

# Business Case Dorpshuis Oosterwold

Jan Albert Blaauw, John van Diepen, Myka  
Engels en Dolf Klijn  
Almere 28 juli 2025

---

## Inhoudsopgave

### Inhoudsopgave

1.	De Organisatie .....	3
2.	Het Gebouw & De Kavel .....	4
3.	De Programmering.....	5
4.	Impact .....	6
5.	Exploitatiebegroting .....	7

## Inleiding

Begin 2025 is er vanuit de werkgroep haalbaarheid een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en hebben ze hiervoor meerder bijeenkomsten georganiseerd met bewoners en verschillende stakeholders uit de wijk. Een van de opleverpunten van de werkgroep is een eerste aanzet tot een business case. De Business Case voor de MFA in Oosterwold betreft geen volledig uitgewerkt en onderbouwd bedrijfsplan. Gebaseerd op de uitkomsten van de bewonersbijeenkomsten, gecombineerd met contacten met verschillende organisaties en bedrijven, volgt deze globale analyse die in fase 2 van de realisatie verder door de Dragergroep uitgewerkt moet worden tot een daadwerkelijk onderbouwde Business Case. Dit document is dus een eerste aanzet en zal in de volgende fase verder uitgewerkt moeten worden.

## 1. De Organisatie

Naam initiatief: Dorpshuis Oosterwold

Rechtsvorm: Coöperatie en Stichting (zie bijlages 3.2 en 3.3 voor een voorstel in deze richting)

Doelstelling:

Het realiseren van een buurthuis waar ook grotere groepen samen kunnen komen, zeker ook als Oosterwold verder groeit. Ons buurthuis wordt het kloppend hart van onze gemeenschap, met een diversiteit aan functies, vooral maatschappelijk, sociaal, cultureel en welzijn.

Bestuur en beheer:

Zie voorstel organisatie (Bijlages 3.2 en 3.3)

## 2. Het Gebouw & De Kavel

Locatie: Centraal gelegen in de wijk, goed bereikbaar (per fiets, auto, ov en lopend).

Het lijkt erop dat de gemeente een voorkeur heeft voor de strook langs de Vogelweg, tegenover Winkelcentrum Oosterwold (Veld O). Een andere optie zou zijn bij de nieuw te bouwen basisschool aan de Goudplevierweg, tegenover Vliervelden (Veld P). Beide locaties hebben hun eigen voor- en nadelen. De uiteindelijke keuze zal bepaald moeten worden door de op te richten Bewonersorganisatie, in nauw overleg met de gemeente en andere stakeholders (zoals RVB, investeerders, huurders, ....).

Gebouw Specificaties: zie bijlagen 2.1 en 2.1a

Duurzaamheid & toegankelijkheid:

- Energiezuinig, zonnepanelen, warmtepomp, isolatie,.....
- Volledig toegankelijk, ook voor mensen met een beperking
- Stadslandbouw op 50% van het perceel

### 3. De Programmering

Op basis van de bewoners bijeenkomsten en gesprekken met verschillende stakeholders zijn we grofweg tot de volgende mogelijke kernactiviteiten gekomen

- Open inloop, workshops, cursussen, jongerenactiviteiten, ouderenzorg
- Yoga, sport, .....
- Werken (flexplekken/vergaderen)
- Keuken (buurtmaaltijden?),
- Bibliotheek
- Evenementen
- Ceremonies (zoals spirituele ceremonies, kerkdiensten, vuurceremonies, zweethutten, etc.)
- Buurtfestival, seizoensmarkten, filmavonden, culturele dagen. ....

Doelgroepen:

Alle bewoners van Oosterwold, met extra aandacht voor kwetsbare groepen. Daarnaast (en daarbinnen) verenigingen, (sport)clubs, bedrijven, zzp'ers, onderwijs/zorgpartners, .....

## 4. Impact

Eén van onze belangrijkste aandachtspunten is het ontwikkelen van ontmoetingsplekken in Oosterwold van, voor en door bewoners, ten behoeve van sociaal maatschappelijk en culturele activiteiten. Een broedplaats waar je anderen kunt ontmoeten, kunt creëren, jezelf kunt zijn, jouw ideeën uit kunt dragen en zo de kracht van samenwerking en samenleven ervaren.

Een goed functionerend dorps huis zal leiden tot:

Versterken van de sociale cohesie in Oosterwold;

Participatie en talentontwikkeling;

Verhogen van welzijn in de wijk;

Samen sporten, spelen en ondernemen;

Meer spirituele verbinding middels ceremonies beleven, kerkdiensten bijwonen en buiten ceremonies met vuur en zweethutten.

## 5. Exploitatiebegroting

Zoals aangegeven in de projectbrief betreft de Business Case slechts een eerste indicatie van de daadwerkelijke (financiële) haalbaarheid van het dorpshuis. Veel zal afhangen van de uiteindelijke beslissingen en keuzes in het gebouw en de activiteiten die er zullen plaatsvinden. De kosten voor het realiseren van een pand waarin zo ongeveer alle wensen van de buurt zijn meegenomen, worden weergegeven in bijlage 2.3 (bouwkostenadvies). Hier valt gelijk op dat waar we ooit uit waren gegaan van een gebouw van rond de 700m<sup>2</sup> met een bouwkosten van ongeveer 3,5 miljoen, het volledig uitgewerkt PVE tot investeringskosten van € 10,6 miljoen leidt. Dit heeft serieuze consequenties voor de haalbaarheid van het geheel en er zullen dus kritische keuzes gemaakt moeten worden. Zeker als we in aanmerking nemen dat:

Er nog geen organisatie voor het Dorpshuis Oosterwold is. Niet voor de rol van gebouweigenaar en niet voor de rol van exploitant. Voor de opzet daarvan worden wel suggesties aangedragen (zie Bijlagen 3.2 en 3.3);

Er nog geen concrete exploitanten in beeld zijn;

Het budget voor zowel de investering alsook de exploitatie nog uitgewerkt moeten worden;

Het onzeker is of voor dergelijke bedragen er voldoende betalende doelgroepen zijn die de gebouw- en overige exploitatiekosten kunnen opbrengen.

Binnen de dragersgroep is echter ook al besproken dat we zo veel mogelijk willen kijken naar reeds bestaande gebouwen en initiatieven in de wijk.

Omdat de exploitatie voor een groot gedeelte afhankelijk is van de initiële kosten, kan een daadwerkelijke exploitatiebegroting ook pas opgemaakt worden als hier keuzes in gemaakt zijn. Een andere belangrijke factor betreft de financiering van het gebouw. Lukt het ons om een groot deel van de kosten middels subsidies, sponsoring en fondsen bij elkaar te halen of zijn we afhankelijk van de commerciële kapitaalmarkt..... Al deze punten zullen in fase 2 opgepakt en uitgewerkt moeten worden.

Hieronder staat een overzicht van mogelijke inkomsten en uitgaven van het dorpshuis.

Mogelijke inkomstenbronnen:

Ruimteverhuur:

zalen (yoga, cursussen, ....)

flexplekken

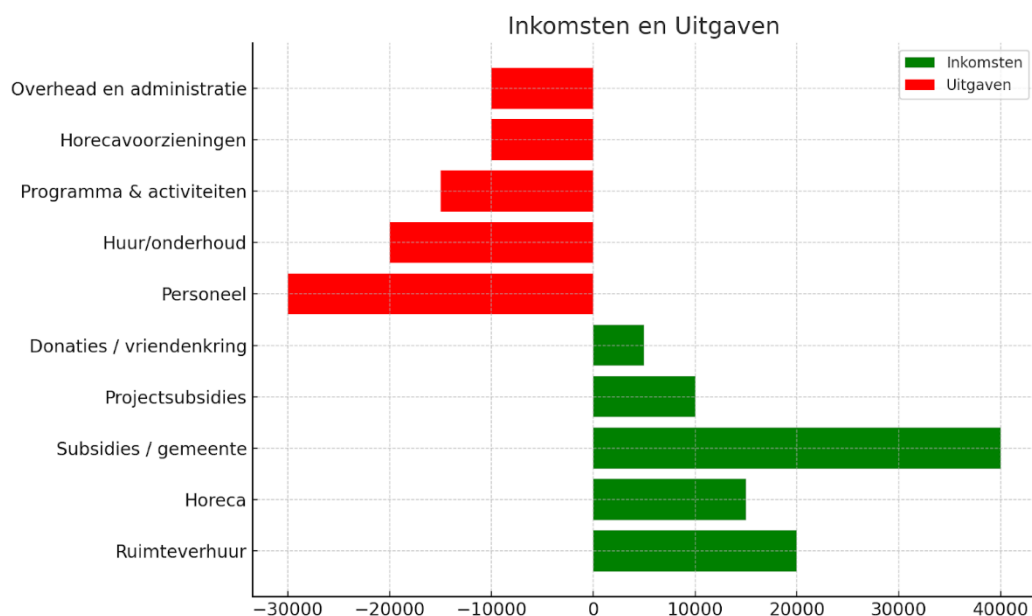
vergaderruimtes

Horeca:

Subsidies (gemeente / provincie / LEADER (EU geld voor plattelandsontwikkeling) / .....

Project subsidies  
 Donaties  
 Lidmaatschap of 'Vrienden van' / crowdfunding  
 Uitgaven:  
 Rentelasten  
 Aflossingen  
 Personeel  
 Onderhoud  
 Programma & activiteiten  
 Horecavoorzieningen:  
 Overhead en administratie

Onderstaand diagram geeft een fictieve indicatie van inkomsten en uitgaven.



## Bijlage

Naam	Bestandsnaam	Opmerkingen
Overzicht wensen	1.1 Overzicht wensen.docx	Overzicht van alle wensen opgehaald uit de bewoners bijeenkomsten
Data bijeenkomsten	1.2 data bijeenkomsten.docx	Ruwe data opgehaald uit de bewoners bijeenkomsten
Globaal Programma van Eisen	2.1 Globaal PvE.docx	
Business Case	2.2 Business Case.docx	
Investeringskostenraming	2.3 Kostenraming.pdf	
Projectvoorstel	2.4 Projectvoorstel.docx	
Eindafrekening	3.1 Eindafrekening.pdf	
voorstel bewonersorganisatie korte termijn	3.2 voorstel korte termijn.png	
voorstel bewonersorganisatie lange termijn	3.3 voorstel lange termijn.png	
Functioneel Programma van Eisen	3.4 Functioneel PvE.xlsx	