Ondernemingsplan Delftse Toneelvereniging de Flits

Versie: 06-augustus-2026

1 INHOUD

2 Introductie 4

2.1 Aanleiding, urgentie en keuze voor organisatiemodel 4

2.2 Positionering en betekenis van het Microtheater Delft 5

3 Samenvatting 7

4 Organisatie 8

5 Maatschappelijke missie en artistieke visie 9

5.1 Missie 9

5.2 Maatschappelijke doelstellingen 9

5.3 Artistieke visie 9

6 Het Microtheater 10

7 De markt 11

7.1 Publieksanalyse 11

7.2 Marktanalyse 12

7.3 Concurrentie 13

8 SWOT-analyse 14

8.1 Sterktes 14

8.2 Zwaktes 14

8.3 Kansen 14

8.4 Bedreigingen 14

9 Marketing en communicatie 16

9.1 Product - De ervaring van het Microtheater 16

9.2 Prijs 16

9.3 Plaats 16

9.4 Promotie 17

9.5 Mensen: Vrijwilligers 17

10 Financieel plan 18

10.1 Startfinanciering 18

10.2 Begroting exploitatie 18

10.3 Verhuurmodel 19

10.4 Risico’s 19

10.5 Kansen 20

11 Onderhoud 21

11.1 Synopsis 21

11.2 Onderhoudslasten 21

11.3 Energie en duurzaamheid 21

12 Meerjarenplan 22

12.1 Doelen 2026–2029 22
13 Bijlage 1 Gebouw beschrijving 23
13.1 Kadastrale en juridische gegevens 23
13.2 Bestemming en planologische status 23
13.3 Situering, gebouwindeling en bereikbaarheid 24
13.4 Programmeringscapaciteit en inzet 24
14 Bijlage 2 Communicatiestrategieën per doelgroep 26
15 Bijlage 3 - Bouwaard 29
16 Bijlage 4 – Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) 31
16.1 Grote ingrepen 31

2 INTRODUCTIE

2.1 Aanleiding, urgentie en keuze voor organisatiemodel

De Delftse Toneelvereniging De Flits is al jarenlang nauw verbonden met het Microtheater aan de Kerkstraat in Delft. Het theater vormt niet alleen de thuisbasis van de vereniging, maar is ook een plek waar lokale makers, amateurgezelschappen en kleinschalige culturele initiatieven samenkomen. In de praktijk vervult de vereniging al lange tijd een centrale rol in het gebruik, de programmering en het dagelijks functioneren van het theater, hoewel beperkt door de toenmalige huurvoorwaarden.

Ongeveer anderhalf jaar geleden heeft de huidige eigenaar van het pand, Stichting Stedelink, de huur van het Microtheater opgezegd met de intentie het pand af te stoten of in te zetten voor commerciële verhuur. Daarmee ontstond voor de vereniging een fundamentele onzekerheid over het voortbestaan van haar activiteiten en de toekomst van het Microtheater. In de periode daarna hebben intensieve gesprekken plaatsgevonden tussen de eigenaar en de vereniging over mogelijke vervolgstappen.

Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat de vereniging de mogelijkheid heeft gekregen om het pand zelf aan te kopen. Daarbij is afgesproken dat De Flits de tijd krijgt om de financiering en randvoorwaarden voor deze aankoop rond te krijgen. Indien dit niet lukt, zal de vereniging het pand uiterlijk in januari 2027 moeten verlaten.

Deze situatie vormt de directe aanleiding voor het opstellen van dit ondernemingsplan. De vereniging staat voor een strategische en tijdkritische keuze: het Microtheater verwerven en een duurzame toekomst veiligstellen, of het risico lopen haar thuisbasis en de bijbehorende culturele functie in Delft te verliezen. Het ondernemingsplan brengt daarom de haalbaarheid van aankoop en exploitatie in beeld en dient als onderbouwing richting financiers, subsidieverstrekkers en andere betrokken partijen.

In een eerdere fase is verkend om de aankoop en exploitatie onder te brengen in een aparte stichting. In dit model zou de stichting eigenaar en exploitant van het Microtheater worden, terwijl de vereniging als vaste huurder gebruik zou blijven maken van de faciliteiten. Deze opzet bood in eerste instantie een duidelijke scheiding tussen eigendom, exploitatie en verenigingsactiviteiten.

Na nadere afweging is echter besloten om af te zien van het oprichten van een stichting en het pand rechtstreeks door de vereniging te laten aankopen, beheren en exploiteren. Deze keuze is gebaseerd op de volgende overwegingen:

Bestuurlijke eenvoud en slagkracht
Door eigendom en exploitatie binnen de vereniging te houden, blijft de besluitvorming overzichtelijk en direct. Dit past bij de schaal van het Microtheater en bij de werkwijze van de vereniging.

Aansluiting bij de bestaande praktijk
De vereniging vervult al lange tijd de kernrol in het gebruik, beheer en de programmering van het theater. Het onderbrengen van eigendom en exploitatie binnen dezelfde organisatie sluit aan bij deze praktijk en voorkomt een kunstmatige scheiding.

Versterking van betrokkenheid en verantwoordelijkheid
Als eigenaar en exploitant neemt de vereniging integraal verantwoordelijkheid voor het functioneren en de toekomst van het theater. Dit vergroot de betrokkenheid van leden en vrijwilligers en draagt bij aan een duurzame exploitatie.

Efficiënt gebruik van middelen
Het werken met één organisatie voorkomt dubbelingen in bestuur, administratie en verantwoording, waardoor middelen en inspanningen maximaal kunnen worden ingezet voor de culturele en maatschappelijke doelstellingen.

Met deze keuze positioneert De Flits zich als eigenaar, beheerder en exploitant van het Microtheater. In de volgende hoofdstukken wordt uitgewerkt hoe de vereniging deze rol vormgeeft en hoe het theater zich verder kan ontwikkelen als duurzaam, toegankelijk en verbindend podium binnen de Delftse samenleving.

2.2 Positionering en betekenis van het Microtheater Delft

Ontdek in het hart van Delft het Microtheater

Stel je voor: een knus theater in het hart van de historische binnenstad van Delft, waar de echo's van lach en ontroering door de straten klinken. Waar toneelvereniging de Flits en andere lokale amateurverenigingen en opkomende theatermakers niet hoeven te dromen van grote spotlights, maar direct aan de slag kunnen in een intiem theater vol warmte en voorzieningen. Het Microtheater in Delft is geen gewoon podium – het is een katalysator voor creativiteit, een brug tussen makers en publiek, en een slimme investering in laagdrempelige cultuur die harten raakt en gemeenschappen verbindt.

Een intiem podium met groot potentieel

Het Delftse Microtheater, een charmant tussenpand aan de Kerkstraat met een toneelzaal met 66 zitplaatsen, foyer voor 65-70 gasten en een zomers terras voor 20 personen, is dé plek voor kleinschalige theatermagie. Gerund door een enthousiaste vereniging volledig bestaand uit vrijwilligers, richt het zich op amateurgezelschappen, startende makers en lokale initiatieven. Hier kunnen toneelverenigingen repetities houden, workshops geven en voorstellingen presenteren in een setting met voorzieningen zoals LED-verlichting, ringleiding voor slechthorenden, kleedkamers en een eenvoudige bar – allemaal laagdrempelig en betaalbaar, zonder de druk van grootschalige productie.

Missie en visie: cultuur dichtbij en toegankelijk

De kern is eenvoud en verbinding: een gastvrij podium dat culturele participatie stimuleert door intieme ontmoetingen tussen makers en publiek. Denk aan try-outs, community-workshops en buurtgerichte voorstellingen die Delftse verhalen tot leven brengen. Het theater fungeert als springplank voor talent, met ruimte voor experiment en groei, terwijl het de authenticiteit van het 1960-pand behoudt – geen kille mega zalen, maar een gezellig theater vol verhalen. Maatschappelijk versterkt het inclusie door ondervertegenwoordigde groepen (zoals ouderen en lagere sociale klassen) te bereiken, en bouwt het een sterke community via vrijwilligers en donateurs kringen.

Markt en kansen: groei in een bloeiende sector

Delft bruist: met 110.000 inwoners en 27.000 studenten groeit de vraag naar laagdrempelig theater, gesteund door landelijke trends zoals een +9% stijging in podiumkunstenbezoek (VSCD, 2024). Het Microtheater vult een niche – intimiteit en lokale binding – naast concurrenten als De Veste of Rietveld Theater, die zich richten op grootschalig werk. SWOT-onderzoek toont sterktes in publieksloyaliteit (64% bezetting bij historische events) en groeipotentieel via partnerships, zoals festivals met Lijm & Cultuur. Kansen liggen in verbreding naar jongere doelgroepen en structurele community-building, met een verwachte capaciteit van 652 verhuurbare momenten per jaar (120 publieksavonden). Bedreigingen zoals renovaties bij concurrenten? Die creëren juist ruimte voor betaalbare alternatieven.

Financiële soliditeit: sluitend en duurzaam

De startfinanciering bedraagt € 339.000 (koopsom € 300.000 plus transitiekosten), gedekt door een reeds toegezegde gift van €200.000, giften via crowdfunding (€ 25.000) en leningen (€ 114.000). Jaarlijks sluit de begroting neutraal: € 22.000 uit verhuur (lage tarieven vanaf € 40/dag voor repetities, € 200-€ 250 voor avonden), € 8.400 barwinst, plus € 1.500 donaties en € 1.000 terrasverhuur. De vereniging is eigenaar van het pand en draagt daarmee zelf zorg voor financiering, aflossing en exploitatie.

Kosten (€ 32.900) omvatten aflossing/rente (€ 12.000), onderhoud (€ 4.300) en energie (€ 4.000). Een meerjarenonderhoudsplan (MJOB) reserveert voor upgrades zoals isolatie en zonnepanelen, met subsidies om energielasten te drukken. Risico's zoals subsidieafhankelijkheid worden gemitigeerd door flexibele werving; kansen liggen in hogere huur en donateursgroei voor rendement.

Draag bij aan Toneelvereniging de Flits en het Microtheater en word deel van een beweging die Delft cultureel verrijkt – waar elke euro niet alleen rendement oplevert, maar ook inspiratie zaait.

3 SAMENVATTING

Dit ondernemingsplan beschrijft de positionering, organisatie en exploitatie van het Microtheater in Delft als een kleinschalig, laagdrempelig en intiem podium met 66 zitplaatsen, gericht op lokale en amateur makers en een divers publiek. Het document geeft een systematische onderbouwing van de missie, visie en maatschappelijke doelstellingen, gevolgd door een analyse van de organisatie- en vrijwilligersstructuur, de ruimtelijke voorzieningen en de artistieke kaders.

De gebouwbeschrijving en programmeringscapaciteit worden helder uiteengezet, inclusief het aantal realistisch te programmeren publieksmomenten en verhuurmogelijkheden. De artistieke lijn richt zich op amateurkunst, startende makers, try-outs en community gerichte programmering. Grootschalige producties vallen expliciet buiten het profiel.

Het markt- en publieksdeel omvat een gedetailleerde publieksanalyse, doelgroepprofielen, concurrentieanalyse en SWOT. Deze vormen de basis voor de marketing- en communicatiestrategie, waarin doelgroepspecifieke kanalen, positionering en KPI gestuurde monitoring worden uitgewerkt. Instrumenten zoals nieuwsbriefstatistieken, social bereik, herkomstmetingen en mini CBO/NPS worden ingezet om publieksbeleving en groei te volgen.

Het financieel plan beschrijft een sluitende exploitatie waarbij de vereniging zowel eigenaar als exploitant van het Microtheater is en daarmee integraal verantwoordelijk is voor beheer, onderhoud en financiële continuïteit. Het meerjarenonderhoud is uitgewerkt in een MJOB met jaarlijkse lasten en geplande ingrepen, inclusief strategie voor subsidie-inzet. De laatste hoofdstukken structureren de toekomstige ontwikkeling in een meerjarenplan gericht op duurzame exploitatie, publieksgroei en versterking van de maatschappelijke waarde van de vereniging en het Microtheater.

4 ORGANISATIE

Exploitatie van Microtheater binnen de Delftse Vereniging de Flits

De vereniging heeft ten aanzien de exploitatie van het Microtheater de volgende doelen:

a. Het Microtheater een laagdrempelige, kleinschalige, intieme en betaalbare plek te laten zijn waar vele soorten van podiumkunstenaars hun publiek kunnen verwarmen, verrijken en vermaken,

b. Zorg te dragen voor de instandhouding, het beheer en het onderhoud van de opstal van het Microtheater, gesitueerd aan de Kerkstraat 19 te Delft.

Vrijwilligersstructuur

Het Microtheater is, sinds het begin van haar bestaan in 1962, beheerd door de leden van de toneelvereniging “de Flits”, die het pand tot op heden huurt. Deze leden/vrijwilligers betalen contributie en doen dat vooral om toneelproducties van de Flits mogelijk te maken, waar zij zelf aan deelnemen. Maar omdat het pand intensiever geëxploiteerd gaat worden, zijn voor die intensievere exploitatie meer en andersoortige vrijwilligers nodig. Hiervoor zal de Flits dit invullen door de huidige functies aan te vullen met extra vrijwilligers, waarvoor geen ledencontributie geldt. Deze extra vrijwilligers kunnen verschillende activiteiten binnen de exploitatie invullen, zoals bijvoorbeeld bardiensten, hosting, schoonmaak, techniek, hoofd huishoudelijke dienst, etc.

Voor de uitgebreidere programmering blijft het bestuur van de vereniging verantwoordelijk. Bij voorstellingen voor publiek is er minimaal één gastheer/vrouw onder verantwoordelijkheid van de vereniging aanwezig. Daarnaast zijn nog twee of drie vrijwilligers aanwezig voor het bemannen van de bar en de garderobe, afhankelijk van de afspraken met de externe partij.

Externe partijen die het Microtheater huren van de vereniging voor bijvoorbeeld voorstellingen kunnen ook eigen vrijwilligers hiervoor inzetten. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden in de gebruiksovereenkomst, waarbij zij zelf deze vrijwilligers kunnen leveren.

Uitgaande van het aantal te programmeren avonden met publiek en de gemiddelde inzetbaarheid van vrijwilligers van 2-3x per maand streeft de vereniging naar een leden/vrijwilligersbestand bestaande uit minimaal 5 technici, 5 hoofden huishoudelijke dienst en 20 overige voor bardiensten inzetbare leden/vrijwilligers. De werving van nieuwe vrijwilligers, is een belangrijke taak voor de vereniging.

De vereniging zal zich inspannen om de huidige en nieuwe vrijwilligers afdoende te scholen op het gebied van hospitality, HACCP, veiligheid en techniek, bijvoorbeeld door hen de registratie “Instructie Verantwoord Alcohol schenken” via de gratis e-learning te halen.

Het Microtheater is sterk gericht op community building, de interne communicatie moet hiervoor op orde zijn. Regelmatige vrijwilligersavonden vergroten binding met het theater en onderling en zorgen voor een stabiele bezetting. Naast de door de gemeente afgesloten vrijwilligersverzekering zal de vereniging zich inspannen voor een aansprakelijkheidsverzekering (AV) en ongevallenverzekering voor alle leden.

5 MAATSCHAPPELIJKE MISSIE EN ARTISTIEKE VISIE

5.1 Missie

De Delftse Toneelvereniging De Flits heeft als missie het bevorderen van amateurtoneel en andere vormen van podiumkunst, en het stimuleren van culturele participatie en ontmoeting binnen de vereniging en de Delftse gemeenschap.

Vanuit deze missie treedt de vereniging op als eigenaar, beheerder en exploitant van het Microtheater aan de Kerkstraat in Delft. De vereniging biedt met het Microtheater een laagdrempelig, gastvrij en kleinschalig podium waar leden, lokale amateurgezelschappen, startende makers en andere culturele initiatieven hun werk kunnen ontwikkelen en presenteren.

Door het combineren van verenigingsactiviteiten en het openstellen van het theater voor derden, creëert De Flits een plek waar makers en publiek elkaar ontmoeten, talent zich kan ontwikkelen en cultuur dichtbij en toegankelijk blijft voor een breed publiek.

5.2 Maatschappelijke doelstellingen

De vereniging geeft invulling aan haar missie door het realiseren van de volgende maatschappelijke doelstellingen:

1. Bevorderen van culturele participatie

Het vergroten van actieve en passieve deelname aan podiumkunst door het organiseren van voorstellingen, workshops en andere culturele activiteiten, zowel voor leden als voor inwoners van Delft en omgeving.

2. Ondersteunen van amateurkunst en talentontwikkeling

Het bieden van ruimte, faciliteiten en begeleiding aan amateurgezelschappen, startende makers en leden om zich artistiek te ontwikkelen en hun werk te tonen aan publiek.

3. Beheer en duurzame instandhouding van het Microtheater

Het beheren, onderhouden en toekomstbestendig exploiteren van het Microtheater als culturele voorziening in de stad, zodat deze structureel beschikbaar blijft voor podiumkunst en maatschappelijke activiteiten.

4. Verbinden van gemeenschap en cultuur

Het stimuleren van ontmoeting en samenwerking tussen leden, makers, vrijwilligers en publiek, en het actief bijdragen aan een inclusieve en betrokken culturele gemeenschap in Delft.

5. Toegankelijk en betaalbaar cultureel aanbod

Het laagdrempelig houden van zowel deelname als bezoek door betaalbare faciliteiten en ruimte te bieden aan kleinschalige initiatieven, in het bijzonder voor doelgroepen die minder vanzelfsprekend bereikt worden door grotere podia.

5.3 Artistieke visie voor het MIcrotheater

Intieme ontmoeting tussen maker en publiek

De schaal van het theater bepaalt de artistieke benadering: voorstellingen zijn direct, persoonlijk en gericht op contact. Makers worden gestimuleerd om werk te creëren dat aansluit bij de nabijheid van het publiek en dat gebruikmaakt van de mogelijkheden van een kleine zaal, zoals minimale vormgeving, directe aanspreekvormen en een herkenbare speelstijl. De benaderbaarheid

van de makers vooraf of na afloop van een voorstelling is hierbij een uitgangspunt. De programmering richt zich op kleinschalige podiumkunst die aansluit bij de mogelijkheden van het theater. Grootschalige of technisch zware producties passen niet binnen dit profiel en worden daarom niet geprogrammeerd. De nadruk ligt op toneel, kleinkunst, storytelling en andere vormen van direct, actorgericht theater.

Ruimte voor ontwikkeling en experiment

Het Microtheater functioneert als ontwikkelplek voor amateurgezelschappen en startende makers. De programmering biedt expliciet ruimte voor try-outs, onderzoek en nieuw werk, waarbij artistieke groei belangrijker is dan afwerking of schaal.

Verbinding met de lokale context

Hoewel artistieke kwaliteit leidend is, stimuleert het Microtheater makers om werk te ontwikkelen dat aansluit bij de stad en haar bewoners. Lokale verhalen, actuele thema's en participatieve vormen worden aangemoedigd, voor zover zij passen binnen het kleinschalige en artistieke profiel van het theater.

Bewaken van kleinschalige authenticiteit

Het Microtheater behoudt bewust zijn intieme karakter, omdat dit bepalend is voor de bezoekersbeleving. Vrijwilligers ontvangen het publiek persoonlijk, zonder geautomatiseerde omroepen of grootschalige technieken. Modernisering en verbouwingen worden alleen doorgevoerd wanneer de sfeer en eigenheid van het pand behouden blijven. Deze zorgvuldigheid onderscheidt het Microtheater van grotere Delftse podia. Zo blijft het theater een herkenbare, gastvrije plek voor publiek en makers.

6 HET MICROTHEATER

Een uitgebreide beschrijving van het theater is opgenomen in bijlage 1

Het Microtheater Delft is een intiem buurtpodium in het hart van de historische binnenstad, gevestigd in een karakteristiek tussenpand aan de Kerkstraat. Het gebouw bestaat uit drie niveaus. Op de begane grond bevindt zich de entree met een foyer die plaats biedt aan circa 65–70 personen (café-opstelling) of 40 personen (vergaderopstelling). In deze ruimte bevinden zich de garderobe, toiletten, een bar en een kleine dienstruimte. Een inpandige traforuimte van Stedin is aanwezig maar niet toegankelijk voor gebruikers.

Via de trapopgang aan de achterzijde bereikt men de eerste verdieping, die is uitgerust met een traplift. Hier bevindt zich de theaterzaal met 66 zitplaatsen, een compact podium met LED-belichting, een ringleiding en een technische cabine. Direct naast de zaal ligt een kleedkamer voor spelers en vrijwilligers. De tweede verdieping fungeert als opslagruimte voor decor, rekwisieten en kostuums.

Achter het pand ligt een eigen terras met ruimte voor ongeveer twintig personen, te gebruiken als informele ontmoetingsplek of voor activiteiten in de zomer. Het theater kent geen eigen parkeergelegenheid maar is goed bereikbaar: diverse parkeergarages liggen op 6–10 minuten lopen en OV-haltes bevinden zich op 2–12 minuten afstand.

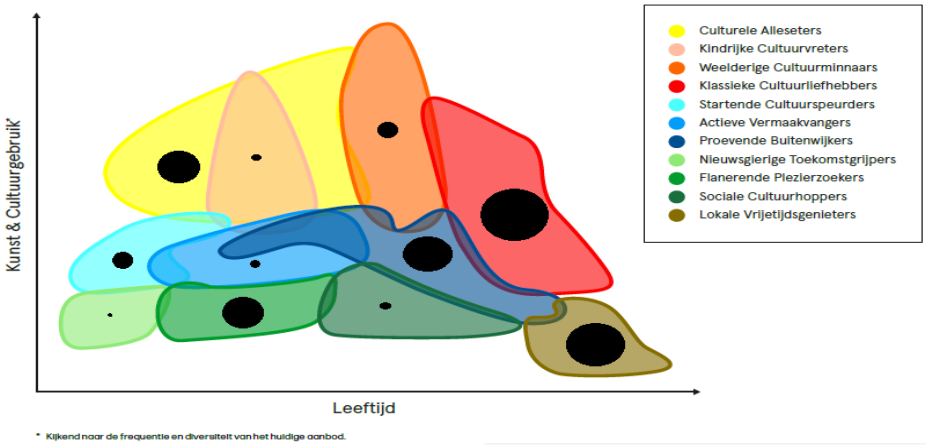
De programmeringscapaciteit bedraagt in totaal maximaal 652 verhuurbare momenten per jaar, waarvan 120 publieksmomenten met vrijwilligersbezetting en ca. 532 momenten voor repetities, workshops en dagverhuur. Weekenddagen zijn primair gericht op publieksvoorstellingen; doordeweekse dagen op verhuur, lessen en repetities. Tijdens zomermaanden, feestdagen en een korte kerstperiode is er geen programmering.

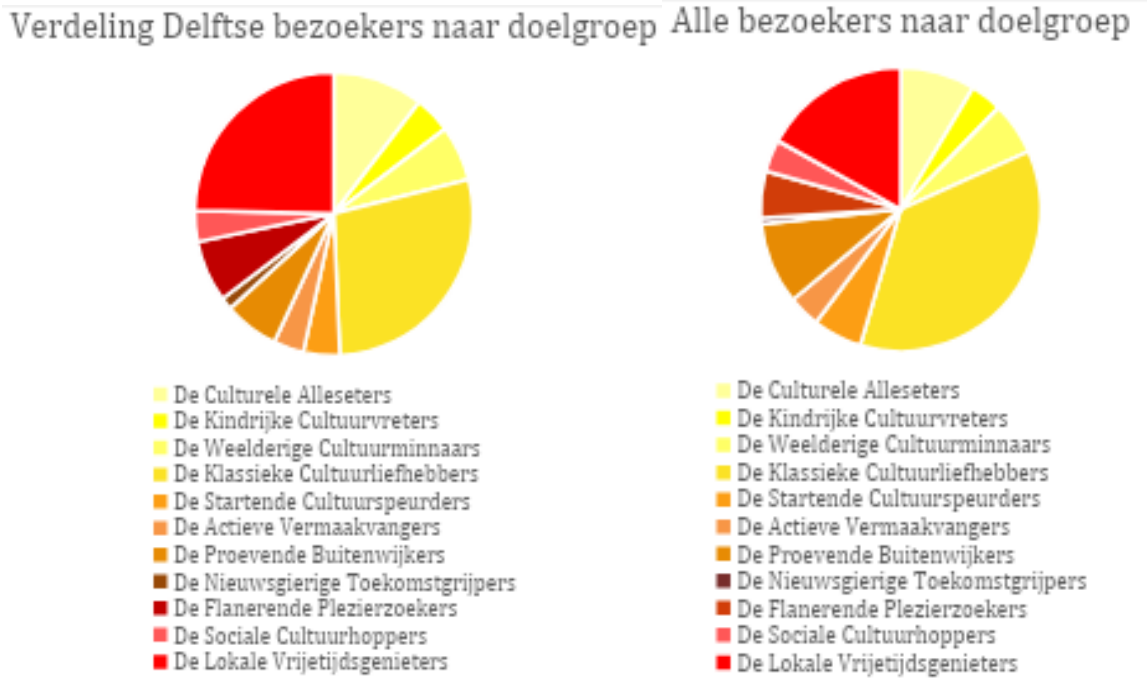
Deze opzet maakt het Microtheater een flexibel, compact en goed toegankelijk podium dat geschikt is voor kleinschalige voorstellingen, wijkgerichte activiteiten, workshops en repetities. Dit sluit hierbij aan op de artistieke en maatschappelijke missie.

7 DE MARKT

7.1 Publieksanalyse

Deze analyse is gebaseerd op publieksdata (N=348) vergaard met behulp van een publieksenquête, verspreid onder bezoekers van het Microtheater via de gegevens bekend van de nieuwsbrief en de flyer van toneelvereniging de Flits, alsmede in het theater bij voorstellingen van anderen en onder ouders van de jeugdspelers. Hierbij is het Culturele Doelgroepenmodel van Rotterdam Festivals gebruikt voor de verwerking. Ze dient als input voor het ondernemingsplan van de vereniging en richt zich op publiekssegmentatie, kansen, bedreigingen, en aanbevelingen voor vrijwilligerswerving.





geel = veel cultuurbezoek, oranje = matig cultuurbezoek, rood = weinig cultuurbezoek

Het Microtheater trekt vooral een traditioneel en lokaal publiek. De grootste groep bestaat uit Klassieke Cultuurliefhebbers (36%), een trouw publiek met hoge bezoekfrequentie en een relatief hoge besteding. Lokale Vrijetijdsgenieters vormen 17% van het totale publiek en 25% van het

Delftse publiek. Zij komen vooral uit wijken rond het centrum en waarderen laagdrempelige en gezellige cultuur dichtbij huis.

Opvallend is dat het theater veel bezoekers bereikt uit oudere doelgroepen en lagere sociale klassen. Daarmee vervult de Flits en in het bijzonder het Microtheater een rol die andere Delftse podia minder goed invullen. Tegelijk is de Lokale Vrijetijdsgenieter nauwelijks vertegenwoordigd in het ledenbestand, terwijl zij wel een grote publieksgroep vormen. Dat is een gemiste kans voor structurele binding. Een gerichte vrijwilligers structuur kan deze groep beter aan het theater verbinden.

Daarnaast bereikt het theater Proevende Buitenwijkers (9%) en Flanerende Plezierzoekers (5%), doelgroepen die openstaan voor sociale en verrassende culturele ervaringen. Deze groepen bieden groeipotentieel wanneer het aanbod visueel aantrekkelijk en laagdrempelig blijft. Jongere doelgroepen, zoals Startende Cultuurspeurders, zijn beperkt aanwezig en Actieve Vermaakvangers ontbreken volledig; dit wijst op een matige aansluiting bij jongere levensfasen en gezinnen.

Historische bezoekerscijfers geven aan dat sinds 2022 De Flits bij gemiddeld 22 voorstellingen per jaar een zaalbezetting van 71% haalt. We zien ook dat de zaalbezetting de afgelopen twee jaar is toegenomen. Voor drie externe producties behaalde De Flits het afgelopen jaar een bezetting van 79,4%

7.2 Marktanalyse

Trend bezoekers en participatie

Landelijk: De belangstelling voor podiumkunsten groeit sinds 2023 sterk. Het CBS registreerde in 2024 58,2 duizend voorstellingen en 23,5 miljoen bezoeken, een stijging ten opzichte van 2023. Ook het aantal theater-, cabaret- en kleinkunstvoorstellingen nam toe. De branchevereniging VSCD meldt in 2024 een +9% bezoekersgroei bij aangesloten podia en een stijging van de bezettingsgraad van 65% naar 68%. Dit duidt op een structureel herstel van de publieksvraag.

Lokale markt Delft: Delft telt circa 110.000 inwoners en 27.000 studenten, wat het cultuurbereik vergroot, al vormen studenten geen vanzelfsprekende doelgroep voor kleinschalig theater. Theater de Veste noteerde in 2023 ruim 90.000 bezoeken en in 2024 bijna 100.000, met een stijgend aantal activiteiten. De Delftse theatermarkt herstelt dus krachtig; grotere zalen kennen momenteel een bezettingsgraad van ongeveer 52%.

Culturele participatie: De Cultuurmonitor laat zien dat 87% van de Nederlanders in 2022 een culturele activiteit bezocht en dat podiumkunsten in 2023 terugkeerde naar (en boven) het niveau van 2019. De terugkeer verschilt per doelgroep: lagere opleidingsniveaus blijven achter. Daarnaast beoefende 64% van de Nederlanders in 2022 actief een kunstvorm, zoals muziek, theater, dans of schilderen. Er is een duidelijke opleving van actieve cultuurdeelname na corona.

Implicaties voor micro-formats

De landelijke groei in podiumkunsten – meer voorstellingen, hogere bezetting en stijgende bezoekersaantallen – vergroot de vraag naar kleinschalige theaters. De Cultuurmonitor laat zien dat zowel cultuurbezoek (87%) als actieve cultuurbeoefening (64%) duidelijk terugkeert. Dit creëert kansen voor kleine podia als toegankelijke plekken voor makers, amateurkunst en ontmoeting. Omdat niet alle doelgroepen in gelijke mate terugkeren, bereiken kleine theaters door hun schaal juist publieksgroepen die grotere podia minder goed aanspreken. In Delft, met een groeiende bevolking en veel studenten, ligt extra potentieel voor publieksverbreding mits het aanbod aansluit op zowel lokale cultuurliefhebbers als nieuwe doelgroepen. Kleine theaters profiteren hiermee van groeiende vraag, behoefte aan intimiteit en kansen voor community-vorming.

7.3 Andere podia in Delft

Theater de Veste

Theater de Veste is het grootste professionele podium van Delft, met ruim 250 voorstellingen per jaar, een zaal van circa 500 stoelen en bijna 100.000 bezoekers per jaar, waardoor het een dominante speler is in programmering, marketing en publieksbereik. Deze schaal vergroot de concurrentie voor kleinere podia, al richt De Veste zich vooral op grotere gezelschappen en bekende artiesten die niet passen in microformats. Het theater staat voor een grote huisvestingsopgave; de huidige accommodatie heeft structurele gebreken en beperkte toegankelijkheid, en de geplande nieuwbouw zal De Veste op termijn juist versterken. Voor het Microtheater betekent dit dat onderscheid op intimiteit, laagdrempeligheid, lokale verankering en ruimte voor makers essentieel blijft, omdat dit elementen zijn waar De Veste minder op focust.

Rietveldtheater

Het Rietveld Theater programmeerde in 2024 vanuit tijdelijke pop-uplocatie HAL015; kaartverkoopomzet ca. €44.000 en gemeentelijke (prestatie + fair pay) subsidie ca.€80.000, wijzend op doorlopende activiteit en publieksbereik, zij het met beperkte volumes tijdens de verbouwing. In apr 2025 is €4,8 mln subsidie voor de verbouwing van het pand aan Rietveld 49 goedgekeurd; oplevering (geschat) 2028 (aanvang verbouwing nog niet bekend, de kosten blijken ruim hoger uit te vallen dan de toegezegde €4,8 mln) dit versterkt het lokale aanbod maar ook de concurrentie om publieksmomenten. Maar wellicht zullen huurtarieven in het Rietveldtheater straks hoger liggen, wat weer kansen oplevert voor het Microtheater.

Lijm & Cultuur

Lijm & Cultuur is een grootschalige en veelzijdige cultuur- en evenementenlocatie op het voormalige industrieterrein aan de Rotterdamseweg. De locatie fungeert als creatief laboratorium en biedt ruimte aan een zeer breed scala aan activiteiten, waaronder congressen, symposia, trainingen, experimentele projecten, exposities, lezingen, theater- en muziekvoorstellingen, festivals en feesten.

Door de omvang en het brede activiteiten palet vormt Lijm & Cultuur een concurrent in termen van marktbereik, beschikbaarheid voor grote evenementen en aantrekkingskracht op producenten die zoeken naar industriële sfeer, experimenteerruimte of capaciteit voor grote publieksstromen.

Tegelijkertijd opereert Lijm & Cultuur in een ander segment dan kleinschalige podia: het richt zich vooral op events met grotere publiek volumes, hybride programma's en cultuur-technische experimenten, wat de culturele diversiteit en differentiatie in Delft versterkt. Dit maakt het mogelijk om gezamenlijke projecten te ontwikkelen waarbij Lijm & Cultuur fungeert als locatie voor grootschalige of experimentele evenementen, terwijl het Microtheater kleinere voorstellingen, try-outs of intiemere programmering kan aanbieden binnen hetzelfde thema of festival. Daarnaast kunnen makers die bij Lijm & Cultuur trajecten doorlopen doorstromen naar het Microtheater voor try-outs of presentaties in kleiner verband.

8 SWOT-ANALYSE

8.1 Sterktes

- Sterke lokale binding: Hoog aandeel Klassieke Cultuurliefhebbers (36%) en Lokale Vrijetijdsgenieters (17–25%) met hoge bezoekfrequentie, herhaalbezoek en intrinsieke waardering voor kleinschalig theater.
- Bereikt doelgroepen die elders ondervertegenwoordigd zijn: De Flits en het Microtheater trekken relatief veel bezoekers uit lagere sociale klassen en oudere doelgroepen—groepen die doorgaans minder cultuur bezoeken, wat een unieke positie geeft binnen Delft.
- Kleinschalige, intieme setting: Geschikt voor try-outs, kleinschalige makers, community-programma's en laagdrempelig publiekscontact.
- Flexibiliteit en lage drempel: Het theater kan snel inspelen op lokale vraag, kleine producties en participatieprojecten.
- Groeipotentieel in vrijwilligersstructuur: Kans om Lokale Vrijetijdsgenieters en Proevende Buitenwijkers structureler te binden via gastheerschap en participatie.

8.2 Zwaktes

- Beperkte zaalcapaciteit: Concurreren met grotere podia is niet mogelijk op schaal of volume; financiële draagkracht blijft daardoor beperkt.
- Huidige vrijwilligersverdeling sluit matig aan op publieksmix: Met name Lokale Vrijetijdsgenieters, een grote publieksgroep, zijn nauwelijks vertegenwoordigd onder de huidige vrijwilligers.
- Beperkte aantrekkingskracht op jonge doelgroepen: Startende Cultuurspeurders en Actieve Vermaakvangers zijn nauwelijks aanwezig; gezinnen en jongeren worden onvoldoende bereikt.
- Kwetsbaarheid door kleinschaligheid: Minder mogelijkheden voor commerciële verhuringen, horeca-inkomsten of grote inkomstenpieken.

8.3 Kansen

- Landelijke groei in podiumkunsten en stijgende bezoekersaantallen (CBS, VSCD): kleine theaters profiteren van herstelde en stijgende publieksvraag.
- Sterke terugkeer van cultuurparticipatie (87% bezoek, 64% actieve beoefening): Kleine theaters kunnen zich sterker profileren als ontwikkelplek voor amateurkunst, workshops en makerstrajecten.
- Publieksverbreding in Delft: groeiende bevolking, grote studentenpopulatie en behoefte aan laagdrempelige cultuur; programmering gericht op jongvolwassenen/Cultuurspeurders biedt potentie.
- Samenwerking met partners: positionering als intieme schakel binnen grootschalige festivals en makersontwikkeling.
- Kans op structurele communityvorming: via vrijwilligerswerk, publieksclubs, open podia en amateurkunst projecten.

8.4 Bedreigingen

- *Rietveld Theater:* professioneel profiel en verbeterde infrastructuur na verbouwing (2028), nieuwe concurrentie om publieksmomenten. Legt grote druk op het beschikbare cultuurbudget van de gemeente, wat de kansen op subsidie beperkt de komende 5 jaar.

- *Lijm & Cultuur:* trekt grote evenementen en festivals aan; sterk merk in innovatieve en hybride programma's.
- Doelgroepen met achterblijvend cultuurbezoek (lagere opleidingsniveaus) kunnen kwetsbaar blijven in economische tegenwind.
- Afhankelijkheid van vrijwilligers: continuïteit van organisatie, publieksbeleving en exploitatie kan onder druk staan.
- Geen vanzelfsprekende aansluiting bij studentenpubliek: studentenpopulatie is groot, maar niet automatisch geïnteresseerd in kleinschalig toneel.

9 MARKETING EN COMMUNICATIE

Positionering en rolverdeling

De Delftse Toneelvereniging De Flits combineert binnen één organisatie twee nauw verweven rollen:

1. De vereniging als maker en gemeenschap

De Flits ontwikkelt eigen producties, biedt ruimte voor leden om zich artistiek te ontwikkelen en bouwt aan een sociaal-culturele gemeenschap van deelnemers en vrijwilligers.

2. Het Microtheater als podium en platform

Tegelijkertijd exploiteert de vereniging het Microtheater als kleinschalig podium dat beschikbaar wordt gesteld aan externe makers, gezelschappen en initiatieven. In deze rol fungeert de vereniging als facilitator en verhuurder.

Deze combinatie maakt het mogelijk om enerzijds zelf cultureel aanbod te creëren en anderzijds ruimte te bieden aan een breder veld van makers. De marketing- en communicatiestrategie richt zich daarom op drie doelgroepen:

- bezoekers/publiek
- makers en huurders
- vrijwilligers en leden

In de volgende paragrafen wordt de marketingmix uitgewerkt vanuit deze gecombineerde rol..

9.1 Product - De ervaring van het Microtheater

Het “product” van De Flits bestaat uit drie samenhangende onderdelen, die voortkomen uit de dubbele rol van de vereniging als maker én exploitant van het Microtheater:

1. Het publieksproduct: de theaterervaring

Voor bezoekers staat de totale beleving centraal: een voorstelling in een intieme setting, met directe nabijheid tot de makers en een persoonlijke ontvangst door vrijwilligers. De kleinschaligheid van het theater zorgt voor een toegankelijke en betrokken sfeer, waarin ontmoeting en interactie vanzelfsprekend zijn.

2. Het makersproduct: een toegankelijk podium

Voor externe makers en gezelschappen biedt het Microtheater een betaalbaar en goed uitgerust podium om voorstellingen, repetities, workshops en try-outs te realiseren. Het theater fungeert hierbij als facilitator: het stelt ruimte, basisvoorzieningen en gastheerschap beschikbaar, terwijl makers zelf verantwoordelijk zijn voor hun inhoud en kaartverkoop.

3. Het verenigingsproduct: deelname en ontwikkeling

Voor leden biedt De Flits een plek om actief theater te maken, zich artistiek te ontwikkelen en deel uit te maken van een betrokken gemeenschap. De vereniging organiseert eigen producties, cursussen en activiteiten, die zowel intern als voor publiek zichtbaar zijn.

Door deze drie lagen te combineren ontstaat een veelzijdig aanbod waarin produceren, presenteren en faciliteren elkaar versterken.

9.2 Prijs

De prijsstrategie van de Flits en het Microtheater is gebaseerd op toegankelijkheid, transparantie en ondersteuning van kleinschalige podiumkunst.

Publieksprijzen (direct en indirect gestuurd)

De kaartprijzen en drankprijzen blijven laag (georiënteerd op wijk- en amateurkunst publiek), voor zover de Flits zijn eigen voorstellingen speelt. De ticketprijzen voor voorstellingen van andere gebouwgebruikers worden in de meeste gevallen bepaald door de externe makers zelf. De vereniging stuurt hierbij niet op prijs, maar faciliteert een omgeving waarin lage en toegankelijke ticketprijzen mogelijk blijven door de huur en faciliteiten betaalbaar te houden.

Verhuurprijzen (kern van het model)

Een inkomstenbron ligt in het beschikbaar stellen van het theater aan gebruikers. De tarieven zijn bewust laagdrempelig en afgestemd op amateurgezelschappen, startende makers en lokale initiatieven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- publieksvoorstellingen (avondgebruik),
- repetities en cursussen (dagdelen zonder publiek).
- aangepaste tarieven voor vaste huurders

Deze prijsstelling ondersteunt de maatschappelijke doelstelling om podiumkunst toegankelijk te maken.

Aanvullende inkomsten

Naast verhuurinkomsten genereert het Microtheater aanvullende opbrengsten via:

- barverkoop tijdens voorstellingen,
- donaties en giften,
- eventuele bijdragen van vrienden en supporters.

De combinatie van deze inkomstenstromen maakt een sluitende en duurzame exploitatie mogelijk.

9.3 Plaats

Fysiek

Het theater ligt op loopafstand van OV-verbindingen, pal naast de Nieuwe Kerk en diverse horecagelegenheden. De ligging maakt het theater aantrekkelijk voor lokaal publiek én bezoekers van buiten Delft, mede door het intieme karakter dat elders in de stad nauwelijks te vinden is. Voorstellingen vinden plaats in de zaal en incidenteel in de foyer. Het theater biedt een gastvrije inloop en korte lijnen tussen entree, foyer en toneelzaal.

Digitaal

- de website van het Microtheater en de Flits met agenda en ticketing,
- nieuwsbrief (actief groeiende database),
- sociale media (Facebook, Instagram; later mogelijk TikTok voor jongere doelgroepen),
- samenwerking met platforms zoals Uitagenda, Delftse culturele partners en wijk-nieuwsbrieven.

Het digitale ticketproces blijft laagdrempelig: korte klikroute, duidelijke datum/tijden en heldere tarieven.

9.4 Promotie

De promotiestrategie van De Flits en het Microtheater is gebaseerd op een combinatie van centrale profilering en gedeelde verantwoordelijkheid met makers.

Positionering in communicatie

De Flits profileert zich als een laagdrempelig, intiem en lokaal verankerd podium waar makers en publiek elkaar ontmoeten. Deze positionering wordt consequent doorgevoerd in alle communicatie-uitingen.

Rolverdeling in promotie

Binnen het promotiemodel is een duidelijke taakverdeling van toepassing:

- **De Flits / Microtheater**
  - promoot het theater als plek en merk;
  - communiceert het programmaoverzicht;
  - ondersteunt makers via centrale kanalen (website, nieuwsbrief, social media);
  - zorgt voor samenhang in uitstraling en bereik.
- **Makers en huurders**
  - zijn primair verantwoordelijk voor de promotie van hun eigen voorstelling;
  - bepalen hun doelgroep, boodschap en ticketstrategie;
  - maken gebruik van door de vereniging aangeleverde formats en kanalen.

Deze werkwijze sluit aan bij de rol van het Microtheater als podium en platform.

Door deze combinatie ontstaat een duurzame mix van bereik, herkenbaarheid en binding. promotiestrategie vertaalt de publieksanalyse naar concrete doelgroepen en communicatiekanalen. Een uitgebreide beschrijving hiervan is opgenomen in de 2e bijlage.

9.5 Mensen: Vrijwilligers

Naast ons publiek is er een andere groep belangrijke mensen. De vrijwilligers. De vereniging heeft een sterke vrijwilligerskern, die als lid of vrijwilliger aan de vereniging verbonden zijn en die de gastvrijheid, techniek en dagelijkse organisatie draagt. De warme ontvangst door gastheer/gastvrouw en de persoonlijke benadering zijn essentieel onderdeel van de beleving. Voor uitbreiding van de exploitatie zijn er extra (steun)leden nodig.

Werving

Gerichte werving van Lokale Vrijetijdsgenieters. Op basis van de marktanalyse in Hoofdstuk 6, lijkt het het beste om vrijwilligers vooral te zoeken onder de ‘Lokale Vrijetijdsgenieters”, bijvoorbeeld via buurtkanalen, lokale cafés, bibliotheken en in het theater zelf. Analyse laat zien dat deze doelgroep in de wijken Vrijenban, Wippolder (aangrenzend aan de binnenstad) oververtegenwoordigd zijn. Ook in Tanthof (Oost en West) is deze doelgroep te vinden, echter kan de afstand, de kosten voor vervoer en parkeren een belemmering zijn.

Er kan gekeken worden naar reis/parkeervergoedingen voor vrijwilligers om een drempel weg te nemen. De ‘Delft voor elkaar’ vacaturebank voor vrijwilligers kan hiervoor ook gebruikt worden.

Training en professionalisering

De vereniging spant zich in mensen die minder digitaal vaardig zijn hierin te begeleiden, bijvoorbeeld door studieavonden te organiseren waar apparatuur en begeleiding aanwezig is. Voor de hoofden huishoudelijke dienst is deze registratie verplicht.

De voorkeur gaat hierbij uit naar vrijwilligers die de vaste huurders leveren. Verdere professionalisering kan gerealiseerd worden met:

- Hospitality-training
- Veiligheidsinstructies
- Basisopleiding licht/geluid

- Vrijwilligers zichtbaar in communicatie: ledenportretten (“de mensen achter het Microtheater”) versterken het gevoel van gemeenschap en verlagen de drempel voor nieuw publiek, nieuwe leden en nieuwe vrijwilligers.
- Interne community: Regelmatige ledenavonden vergroten binding en zorgen voor een stabiele bezetting.

10 FINANCIEEL PLAN

10.1 Startfinanciering

FINANCIERING				
Koopsom	295.000		Crowdfunding / Giften	25.000
Kosten koper etc	31.500		Gift mecenas	200.000
Transitiekosten	12.500		Leningen	114.000
Totaal kosten	**339.000**		**Totaal Dekking**	**339.000**
		jaarlijkse kosten		
(Obligatie)leningen (min)	114.000	9.000		
(Obligatie)leningen (max)	139.000	11.000		

Voor de koopsom is voorlopig een bedrag aangehouden dat gelijk is aan het bod van de huidige eigenaar (Stedelink).

In de post 'Transitiekosten' zitten de minimale kosten die nodig zijn om het theater geschikt(er) te maken voor de toekomstige gebruiksomstandigheden: isolatie van de kap, fysieke scheiding tussen onder- en bovenzaal, aanpassingen in de bar etc en de kosten van adviseurs, notaris en juristen. Als meer geld wordt opgehaald met de obligatieleningen zal dat worden gereserveerd voor een upgrade van de keuken, het lichthok en de toiletten.

Met de onderhandse (obligatie-)leningen lenen we geld van mensen die het Microtheater een warm hart toedragen.

Naast dit financieringsplan voor de aankoop van het pand beschikt de Flits over een banktegoed van € 30.000

10.2 Begroting exploitatie

1. Huidige situatie

De begroting van de Flits in 2026 is:

KOSTEN		BATEN	
Aflossing en rente	**€ 12.000**	Baromzet	**€ 10.000**
Afschrijving inventaris	€ 1.000	Contributie	**€ 3.000**
Bank, verzekeringen, accounting, etc	€ 2.100	Donateurs etc.	€ 1.200
Drukwerk, PR, verzending	€ 2.050	Giften	€ 750
Telefoon/internet	€ 700	Kaartverkoop producties	€ 11.000
Gas, water, licht	€ 3.000	Jeugdtheater	€ 3.000
Belastingen (gemeente)	€ 1.300	Rente	€ 500
Inkopen bar	**€ 3.000**	Verhuren	**€ 6.500**
Productiekosten	**€ 5.600**		
Jeugdtheater	€ 500		
Representatie en verteer	€ 500		
Overig	€ 500		
Totaal	**€ 32.250**	**Totaal**	**€ 35.950**
		Opbrengst	**€ 3.700**

Deze begroting is gebaseerd op ervaringscijfers uit voorgaande jaren. Daarbij is de post 'Verhuren' gebaseerd op bekende en reeds afgesproken verhuren in 2026.

2. Situatie na koop en bij ongewijzigd beleid

Wanneer de Flits het theater koopt zal de begroting van 2027 wijzigen doordat de post "Huur' wordt vervangen door een post 'Rentelasten'. Deze zal een lagere omvang hebben dan de huidige post 'Huur'. De exacte omvang is afhankelijk van de soorten obligaties waarop gaat worden ingeschreven maar zal naar verwachting ca. € 10.000 bedragen.

Daarnaast zal een veel hoger bedrag voor het onderhoud van het gebouw nodig zijn (zie bijlage 4: Meerjarenonderhoudsbegroting) en zullen de verzekeringskosten stijgen. Tezamen zullen de lasten hierdoor met ca. € 5.000 stijgen.

Per saldo zal het resultaat dus, bij verder ongewijzigd beleid, met € 3.000 euro dalen en uitkomen op ca. € 700 (positief).

3. Situatie na koop met meer verhuur

Op basis van de huidige stijging in aanvragen en de marktanalyse bestaat er zeker ruimte om nog meer opbrengst te genereren met verhuren. Daardoor zullen ook de energiekosten en de baromzet stijgen

Met dat alles zal de begroting van de Flits er naar verwachting vanaf 2027 er zo uit zien:

KOSTEN		BATEN	
Rentelasten	€ 10.000	Baromzet	€ 12.000
Afschrijving inventaris	€ 1.000	Contributie	€ 3.600
Bank, verzekeringen, accounting, etc.	€ 3.600	Donateurs etc.	€ 1.200
Drukwerk, PR, verzending	€ 2.050	Giften	€ 750
Telefoon/internet	€ 700	Kaartverkoop	€ 11.000
Gas, water, licht	€ 4.000	Jeugdtheater	€ 3.000
Belastingen (gemeente)	€ 1.300	Rente	€ 500
Inkopen bar	€ 4.000	Verhuren	€ 10.000
Producties	€ 5.700		
Jeugdtheater	€ 400		

Onderhoudskosten		€ 4.500			
Representatie en verteer		€ 500			
Overig		€ 500			
	Totaal	**€ 38.250**	**Totaal**	**€**	**42.050**
			Opbrengst	**€**	**3.800**

10.3 Verhuurmodel

De vereniging treedt hierbij op als verhuurder en stelt de voorwaarden vast waaronder externe partijen gebruik kunnen maken van het Microtheater (gebouwbeschikking)

In gebouwbeschikking is onderscheid gemaakt in:

- Zaalgebruik voor voorstellingen met publiek, waarvoor een richtbedrag van 250,- per dagdeel (4 uur) met 55,- per extra uur, er kunnen extra kosten zijn voor inregelen techniek.
- Zaalgebruik voor repetities/cursussen zonder publiek voor alleen de leden en cursisten van de gebruikende partij (acteerschool, zangles, toneelvereniging). Hiervoor is een richtbedrag van 50,- gerekend per dagdeel van 3 uur.

10.4 Risico's

Groot / levensbedreigend:

1. Belastingmaatregelen anders dan verwacht of veranderen (bv SBBI).
   Kans: bijzonder klein.
   Maatregel: andere wijze van restfinanciering nodig, ca. € 3.000 extra kosten/jaar.
2. Onvoldoende steun onderhandse leners
   Kans: klein (op basis van reeds gedane toezeggingen)
   Maatregel: andere wijze van restfinanciering nodig, ca. € 3.000 extra kosten/jaar.

Gemiddeld / oplosbaar:

1. Crowdfunding / Giften / Subsidies leveren onvoldoende op
   Kans: matig.
   Maatregel: Meer restfinanciering noodzakelijk.
2. Onvoldoende huurders.
   Kans: Klein (o.b.v. lopende gesprekken)
   Maatregel: verhogen huurprijzen
3. Onvoldoende vrijwilligers te krijgen.
   Kans: Klein
   Gevolg: Vrijwilligersvergoedingen bieden. hogere opbrengsten nodig.

10.5 Kansen

1. Hogere opbrengst crowdfunding
   Gevolg: minder restfinanciering nodig, meer ruimte in jaarbegroting
2. Vastleggen sponsoren
   Gevolg: meer inkomsten in de jaarbegroting
3. Meer huurders
   Gevolg: meer ruimte in jaarbegroting

11 ONDERHOUD

Een voorname taak van de vereniging omvat het onderhouden, beheren en exploiteren van het Microtheater. Daarom is het essentieel voor dit bedrijfsplan om dit inzichtelijk te maken. Wat zijn de onderhoudslasten van het pand en welke kaders zijn er in het mogelijke gebruik van het pand. Waar het pand momenteel beheerd door de sociale woningcorporatie “Stedelink” en gehuurd door de Flits, zal de vereniging na aankoop zelf verantwoordelijk zijn voor alle onderhouds- en beheersaspecten. Na een technische toelichting op de huidige technische staat van het pand volgt een meerjarenonderhouds-begroting. Deze MJOB vormt een belangrijk onderdeel van het financiële plan.

11.1 Synopsis

Het gebouw dateert uit circa 1961 en verkeert technisch in redelijke tot goede staat. Het theater heeft een capaciteit van 66 zitplaatsen in de zaal, circa 65-70 personen in de foyer, en een terras achter het gebouw voor 20 personen. Het terrein is verhard, kent geen bijgebouwen, en heeft beperkte eigen voorzieningen.

De fundering en gevels zijn stabiel, maar isolatie en moderne voorzieningen ontbreken deels. Er zijn geen aanwijzingen voor ernstige bodemvervuiling, maar mogelijk wel asbesthoudend materiaal, waarvoor nog geen inventarisatie beschikbaar is.

De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) vormt een belangrijk onderdeel van het financiële plan. Deze is gebaseerd op de verwachte levensduur van bouwdelen en installaties, met jaarlijkse lasten van ca. € 4.300. Grote geplande ingrepen zijn onder meer de vervanging van de keuken, ketel en dak in respectievelijk 2026, 2041 en 2055. Hierbij is rekening gehouden met mogelijke subsidies.

11.2 Onderhoudslasten

Door het financieel in kaart brengen van bovenstaande onderdelen, inclusief de geplande ingrepen in de toekomst, kunnen de onderhoudslasten worden bepaald. De resultaten hiervan zijn terug te zien in bijlage 5, de MJOB. De onderhoudslasten komen neer op ca. € 4.300 per jaar.

Hierbij is uitgegaan van een zeer ongunstige situatie, waarbij alle onderdelen na het verstrijken van de geschatte levensduur direct vervangen worden. In de realiteit zullen een aantal onderdelen langer meegaan dan verwacht. Daarnaast is er ook voor het aanvragen van subsidie gerekend met een ondergrens en is het zeker mogelijk dat er meer subsidie wordt binnengehaald dan geschat.

11.3 Energie en duurzaamheid

In de huidige toestand heeft het pand een laag energielabel, namelijk G. Dat komt doordat het nergens goed geïsoleerd is, geen zonnepanelen heeft en gasgestookt is. Dus met het oog op duurzaamheid en toekomstige energielasten is het raadzaam om het gebouw stap voor stap naar een hoger energielabel te brengen.

In volgorde van effectiviteit en efficiency lijken dat op het eerste gezicht:

- Isolatie aanbrengen in kap
- Afsluiting maken tussen foyer (beneden) en toneelzaal (1e verdieping)
- Installatie zonnepanelen
- Isolatie gevels (waar mogelijk)
- Ketel vervangen door hybride model (nog nader te onderzoeken)

De eerste 2 maatregelen zijn gepland in de komende 2 jaar en qua financiering meegenomen in de post ‘Transitiekosten’ van de begroting, de andere posten zijn nog niet gepland of begroot.

11.4 Eenmalige aanpassingen

Om het gebouw meer geschikt te maken voor het toekomstige gebruik, zijn enkele eenmalige aanpassingen / verbouwingen nodig.

Wanneer meerdere verenigingen er vaak gaan spelen of repeteren, zal het nodig worden om aparte (afsluitbare?) bergruimten te creëren waar elke club zijn spullen kan opslaan, zoals rekwisieten, kleding etc.

Het is om 2 redenen goed om de scheiding tussen de foyer beneden en de toneelzaal boven beter af te sluiten. ten eerste om het geluid beter te dempen, zodat bijvoorbeeld beneden een bespreking gehouden kan worden terwijl boven gerepeteerd wordt. Ten tweede om het energieverbruik te beperken, want wanneer alleen de foyer gebruikt wordt, kan er met een fysieke scheiding tussen de ruimten geen warmte meer naar boven wegstromen. De thermische scheiding is vooralsnog de belangrijkste.

In het voorgaande hoofdstuk al benoemd: energiemaatregelen. Het gebouw heeft label G maar er kan met enkele redelijk eenvoudige maatregelen veel bespaard worden. Ten eerste het isoleren van het dak en misschien andere gebouwdelen, daarnaast is de verwarmingsketel aan vervanging toe en kan die wellicht meteen vervangen worden door een hybride ketel met warmtepomp en tenslotte is het het onderzoeken waard of zonnepanelen genoeg opbrengen.

12 MEERJARENPLAN

De Delftse Toneelvereniging de Flits borgt zijn publieke waarde van het Microtheater via drie pijlers:

- publieksbereik & inclusie,
- vrijwilligers- & makers-ontwikkeling,
- en duurzame exploitatie & onderhoud.

We versterken onze buurtgerichte positie als intiem, laagdrempelig podium waar publiek en makers elkaar ontmoeten, aanvullend op grote Delftse podia. Dit waarborgt toegankelijkheid voor doelgroepen die elders minder snel participeren.

12.1 Doelen 2026–2029

1. Jaarlijkse groei in gerealiseerde publieksmomenten binnen de realistische programmeringscapaciteit van het theater.
2. Verbreding van bereik, met name onder Lokale Vrijetijdsgenieters en andere minder bereikbare groepen via laagdrempelige programmering en vrijwilligersbinding.
3. Duurzame exploitatie: We reserveren jaarlijks voor onderhoud (ca. €4.300 p.j.) en plannen ingrepen tijdig (bar/keuken, ketel, gevel/dak), met actieve inzet op relevante subsidies in de jaren van vervanging.
4. Opbouwen eigen vrijwilligers-bestand (gastvrouwen/-heren, technici etc.)
5. Verder uitbouwen van vrienden- en donateurskringen
6. Continu meten en verbeteren van beleving & loyaliteit, bezettingsgraad, sociaal bereik etc.; resultaten worden jaarlijks vastgelegd.

13 BIJLAGE 1 GEBOUW BESCHRIJVING

13.1 Kadastrale en juridische gegevens

Kadastrale percelen (Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, NL)

- Gemeente Delft, sectie C, nr. 1252 — 45 m^2 | Omschrijving: Cultuur | Tenaamstelling: Stichting Stedelink
- Gemeente Delft, sectie C, nr. 1924 — 44 m^2 | Omschrijving: Cultuur | Tenaamstelling: Stichting Stedelink
- Gemeente Delft, sectie C, nr. 1925 — 18 m^2 | Omschrijving: Cultuur | Tenaamstelling: Stichting Stedelink
- Gemeente Delft, sectie C, nr. 1926 — 14 m^2 | Omschrijving: Cultuur | Tenaamstelling: Stichting Stedelink
- Gemeente Delft, sectie C, nr. 1927 — 30 m^2 | Omschrijving: Cultuur | Tenaamstelling: Stichting Stedelink

Zakelijke rechten / bijzondere bepalingen

- Geen aantekeningen op de uittreksels voor de genoemde percelen.
- Geen erfdienstbaarheden, behalve de inpandige traforuimte van Stedin.
- Geen Voorkeursrecht Gemeenten of Optierecht.
- Geen (lopende) adviesaanvragen, aanwijzingen of registers m.b.t.: beschermd monument; beschermd stads- of dorpsgezicht (ook geen voorstel daartoe); gemeentelijk of provinciaal beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Geen beschikkingen/bevelen ex art. 55 Wet bodembescherming.
- Gebruik terras achterzijde: momenteel in gebruik door naastgelegen horecabedrijf; geen huurovereenkomst, geen vergoeding.

13.2 Bestemming en planologische status

Vigerend bestemmingsplan: Binnenstad 2012 (vastgesteld 27 juni 2013), aanduiding: Centrum-Pleinen-1.

Toegestane functies binnen “Centrum-Pleinen-1”

- Wonen + aan-huis-gebonden beroepen/kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- Detailhandel
- Horeca

Culturele voorzieningen

- Maatschappelijke voorzieningen
- Dienstverlening
- Hotel
- Aanduiding ‘kantoor’: tevens kantoor
- Aanduiding ‘parkeergarage’: tevens parkeergarage
- Aanduiding ‘beschermd stadsgezicht’: bescherming en veiligstelling bouwhistorische waarden

- Bijbehorende voorzieningen
- Inpandige fietsenstallingen

Overige aanduidingen:

- Specifieke vorm van Waarde-1 (nadere functieaanduiding)
- Beschermd Stadsgezicht (gebiedsaanduiding)
- Waarde-Archeologie (dubbelbestemming; art. 21)

13.3 Situering, gebouwindeling en bereikbaarheid

Ligging & context

- Karakteristiek **tussenpand** in de **binnenstad van Delft** (Kerkstraat, tegenover de Nieuwe Kerk).
- Directe belendingen: rechts een **horecabedrijfsruimte**; links een **woning** en daarnaast een **horecabedrijfsruimte**.
- **Geen** eigen parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gebouwindeling (gebruikersoverzicht)

- Begane grond: entree en foyer met garderobe, toiletgroep (linksvoor), barmeubel (linksachter), kleine dienstruimte (rechts). Inpandig: niet-toegankelijke traforuimte Stedin.
- Eerste verdieping (trap met traplift): zaal met 66 zitplaatsen, podium met LED-belichting, technische uitbouw (licht/geluid), ringleiding (slechthorenden), kleedkamer.
- Tweede verdieping: alleen via ladder bereikbaar; opslag (decor, rekwisieten, kostuums).
- Buitenterrein: achterterras op eigen grond, ±20 personen (informele ontvangst/nazitten).

Capaciteiten (functionele bezetting)

- Bar/foyer: 65–70 (café-opstelling) | 70 (theateropstelling) | 40 (vergaderopstelling)
- Zaalruimte: 66 zitplaatsen
- Terras (achterzijde): 20 personen

Bereikbaarheid (lopen)

- Parkeren: Marktgarage 400 m (±6 min), Zuidpoortgarage 600 m (±8 min), Phoenixgarage 750 m (±10 min).
- OV: Bushalte Burgwal 60 m (±2 min), Station Delft 850 m (±12 min), Tramhalte Prinsenhof 750 m (±10 min).

13.4 Programmeringscapaciteit en inzet

Weekindeling (realistisch scenario o.b.v. vrijwilligers en vraag):

- Weekend:
  - Vr. avond: publieksmoment
  - Za. avond: publieksmoment
  - Zo. middag: publieksmoment
- Weekdagen overdag (ma–vr) + za. overdag + zo. ochtend:
  - Dagverhuur zónder publiek en zonder vrijwilligersondersteuning

  - Voorbeelden: koffieochtenden, workshops, zangles, theaterles, vergaderingen
  - Totaal 9 dagdelen verhuur per week
- Weekdagen avonden (ma–do):
  - Avondverhuur als repetitie-/verenigingsruimte (4 avonden per week)

Jaarlijkse planning (exclusies)

- Zomerstop: 8 weken
- Kerstperiode: 2 weken zonder programmering
- Feestdagen: geen programmering in 2 feestdag-weekenden (veelal Pasen, Pinksteren) + 5 doordeweekse feestdagen

Jaaroverzicht (40 weekenden / 41 werkweken)

- Publieksmomenten (met ondersteuning): 40 weken × 3 = 120
- Dagverhuur (met beperkte ondersteuning): 40 weken × 1 = 40
- Dagverhuur (zonder ondersteuning): 41 weken × 8 = 328
- Avondverhuur verenigingen (zonder ondersteuning): 41 weken × 4 = 164
- Totaal met ondersteuning: 160
- Totaal zonder ondersteuning: 492
- Maximaal verhuurbare momenten: 652 per jaar

Praktische kanttekening

Verwachting is dat **momenten zonder ondersteuning** niet volledig worden gevuld (doordeweekse dagdelen zijn minder aantrekkelijk voor amateurgezelschappen).

14 BIJLAGE 2 COMMUNICATIESTRATEGIEËN PER DOELGROEP

Klassieke Cultuurliefhebbers — trouw, inhoudsgericht, waardeert vakmanschap

- Kanalen:
  - Nieuwsbrief met duidelijke seizoensoverzichten en context (inleidingen, korte toelichting op makers).
  - Website: programmaoverzicht met praktische info (aanvangstijden, bereikbaarheid, zaalplattegrond) en nagesprek-vermelding.
  - Facebook en lokale pers (Delftse krant/stadsagenda) voor agendering.
    (Deze doelgroep reageert op betrouwbaarheid, inhoud en gemak in informatievoorziening volgens modelbeschrijvingen
- Boodschap & formats:
  - Makersportret (“*waarom deze voorstelling in een kleine zaal werkt*”),
  - “Luister & kijk”-fragmenten (korte scène of lezing van de regisseur),
  - “Zaal is bijna vol”-signalen (social proof).
    (Triggert op kwaliteit, verdieping en keuzezekerheid.)

Lokale Vrijetijdsgenieters — buurtgericht, gemoedelijk, laagdrempelig

- Kanalen:
  - Fysieke zichtbaarheid: posters/flyers bij horeca rond de Markt, wijkcentra, bibliotheek DOK.
  - Facebook en buurtgroepen; agenda’s van regionale culturele platforms en citymarketing.
  - Huis-aan-huis/partners (bijv. wijknieuwsbrieven) met maandelijkse highlights.
    (Model: deze doelgroep oriënteert zich dichtbij huis, waardeert herkenning en gemak.)
- Boodschap & formats:
  - “*Een gezellige avond in Delft*” + duidelijke praktische info (duur, pauze, drankje).
  - Vrijwilligers in beeld (“Ontmoet Anja, onze gastvrouw — al 12 jaar bij het Microtheater”).
  - Nagesprek of ontmoetingsmoment expliciet benoemen. (Legt nadruk op sfeer, herkenning, gemeenschapsgevoel.)

Proevende Buitenwijkers — sociaal, visueel, betaalbaar, open voor iets nieuws

- Kanalen:
  - Instagram Reels/Stories met korte, prikkelende scènes; TikTok voor speelse behind-the-scenes.
  - Samenwerkingen met Delftse (buurt)events en pop-up-momenten (korte acts in café/markt als teaser).
    (Model: visuele aantrekkingskracht en sociale context zijn beslissend.)
- Boodschap & formats:
  - “*Proef iets nieuws vanavond — 60 minuten, kleine zaal, dichtbij*.”
  - Carrousel-posts met korte quotes van bezoekers (“Nooit zo dichtbij gezeten”).
  - Try-out label duidelijk zichtbaar (laagdrempelig, experimenteel).
    (Benadrukt verrassing + lage drempel.)

Flanerende Plezierzoekers — gezellig, uit met vrienden/familie

- Kanalen:
  - Instagram (esthetische foto’s van foyer/tribune), Google Business Profile (geüpdatete foto’s en reviews),
  - Samenwerking met horeca voor “voor-/na-drankje” en citywalks.
    (Model: sfeer en ‘lekker weg’-gevoel, beïnvloedbaar door beeld en reviews.)
- Boodschap & formats:

- "*Kleine zaal, groot verhaal — combineer met een drankje om de hoek*."
- User-generated content stimuleren (quote-bord in foyer, taggen in content).
  (Stuurt op deelbaarheid en gezelligheid.)

Startende Cultuurspeurders (lage aanwezigheid) — prijsgevoelig, sociaal, kort & scherp

- Kanalen:
  - Instagram/TikTok in samenwerking met studentenverenigingen/TU Delft; kort, humoristisch en direct.
  - Studentenkalenders en campus-kanalen; last-minute posts ("Vanavond 20:30, 60 minuten, € … door huurder bepaald").
    (Model: 'snackable' content, peers/influencers, duidelijke prijs/duur.)
- Boodschap & formats:
  - "*Try-out in de kleinste zaal van Delft — kijk mee, praat mee.*"
  - Maker-takeover van het account op speeldag; 20-seconden scènes.
    (Benadrukt nieuw, betaalbaar, samen meemaken.)
- **Actieve Vermaakvangers** (lage aanwezigheid) — impuls, fun, makkelijke keuze
- Kanalen:
  - WhatsApp-kanalen/Telegram (korte updates), Instagram Stories met "Nog 10 stoelen"-stickers.
  - Google Events/Uitagendarotterdam-achtige kalenders voor '*wat is er vanavond' zichtbaarheid.*
    (Model: impulsgedrag, laagdrempelige call-to-action.)
- Boodschap & formats:
  - *"Vanavond spontaan? 60 minuten lachen/ontroeren — loop binnen."*
  - Countdowns en korte publieksquotes.
    (Stuurt op FOMO en gemak.)

Middelenmix

- Digitale kanalen
  - Website als basis: heldere programmering, bereikbaarheid (OV/parkeren), toegankelijkheid, en duidelijk onderscheid tussen *verhuur* (huurders communiceren ticketprijzen) en *publieksinformatie*.
  - Nieuwsbrief (maandelijks): segmenteren op interesse (toneel/comedy/try-outs) en rol (bezoeker/maker/vrijwilliger) doelgroep-specifieke intro's.
  - Social media: Instagram/TikTok: korte scènes, makers, vrijwilligers;
  - Facebook: agenda-posts voor vaste bezoekers;
  - Google Business Profile: actuele foto's, openingstijden, reviews.
- Fysieke zichtbaarheid
  - Posters/flyers bij bibliotheek DOK, wijkcentra, horeca, en culturele hubs in de binnenstad.
  - Pop-up-teasers (mini-acts) tijdens marktdagen en stads-evenementen.
- Pers & partners
  - Persberichten naar lokale media; afstemming met netwerken, Rotterdam Festivals-achtige agenda's en regionale cultuurplatforms.
  - Samenwerkingen met horeca (arrangementen) en buurtorganisaties.
    (Modelaanpak: combineer kanalen en partners die per doelgroep aansluiten.)
- Campagneritme en formats
  - Seizoensopening (najaar/voorjaar): focus op Klassieke Cultuurliefhebbers en Lokale Vrijetijdsgenieters met een sfeervolle 'wat maakt ons anders'-video en programmakaart.

  - Try-out-weken (blokjes van 2–3 weken): gericht op Proevende Buitenwijkers en Startende Cultuurspeurders met Reels, makers-takeovers en ‘praat mee na afloop’.
  - Zomer in de stad (lichte programmering): nadruk op Flanerende Plezierzoekers en Actieve Vermaakvangers via fotogenieke foyercontent, last-minute Stories en samenwerking met horeca/terrassen.
    (Koppelt seizoensmomenten aan dominante motivaties per doelgroep volgens het model.)

- Prestatie indicatoren & leren van data (slim en behapbaar): Bij veel media is het mogelijk om Key Performance Indicators (KPI’s) bij te houden.

- Kanaal-KPI’s per doelgroep:
  - Nieuwsbrief: openrate/clickrate onder Klassieke Cultuurliefhebbers.
  - Instagram/TikTok: bereik en videoviews bij Proevende Buitenwijkers/Startende Cultuurspeurders.
  - Google Business Profile: weergaven/route-aanvragen (Flanerende Plezierzoekers).
  - Herkomstmetingen per event: ‘Hoe heb je van dit optreden gehoord?’ (opties koppelen aan kanalen per doelgroep).
  - Terugkerend mini-Continu Bezoekersonderzoek (CBO) (light): na afloop 3 vragen over beleving, Net Promoter Score (NPS) en mond-tot-mond; aansluitend op het soort inzichten uit het Continu Bezoekersonderzoek dat breder in de sector wordt gebruikt.

- Rol van huurders (verenigingen & makers) in de promotie
  - Omdat het Microtheater primair verhuurt wordt waarbij de huurders zelf de ticketprijs bepalen, borgen we in elk huurcontract een compact promotieprotocol:
  - Aanleveren van beeld (1 liggend/1 staand), korte synopsis (max. 75 woorden), duur & unique selling point per doelgroep (keuze uit 2–3 modeldoelgroepen).
  - Uniforme tags voor social (bijv. #microtheaterdelft #tryout #intiemtheater).
  - Huurders krijgen een toolkit: sjablonen (poster, social posts), timingchecklist (T-6, T-3, T-1 weken), en een korte handleiding “welke post werkt voor welke doelgroep”

15 BIJLAGE 3 - BOUWAARD

Het bouwjaar van het pand is circa 1960 (conform gegevens BAGviewer). Onderstaande informatie betreft een indicatie van de bouwaard, constructie en gebruikte materialen van het object. Het geheel is in een traditionele bouwaard gebouwd van luxe materialen. Plattegronden van het bouwwerk zijn te vinden in bijlage xx.

- **Funderingen, kelders, kruipruimten**: Opgetrokken uit metselwerk/steenachtige materialen. Er zijn tijdens inspectie geen noemenswaardige verzakkingen, lekkages of scheurvorming geconstateerd. Er is geen kelder aanwezig.
- **Gevels**: Opgetrokken uit metselwerk en aluminium sandwichpanelen.
- **Daken**: Het betreft een schilddak gedekt met dakpannen.
- **Kozijnen**: Het betreft enkele kozijnen aan de achterzijde van het pand met deels enkel en deel dubbel glas.
- **Gootconstructie en hemelwaterafvoeren**: Deze is deels vanaf de begane grond gecontroleerd. De daklijsten en het dakoverstek worden beoordeeld als goed.
- **Vloeren**: Op de begane grond betreft het betonnen vloeren. Op de verdieping betreft het houten vloeren.
- **Terrein**: Het terrein is verhard door middel van klinkers. Het terrein wordt omheind door beplanting, muur en hekwerk. Op het terrein is buitenverlichting aanwezig.
- **Bijgebouwen**: Er bevinden zich op het terrein geen bijgebouw(en).
- **Installaties:** Bij de opname van het pand is er van uitgegaan, dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat vereiste goedkeuringen, waaronder de wettelijke vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatig vastgoed, voor o.a. liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties etc. aanwezig zijn dan wel zonder investeringen kunnen worden verkregen. De apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

Bedrijfsmatig	Installaties
Verwarming	Via gasgestookte Combiketel middels radiatoren
Elektrisch	Voldoende groepen Uitgebreide elektrische installatie Aardlekschakelaars Buitenverlichting
Water	Boiler
Riolering / vetvangput	Vetvangput niet aanwezig (niet vereist) Aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallatie	Niet aanwezig
Luchtbehandeling	Niet aanwezig
Overige installaties	Niet aanwezig / niet bekend

Brandpreventieve middelen

Brandpreventie middelen	Aanwezig	N.v.t.
Noodverlichting	X	
Brandslanghaspels	X	
Handbrandblussers	X	
Brandmeldingapparatuur	X	
Rookmelders	X	
Brandvertragende materialen	X	

Kolommen	X	
Brandtrap		
Ontruimingsplan	X	X

Verontreiniging

Conform de informatie van Bodemloket is er geen informatie bekend over mogelijke directe bodemverontreiniging.

Asbest

Er is mogelijk sprake van de aanwezigheid van asbest. Conform verstrekte informatie is verhuurder (Stichting Stedelink) mogelijk in het bezit van een asbestinventarisatie. Deze is echter (ten tijde van dit bedrijfsplan) nog niet beschikbaar c.q. verstrekt. Er wordt in de basis van uitgegaan dat er geen sprake is van asbesthoudende materialen waarbij er een saneringsplicht van toepassing is. Indien dit, op basis van voornoemde asbestinventarisatie of nader onderzoek, wel het geval blijkt te zijn, zullen de saneringskosten in mindering gebracht moeten worden op de in het taxatierapport aangegeven marktwaarde. Gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de verdere aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

Huidige status

Hierna wordt een indicatie gegeven van de onderhoudstoestand van het object, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot het onderhoud en de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Onderdeel	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Dakconstructie		X			
Dakbedekking		X			
Gevels		X			
Kozijnen		X			
Schilderwerk binnen		X			
Schilderwerk buiten		X			
Vloeren		X			
Plafonds		X			
Afwerking		X			
Installaties			X		

- *Dakisolatie niet aanwezig.*
- *Bij extreem hoge waterstand overlast in de foyer.*

Met de hierboven gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

uitstekend = zo goed als nieuw;
goed = op peil;
redelijk = niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn;
matig = onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
slecht = achterstallig onderhoud;

16 BIJLAGE 4 – MEERJAREN ONDERHOUDSBEGROTING (MJOB)

Dit hoofdstuk dient als toelichting voor de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) voor het pand. De MJOB is een beheertool om de conditie van het pand en de inventaris te waarborgen en de onderhoudskosten te beheersen. Daarmee is het een cruciaal onderdeel voor het financiële plan. Deze MJOB is terug te vinden in bijlage xx.

De MJOB is ingedeeld in de volgende categorieën:

a. Casco (buitenschilderwerk, nutsvoorzieningen, metsel- en voegwerk, dak, goten en hwa's)

b. Zaal met annexen (kleedkamer, techniekhok, verlichtingsinstallatie)

c. Foyer met bar (reparaties, schilderwerk, loodgieterswerk, klein elektra, keuken- en bar onderhoud en vervanging)

d. Sanitair (reparaties, loodgieterswerk)

e. Installaties (gasinstallatie, verwarmingsinstallatie (ketel en ht-radiatoren), electrische installatie, brandveiligheidsinstallatie/noodverlichting)

f. Inventaris (meubilair, stoffering (toneelgordijnen))

g. Dagelijks onderhoud. Hierbij wordt rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 500,- voor kleine onderhoudswerkzaamheden en bijbehorend materiaal, zoals lampen, schroeven en gereedschap.

h. Staartkosten

In deze MJOB wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Een indexering van 2,0%, waarmee ervan uit wordt gegaan dat de kosten ieder jaar met 2% stijgen.
- Een rente van 1,7%, waarmee ervan uit wordt gegaan dat geld op de rekening ieder jaar met 1,7% stijgt.

Subsidies bij grote ingrepen, waarbij van de volgende bedragen uit wordt gegaan:

- €2.000,- subsidie bij het vervangen van de bar/keuken in 2026 en 2041
- €2.000,- subsidie bij een grote onderhoudsbeurt aan het casco in 2039

16.1 Grote ingrepen

In de MJOB zijn de, naast de jaarlijkse reparaties en planmatige onderhoudsbeurten, de volgende grote ingrepen gepland;

Ingrepen in 2026

Keuken- en bar: De keuken en bar staan al enige tijd gepland ter vervanging. Met name de apparatuur, hoewel nog werkend, is erg gedateerd en verbruikt veel stroom. Ook het keukenblad vertoont schades. Deze ingreep biedt ook de mogelijkheid om de keuken aan te passen naar een nieuwe indeling die meer past bij de huidige wensen en eisen van de huurder. Zo kan er worden nagedacht over het installeren van een tapinstallatie.

Dit wordt qua financiën niet meegenomen in het MJOB, omdat het bedoeling is dit via een crowdfunding mee te financieren.

Ketelvervanging: Een HR-107 ketel gaat gemiddeld 12 tot 17 jaar mee. In deze MJOB is er gerekend met een levensduur van 15 jaar. De huidige ketel is voor het eerst gekeurd in 2010, waarmee wordt

verwacht dat de levensduur binnenkort wordt verstreken. Samen met het vervangen van de ketel, wordt ook geadviseerd om de rookgasafvoer te vervangen.

Gezien 2026 een keukenvervanging betreft, wordt er verwacht dat er op deze onderhoudswerkzaamheden een subsidie van € 2.000,- binnen kan worden gehaald.

Ingrepen in 2039

Schilderwerk: In 2039 wordt er gemikt op een grote onderhoudsbeurt van de gevel met een 2,5-beurt. Bij een 2,5-beurt wordt alles bijgevlekt, alles volledig overgeschilderd met een voorlak en daarna afgelakt.

Goten en HWA's: Ondanks dat het dak in een goede staat is (zie 2055), zullen de goten en hemelwaterafvoeren in 2039 al slijtage vertonen, waardoor deze aan vervanging toe zijn.

Dakramen: Dakramen hebben een kortere levensduur dan het dak zelf. Hier wordt uitgegaan van 20 jaar. Deze zullen dus mogelijk al in 2039 vervangen moeten worden. Momenteel zijn er twee dakramen, maar de verwachting is dat bij de uitbreiding van de zolder er twee extra dakramen bij komen, waarmee dit een totaal van vier dakramen wordt.

Gezien 2039 een grote onderhoudsbeurt betreft, wordt er verwacht dat er op deze onderhoudswerkzaamheden een subsidie van € 10.000,- binnen kan worden gehaald.

Ingrepen in 2041

Keuken- en bar: Voor de keuken en bar staat een gemiddelde levensduur van 15 jaar gepland, wat zou beteken dat deze in 2041 opnieuw vervangen moet worden.

Ketelvervanging: Voor de HR-107 ketel, staat een gemiddelde levensduur van 15 jaar gepland, wat zou betekenen dat deze in 2041 opnieuw vervangen moet worden, inclusief rookgasafvoer. Ook wordt ervan uitgegaan dat de radiatoren in deze fase worden vervangen. Dit geeft de mogelijkheid om in zijn geheel over te stappen naar een meer duurzame verwarmingsinstallatie, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp. Echter moeten er dan wel voldoende isolatiemogelijkheden zijn getroffen.

Gezien 2041 een keukenvervanging betreft, wordt er verwacht dat er op deze onderhoudswerkzaamheden een subsidie van € 2.000,- binnen kan worden gehaald.

Ingrepen in 2055

Dak: De buitenste laag van het dakpakket is recentelijk vervangen, waarmee ervan uit wordt gegaan dat deze de komende 25 jaar in goede staat blijkt, indien er 7 jaarlijks een controle en reparatie plaatsvindt. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat het dak, inclusief dakvensters en boeidelen, worden vervangen in 2055. Ook in deze fase zou er gekozen kunnen worden om de buitenzijde van het dak te isoleren.

Metsel-voegwerk: Momenteel zijn er geen gebreken aan het metsel- en voegwerk gedetecteerd. Er zijn geen schades in het metselwerk aangetroffen en de platvolle voegen vertonen nog voldoende voeghardheid.