



Gemeente Midden-Delfland

Haalbaarheidsonderzoek centrum Maasland



Gemeente Midden-Delfland

Haalbaarheidsonderzoek centrum Maasland 2017

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5	8 Uitstraling van het dorp	36
1.1 Aanleiding	5	8.1 Verschillende perspectieven	36
1.2 Vraagstelling	6	8.2 Vitale Dorpen en de gebiedsvisie Midden Delfland	38
1.3 Aanpak	7		
1.4 Opbouw rapportage	7	9 Organisatie	43
2 Methodiek haalbaarheidsonderzoek	8	9.1 Modellen van beheer	43
2.1 Criteria	8	9.2 Beheer en exploitatie per initiatiefnemer	44
2.2 Weging criteria	8	9.3 Conclusie	44
3 Omschrijving plannen	10	10 Vergelijking draagvlak betrokkenen	46
3.1 Plan het Maeslanthuis	10	11 Weging criteria	47
3.2 Plan Van Mierlo	12	12 Advies	51
3.3 Plan SB Management & Investment	13		
3.4 Plan Experience Express	15	Bijlage I – Overzicht gebruikers per plan	53
3.5 Protestantse Gemeente Maasland	19	Bijlage II – Kosten onderhoud	54
4 Vergelijking ruimtelijk	22	Bijlage III – Kosten onderhoud – verantwoordelijkheid	55
4.1 Vergelijking ruimtelijk – Plannen voormalige gemeentehuis	22	Bijlage IV – Kosten gemeente – verbouwing, renovatie, nieuwbouw	56
4.2 Vergelijking ruimtelijk – Plan Protestantse Gemeente Maasland	24	Bijlage V – Initiatiefnemers – eigendom	57
5 Vergelijking kwalitatief	27	Bijlage VI – Initiatiefnemers – aankoopkosten	58
6 Vergelijking financieel	29	Bijlage VII – Huurtarieven voor verenigingen vergeleken	59
7 Efficiënt gebruik van locaties	34	Bijlage VIII – Van Mierlo – waarde voormalig gemeentehuis	60
		Bijlage IX – Maeslanthuis – exploitatiebegroting	61
		Bijlage X – SB Management – exploitatiebegroting	62

1 INLEIDING

Wij hebben met plezier en professionele interesse ons verdiept in de situatie in Maasland. De veelheid aan initiatieven toont een grote betrokkenheid aan van de inwoners binnen het dorp. Het geeft bovendien aan dat er een basis is voor de samenhang van voorzieningen die beoogd wordt door de gemeente.

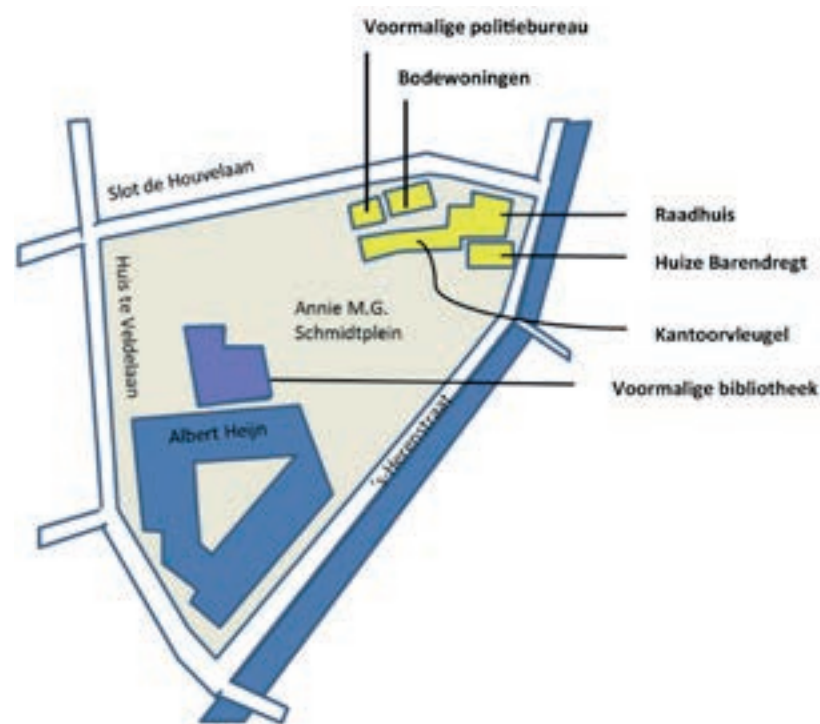
1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Delfland heeft in juni 2017 een visie met uitgangspunten voor het centrum van Maasland vastgesteld – ook wel aangeduid als ‘Het kralensnoer’.

Aanleiding voor deze visie is de opgave voor herbestemming van het voormalige gemeentehuis van het dorp Maasland. Het gaat om het Raadhuis, een daaraan vast gebouwd monumentaal pand (Huize Barendregt) en een kantoorvleugel.

De gebouwen staan leeg.

De gemeente moet besluiten wat zij met deze gebouwen wil gaan doen – zowel ruimtelijke als sociaal-maatschappelijk. De gemeente heeft een verkenning uitgevoerd welke functies in de gebouwen geplaatst kunnen worden. Daarbij zijn ook gesprekken gevoerd met personen met ideeën over mogelijke invullingen.



Figuur – overzicht van een aantal locaties rondom het voormalige gemeentehuis

Voor de herbestemming zijn vervolgens plannen ingediend door Van Mierlo, SB Management & Investment en Experience Express. Deze initiatieven hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat ze een gedeelte van het voormalige gemeentehuis willen inzetten voor maatschappelijke functies.

Naast de herbestemmingsopgave is een tweede beweging gaande in het dorp met eveneens een ruimtelijke én een maatschappelijke component: de Protestantse Gemeente in Maasland wil een kerkgebouw afstoten - de Nieuwe Kerk met zalencentrum 'De Magneet'. Een aantal verenigingen uit het dorp maakt gebruik van De Magneet en moet op zoek naar vervangende huisvesting. Het kerkbestuur heeft ideeën voor faciliteren/herhuisvesten van deze verenigingen in de oude pastorie, 't Trefpunt (zalencentrum van de

Oude Kerk) en de Oude Kerk. De Protestantse Gemeente Maasland wil hiervoor de Oude Kerk, de oude pastorie en 't Trefpunt multifunctioneler maken.

Als gevolg van deze bewegingen is een alternatief plan ontstaan voor herbestemming van het gemeentehuis: het Maeslanthuis. Het voormalige gemeentehuis wordt daarbij een Dorpshuis. De gebouwen worden na renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw geheel ingezet voor maatschappelijke functies. Het initiatief vraagt wel een grote bijdrage van de gemeente.

Tot slot hebben een ook aantal raadsfracties een visie op de situatie beschreven. Zij zijn voorstander van het realiseren van het Maeslanthuis. Daarnaast willen zij mogelijk negatieve effecten voor de kerk enigszins verminderen door de kosten voor het onderhoud van het groen en de bestrating van het kerkterrein door de gemeente te laten overnemen.

De gemeente vraagt zich nu af welk initiatief voor het voormalige gemeentehuis nu maatschappelijk het meeste rendement oplevert, maar ook financieel houdbaar is.

De gemeente wil daarvoor een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren.

1.2 Vraagstelling

De gemeente Midden-Delfland staat voor een herbestemmingsopgave van het voormalige gemeentehuis van Maasland. De gemeente moet besluiten wat zij met deze gebouwen gaat doen – zowel ruimtelijk als sociaal-maatschappelijk. De gemeente wil een situatie creëren die de sociale structuur van het dorp versterkt, niet leidt tot leegstand elders in het dorp en een langdurig sluitende exploitatie oplevert voor het voormalige gemeentehuis.

Hiervoor wil de gemeente de vier plannen voor het voormalige gemeentehuis en het plan voor de Oude Kerk laten toetsten en tegen elkaar af laten wegen. De locaties waar naar wordt gekeken zijn het Raadhuis, Huize

Barendregt, de kantoorvleugel, het voormalige postkantoor, de bodewoningen en de locaties van de Oude Kerk.

Omdat er al veel onderzoek is uitgevoerd, gaat het niet zozeer om nieuw onderzoek, maar om het “bij elkaar brengen, in samenhang beoordelen en valideren.” Doel daarbij is voor zover mogelijk creëren van een situatie waarbij iedereen straks winnaar is.

Dit leidt tot de volgende vraagstelling:

Welke plannen leveren in samenhang voor het dorp Maasland maatschappelijk de meeste winst op, maar zijn ook financieel houdbaar? Welke keuze zou de gemeente daarom moeten maken voor herbestemming van het voormalige gemeentehuis van Maasland.

Bij de beoordeling worden de volgende deelvragen betrokken:

- *Ruimtelijk:* Passen de functies ruimtelijk in een gebouw en de directe omgeving.
- *Kwalitatief:* Passen de functies technisch en fysiek in een gebouw en de directe omgeving.
- *Efficiënt gebruik van locaties:* Wat zijn de gevolgen voor andere gebouwen (leegstand/exploitatietekorten).
- *Organisatie:* Ondersteunt een toekomstig eigenaar of beheer het beoogde gebruik. Kan een bepaalde beheersvorm de voorwaarden kan scheppen voor beoogd gebruik, ook op de lange termijn.
- *Financieel:* Wat zijn de noodzakelijke investering en hoe ziet een toekomstige exploitatie er uit. Hebben de betrokken partijen hiervoor de beschikbare middelen.
- *Uitstraling van het dorp:* Welke (positieve) effecten hebben de plannen op het imago en de leefbaarheid van het dorp.

1.3 Aanpak

Het onderzoek is in drie stappen uitgevoerd: inventarisatie, gesprekken, analyse en rapporteren.

- Stap 1 – Gegevens opvragen en inventariseren
We hebben bij de gemeente informatie opgevraagd over het voormalige gemeentehuis, zoals: plattegronden, taxatierapporten, exploitatiekosten en meerjaren onderhoudsplanningen. Bij Van Mierlo, SB Management & Investment, Experience Express, het Maeslanthuis en de Protestantse Gemeente Maasland hebben we informatie over hun plannen opgevraagd. De gegevens hebben we geanalyseerd.
Daarnaast hebben we de gebouwen en de omgeving van het voormalige gemeentehuis en de gebouwen van de Oude Kerk bezichtigd.
- Stap 2 – Gesprekken
We hebben gesprekken gevoerd met de volgende zeven partijen:
De gemeente
Het Maeslanthuis - mw. Van Nimwegen en dhr. Tuitel
Protestantse Gemeente Maasland - dhr. P. van Rijs (Protestantse Gemeente Maasland)
t' Trefpunt - dhr. R. Boudesteijn (exploitant)
Van Mierlo - dhr. W. van Mierlo
Experience Express - dhr. F. Bierkens en dhr. H. Wijgerse
SB Management & Investment - dhr. S. van Steekelenburg
- Stap 3 – Analyse en rapporteren
Op basis van de gegevens uit stap 1 en de gesprekken met de initiatiefnemers hebben wij een analyse van de haalbaarheid gemaakt.

1.4 Opbouw rapportage

Deze rapportage is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, doelstelling en aanpak van het onderzoek. Hoofdstuk 2 legt uit welke methodiek voor het haalbaarheidsonderzoek is gehanteerd. Daarbij wordt toegelicht op basis van welke criteria de haalbaarheid wordt getoetst. Hoofdstuk 3 beschrijft de vier plannen voor herbestemming van het voormalige gemeentehuis en het plan van de Protestantse Gemeente Maasland voor de Oude Kerk. Hoofdstuk 4 inventariseert of de gebruiker ruimtelijk in de gebouwen passen. Hoofdstuk vijf analyseert of de plannen voldoen aan de wensen van de beoogde gebruikers. Hoofdstuk 6 vergelijkt de plannen voor wat betreft investeringen, (toekomstige) exploitatie en of de partijen middelen beschikbaar hebben voor investeringen. Hoofdstuk 7 inventariseert wat de gevolgen zijn van de plannen voor de leegstand in andere gebouwen in Maasland. Hoofdstuk 8 analyseert de toekomstige (positieve) effect van de plannen op het image van het dorp Maasland. Hoofdstuk 9 beziet of een toekomstige eigenaar beheer het beoogde gebruik ondersteunt. En welke beheersvorm de voorwaarden kan scheppen voor het beoogde gebruik. Hoofdstuk 10 beschrijft het draagvlak van de plannen bij de beoogde gebruikers. Hoofdstuk 11 toetst vervolgens welke plannen in samenhang voor Maasland maatschappelijk de meeste winst op zou kunnen leveren. De rapportage besluit met een advies in hoofdstuk 12.

2 METHODIEK HAALBAARHEIDSONDERZOEK

In dit haalbaarheidsonderzoek worden de vier plannen voor het voormalige gemeentehuis en het plan voor de Oude Kerk getoetst en tegen elkaar afgewogen.

2.1 Criteria

We toetsen de haalbaarheid op basis van zes criteria:

Ruimtelijk

- Passen de functies ruimtelijk in het gebouw en de directe omgeving

Kwalitatief (technisch/fysiek)

- Passen de functies kwalitatief in het gebouw en de directe omgeving. In hoeverre wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve wensen van de verenigingen?

Financieel

- Wat zijn de noodzakelijke investering en hoe ziet een toekomstige exploitatie er uit. Hebben de betrokken partijen hiervoor de beschikbare middelen.
 - Wat kost het voorstel de gemeente?
- Investering
 - Wat kost het voorstel de initiatiefnemer(s)?
- Exploitatiekosten verenigingen - Wat worden de exploitatiekosten?

Efficiënt gebruik van locaties

- Wat zijn de gevolgen voor andere gebouwen (leegstand/exploitatie-tekorten).
- Leidt het voorstel tot leegstand op andere plaatsen?

Uitstraling van het dorp

- Welke (positieve) effecten hebben de plannen op het imago en de leefbaarheid van het dorp.

Organisatie

- Ondersteunt een toekomstig eigenaar of beheer het beoogde gebruik. Kan een bepaalde beheersvorm de voorwaarden kan scheppen voor beoogd gebruik, ook op de lange termijn.

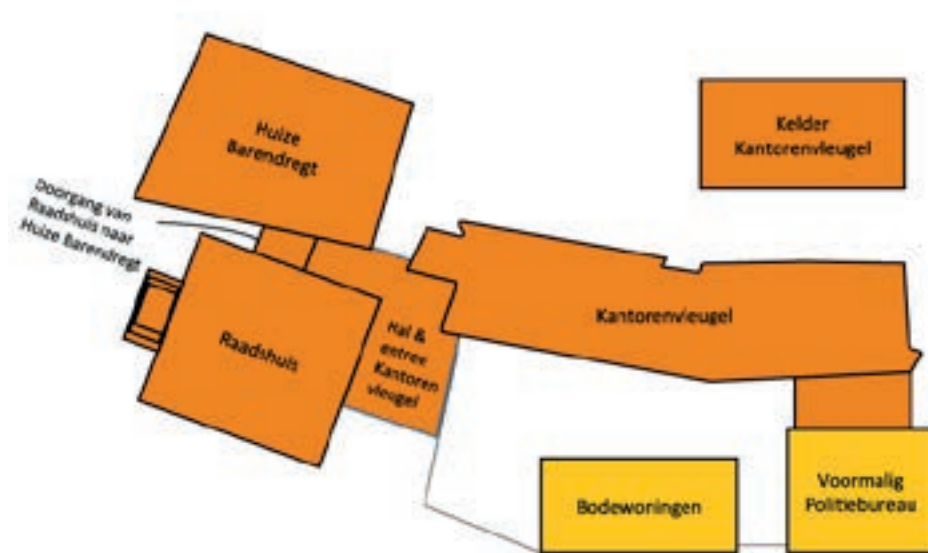
2.2 Weging criteria

Op basis van een weging van de zes criteria bepalen we het voorstel met het meeste maatschappelijke rendement.



3 OMSCHRIJVING PLANNEN

Dit hoofdstuk beschrijft de vier plannen voor het voormalige gemeentehuis en het plan van de Protestantse Gemeente Maasland voor de Oude Kerk, 't Trefpunt en de oude pastorie.



Figuur – Voormalige gemeentehuis, de bodewoningen en het voormalige politiebureau

3.1 Plan het Maeslanthuis

De initiatiefgroep Maeslanthuis heeft een initiatief opgesteld voor de ontwikkeling van het centrum van Maasland. Deze zijn verwoord in de notitie 'Het Maeslanthuis, een nieuw hart voor het 775-jarige dorp Maasland'.

Visie

Met het plan voor Maeslanthuis wil de initiatiefgroep drie functies realiseren: Een dorpscentrum voor cultuur, ondernemen en ontmoeten. De initiatiefgroep Maeslanthuis wil de publieke functie van het gemeentehuis herstellen. Het initiatief heeft veel draagvlak onder de inwoners van Maasland.

Gebouwen

Het plan voor Maeslanthuis omvat het voormalige gemeentehuis, het voormalige politiebureau en de bodewoningen.

Nieuwbouw / gebruik bestaande bouw

Het plan voor het Maeslanthuis gaat uit van bestaande bouw. Er worden geen ruimten bijgebouwd. De gebouwen worden gerenoveerd. De twee bodewoningen worden gesloopt om de fundering te benutten voor een galerieruimte voor Tavenu. Voor de muziekvloer in kantorenvleugel zal het plafond worden verhoogd en geluidsisolatie worden aangebracht.

Aankoop van de panden, huren of beheer-constructie

De initiatiefgroep Maeslanthuis is in gesprek met investeerders over aankoop van de panden van het voormalige gemeentehuis, het voormalige politiebureau en de bodewoningen.

Deze investeerders geven vervolgens de panden in beheer aan een op te richten overkoepelende stichting voor beheer en exploitatie van het Maeslanthuis. Het concept van het Notenschip in Schipluiden is hierin het voorbeeld.

3.2 Plan Van Mierlo

Willem Van Mierlo is inwoner van Maasland en eigenaar van Van Mierlo bouw & ontwikkeling. Naast zijn werk is hij betrokken bij paardensport in de regio. Van Mierlo heeft een plan opgesteld voor de herbestemming van het voormalige gemeentehuis.

Hij ziet een potentiële verbinding tussen ontmoeten, wonen en leren (in de paardensport).

Visie

Met zijn initiatief wil Van Mierlo meer 'reuring' creëren in het centrum van Maasland. Hij wil de kernen van het Kralensnoer versterken. Dit komt de aantrekkingskracht van het dorp Maasland ten goede. De visie van Van Mierlo heeft een variabel karakter met renovatie en nieuwbouw als opties. Mocht de gemeente haar visie over het voormalige gemeentehuis bijstellen, dan past Van Mierlo zijn initiatief ook aan. Er is geen vast plan, wel blijft de inzet van ruimten voor het Maaslandse verenigingsleven gelijk; een plek in het gemeentehuis.

Van Mierlo wil met zijn initiatief twee functies realiseren in het voormalige gemeentehuis van Maasland; wonen en ontmoeten. Wonen door het realiseren van woningen (studio's). Ontmoeten door het huisvesten van verenigingen, cultuur, aanbod van horeca en optioneel werkplekken voor ondernemers.

In zijn initiatief ziet Van Mierlo het voormalige gemeentehuis als een geschikte locatie voor deze functies.

Gebouwen

Het plan van Van Mierlo omvat het voormalige gemeentehuis. Voor het voormalige politiebureau en de bodewoningen heeft Van Mierlo nog geen plannen ontwikkeld, omdat deze in de eerdere uitvraag van de gemeente niet waren opgenomen.

Nieuwbouw / gebruik bestaande bouw

Het plan van Van Mierlo gaat uit van hergebruik van de bestaande gebouwen. Er worden ook geen ruimten bijgebouwd.

Aankoop van de panden, huren of beheer-constructie

Van Mierlo wil de panden aankopen.

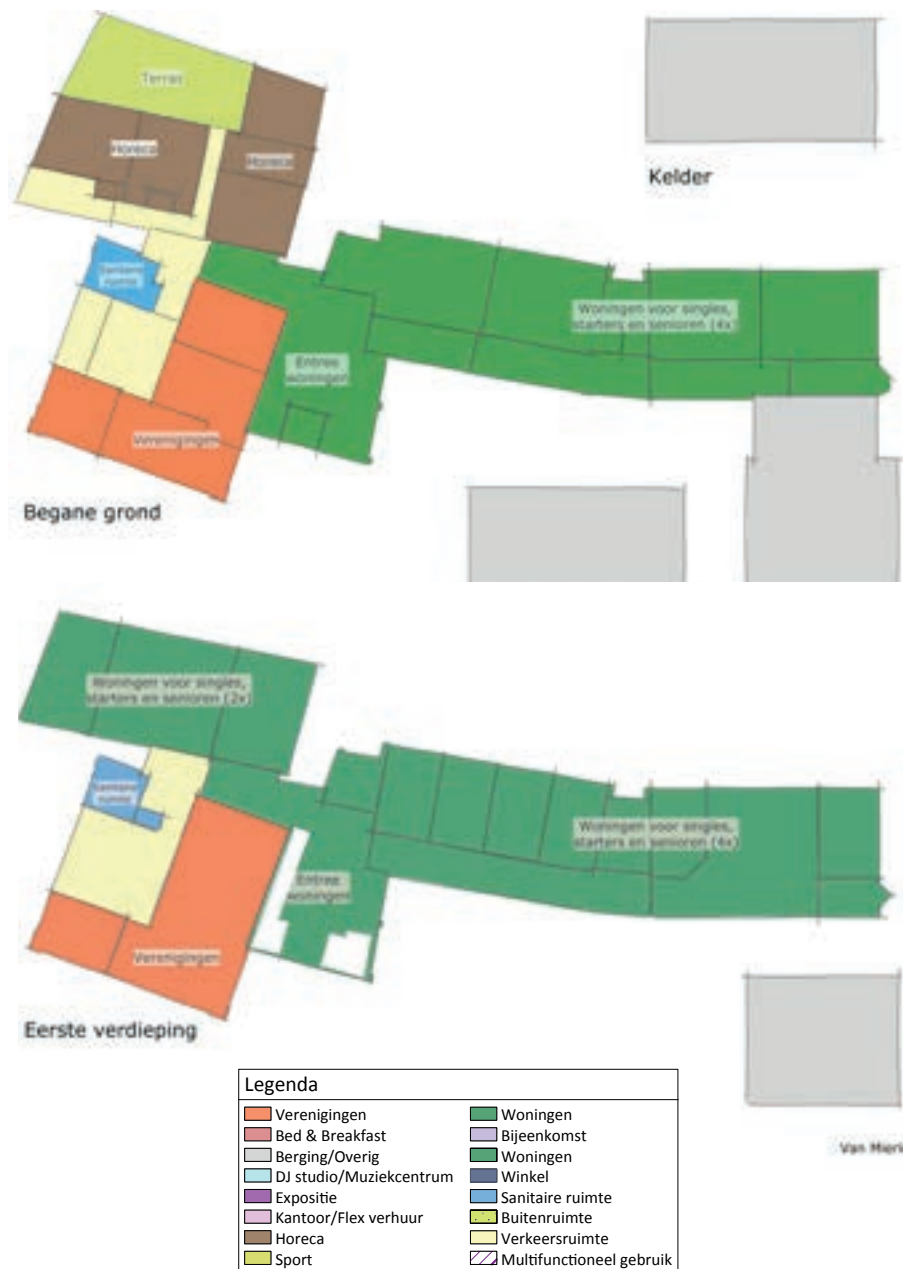
Ruimtegebruik

Raadshuis – Het raadshuis wordt verhuurd aan de Maaslandse verenigingen. Mocht dit voor de verenigingen financieel (of een andere reden) niet haalbaar zijn, dan zet Van Mierlo in op werkplekken voor ondernemers en horeca.

Huize Barendregt – De begane grond van Huize Barendregt wordt horeca. De ruimte wordt casco opgeleverd en de verbouwing ligt bij de huurder. Op de 1^e etage worden twee woningen gerealiseerd. Mocht horeca niet haalbaar zijn, dan worden in Huize Barendregt twee woningen gerealiseerd door verticale splitsing van het pand.

Kantorenvleugel – De kantorenvleugel wordt omgebouwd naar woningen (8 studio's). Iedere studie heeft een oppervlakte van ca. 55 m² BVO. Deze studio's worden verhuurd aan starters, alleenstaanden of ouderen. Ze kunnen ook worden verhuurd aan leerlingen van het Lentiz VMBO-Maasland, opleiding Dierv verzorging & Paardenhouderij.

Hal – De 1^e verdieping van de hal wordt gebruikt als verkeersruimte voor de twee woningen in Huize Barendregt.



Figuur – Ruimtegebruik plan Van Mierlo

3.3 Plan SB Management & Investment

Sander van Steekelenburg is eigenaar van SB Management & Investment (SB Management). Hij is betrokken bij kinderopvang Harlekijn in Maasland en heeft ervaring opgedaan bij exploitatie een oud Rijkswaterstaat-pand in Hoek van Holland.

SB Management heeft een plan opgesteld voor de herbestemming van het voormalige gemeentehuis. SB Management wil het voormalige raadhuis omvormen tot een voorziening voor heel Maasland. Bovendien vindt SB Management dat veel breder moet worden gekeken dan alleen naar invulling van het gebouw, maar ook bijvoorbeeld naar de woonagenda.

Visie

SB Management wil het karakter van het dorp Maasland in stand houden en bevorderen. Het plan van SB Management voor het voormalige gemeentehuis kan daar aan bijdragen. Onder andere door het behoud van monumentaal panden, de Trouwlocatie en het Sint(T)huis.

SB Management wil in het voormalige gemeentehuis een multifunctioneel (bedrijven) centrum met vijf functies realiseren: werken, sporten, spelen, recreëren en leren.

- Werken door het creëren van kantoorruimten en flexplekken,
- sporten door toevoeging van een sportschool en yogaclub,
- spelen door het bieden van kinderopvang,
- recreëren door het bieden van een plek voor muziek, cultuur en verenigingen en
- leren door het huisvesten van een erkend leerbedrijf en DJ-school.

SB Management wil vanuit co-creatie werken met alle partijen om een Win-Win situatie te creëren waarin de behoeftes van zo veel mogelijk partijen worden gerealiseerd en een optimale invulling en exploitatie wordt bereikt. SB Management wil iets voor Maasland als geheel betekenen – zowel voor jong & oud, ondernemers & inwoners, als voor de verenigingen. Zo ontstaat

verbinding met de lokale gemeenschap en een voorziening voor geheel Maasland.

Gebouwen

Het plan van SB Management omvat het voormalige gemeentehuis, het voormalige politiebureau en de bodewoningen.

Nieuwbouw / hergebruik bestaande bouwen

Het plan van SB Management gaat uit van hergebruik van de bestaande gebouwen. Er worden ook geen ruimten bijgebouwd.

Leidend voor het project is:

1. Inkomsten - Snel inhuizen huurders en start exploitatie.
2. Uitgaven - Alleen noodzakelijke kosten maken.
3. Financiering - Minimale startinvestering en financiering vanuit rendement.

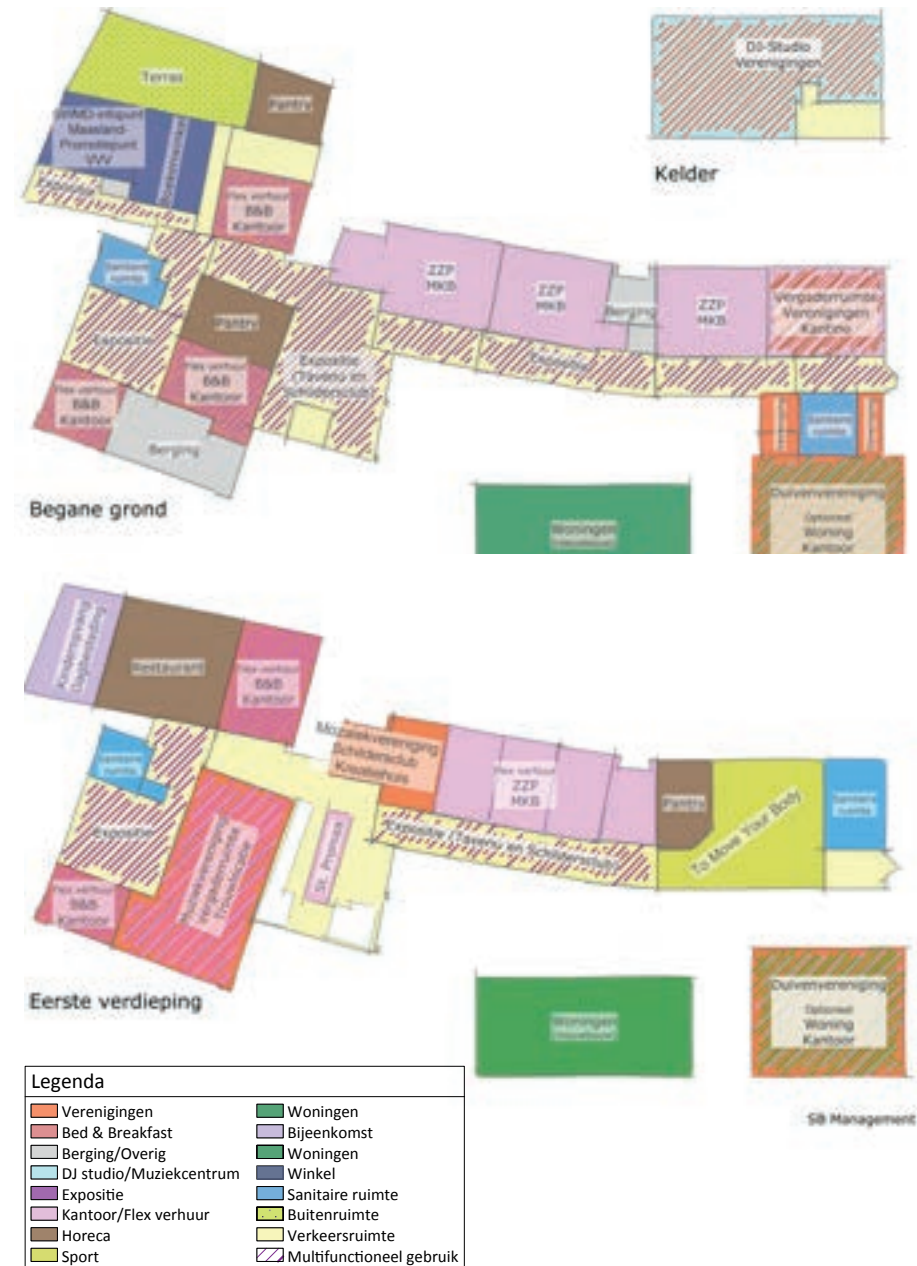
Aankoop van de panden, huren of beheer-constructie

SB Management gaat voor de eerste periode uit van een beheer-constructie. Deze kan opgevolgd worden door een huur-koop-overeenkomst op een vooraf vast te stellen moment. Dit betreft dan een turn-key oplevering van beheer naar huur-koop.

Ruimtegebruik

Raadshuis – Het raadshuis wordt ingericht voor Bed & Breakfast, exposities. De raadszaal wordt verhuurd voor vergaderingen, verhuurd als trouwlocatie en verhuurd aan muziekverenigingen.

Huize Barendregt – Op begane grond van Huize Barendregt richt zich op de promotie van Maasland. Er komt horeca, een promotiepunt/VVE, Bed & Breakfast, Expositieruimte en een boekenwinkel. Op de eerste verdieping komt een Bed & Breakfast, een restaurant voor B&B-gasten en ondernemer multifunctionele ruimte voor kinderopvang en dagbesteding van senioren.



Figuur – Ruimtegebruik plan SB Management

Kantorenvleugel – De kantorenvleugel wordt verhuurd als kantoor-/flexruimte voor ondernemers. Er is ook een vergaderruimte met bar die kan worden gebruikt door verenigingen. De gangruimte wordt ingericht als expositieruimte.

Kelder kantorenvleugel – De kelder wordt verhuurd aan de DJ-school.

Voormalig politiebureau – Vooralsnog handhaven met huidige huurder (duivenvereniging) en huidige opbrengst. Op termijn kan dit een woning bestemming krijgen of een verhuurbestemming gelijk een de kantorenvleugel.

Bode woningen – Vooralsnog handhaven met huidige huurders en huidige opbrengst. Op termijn kan dit een woning bestemming krijgen in een hoger segment of samen met het voormalige politiebureau tot woningen worden ontwikkeld.

3.4 Plan Experience Express

Frank Bierkens en Hans Wijgerse zijn eigenaren van Experience Express – een visionair bureau gericht op branding, management en evenementen. Experience Express heeft uitgebreide ervaring met de ontwikkeling van creatieve concepten waarin muziek, entertainment, inspiratie en creatie samenkomen.

Experience Express heeft een visie opgesteld voor de ontwikkeling van het centrum van Maasland wat heeft geresulteerd in het initiatief House of Experience (sept 2015).

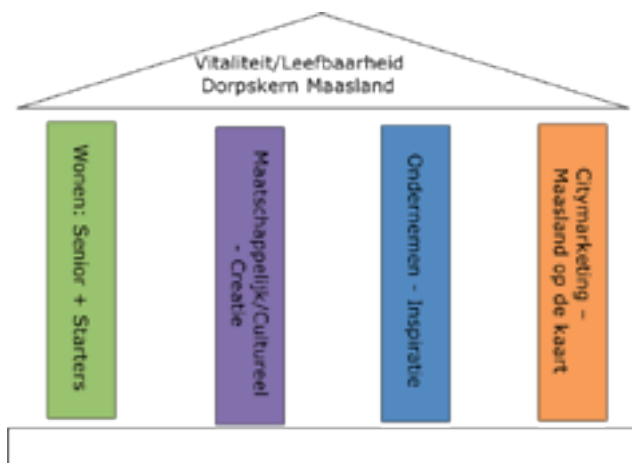
Visie

In de visie van Experience Express moet de invulling van het voormalige gemeentehuis leiden tot meer vitaliteit en leefbaarheid van de kern Maasland. Experience Express wil de aanzuigende werking van dorpskern van Maasland vergroten en daarmee vitaal en leefbaar houden. Dat willen ze doen door van het gemeentehuis een 'House of Experience' te maken: er moet wat te doen zijn in het voormalige gemeentehuis. Het gemeentehuis moet bijdragen aan City Marketing van Maasland.

Het initiatief bestaat uit 4 pijlers: 3 creatieve pijlers en wonen:

1. Ondernemen & inspiratie: jonge creatieve ondernemers.
2. Citymarketing: aansprekende organisaties (DJ-school, Herman Brood museum).
3. Maatschappelijke & culturele functies: Kreatiehuis, kleine verenigingen, muziekverenigingen.
4. Wonen: senioren en starters.

Pijlers 1 en 2 zorgen voor een aanzuigende werking op Maasland. De maatschappelijke en culturele functies zorgen voor betrokkenheid van lokale mensen bij het House of Experience. De woningen worden toegevoegd



Figuur: de pijlers van het plan van Experience Express (bron: Experience Express)

omdat ze geld kunnen genereren voor het realiseren van cultureel, maatschappelijke functies. Daarnaast is in Maasland ook behoefte aan woningen voor senioren en starters.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Experience Express staat open voor samenwerking met andere initiatiefnemers.
- Experience Express investeert zelf niet, ontwikkelt het concept, brengt haar kennis in en zorgt voor huurders.
- Voor de realisatie van de woningen wordt een samenwerking aangegaan met een projectontwikkelaar/aannemer.

Gebouwen

Het plan van Experience Express omvat het voormalige gemeentehuis, het voormalige politiebureau en de bodewoningen.

Nieuwbouw / hergebruik bestaande bouwen

Het plan van Experience Express gaat uit van hergebruik van Huize Barendregt, het raadshuis en het voormalige politiebureau. Voor de ombouw naar woningen moet de kantorenvleugel waarschijnlijk worden gesloopt. De bodewoningen worden gesloopt. In de plaats van de bodewoningen komt een nieuw multifunctioneel muziekcentrum.

Aankoop van de panden, huren of beheer-constructie

Experience Express ziet twee mogelijkheden: gehele aankoop, gedeeltelijke aankoop.

Ruimtegebruik

Het initiatief van Experience Express is gebaseerd op hun visie. De drie functies uit hun visie resulteren in een herinrichting van het gemeentehuis naar een bruisend multifunctioneel centrum voor wonen, werken en ontmoeten. Wonen door het realiseren van starters-/seniorenwoningen. Werken door creëren van kantoorruimten en flexplekken. Ontmoeten door het huisvesten van horeca, muziek, cultuur en verenigingen.

Raadshuis – Op de begane grond en eerste etage van het raadshuis worden kantoorruimten, leslokalen en flexplekken voor creatieve ondernemers gerealiseerd volgens een ingroeimodel. Experience Express zal hier ook een kantoorruimte betrekken.

De raadszaal wordt multifunctioneel ingezet en kan worden gebruikt als dorpskamer voor een kop koffie en praatje, als auditorium, maar ook als oefenzaal voor de zang-/ harmonieverenigingen.

Huize Barendregt – Op de begane grond van Huize Barendregt wordt een horecagelegenheid gerealiseerd. Er is geen goede restaurantvoorziening

Voormalige politiebureau – Het voormalige politiebureau wordt een ruimte voor de yogaclub, het Kreatiehuis, dan wel verenigingen.





3.5 Protestantse Gemeente Maasland

De Protestantse Gemeente Maasland wil de Oude Kerk multifunctioneler maken en de oude pastorie en het zalencentrum 't Trefpunt transformeren.

Mede aanleiding voor dit plan is de beoogde sluiting van de Nieuwe Kerk en het bijbehorende zalencentrum De Magneet. Een aantal verenigingen uit het dorp maakt wekelijks gebruik van De Magneet: de harmonieën, Hosanna, Spirit en Fotoclub Maasland. Daarnaast zijn er nog verenigingen en instellingen die incidenteel gebruik maken van De Magneet: de Historische vereniging, de Magneetgroep, PCOB, de Maassluise Harmonie, het Westlands mannenkoor, ABB Ontwikkeling, de Bridgeclub en Holland Express.

De Protestantse Gemeente Maasland heeft ideeën het herhuisvesten van deze verenigingen in de oude pastorie en 't Trefpunt. Hiervoor is door architect Simon Hanemaaijer een schetsplan opgesteld.

Inhoud plan

Oude Kerk – De Oude Kerk wordt in 2018 verbouwd om de inrichting van de kerk multifunctioneler te maken. De Oude Kerk kan worden gebruikt door de koren en muziekverenigingen. Er is een voorziening voor catering aanwezig en er kan op opslagruimte worden gecreëerd. De Oude Kerk wordt al gebruikt door de koren en muziekverenigingen voor optredens.

't Trefpunt – 't Trefpunt beschikt over een ruime zaal met hoog plafond, goede akoestiek en podiumfunctie. Deze ruimte kan worden gebruikt als repetitieruimte voor de koren en muziekverenigingen. In het verleden is deze ruimte een goede ruimte gebleken voor de koren en muziekverenigingen voor repetities en optredens. 't Trefpunt beschikt ook over een keuken waar gebruik van gemaakt kan worden.

De ontmoetingsruimte van 't Trefpunt wordt momenteel gerenoveerd.

Oude pastorie – De oude pastorie heeft op de begane grond een grote zaal en een kleine zaal. Op de eerste etage zijn twee grote zalen en een kleine zaal aanwezig. Op zolder is een grote ruimte van ca. 100 m² aanwezig. Deze ruimten kunnen worden gebruikt door verenigingen.

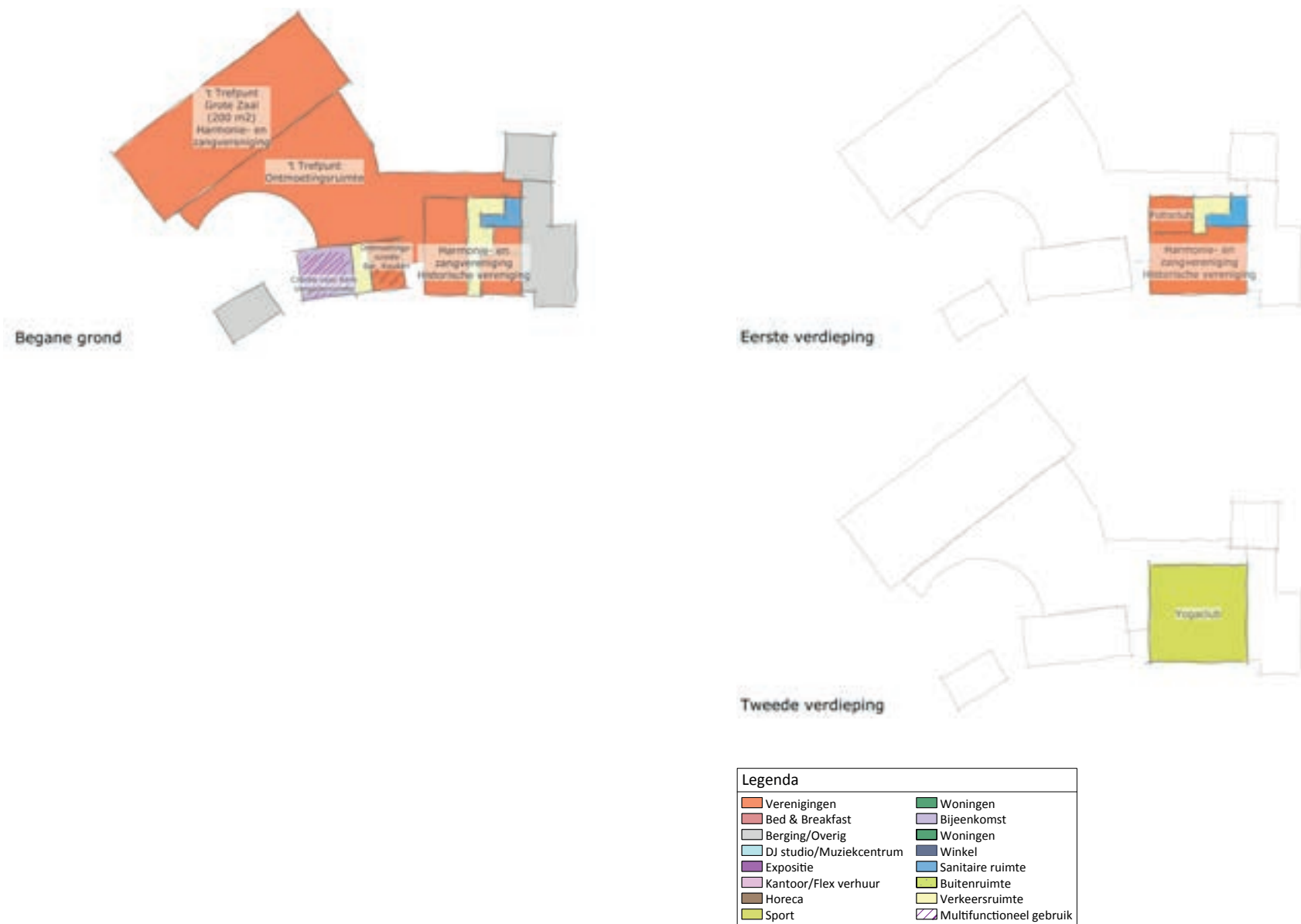
Op de eerste etage kan de oude pastorie ruimte bieden voor de creatieve verenigingen: Het Kreatiehuis, naaclub en kaartclub. De ruimte kan ook worden verbouwd voor de koren en muziekverenigingen. De ruimte op zolder kan worden gebruikt door de yogaclub.

Café onder de toren – Café onder de toren kan gebruikt worden als kantine en plek voor ontmoeting voor de verenigingen.

De kerk is bereid aanpassingen in de oude pastorie te doen om aan wensen van de huurders tegemoet te komen: het toevoegen van opslagruimte. In de oude pastorie kan desgewenst een lift worden aangebracht en bouwkundige aanpassingen zijn bespreekbaar (doorbreken van muren e.d.).

De inkomsten van verhuur vormen een substantieel onderdeel van de begroting van de Kerk. Het wegvallen van deze inkomsten zal worden gevoeld door de kerk.

Een aantal ruimten in 't Trefpunt wordt op maandag en dinsdagavond verhuurd. In het weekend vinden er trouwfeesten plaats en zijn de ruimten niet beschikbaar.



Figuur – Ruimtegebruik plan Protestantse Gemeente Maasland



4 VERGELIJKING RUIMTELIJK

Dit hoofdstuk vergelijkt de plannen onderling voor wat betreft ruimtegebruik en gebruikers. Daarnaast worden de mogelijkheden die de Protestantse Gemeente Maasland biedt nader beschreven.

4.1 Vergelijking ruimtelijk – Plannen voormalige gemeentehuis

Vergelijking ruimtes

De ruimtelijke invulling van de plannen van Maeslanthuis, Van Mierlo, SB Management en Experience Express is zeer verschillend, zoals in onderstaande tabel is te zien.

	Maeslant- huis	Van Mierlo	SB Management	Experience Express	
Kleinschalige bedrijvigheid	436	204	897	764	566
Verenigingen	450	325	118	98	165
Instellingen	102	0	0	0	0
Kunst en cultuur	260	0	463	451	346
Woningen	0	852	88	245	608
Promotie	109	0	101	190	0
Overig (Verkeersruimten e.d.)	566	297	256	175	238
Geen onderdeel plan		245 (bodewoningen en politiebureau)			
Totaal	1.923	1.923	1.923	1.923	1.923

Tabel 1 – Vergelijking ruimtegebruik per plan

Bovenstaande tabel laat de volgende verschillen zien tussen de plannen:

- Het Maeslanthuis biedt veel ruimte aan verenigingen en instellingen.
- Van Mierlo realiseert veel woningen en reserveert daarnaast vooral ruimte voor verenigingen.
- SB Management zet nadrukkelijk in op bedrijvigheid.
- Experience Express realiseert woningen en biedt daarnaast veel ruimte aan bedrijvigheid en kunst- en cultuur.

Vergelijking gebruikers

De plannen verschillen aanzienlijk van elkaar voor wat betreft beoogde gebruikers. Totaal worden circa 30 potentiële gebruikers benoemd.

Het Maeslanthuis en SB Management omschrijven de beoogde gebruikers het meest specifiek. Van Mierlo en Experience Express beperken zich vaak tot een functieomschrijving – zonder specifiek een gebruiker te noemen.

Voor een overzicht van alle gebruikers per plan, zie bijlage I.

Ruimtelijke inpasbaarheid functies

Onderstaande tabel analyseert of voorziene functies ruimtelijk in te passen zijn in de gebouwen. We beperken ons daarbij tot de functies voor kleinschalige bedrijvigheid, verenigingen, kunst & cultuur, omdat deze functies een gemene deler vormen van de verschillende plannen.

Ruimtelijke inpasbaarheid	Kleinschalige bedrijvigheid			Verenig- ingen	Sint(T) huis	Kunst en cultuur
	Horeca	Kantoren	Overig			
Maeslanthuis	Ja	Ja	-	Ja	Ja	Ja
Van Mierlo	Ja	Ja	-	Nee	Ja	-
SB Management	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
Experience Express	Ja	Ja	-	Ja	Ja	Ja

Tabel 2 – Inpasbaarheid ruimtelijke voorzieningen

Toelichting tabel:

- Kleinschalige bedrijvigheid – horeca*

Huize Barendregt wordt door alle initiatiefnemers gezien als een goed locatie voor horeca. Een aantal plannen geeft ook een deel van de begane grond van voormalige raadshuis de functie horeca. Het Maeslanthuis reserveert 239 m² voor horeca, Van Mierlo 204 m², Experience Express 204 m² en SB Management 156 m². Dat is in principe voldoende om een horecavoorziening te realiseren.

- Kleinschalige bedrijvigheid – kantoren*

Het Maeslanthuis, SB Management en Experience Express voorzien in ruimte voor kantoren en vergaderruimte. De ruimtes variëren van ca. 20 tot 50/60 m². In principe voldoende om een kantoorfunctie in te realiseren.

- Kleinschalige bedrijvigheid – overig*

Het plan van SB Management voorziet ook nog in het realiseren een winkeltje, kinderopvang, dagbesteding en een B&B. De beschikbaar gestelde ruimte is voldoende om deze voorzieningen te realiseren.

- Verenigingen*

Alle vier de plannen voorzien in ruimte voor verenigingen. Het accent ligt daarbij op de huisvesting van Sint(T)huis, de harmonieën en zangverenigingen. Echter de ruimte die Van Mierlo en SB Management aan deze verenigingen bieden, sluit niet aan bij hun ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte van verenigingen is daarom niet inpasbaar.

Het Sint(T) huis krijgt in ieder plan ruimte toegewezen.

De ruimtelijke indeling van Maeslanthuis voldoet aan de wensen van deze verenigingen, zij zijn betrokken bij de planontwikkeling.

In de plannen van Van Mierlo en SB Management krijgen de harmonieën, zangverenigingen de raadszaal, kantoorruimtes en bergruimtes toegewezen. De raadszaal is daarbij bestemd als oefenruimte. Experience Express realiseert daarnaast een multifunctioneel muziekcentrum die ook kan dienen als oefenruimte voor de harmonieën en zangverenigingen

De plannen van Van Mierlo en SB Management voldoen niet aan de wensen harmonieën, zangverenigingen. De raadszaal is te klein als oefenruimte. Daarnaast wordt in het plan van SB Management te weinig aanvullende ruimte voor de harmonieën en zangverenigingen beschikbaar gesteld.

Het plan van Experience Express voldoet wel aan de ruimtelijke wensen van de harmonieën en zangverenigingen.

- Kunst en cultuur*

De plannen Maeslanthuis, SB Management en Experience Express voorzien allen in ruimtes voor krijgen het Kreatiehuis, Schildersclub en Tavenu. De beschikbaar gestelde ruimte is in principe deze kunst- en cultuurfuncties te realiseren.

4.2 Vergelijking ruimtelijk – Plan Protestantse Gemeente Maasland

Volgens de Protestantse Gemeente Maasland zijn er diverse mogelijkheden om de verenigingen die nu gebruik maken van De Magneet te huisvesten in de Oude Kerk, de oude pastorie en 't Trefpunt. Daarnaast zou ook de yogaclub kunnen worden gehuisvest.

Verenigingen die wekelijks gebruik maken van De Magneet

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verenigingen die wekelijks gebruik maken van De Magneet en de verenigingen die nu al gebruik maken van ruimte(n) in de Oude Kerk, de oude pastorie en 't Trefpunt.

Verenigingen – benodigde ruimte	Dag	Dagdeel	Benodigde ruimte
Te Deum Laudamus	Ma	avond	100
Harmonieën	Ma	avond	100
Spirit	Di of Woe	avond	55
Hosanna	Di of Woe	avond	120
Historische vereniging	Woe	avond	100
Fotoclub	Woe	avond	55-90
Naaicursus	Di, Woe, Do	avond	33
Bridge	Di	avond	Trefpunt
Verenigingen – benodigde bergruimte	Dag		Benodigde ruimte
Te Deum Laudamus	Continu		4
Harmonieën	Continu		pm
Spirit	Continu		3
Hosanna	Continu		2,5
Fotoclub	Continu		3

Tabel 3 – Benodigde ruimte verenigingen volgens inventarisatie Protestantse gemeente Maasland

Overzicht aanwezige ruimten in Oude Kerk, oude pastorie en 't Trefpunt

Onderstaande tabel geeft een overzicht de aanwezige ruimte(n) in de Oude Kerk, de oude pastorie en 't Trefpunt.

Aanwezige ruimten	Oppervlakte in m ²
Oude Kerk	827
Oude Pastorie	
Beneden Grote zaal	60
Beneden Kleine zaal	24
Boven achterkamer	23
Boven links voor*	43
Boven rechts voor*	36
Zolder	100
't Trefpunt	
Grote zaal	200
Foyer	178
Café onder de toren	40
Totaal	1.531

* Door verbouwing kunnen de twee zalen aan de voorkant en de gang kunnen worden samengevoegd tot één ruimte.

Tabel 4 – Aanwezige ruimte(n) in de Oude Kerk, de oude pastorie en 't Trefpunt.



Inpasbaarheid wensen oppervlaktes, aantallen ruimtes en frequentie gebruik

Een vergelijking van de gewenste ruimtes (oppervlakte, aantal en frequentie) met de aanwezige ruimtes in de Oude Kerk, de oude pastorie en 't Trefpunt laat zien dat er diverse mogelijkheden zijn. De Protestantse gemeente Maasland kan aan de wensen van de verenigingen -voor wat betreft benodigde oppervlaktes, aantallen ruimtes en frequentie van gebruik- tegemoet komen.

Meer specifiek voor Spirit, Hosanna en de harmonieën:

- Spirit – mogelijkheden in de oude pastorie (bg en 1^e verdieping) en de Oude Kerk.
- Hosanna – mogelijkheden in de grote zaal in 't Trefpunt. De Oude Kerk is ook een optie, maar Hosanna heeft aan de Protestantse Gemeente Maasland aangegeven niet in de Oude Kerk te willen repeteren.
- Harmonieën – mogelijkheden in de grote zaal in 't Trefpunt. En mogelijkheden in oude pastorie (1^e verdieping); het samenvoegen de twee zalen aan de straatzijde. De investering voor het samenvoegen van de twee zalen wordt pas gedaan als er daadwerkelijk intentie is om te huren.

Inpasbaarheid wensen o.b.v. ruimtebehoefte volgens het plan Maeslanthuis

Ook als de ruimtebehoefte van de harmonieën, Hosanna en Spirit en het Kreatiehuis volgens het plan Maeslanthuis als uitgangspunt wordt genomen zijn er in de oude pastorie en 't Trefpunt voldoende ruimtes om aan de ruimtewensen van deze verenigingen te voldoen.

Vereniging		Opp. en dagdeel
Harmonie / koren / Ukele	Oefen ruimte	144
Harmonieën		ma. avond
Hosanna en Spirit		di en woe. avond
Ukelele-orkest van het Kreatiehuis		do. avond
Harmonie / Kreatiehuis	Lesruimte	continu
Harmonie / Kreatiehuis	Lesruimte	continu
Harmonie	Lesruimte	continu
Harmonie	Opslag	continu
Harmonie	Opslag (tijdelijk)	continu
Bar / ontmoetingsruimte		

Tabel 5 – Benodigde ruimte van de harmonieën, Hosanna en Spirit en het Kreatiehuis volgens het plan Maeslanthuis

Overig

Naast de genoemde verenigingen zou ook de yogaclub ruimtelijk kunnen worden gehuisvest op zolder.

5 VERGELIJKING KWALITATIEF

Dit hoofdstuk analyseert of de functies kwalitatief in het gebouw passen. In hoeverre wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve wensen van de gebruikers?

Plan Maeslanthuis

Het plan voldoet volledig aan de kwalitatieve wensen van de gebruikers. Door de renovatie kan het gebouw qua indeling (functioneel), toegankelijkheid, binnenklimaat, akoestiek, geluidsisolatie en voorzieningen verregaand worden aangepast aan wensen van de gebruikers. Een extra pluspunt voor gebruikers is dat het soortgelijke functies bij elkaar groepeerd, zoals de muziekvleugel.

Plan Van Mierlo

Van Mierlo realiseert woningen, horeca en ruimtes voor (muziek)verenigingen. Het plan gaat uit van gebruik van het gebouw in de huidige staat, met de uitvoering van het noodzakelijke onderhoud. Hierdoor is de kwaliteit van de ruimtes minder dan bij het Maeslanthuis.

Verenigingen – Het plan voldoet niet aan de kwalitatieve wensen (akoestiek, isolatie, binnenklimaat, installaties, sanitair, barfunctie e.d.) van de muziekverenigingen en het Kreatiehuis.

Horeca en woningen – De lagere kwaliteit van de ruimtes zijn voor de horeca en de woningen minder een probleem – de huur zal hierop worden aangepast. De bouwkundige en inrichtingswensen van de horeca zullen onderdeel zijn van de huuronderhandelingen.

Plan SB Management

Het plan gaat uit van gebruik van het gebouw in de huidige staat, met de uitvoering van het noodzakelijke onderhoud. Hierdoor is de kwaliteit van de ruimtes minder dan bij het Maeslanthuis.

Verenigingen, kunst en cultuur – Het plan voldoet niet aan de kwalitatieve wensen (akoestiek, isolatie, binnenklimaat, installaties, sanitair, barfunctie e.d.) van de muziekverenigingen en het Kreatiehuis en de functies voor kunst en cultuur. Een ander nadeel is dat soortgelijke functies logistiek niet bij elkaar gegroepeerd zijn.

Horeca en kantoren en overige kleine bedrijvigheid – De lagere kwaliteit van de ruimtes zijn voor de horeca en kantoren minder een probleem – de huur zal hierop worden aangepast. De bouwkundige en inrichtingswensen van de horeca zullen onderdeel zijn van de huuronderhandelingen.

Plan Experience Express

Het plan gaat uit van gebruik van het voormalige raadshuis en Huize Barendregt huidige staat, (waarschijnlijke) nieuwbouw van de woningen en een multifunctioneel muziekcentrum.

Horeca en kantoren – De lagere kwaliteit van de ruimtes zijn voor de horeca en kantoren waarschijnlijk geen probleem – de huur zal hierop worden aangepast. De bouwkundige en inrichtingswensen van de horeca zullen onderdeel zijn van de huuronderhandelingen.

Verenigingen, kunst en cultuur – Door de voorziene nieuwbouw van een multifunctioneel muziekcentrum kan het plan voldoen aan de kwalitatieve wensen van de harmonieën en zangverenigingen en het Kreatiehuis.

Plan Protestantse Gemeente Maasland

De verenigingen zouden ruimtelijk in het Trefpunt en de oude pastorie passen. Aan hun wensen voor bergruimte dichtbij, een bar-/bijeenkomst-ruimte en een (hoge) zaal met goede akoestiek kan tegemoet worden gekomen.



6 VERGELIJKING FINANCIËEL

Dit hoofdstuk vergelijkt de plannen onderling voor wat betreft de kosten. Zijn de plannen ook financieel haalbaar? Daarbij wordt vooral gekeken naar drie elementen: (1) Wat zijn de onderhoudskosten en hoe ziet de toekomstige exploitatie eruit. (2) Wat zijn de mogelijke financiële risico's voor de gemeente. (3) Wat zijn de noodzakelijke investeringen. (4) Hebben de betrokken partijen hiervoor de beschikbare middelen.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten van het voormalige gemeentehuis en het politiebureau zijn hoog.¹ De kosten voor onderhoud bedragen de komende 10 jaar € 1,2 miljoen (incl. BTW). Dat is € 120.000 per jaar aan onderhoud.

	Onderhoudskosten komende 10 jaar	Onderhoudskosten gemiddeld per jaar
Raadshuis	240.000	24.000
Huize Barendregt	150.000	15.000
Kantoorvleugel	690.000	69.000
Politiebureau	140.000	14.000
Totaal (incl. BTW)	1.220.000	122.000

Kengetallen voor onderhoud gaan variëren globaal gezien van € 17-25/m² BVO/jaar (incl. BTW). De onderhoudskosten voor het voormalige gemeentehuis bedragen € 68/m² BVO per jaar. Dat is drie tot vier keer hoger

¹ Er is een meerjarenonderhoudsplanning opgesteld voor het voormalige gemeentehuis (Raadshuis, Huize Barendregt en de kantoorvleugel) en het voormalige politiebureau. Voor de bodewoningen is geen meerjarenonderhoudsplanning opgesteld.

dan gebruikelijk. Voor de kantorenvleugel is benodigde onderhoud zelfs € 81/m² BVO per jaar.

Exploitatie

Alle initiatiefnemers hebben sluitende exploitatie opgesteld. Dit is echter niet zo, als rekening wordt gehouden met de reële onderhoudskosten (zie volgende bladzijde).

	Huurinkomsten	Exploitatiekosten	Saldo
Maeslanthuis	42.000 (jr. 1) 59.400 (jr. 2)	41.800*	+ 200 (jr. 1) + 17.600 (jr. 2)
Van Mierlo (Huize Barendregt en Raadshuis)	30.000-60.000	25-30.000	0-30.000
SB Management	73.000 (startscenario) 113.000 (best case)	56.200	16.800 (startscenario) 56.800 (best case)
Experience Express (Huize Barendregt en Raadshuis)	Wordt bij belangstelling verder uitgewerkt.	25-30.000	Onbekend
Plan Oude Kerk	-	-	Voor rekening Prot. Gem. Maasl.

* Gebouw is gerenoveerd, daardoor hoeft geen rekening gehouden te worden met hoge onderhoudskosten. Exploitatie hoeft niet te worden aangepast.

Tabel 6 – Exploitaties van de plannen vergeleken

Toekomstige exploitatie – risico van hoge onderhoudskosten

De hoge onderhoudskosten van het voormalige gemeentehuis en bijgebouwen zijn een risico voor de toekomstige exploitatie van de plannen. De hoge onderhoudskosten maakt het moeilijker een marge op de huur te maken, zeker als een groot deel van de huurders een maatschappelijke huurprijs betaalt. Indien deze hoge onderhoudskosten in de exploitaties worden verwerkt, geeft dat het volgende beeld:

	Huurinkomsten	Exploitatiekosten	Saldo
Maeslanthuis	42.000 (jr. 1) 59.400 (jr. 2)	41.800*	+ 200 (jr. 1) + 17.600 (jr. 2)
Van Mierlo (Huize Barendregt en Raadshuis)	30.000-60.000	39.000 (Huize Barendregt en Raadshuis)	- 9.000 tot + 21.000
SB Management	73.000 (startscenario) 113.000 (best case)	120.000	- 47.000 (startscenario) - 7.000 (best case)
Experience Express (Huize Barendregt en Raadshuis)	Wordt bij belangstelling verder uitgewerkt.	39.000 (Huize Barendregt en Raadshuis)	Onbekend
Plan Oude Kerk	-	-	Voor rekening Prot. Gem. Maasl.

* Gebouw is gerenoveerd, daardoor hoeft geen rekening gehouden te worden met hoge onderhoudskosten. Exploitatie hoeft niet te worden aangepast.

Tabel 7 – Exploitaties van de plannen vergeleken – hoge onderhoudskosten verdisconteerd

Zowel Experience Express (nieuwbouw kantorenvleugel en bodewoningen), als Van Mierlo (beleggingsobject, huurgarantie) en het Maeslanthuis (renovatie) verminderen het onderhoudsrisico.

Toekomstige exploitatie – financiële risico's gemeente

In de tabel 8 zijn de financiële risico's van de toekomstige exploitaties per plan weergegeven. De gemeente blijkt financiële risico's te lopen bij tegenvallende toekomstige exploitaties. Dat blijkt onder andere als rekening wordt gehouden met de hoge onderhoudskosten van het voormalige gemeentehuis.

Toelichting

- De exploitatie van het plan voor het Maeslanthuis gaat uit van een huurafdracht naar de gemeente van € 13.000 en een bijdrage van de gemeente in het onderhoud en OZB van € 55.000.
- Van Mierlo vraagt geen bijdrage in de exploitatie, maar wel een huurgarantie van € 30.000 voor de verhuur van het voormalige raadshuis aan verenigingen.
- SB Management vraagt geen bijdrage in de exploitatie, maar wel een jaarlijks voorschot van de gemeente voor het onderhoud. Bij een normale exploitatie wordt dit voorschot terugbetaald uit de exploitatie. Een eventueel negatief exploitatieresultaat is voor rekening van de gemeente.
- Experience Express heeft de exploitatie nog niet uitgewerkt.

Bij de plannen van het Maeslanthuis, Van Mierlo en SB Management moet de gemeente rekening houden met een (risico op een) financiële bijdrage van enkele tienduizenden euro's per jaar.

	Jaarlijkse inkomsten gemeente (bij sluitende exploitatie)	Jaarlijkse kosten gemeente (bij exploitatie-tekort)	Jaarlijkse kosten gemeente (aan onderhoud)	Saldo
Maeslanthuis	13.000 (huurprijs stichting aan gemeente)	Exploitatie-tekorten zijn voor rekening gemeente	55.000 (onderhoud voor rekening gemeente)	- 42.000
Van Mierlo (Huize Barendregt en Raadshuis)	0	30.000 (huur-garantie gemeente)	Nvt	- 30.000
SB Management	Geen	7.000 - 47.000 (exploitatie-tekorten zijn voor rekening gemeente)	Nvt	- 7.000 tot - 47.000
Experience Express (Huize Barendregt en Raadshuis)	Onbekend	Onbekend	nvt	Onbekend
Plan Oude Kerk	Voor rekening Prot. Gem. Maasl.	Voor rekening Prot. Gem. Maasl.	Voor rekening Prot. Gem. Maasl.	nvt

* De groep Maeslanthuis raamt het benodigde onderhoud na renovatie op € 55.000 per jaar. Naar ons idee is kan worden volstaan met een budget van € 35.000 per jaar.

Tabel 8 – Financiële risico's bij toekomstige exploitaties voor de plannen Maeslanthuis, Van Mierlo, SB Management, Experience Express of het plan van de Protestantse Gemeente Maasland

Beschikbare middelen betrokken partijen

Maeslanthuis – De initiatiefgroep Maeslanthuis is in gesprek met twee investeerders voor een bijdrage in de aankoop van het voormalige gemeentehuis. Mogelijk is er een derde investeerder die wil bijdragen om de galerieruimte aan te kopen. Er vindt overleg plaats met een mogelijk derde investeerder die op dezelfde basis het voormalige politiebureau zou kunnen aankopen en de bodewoningen.

Doel van de investeerders is de visie van het initiatief Maeslanthuis te realiseren in belang van het dorp. Voorts behoud van de publieke functie van het voormalige gemeentehuis van Maasland.

Van Mierlo – Van Mierlo heeft middelen beschikbaar voor de aankoop van het voormalige gemeentehuis en de bijbehorende noodzakelijke investeringen voor de exploitatie van de gebouwen.

SB Management – SB Management heeft geen middelen beschikbaar voor de aankoop van het voormalige gemeentehuis en de bijbehorende noodzakelijke investeringen voor de exploitatie van de gebouwen.

Experience Express – Experience Express heeft zelf middelen beschikbaar. Experience Express wil haar plan realiseren in samenwerking met een projectontwikkelaar waarmee wordt samengewerkt. Er zijn twee mogelijke modellen:

- **Model 1** – eigendom geheel naar projectontwikkelaar
Gemeente verkoopt alle opstallen 'om niet' aan een projectontwikkelaar. Deze ontwikkelt de woningen en verhuurt de rest van het pand. Met de ontwikkeling van de woningen maakt de projectontwikkelaar winst. Als tegenprestatie bouwt de projectontwikkelaar het Multifunctionele Muziekcentrum. Daarnaast verhuurt de projectontwikkelaar de kelder onder de woningen, het Muziekcentrum, Huize Barendregt en het Raadshuis. Er worden afspraken gemaakt over type verhuur (horeca, kantoorruimtes, verenigingen). Voor verhuur aan verenigingen (en

ondernemers) worden afspraken gemaakt over maximum huurprijzen, indexatie en onderhoud. De huren voor het restaurant zijn vrij. Exploitatietekorten zijn voor rekening van de projectontwikkelaar.

- Model 2 – eigendom blijft gedeeltelijk bij gemeente
Het commerciële deel en de woningen worden gescheiden. Gemeente verkoopt de kantoorvleugel 'om niet' aan een projectontwikkelaar. Deze ontwikkelt de woningen. Met de ontwikkeling van de woningen maakt de projectontwikkelaar winst. Als tegenprestatie bouwt de projectontwikkelaar het Multifunctionele Muziekcentrum. Daarnaast stelt de projectontwikkelaar de kelder onder de woningen en het Muziekcentrum beschikbaar voor verenigingen. Er worden afspraken gemaakt over verhuur, maximum huurprijzen, indexatie en onderhoud.

Opbrengsten

Er zijn grote verschillen in opbrengsten. Het plan voor het Maeslanthuis kost € 1,8 miljoen (incl. BTW), het plan Van Mierlo brengt € 2,2 miljoen op – een verschil van € 4,0 miljoen. De insteek van de voorstellen is dan ook zeer verschillend.

Relatieve kosten van de plannen

Om een beeld te krijgen wat de plannen de gemeente (relatief gezien) kosten, vergelijken we alle voorstellen met het plan van Van Mierlo. Hierbij gaan we er van uit dat de gemeente de gebouwen renoveert.

	Kosten renovatie	Opbrengsten van plan Mierlo	Vershil in opbrengsten
Maeslanthuis	1,8 mln.	2,2 mln.*	4,0 mln.
SB Management	0,5-0,7 mln.		2,7-2,9 mln.
Experience Express	1,2-1,8 mln.		3,4-4,0 mln.

* Van Mierlo heeft een aankoopprijs geboden van € 1.600.000 voor het Raadhuis, huize Barendregt en de kantorenvleugel. Wij nemen bovendien aan dat het voormalige politiebureau en de bodewoningen gezamenlijk € 600.000 opbrengen.

Tabel 9 – Relatieve kosten van de plannen

Beoordeling financiële haalbaarheid

Op basis van de financiële analyse trekken we de volgende conclusies:

- De gemeente moet bij de plannen van Maeslanthuis, Van Mierlo en SB Management rekening moeten houden met een (risico op een) financiële bijdrage van enkele tienduizenden euro's per jaar. Dit is als gevolg van onderhoudskosten of een gevraagde huurgarantie.
- De kosten voor onderhoud van € 1,2 miljoen (excl. bodewoningen) komen in de buurt van de kosten voor het Maeslanthuis voor € 1,8 miljoen (incl. de bodewoningen). Vanuit dat perspectief is het voorstel van het Maeslanthuis om het gebouw voor € 1,8 miljoen te renoveren minder extreem dan het lijkt.
- De gemeente zou bij alle plannen eigenlijk rekening moeten houden met een renovatie. Door renovatie wordt de voorzieningen in het gebouw aanzienlijk verbeterd (binnenklimaat, isolatie, akoestiek, toegankelijkheid, sanitair e.d.). Dit verhoogt de exploitatiebaarheid, waarmee het risico op financiële tegenvallers voor de gemeente wordt verminderd. Dit betekent een investering van € 1,2-1,8 miljoen voor het plan van SB Management en een investering van € 0,5-0,7 miljoen voor het plan van Experience Express. Voor het plan van Experience Express zijn de kosten lager omdat de kantorenvleugel en de bodewoningen waarschijnlijk gesloopt worden.
- De kosten per plan zijn zeer verschillend. Deze variëren van een kostenpost van € 1,8 miljoen (Maeslanthuis), tot een opbrengst van € 2,2 miljoen (Van Mierlo).

- Relatief gezien zijn opbrengsten van de plannen van het Maeslanthuis, SB Management en Experience Express € 2,7-4 miljoen lager dan bij Van Mierlo.



7 EFFICIËNT GEBRUIK VAN LOCATIES

Dit hoofdstuk analyseert wat de gevolgen zijn van de plannen voor het voormalige gemeentehuis voor andere gebouwen. Leiden de plannen voor het voormalige gemeentehuis tot leegstand en exploitatietekorten op andere plaatsen?

Leiden de voorstellen tot leegstand elders

Leiden de plannen voor het voormalige gemeentehuis tot leegstand op andere plaatsen. In onderstaande tabel de huidige locatie is van de beoogde gebruikers weergegeven. Voor een exact overzicht van de locatie per beoogde gebruiker zie bijlage I.

Huidige locatie gebruikers	
Voormalige gemeentehuis	
Voormalige politiebureau	
Voormalige bibliotheek	
Het Tavenu	Veroorzaakt geen leegstand. Tavenu zelf zoekt extra ruimte
De Magneet	
Singelhof	Puur en (H)eerlijk
Lentiz	Veroorzaakt geen leegstand. Lentiz zelf zoekt ruimte.
Hofsingel (St. Welzijn)	Veroorzaakt geen leegstand. St. Welzijn zelf zoekt ruimte
Locatie buiten Maasland	

Tabel 10 – Huidige locaties van de beoogde gebruikers voor het voormalige gemeentehuis

Het blijkt dat veel beoogde gebruikers op dit moment gehuisvest zijn in de Magneet. Daarnaast zijn gebruikers gehuisvest in het voormalige gemeentehuis/politiebureau, voormalige bibliotheek, Tavenu, Singelhof, Lentiz en Hofsingel. Deze gebruikers veroorzaken nauwelijks leegstand in Maasland. Uitzondering hierop vormt de huisvesting van de gebruikers vanuit De Magneet.

Huisvesting van gebruikers van de Magneet (harmonieën, zangverenigingen, fotoclub) leidt tot leegstand in de Oude Kerk, 't Trefpunt en de oude pastorie.

Voor het plan Maeslanthuis concurreert daarin met het plan van de Protestantse gemeente Maasland. De muziekvleugel vormt een integraal onderdeel van het Maeslanthuis en de harmonieën en zangverenigingen zijn hiervan de belangrijkste gebruikers.

Van Mierlo, SB Management en Experience Express bieden ook voorzieningen voor de harmonieën en de zangverenigingen. Toch is die concurrentie minder direct. Zij leiden niet direct tot leegstand in de Oude Kerk, 't Trefpunt en de oude pastorie.

- De plannen van Van Mierlo en van SB Management concurreren niet met het plan van de Protestantse gemeente Maasland. De plannen bieden ruimte voor de harmonieën en zangverenigingen in de voormalige raadszaal, maar dat is geen voorwaarde. Daarnaast is de raadszaal eigenlijk te klein voor de harmonieën en Hosanna.
- Bij het plan Van Mierlo loopt de gemeente wel een groter financieel risico als de raadszaal niet wordt ingezet als oefenzaal voor de muziek. Immers, Van Mierlo vraagt een huurgarantie ad. € 30.000.

- Omdat SB Management co-creatie voorstaat, zou de ruimtetoedeling nog kunnen wijzigen om beter tegemoet te komen aan de wensen van de harmonieën en zangverenigingen.
Bij het plan van SB Management loopt de gemeente wel een groter financieel risico als harmonieën en zangverenigingen geen onderdeel meer uitmaken van het plan. SB Management schat namelijk in dat de huurinkomsten hierdoor met € 17.000/jr. dalen (de bezettingsgraad wordt hierdoor verlaagd van 65% naar 50%).
- Het plan van Experience Express concurreert evenmin met het plan van de Protestantse gemeente Maasland. Het plan biedt ruimte voor de harmonieën en zangverenigingen in de voormalige raadszaal en in het nieuw te bouwen multifunctionele muziekcentrum op de plek van de bodewoningen. Volgens Experience Express zijn er echter andere invulmogelijkheden.

Leiden de voorstellen tot exploitatietekorten elders

Huisvesting van gebruikers van de Magneet (harmonieën, zangverenigingen, fotoclub) kan leiden tot een exploitatietekort bij de Protestantse Gemeente Maasland.

- De plannen van Van Mierlo, SB Management en Experience Express kunnen complementair zijn aan het plan van de Protestantse gemeente Maasland: Zij leiden niet direct tot een exploitatietekort.
- Het plan Maeslanthuis concurreert met het plan van de Protestantse gemeente Maasland en leiden tot een exploitatietekort.

8 UITSTRALING VAN HET DORP

Dit hoofdstuk analyseert de (positieve) effecten van de plannen op het imago en de leefbaarheid van het dorp. We constateren dat er verschillende visies zijn op het (positieve) effect die de plannen hebben op dorp. Om een goede afweging te kunnen maken kijken we daarom naar de visie op het buitengebied en de dorpen. Deze visies operationaliseren we vervolgens naar de casus van het voormalige gemeentehuis.

8.1 Verschillende perspectieven

Alle initiatieven zijn zeer verschillend, zowel qua voorstel als qua insteek. We constateren dat er verschillende perspectieven zijn op de plannen.

1. Perspectief van de gemeente:

Het perspectief van de gemeente (en deze offerte) gaat ervan uit dat er verschillende opties zijn voor huisvesting van de verenigingen: in het voormalige gemeentehuis (Maeslanthuis), maar ook in de locaties van de Oude Kerk.

Het haalbaarheidsonderzoek moet daarom valideren of deze opties reëel zijn en resulteren in goede huisvesting voor de verenigingen.

2. Perspectief het Maeslanthuis:

Het dorp Maasland heeft een inhaalslag te maken, er ontbreekt een dorps huis. Den Hoorn en Schipluiden hebben al soortgelijke voorzieningen. De gemeente zou in Maasland ook een dorps huis moeten creëren.

In de visie van het Maeslanthuis worden met de inzet van het voormalige gemeentehuis als dorps huis twee knelpunten opgelost: er wordt een

invulling gevonden voor het voormalige gemeentehuis en het ontbrekende dorps huis in Maasland wordt gerealiseerd.

Een haalbaarheidsonderzoek vanuit dit perspectief moet toetsen of de voordelen van het Maeslanthuis (dorps huis, invulling voormalige gemeentehuis) op een andere manier en goedkoper te realiseren zijn.

3. Perspectief van de verenigingen:

Alleen het initiatief van het Maeslanthuis biedt ons de ruimte die wij nodig hebben. Huisvesting in de oude pastorie en 't Trefpunt biedt geen oplossing.

De verenigingen geven aan dat aan het plan van de Protestantse Gemeente Maasland voor de locaties van Oude Kerk bezwaren kleven: slechte akoestiek, geen barvoorziening, geen toiletvoorziening, te weinig bergruimte voor opslag van materialen.

Een haalbaarheidsonderzoek vanuit dit perspectief zou deze bezwaren moeten valideren.

4. Perspectief Van Mierlo:

Van Mierlo plaatst het gemeentehuis in een groter centrum-perspectief. In zijn visie geeft de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis en de bijgebouwen kans om andere centrumonderdelen met elkaar te combineren. Van Mierlo combineert hij een zakelijke en een maatschappelijke visie met elkaar. Van Mierlo wil iets doen voor het dorp, maar ziet ook de commerciële mogelijkheden van het voormalige gemeentehuis.

5. Perspectief SB Management:

SB Management wil een voorziening en 'reuring' creëren voor het gehele dorp. Bovendien SB Management dat veel breder moet worden gekeken dan alleen naar het gemeentehuis: ook woonagenda e.d.



6. *Perspectief Experience Express:*

Experience Express wil meer 'reuring' creëren. Maasland op de kaart zetten. Naar hun idee zijn er te weinig voorzieningen in Maasland – met name een restaurant. Zij willen extra bezoekers van buiten trekken door zaken als een Herman Brood museum toe te voegen. Ze benadrukken echter dat de gemeente eerst een visie moet hebben. De visie die er nu ligt is veel te beperkt.

8.2 Vitale Dorpen en de gebiedsvisie Midden-Delfland

De visie van de gemeente op de dorpen en het buitengebied is beschreven in de visie *Vitale Dorpen* en de **Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025**.

De visie *Vitale Dorpen* richt zich op het vitaal houden van de dorpen en hun inwoners: Behoud van het waardevolle en meegaan met de tijd. De dorpen moeten zich ontwikkelen tot 'vitale juweeltjes in het groen', met voorzieningen voor de bewoners en voldoende werkgelegenheid.

Om de dorpen vitaal te houden wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

- Het versterken van de sociale samenhang en een passend (levensloopbestendig) woningaanbod.
- Een gezonde leefomgeving: bewegen (sport), gezond leven en ontspanning (horeca, wellness, kunst).
- Het stimuleren van kleinschalige eigentijdse bedrijvigheid (starters en ZZP'ers).
- Het stimuleren van economische activiteiten die bijdragen aan het profiel van de dorpen als 'juweeltjes in het groen', zoals toerisme, recreatie, horeca (terrassen), verkooppunten van lokale producten, cultuur, ateliers en galerieën.
- Het verbeteren van de ontsluiting van Midden-Delfland.

De *Gebiedsvisie 2025* richt zich op:

- Versterken van het unieke groengebied en het stimuleren van de recreatie.
- Ontwikkelen van de randen van het unieke groengebied, door:
 - (a) Bevorderen van recreatieve voorzieningen, zoals: watersport, hippisch centrum, wellness, golfbaan, hotels, congresfaciliteiten en een educatieve attractie.
 - (b) Verbeteren van de toegang tot het gebied.
- Meer promotie en marketing.

Bedreigingen

Er zijn een aantal elementen uit *Vitale Dorpen* en de *Gebiedsvisie 2025* die een bedreiging of een zwakte vormen voor deze visies. Voor *Vitale Dorpen* geldt dat toerisme een belangrijke drager is. Echter, de bekendheid van Midden-Delfland als recreatiegebied is laag. Cultuur, recreatie, horeca en ontspanning (wellness) maken maar een klein deel van de werkgelegenheid. En er zijn op dit moment nog nauwelijks voorzieningen voor meerdaags toerisme (hotels, B&B's², wellness) en nauwelijks horeca en terrassen. Ook het aantal evenementen en toeristische activiteiten is beperkt (Excursies, Corsoboot, Delflandrace, Historische molens).

Voor de gebiedsvisie geldt dat de melkveehouderij, een elementaire drager van de Gebiedsvisie, is kwetsbaar.

Vitale Dorpen – wat van belang bij herbestemming voormalige gemeentehuis

Het voormalige gemeentehuis biedt kansen voor het realiseren van een aantal doelstellingen uit *Vitale Dorpen* en (indirect) de *Gebiedsvisie 2025*. Ook recreatie in het groen is gebaat bij een vitaal dorp met voorzieningen. Het belang van deze doelstellingen voor de herbestemming van het voormalige gemeentehuis wegen we als volgt:

² Het aantal B&B's is beperkt tot een tiental en een relatief jong verschijnsel. Vóór 2008 kwam het nauwelijks voor, nu lijkt de groei te stagneren. In 2008 begon de gemeente met cursussen geven.



			Voorzieningen voor kleinschalige bedrijvigheid			
Versterken sociale samenhang	Realiseren passend woningaanbod	Realiseren gezonde leefomgeving	Starters/ZZP	B&B, horeca, terras	Cultuur	Promotie & marketing
+	+	-	+/-	++	+	+
Dit zou vooral een voorziening voor alle dorpelingen moeten zijn, in plaats van een beperkte doelgroep.	Hiervoor zijn geen andere locaties voorhanden	Hiervoor zijn andere opties voorhanden.	Starters en ZZP'ers zitten graag bij elkaar op een representatieve locatie in combinatie met horeca. Er lijkt echter niet zoveel interesse is voor een dergelijke voorziening. Dit blijkt uit gesprekken van de gemeente met ondernemers in een eerder stadium.	Dit zijn belangrijke randvoorwaarden voor meer toerisme. B&B, horeca, terras zijn functies die nu vrijwel niet aanwezig zijn in Maasland. Daarom krijgt deze voorziening meer gewicht.		

Tabel 11 – Weging belang doelstellingen Vitale Dorpen bij herbestemming voormalige gemeentehuis

Voor de herbestemming van het voormalige gemeentehuis zijn dus de volgende voorzieningen van belang:

- Realiseren van voorzieningen voor B&B, horeca, terras (meest belangrijk).
- Realiseren van een passend woningaanbod.
- Voorzieningen cultuur en galerieën.
- Versterken sociale samenhang: Een voorziening voor alle dorpelingen.
- Promotie en Marketing
- Voorzieningen voor starters en ZZP'ers in combinatie met horeca.

Beoordeling maatschappelijke winst

In onderstaande tabel is beoordeeld in welke mate de plannen voor het voormalige gemeentehuis inspelen op de doelstellingen zoals hiervoor geformuleerd en dus maatschappelijk het meeste rendement op leveren. De plannen van SB Management en Experience Express blijken in samenhang met het plan van de Protestantse Gemeente Maasland maatschappelijk de meeste winst op te leveren.

	Versterken sociale samenhang	Voorzieningen starters/ ZZP (klein-schalige bedrijvigheid)	B&B, horeca, terras	Cultuur	Promotie & marketing
Maeslanthuis	+/-	+	+	+	+/-
Van Mierlo	+/-	-	+	-	-
SB Management	+	++	++	+	+
Experience Express	+/-	++	+	++	++

Tabel 12 – Vergelijking van de plannen op afgeleide doelstellingen Vitale Dorpen

Toelichting beoordeling:

- *Versterken sociale samenhang* – Het plan van SB Management zet nadrukkelijk in op een voorziening voor alle dorpelingen – daarom scoren wij het plan goed op sociale samenhang. Het plan kan bovendien complementair zijn aan het plan van de Protestantse Gemeente.

Het Maeslanthuis versterkt eveneens de sociale samenhang door het bieden van een centrale voorziening voor verenigingen, kunst en cultuur. Echter, naar ons idee, kan het plan van de Protestantse Gemeente hierin ook voorzien. Dit raakt een deel van de gemeenschap en dus de sociale samenhang. Sterker nog: bij het plan voor het Maeslanthuis kunnen vraagtekens worden gesteld in het kader van de wet Markt & Overheid. De gemeente subsidieert goedkope huisvesting voor verenigingen, waarbij de kerk wordt benadeeld.

- Experience Express zet in op voorzieningen voor ondernemers en jongeren (DJ-school) en wil ook verenigingen ruimte bieden – ook dit

bevordert de sociale samenhang. Het plan kan bovendien complementair zijn aan het plan van de Protestantse Gemeente.

- *B&B, horeca, terras* – Alle plannen voorzien in horeca met een terras. SB Management wil daarnaast ook een B&B realiseren.
- *Cultuur* – De plannen van het Maeslanthuis, SB Management en Experience hebben allemaal voorzieningen voor cultuur. Het Maeslanthuis beperkt zich echter tot de reeds bestaande culturele voorzieningen en willen die beter huisvesten. Experience Express wil ‘nieuwe cultuur’ binnenhalen met hun plannen voor het Herman Brood museum en de DJ-school. SB Management incorporeert deze organisaties ook in zijn plan, maar biedt daarvoor geen op maat gemaakte huisvesting.
- *Promotie & marketing* – Experience Express legt in haar plannen de nadruk op City Marketing. SB Management besteedt ook nadrukkelijk aandacht aan marketing met de invulling met functies van Huize Barendregt en de Raadszaal – door bijvoorbeeld een VVV-punt en B&B op te nemen. In het plan Maeslanthuis is ruimte voor ProMaa opgenomen.



9 ORGANISATIE

Ondersteunt een toekomstig eigenaar of beheer het beoogde gebruik. Kan een bepaalde beheersvorm de voorwaarden kan scheppen voor beoogd gebruik, ook op de lange termijn.

De beheerstichting voor verenigingen ook financiële voordelen: Verenigingen hebben normaal gesproken een beperkte mogelijkheid tot aftrek van btw. Bij de beheerstichting is aftrek van btw wel volledig mogelijk.

9.1 Modellen van beheer

In principe zijn er vier modellen van beheer en exploitatie. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voor- en nadelen:

Beheer				
	Hoofdgebruiker	Beheerstichting	Professionele beheerorganisatie	Eigenaar
Regie gemeente	Regie	Regie	Beperkte regie	Veel regie (eigendom gemeente) Geen regie (geen eigendom gemeente)
Grootte pand	Geschikt voor klein pand met beperkt aantal huurders en MF*-gebruik	Geschikt voor middelgroot pand met verschillende huurders en veel MF*-gebruik	Geschikt voor middelgroot pand met verschillende huurders en veel MF*-gebruik	Geschikt voor middelgroot pand met verschillende huurders en veel MF*-gebruik
Kosten	Schaalvoordelen door gezamenlijk onderhoud.	Schaalvoordelen door gezamenlijk onderhoud. Kosten besparing door de inzet van vrijwilligers.	Schaalvoordelen door onderhoud meerdere panden.	Schaalvoordelen door onderhoud meerdere panden.
Multifunctionaliteit en samenwerking	MF* geregistreerd door hoofdgebruiker. Afspraken nodig tussen partijen.	Grote betrokkenheid bij exploitatie en MF*-gebruik ruimten. Goede samenwerking randvoorwaarde.	Minder betrokkenheid exploitatie en MF*-gebruik ruimten.	Minder betrokkenheid exploitatie en MF*-gebruik ruimten.

* MF = Multifunctioneel

Tabel 13 – Modellen voor beheer en exploitatie

9.2 Beheer en exploitatie per initiatiefnemer

De beheer- en exploitatiemodellen van de verschillende initiatiefnemers zijn als volgt georganiseerd:

Initiatiefgroep Maeslanthuis

De initiatiefgroep Maeslanthuis wil een overkoepelende stichting oprichten voor beheer en exploitatie van het Maeslanthuis. Deze stichting zorgt voor verhuur van het pand, voor het innen van de huur en staat in contact met de gemeente.

De stichting bepaalt wie er wanneer gebruik maakt van de ruimten. De stichting zet ook een beheerder in, waarvan de vergoeding is verwerkt in de voorlopige exploitatie.

Van Mierlo

Het gehele beheer (onderhoud, verhuur, facilitaire diensten, inkoop, facturatie, services) van Huize Barendregt en het raadshuis kan worden ondergebracht in een stichting. Eventuele negatieve exploitatieresultaten zijn voor rekening van Van Mierlo.

SB Management

SB Management is algemeen aanspreekpunt voor het beheer. SB Management verzorgt het gehele beheer (onderhoud, verhuur, facilitaire diensten, inkoop, facturatie, services) van het voormalige gemeentehuis, het voormalige postkantoor en de bodewoningen.

De beheerder krijgt een jaarlijks onderhoudsbudget op basis waarvan zij het onderhoud moeten uitvoeren. Het onderhoud zal zich richten op de bouwdelen met een conditie 3 en 4. Op basis van het verleden wordt een benchmark bepaald welke het jaarbudget er is voor het onderhoud.

Met de gemeente wordt het niveau van onderhoud overeengekomen en daar wordt het budget op afgestemd. De inkomsten uit verhuur zijn voor de gemeente. Het beheer is op basis van no-cure / no-pay. SB Management

krijgt een vergoeding voor het beheer zodra de inkomsten de uitgaven overtreffen – met andere woorden, zodra er winst wordt gemaakt.

De winst wordt als volgt verdeeld:

- 33% naar SB Management als vergoeding voor het beheer
- 33% naar de gemeente
- 33% wordt geïnvesteerd in beter onderhoud van het pand (naar conditie 1 en 2) en aanpassingen die het pand voor huurders aantrekkelijker maken.

Experience Express

Voor het beheer en exploitatie zijn volgens Experience Express twee modellen mogelijk:

- Model 1 – eigendom geheel naar projectontwikkelaar
Voor het beheer en exploitatie wordt door Experience Express een stichting opgericht. Exploitatietekorten zijn voor rekening van de projectontwikkelaar.
- Model 2 – eigendom blijft gedeeltelijk bij gemeente
Huize Barendregt en het Raadshuis blijven eigendom van de gemeente. Deze brengt de panden in beheer bij een zelfstandige stichting die door Experience Express wordt opgericht. Exploitatietekorten op het beheer zijn voor rekening van de gemeente.

9.3 Conclusie

Vrijwel alle initiatiefnemers (met uitzondering van SB Management) bieden een constructie voor beheer in de vorm van een stichting. Met deze stichting kunnen afspraken worden gemaakt over verhuur van ruimten en huurtarieven aan verenigingen. Bij Van Mierlo zijn eventuele negatieve exploitatieresultaten zijn voor rekening van Van Mierlo. Bij Experience Express wordt deze optie ook geboden. Bij het Maeslanthuis en SB Management zijn eventuele negatieve exploitatieresultaten voor rekening van de stichting, maar deze heeft zelf geen vermogen.

Een beheerstichting kan bij goede samenwerking de voorwaarden kan scheppen voor beoogd gebruik, ook op de lange termijn. Er is dan grote betrokkenheid van gebruikers de bij exploitatie en multifunctioneel gebruik van ruimten. Dat komt de exploitatie ten goede. Dit is echter een broos geheel zolang de beheerstichting niet over voldoende eigen vermogen beschikt.



10 VERGELIJKING DRAAGVLAK BETROKKENEN

Dit hoofdstuk beschrijft het draagvlak bij de betrokkenen voor de plannen.

Plan Maeslanthuis

Er zijn geen protesten tegen het plan Maeslanthuis. De kerk heeft wel aangegeven, dat inkomsten uit verhuur een substantieel onderdeel zijn van de begroting van de kerk. Het wegvallen van deze inkomsten zal gevoeld worden.

Plan Van Mierlo, SB Management en Experience Express

De plannen hebben geen draagvlak bij de harmonieën en zangverenigingen en het Kreatiehuis. De argumenten hiervoor zijn kwalitatief (akoestiek, benodigde oppervlakte). Voor het is het Maeslanthuis de beste optie.

Plan Protestantse Gemeente Maasland

De harmonieën en zangverenigingen en het Kreatiehuis willen niet meedoen met het initiatief van de Kerk. Voor optredens willen de verenigingen de Oude Kerk wel gebruiken, maar niet als oefenruimte. Zij willen ook geen gebruik maken van de oude pastorie als oefenruimte.

De initiatiefgroep Maeslanthuis geeft hiervoor als redenen:

- *Gebruik van de Oude Kerk als oefenruimte* – Er is in technische zin geen goede oefenruimte in de kerk, zowel voor de koren als voor de harmonieverenigingen. Het geluid gaat resoneren en de ruimte is daarnaast ongeschikt om de groepen als verenigingen te accommoderen.
- *Gebruik van de oude pastorie als oefenruimte* – De akoestiek van de oefenruimte is onvoldoende en de ruimte is te klein om alle leden van de vereniging te laten zitten. De ruimte groter maken lijkt geen optie vanwege de dragende muren.
- *Gebruik van 't Trefpunt als oefenruimte* – Vanwege ervaringen uit het verleden waarbij verenigingen hun repetities door bruiloften, begravingen, feesten elders moesten organiseren willen zij geen gebruik maken van 't Trefpunt. De commerciële functie staat centraal, hoe begrijpelijk ook.
- Bij huisvesting in de Oude Kerk, ofwel de oude pastorie, ofwel 't Trefpunt vrezen de verenigingen de binding met hun leden te verliezen met een mogelijk faillissement tot gevolg.



11 WEGING CRITERIA

Dit hoofdstuk toetst we welke plannen in samenhang voor Maasland maatschappelijk de meeste winst opleveren en of deze plannen financieel haalbaar zijn. Voor het beoordelen van de maatschappelijke winst en de financiële haalbaarheid wegen we de zes criteria die die in de hoofdstukken hiervoor zijn onderzocht.

Beoordeling Ruimtelijk, kwalitatief, efficiency locaties en uitstraling dorp

Beoordeling op de criteria ruimtelijke inpasbaarheid, kwalitatieve wensen, efficiënt gebruik van locaties en uitstraling dorp levert het volgende resultaat op:

Ruimtelijke inpasbaarheid	Maeslanthuis	Van Mierlo	SB Management	Experience Express		Prot. Gem. Maasland
Horeca	Ja	Ja	Ja	Ja		Ja
Kantoren	Ja	Ja	Ja	Ja		Ja
Overig bedrijvigheid	-	-	Ja	-		-
Verenigingen	Ja	Nee	Nee	Ja		Ja
Sint(T)huis	Ja	Ja	Ja	Ja		Ja
Kunst en cultuur	Ja	-	Ja	Ja		Ja
Kwalitatieve wensen*	Maeslanthuis	Van Mierlo	SB Management	Experience Express		Prot. Gem. Maasland
Horeca	Ja	Afhankelijk van de uitkomsten huuronderhandeling				-
Kantoren	Ja					
Overig bedrijvigheid	-	-		-		-
Verenigingen	Ja	-	Nee	Ja		Ja
Sint(T)huis	Ja	Ja	Ja	Ja		-
Kunst en cultuur	Ja	-	Nee	Ja		-
Efficiënt gebruik van locaties	Maeslanthuis	Van Mierlo	SB Management	Experience Express		
Efficiënt gebruik Oude Kerk	Nee	hoeft niet	hoeft niet	hoeft niet		
Efficiënt gebruik elders	-	-	-	-		
Geen exploitatietekort Oude Kerk	Nee	hoeft niet	hoeft niet	hoeft niet		
Geen exploitatietekort elders	-	-	-	-		
Effect op het dorp	Maeslanthuis	Van Mierlo	SB Management	Experience Express		
Versterken sociale samenhang	+	+/-	++	+/-		
Voorzieningen Starters/ ZZP (kleinschalige bedrijvigheid)	+	-	++	++		
B&B, horeca, terras	+	+	++	+		
Cultuur	+	-	+	++		
Promotie & marketing	+/-	-	+	++		

Tabel 14 – Beoordeling maatschappelijke winst plannen Maeslanthuis, Van Mierlo, SB Management en Experience Express

De beoogde functies zijn ruimtelijk inpasbaar en kwalitatief te realiseren in het Maeslanthuis. Voor de andere plannen geldt dat een combinatie met het plan van de Protestantse Gemeente Maasland het meest optimale resultaat geeft.

Voor wat betreft efficiënt gebruik van de locaties hebben de plannen van Van Mierlo, SB Management en Experience Expresse de voorkeur. Voor wat betreft uitstraling van het dorp scoren de plannen van SB Management en Experience Express het beste.

Beoordeling Organisatie

Voor het beheer geldt dat vrijwel alle initiatiefnemers (met uitzondering van SB Management) bieden een constructie voor beheer in de vorm van een stichting. Een beheerstichting kan bij goede samenwerking de voorwaarden kan scheppen voor beoogd gebruik, ook op de lange termijn. Er is dan grote betrokkenheid van gebruikers de bij exploitatie en multifunctioneel gebruik van ruimten. Dat komt de exploitatie ten goede. Dit is echter een broos geheel zolang de beheerstichting niet over voldoende eigen vermogen beschikt.

Beoordeling financiële haalbaarheid

Beoordeling van financiële haalbaarheid levert de volgende conclusies op:

- De gemeente moet bij de plannen van Maeslanthuis, Van Mierlo en SB Management rekening moet houden met een (risico op een) financiële bijdrage van enkele tienduizenden euro's per jaar. Dit is als gevolg van onderhoudskosten of een gevraagde huurgarantie.
- Het Maeslanthuis, SB Management en Experience Express hebben geen eigen vermogen. Zij zijn afhankelijk van externe investeerders.
- De kosten voor onderhoud van € 1,2 miljoen (excl. bodewoningen) komen in de buurt van de kosten voor het Maeslanthuis voor € 1,8 miljoen (incl. de bodewoningen). Vanuit dat perspectief is het voorstel van het Maeslanthuis om het gebouw voor € 1,8 miljoen te renoveren minder extreem dan het lijkt.

- De gemeente zou bij alle plannen eigenlijk rekening moeten houden met een renovatie. Door renovatie wordt de voorzieningen in het gebouw aanzienlijk verbeterd (binnenklimaat, isolatie, akoestiek, toegankelijkheid, sanitair e.d.). Dit verhoogt de exploitatiebaarheid, waarmee het risico op financiële tegenvallers voor de gemeente wordt verminderd. Dit betekent een investering van € 1,2-1,8 miljoen voor het plan van SB Management en een investering van € 0,5-0,7 miljoen voor het plan van Experience Express. Voor het plan van Experience Express zijn de kosten lager omdat de kantorenvleugel en de bodewoningen waarschijnlijk gesloopt worden.
- De kosten per plan zijn zeer verschillend. Deze variëren van een kostenpost van € 1,8 miljoen (Maeslanthuis), tot een opbrengst van € 2,2 miljoen (Van Mierlo).
- Relatief gezien zijn opbrengsten van de plannen van het Maeslanthuis, SB Management en Experience Express € 2,7-4 miljoen lager dan bij Van Mierlo.

Resumé

Alle plannen kunnen voldoen aan de eisen voor 'ruimtelijke inpasbaarheid' en 'kwaliteit'. Toetsing op basis van deze criteria levert geen voorkeur op voor een plan. De beoogde functies zijn ruimtelijk inpasbaar en kwalitatief te realiseren, al dan niet in combinatie met de Oude Kerk. Op basis van deze criteria zijn de plannen haalbaar.

Voor wat betreft 'efficiënt gebruik van locaties' hebben Van Mierlo, SB Management en Experience Express de voorkeur, omdat hun plannen complementair kunnen zijn aan het plan voor de Oude Kerk. Het plan Maeslanthuis leidt tot leegstand en exploitatietekorten bij de Oude Kerk.³

De organisatie van beheer door een stichting heeft de voorkeur. De beheerstichting moet daarbij over voldoende eigen vermogen beschikken.

³ Het plan Maeslanthuis zou getoetst moeten worden aan de wet Markt & Overheid. De gemeente realiseert immers goedkope huisvesting voor verenigingen, waarbij de kerk wordt benadeeld. De vraag is dit is toegestaan volgens de wet Markt & Overheid.

Wij denken dat alle initiatiefnemers bereid zijn deze beheervorm in te richten. Op grond van dit criterium is er geen voorkeur tussen de plannen.

Voor wat betreft investeringen (financiën) is er een groot verschil tussen Van Mierlo en de andere plannen. Het plan Van Mierlo levert geld op. De andere plannen kosten geld. Relatief gezien zijn de plannen van het Maeslanthuis, SB Management en Experience Express € 2,7-4 miljoen duurder dan bij Van Mierlo.

Voor wat betreft 'uitstraling van het dorp', scoren de plannen van SB Management en Experience Express het beste.

Weging

In de beoordeling van de haalbaarheid wegen wij de criteria 'uitstraling op het dorp' en 'financiën' het zwaarst. Op grond van deze criteria zou een besluit genomen moeten worden. Hier zit de strategische keuze. De overig criteria zijn meer operationeel en oplosbaar door inzet van extra financiële middelen.

Keuze

Inhoudelijk staat de gemeente voor een keuze: kiest de gemeente voor opbrengsten (financiën) of wil de gemeente investeren in de uitstraling van het dorp?

Financieel

Financieel is er een duidelijke voorkeur voor het plan Van Mierlo. Dit plan levert een grote opbrengst op en de andere plannen kosten geld. Echter, Van Mierlo zet maar beperkt in op het vergroten van de uitstraling van het dorp.

Investeren in uitstraling van het dorp

De plannen van Maeslanthuis, SB Management en Experience Express willen nadrukkelijk de uitstraling van het dorp vergroten. Echter, deze plannen vragen ook, relatief gezien, om een grote investering van de gemeente.

Het is de vraag of deze grote investeringen daadwerkelijk de uitstraling van het dorp zullen vergroten. De kans lijkt groot dat de gewenste voorzieningen niet haalbaar zijn en dat de benodigde investeringen zich niet terugverdienen: Er lijkt geen behoefte aan een dergelijk groot volume. En de noodzakelijke huren voor een gezonde exploitatie lijken niet haalbaar. De kans is groot dat in de toekomst exploitatietekorten zullen ontstaan en dat de investeringen zich niet terugverdienen.

12 ADVIES

Indien de gemeente het meest belang hecht aan het maximaliseren van de opbrengsten, adviseren we om de keuze te maken voor het plan van Mierlo.

Indien de gemeente meer belang hecht aan het vergroten van de uitstraling van het dorp, adviseren we te kiezen voor een minder groot plan (afschalen) en een groeimodel. Naar ons idee is er geen behoefte een grote voorziening en is de kans dat de benodigde investeringen zich niet terugverdienen.

- *Afschalen:* De plannen zouden zich kunnen beperken tot het realiseren van B&B, horeca en terras in Huize Barendregt en het Raadshuis. Overblijvende ruimte zou kunnen worden verhuurd als kantoorruimte. Om Huize Barendregt geschikt te maken voor Horeca zijn investeringen nodig. Voor het overige zijn de kosten beperkt, de staat van onderhoud van het voormalige Raadshuis en Huize Barendregt is redelijk goed.

De huidige initiatiefnemers kunnen worden betrokken bij de ontwikkeling en invulling van het plan. Zij kunnen met hun expertise en netwerk de haalbaarheid van het plan vergroten.

- *Groeimodel:* Getest kan worden of B&B, horeca en terras een haalbare voorziening zijn in Huize Barendregt en het voormalige Raadshuis. En of opbrengspotentie van de overige functies toch groter is dan gedacht.

Op basis hiervan kan dan een definitief besluit worden genomen over de herbestemming van het voormalige gemeentehuis. En de grootte van de investering die gerechtvaardigd is.

BIJLAGEN



BIJLAGE I – OVERZICHT GEBRUIKERS PER PLAN

Soort functie	Maeslanthuis	Van Mierlo	SB Management	Experience Express	Huidige locatie
Winkel			Boekenwinkel		-
Kleinschalige bedrijvigheid	Kantoor/flexplek (MKB/ZZP)		Kantoor/flexplek (MKB/ZZP)	Kantoor/flexplek (MKB/ZZP)	-
	Vergaderlocatie		Vergaderlocatie		-
	Lentizgroep				Lentiz
			KOV/Dagbesteding		-
			B&B/kantoor		-
		Horeca	Horeca	Horeca	-
	Horeca: Puur en (H)eerlijk				Singelhof
	Yoga/Wellness			Yoga/Wellness	Voormalige bibliotheek
Verenigingen		Verenigingen	Verenigingen	Verenigingen	
	Harmonie/Euterpe			Harmonie/Euterpe	De Magneet
	Zangvereniging		Zangvereniging	Dorpskamer/Auditorium	De Magneet
	Damclub				Maassluis / de Pynas
	Fotoclub				De Magneet
			Duivenvereniging		Voormalige politiebureau
			Mozaiekvereniging		Voormalige bibliotheek
	Sint(T)huis		Sint(T)huis	Sint(T)huis	Voormalige gemeentehuis
Instellingen	St. Welzijn				Hofsingel
	Burgerpreventie				-
	Vluchtelingenwerk				-
Kunst en cultuur	Schildersclub Wassink		Schildersclub Wassink	Expositieruimte	Voormalige bibliotheek
	Kreatiehuis		Kreatiehuis	Kreatiehuis	Voormalige bibliotheek
	Tavenu		Tavenu		Het Tavenu
	Studio Maasland				-
	Jala Dans/Piano				-
			DJ-Studio	DJ-Studio	Afkomstig van buiten Maasland
			To Move Your Body		-
				Herman Brood-lab (museum)	Afkomstig van buiten Maasland
Woningen		woningen	woningen	woningen	
Promotie	St. ProMaa		St. ProMaa		Voormalige gemeentehuis
			VVV/Maasland-Promotiepunt		-
			Trouwlocatie		Voormalige raadshuis

Tabel – Overzicht gebruikers per plan

BIJLAGE II – KOSTEN ONDERHOUD

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de verantwoordelijkheden voor de kosten van achterstallig onderhoud, onderhoud en groot onderhoud. Daarbij wordt ook aangegeven welke financiële risico's de gemeente per plan loopt.

Onderhoud conform meerjarenonderhoudsplanung BASE Consultancy

BASE Consultancy raamt het benodigde onderhoud op ca. € 100.000 per jaar.

	2017	2018	2019	2020	2021	
Raadshuis	€ 24.945	€ 7.598	€ 33.868	€ 22.955	€ 7.579	
Huize Barendregt	€ 15.753	€ 5.676	€ 1.477	€ 21.654	€ 2.491	
Kantoorvleugel	€ 262.887	€ 41.371	€ 9.523	€ 117.414	€ 9.811	
Politiebureau	€ 31.527	€ 4.183	€ 224	€ 1.082	€ 231	
Totaal	€ 335.112	€ 58.828	€ 45.092	€ 163.105	€ 20.112	

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal 10 jr.
Raadshuis	€ 7.693	€ 11.574	€ 41.344	€ 32.233	€ 12.102	€ 201.892
Huize Barendregt	€ 28.316	€ 1.589	€ 27.547	€ 2.930	€ 18.651	€ 126.084
Kantoorvleugel	€ 34.420	€ 45.513	€ 14.139	€ 10.413	€ 24.804	€ 570.294
Politiebureau	€ 546	€ 943	€ 1.016	€ 16.302	€ 57.279	€ 113.333
Totaal (excl. BTW)	€ 70.975	€ 59.619	€ 84.046	€ 61.878	€ 112.836	€ 1.011.603
BTW						€ 212.437
Totaal						€ 1.224.040

2017						
	Urgentie 1-2					
Raadshuis	€ 2.558					
Huize Barendregt	€ 14.012					
Kantoorvleugel	€ 161.511					
Politiebureau	€ 0					
Totaal (excl. BTW)	€ 178.081					
BTW	€ 37.397					
Totaal	€ 215.478					

Tabel – Kosten onderhoud/jr. op basis van meerjarenonderhoudsplanung BASE Consultancy

BIJLAGE III – KOSTEN ONDERHOUD – VERANTWOORDELIJKHEID

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de verantwoordelijkheden voor de kosten van achterstallig onderhoud, onderhoud en groot onderhoud. Daarbij wordt ook aangegeven welke financiële risico's de gemeente per plan loopt.

Verantwoordelijke voor de kosten			
	Achterstallig onderhoud	Groot onderhoud	Onderhoud
Maeslanthuis	Gemeente	Gemeente	Beheer & expl. stichting
Van Mierlo	Van Mierlo	Van Mierlo	Van Mierlo
SB Management	Gemeente	SB Management	SB Management
Experience Express	Onderdeel van onderhandeling	Beheer & expl. stichting	Beheer & expl. stichting
Plan Oude Kerk	-	-	-

Tabel – Verantwoordelijkheid voor de kosten van achterstallig onderhoud en (groot) onderhoud

Opmerkingen onderhoud:

- Achterstallig onderhoud – Er is achterstallig onderhoud aan de buitenkozijnen van de kantorenvleugel. BASE Consultancy raamt de kosten hiervoor op € 178.000 (zie bijlage II).
- Maeslanthuis groot onderhoud – Het Maeslanthuis geeft in haar plan aan dat zij er van uit gaat dat de kosten voor groot onderhoud voor rekening van de gemeente zijn. De kosten voor groot onderhoud bij het plan Maeslanthuis zijn relatief laag door de uitgevoerde renovatie.
- SB Management (groot) onderhoud – Er is een groot verschil tussen de geraamde onderhoudskosten van SB Management en de onderhoudskosten conform de meerjarenonderhoudskosten van BASE Consultancy. Dit vormt een financieel risico.
SB Management gaat ervan uit dat alleen het onderhoud wat echt noodzakelijk is wordt uitgevoerd, wat niet noodzakelijk is wordt pas uitgevoerd bij een positieve exploitatie (zie bijlage III). SB Management is daarbij uitgegaan van onderhoudslasten van € 56.000/jr. op basis van de meerjarenbegroting van de gemeente. De meerjarenonderhoudsplanning raamt de gemiddelde onderhoudskosten op € 100.000/jr.
- Voor uitvoering van het (groot) onderhoud wil SB Management als leerwerk-traject (SSB / Beroeps Begeleidende Leergang) en een werkervaringsplaats voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt inrichten. Hierdoor wordt ook een maatschappelijk belang gediend.

BIJLAGE IV – KOSTEN GEMEENTE – VERBOUWING, RENOVATIE, NIEUWBOUW

Onderstaande tabel geeft inzicht wie de investeringen voor verbouwing, renovatie of nieuwbouw van het plan betaalt.

	Investering verbouwing	Investering renovatie	Investering nieuwbouw
Maeslanthuis	Gemeente: € 1.800.000		
Van Mierlo	Van Mierlo	-	-
SB Management	SB Management	-	-
Experience Express	Beheer & expl. stichting	-	Project-ontwikkelaar
Plan Oude Kerk	Prot. Gem. Maasl.	Prot. Gem. Maasl.	-

Tabel – Verantwoordelijkheid voor investeringen verbouwing, renovatie of nieuwbouw

Opmerkingen verbouwing, renovatie, nieuwbouw:

- Groep Maeslanthuis – wil het gebouw laten verbouwen en renoveren, inclusief het aanbrengen van een lift, sanitaire voorzieningen, isolatie en verduurzaming van het pand en vervanging van gevels. Hiervoor is een kostenraming opgesteld. Deze komt uit op een investering van € 1.800.000 (incl. BTW).

In deze raming zijn niet meegenomen: het achterstallig onderhoud, gebruiker gebonden afwerkingen en losse inrichting en de sanering van asbesthoudende onderdelen.

De initiatiefgroep wil graag een financiële bijdrage van de gemeente aan de benodigde verbouwingen voor transformatie naar het Maeslanthuis.

- SB Management – Er wordt in eerste instantie geen verbouwing uitgevoerd. Pas als er een positief exploitatieresultaat is zal worden gekeken naar benodigde verbouwingen. Deze worden betaald uit overschotten op de exploitatie. Van de gemeente uit wordt hier geen bijdrage van verlangd.
- Experience Express
 - Kosten verbouwingen – Eventuele kosten voor verbouwing worden meegenomen in de package deal met een projectontwikkelaar/aannemer voor de woningen.
 - Kosten bouw woningen – Voor de realisatie van de woningen wordt een samenwerking aangegaan met een projectontwikkelaar/aannemer. Als dat mogelijk is, wordt een extra bouwlaag gerealiseerd. Een extra bouwlaag levert extra inkomsten op.
 - Kosten bouw multifunctioneel muziekcentrum – Voor de realisatie van de woningen wordt een samenwerking aangegaan met een projectontwikkelaar/aannemer.
- Plan Oude Kerk – Aanbrengen van een lift in de oude pastorie. Deze verbouwing wordt pas uitgevoerd als duidelijk is dat voldoende verenigingen de ruimtes zullen gaan huren.

BIJLAGE V – INITIATIEFNEMERS – EIGENDOM

De voorstellen voor eigendom van de panden zijn verschillend. Van Mierlo wil de panden van het voormalige gemeentehuis in eigendom nemen. Het Maeslanthuis en Experience Express zien dat een investeerder de panden in eigendom neemt. SB Management gaat er van uit dat het eigendom pas op termijn wordt overgedragen. E.e.a. is weergegeven in onderstaande tabel.

Eigendom	
Maeslanthuis (potentiele investeerders)	Potentiele investeerder (optioneel)
Van Mierlo	Ja
SB Management	Nee (eventueel later optie tot koop)
Experience Express (projectontwikkelaar)	Project-ontwikkelaar (optioneel)
Plan Oude Kerk	-

Tabel – Eigendom panden per projectplan

Opmerkingen eigendom:

- Groep Maeslanthuis – De initiatiefgroep ziet twee opties:
 - het pand blijft eigendom van de gemeente en de gemeente investeert in de nieuwe opgave.
 - overdracht van eigendom naar de investeerders zoals genoemd, met een financiële bijdrage van de gemeente in de investeringen.
- Experience Express – Experience Express ziet twee opties:
 - Model 1 – eigendom geheel naar projectontwikkelaar
Gemeente verkoopt alle opstallen 'om niet' aan een projectontwikkelaar. Deze ontwikkelt de woningen en verhuurt de rest van het pand. Met de ontwikkeling van de woningen maakt de projectontwikkelaar winst.
 - Model 2 – eigendom blijft gedeeltelijk bij gemeente
Het commerciële deel en de woningen worden gescheiden. Gemeente verkoopt de kantoorvleugel 'om niet' aan een projectontwikkelaar. Deze ontwikkelt de woningen. Met de ontwikkeling van de woningen maakt de projectontwikkelaar winst. Als tegenprestatie bouwt de projectontwikkelaar het Multifunctionele Muziekcentrum.

BIJLAGE VI – INITIATIEFNEMERS – AANKOOPKOSTEN

Wat zijn de aankoopkosten voor de Initiatiefgroep Maeslanthuis, Van Mierlo, SB Management en Experience Express. Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht.

	Eigendom	Aankoopkosten
Maeslanthuis (potentiele investeerders)	Potentiele investeerder (optioneel)	Boekwaarde
Van Mierlo	Ja	€ 1.600.000
SB Management	Nee	-
Experience Express (projectontwikkelaar)	Project-ontwikkelaar (optioneel)	-
Plan Oude Kerk	-	-

Tabel 9 – Eigendom panden per plan en kosten voor participanten

Opmerkingen aankoopkosten panden:

- Groep Maeslanthuis – De initiatiefgroep Maeslanthuis is in gesprek met twee investeerders voor een bijdrage in de aankoop van het voormalige gemeentehuis. Mogelijk is er een derde investeerder die wil bijdragen om de galerieruimte aan te kopen.

De initiatiefgroep wil in overleg met de investeerders hun namen nog niet aangeven. Eerst wil men zicht op de gemeentelijke koers in het haalbaarheidsonderzoek. Afhankelijk daarvan is men bereid in het belang van Maasland de aankoop van zowel het historisch pand als de kantorenvleugel te overwegen, ieder een eigen deel en tegen boekwaarde.

Er vindt overleg plaats met een mogelijk derde investeerder die op dezelfde basis het voormalige politiebureau zou kunnen aankopen en de bodewoningen.

Doel van de investeerders is de visie van het initiatief Maeslanthuis te realiseren in belang van het dorp. Voorts behoud van de publieke functie van het voormalige gemeentehuis van Maasland.

- Van Mierlo – Van Mierlo wil de panden aankopen. Hij raamt de gezamenlijke waarde van het raadhuis, Huize Barendregt en de kantorenvleugel op € 1,6 miljoen.

Hierbij stelt Van Mierlo de volgende voorwaarden:

- Een wijziging van het bestemmingplan.
- Bouwkundige inspectie en grond-asbestinventarisatie.
- Eerste recht van ontwikkeling en bieding perceel bibliotheek en/of brandweerlocatie.
- Huurgaranties voor verhuur van het voormalige raadhuis aan verenigingen – de gemeente geeft huurafdekking tot € 30.000. Dit is exclusief exploitatiekosten. Bij huurinkomsten hoger dan € 30.000 voor het ouder raadhuis ontvangt de gemeente geld terug. Bij een hogere/lager huurgarantie verandert de aankoopprijs.

BIJAGE VII – HUURTARIEVEN VOOR VERENIGINGEN VERGELEKEN

Alle initiatiefnemers geven de garantie dat verenigingen hun huidige maatschappelijke huurtarief behouden. Het maatschappelijke huurtarief dat de verenigingen nu betalen is inclusief exploitatiekosten. De initiatiefnemers zullen geen exploitatiekosten berekenen aan verenigingen bovenop de maatschappelijke huur.

	Huurtarief commercieel [per m ² GO/ jr.]	incl. exploitatie kosten	Huurtarief maatschap- pelijk [per m ² GO/ jr.]	incl. exploitatie kosten
Maeslanthuis	€ 75 (jr. 1) € 100 (jr. 2)	Ja	€ 30 (jr. 1) € 40 (jr. 2)	Ja
Van Mierlo	-	Nee	huidige huurtarief	Nee
SB Management	€ 108	Ja	huidige huurtarief	Ja
Experience Express	€ 50	Nee	huidige huurtarief	Nee
Plan Oude Kerk	nvt	Ja	€ 30 (huidige huurtarief) met kleine opslag voor inflatie- correctie	Ja

Tabel 11 – Overzicht geschatte huurtarieven

Opmerkingen huurtarieven:

- Van Mierlo – Van Mierlo wil dat de gemeente een huurgarantie geeft voor verhuur van het voormalige raadhuis aan verenigingen van € 30.000. Dit is exclusief exploitatiekosten. Bij een hogere/lager huurgarantie verandert de aankoop prijs van de panden.
- SB Management – Ook commerciële huurders behouden hun huidige huurtarief. Wel is er een progressief huurstelsel met een minimale huurprijs van € 108/m²/jaar (incl. btw) / € 90 (excl. btw). Dit progressieve huurstelsel is gekoppeld aan het bedrijfsresultaat; bij een groei in resultaat, groeit ook de huurprijs mee. Echter zorgt een terugloop in resultaat niet voor een terugloop in huurprijs.
- Experience Express gaat uit van de volgende huurtarieven:
 - Huurtarief kantoren & flexplekken: € 50/m²/jr. (excl. exploitatiekosten) Het huurtarief is bescheiden omdat jonge ondernemers geen hoge huurprijzen kunnen betalen.
 - Huurtarief horeca: groeimodel van € 75 naar € 150/m²/jr. (excl. exploitatiekosten)
- Protestantse Gemeente Maasland
 - De huurtarieven voor de Oude Kerk, de oude pastorie en 't Trefpunt zullen ongeveer gelijk zijn aan de huidige huurtarieven in De Magneet. Er wordt wel een inflatiecorrectie van ongeveer 5% toegepast.
 - De huurtarieven variëren van € 30 per dagdeel voor een kleine zaal tot € 80 per dagdeel voor een grote zaal. Omgerekend naar een huurprijs per m² is dit ongeveer € 30/m². Bij frequenter gebruik wordt de huurprijs aangepast. De verenigingen ontvangen gemiddeld een korting van 15% op de huurprijzen.

BIJLAGE VIII – VAN MIERLO – WAARDE VOORMALIG GEMEENTEHUIS

Waarde

Raadhuis	€	600.000	
Raadhuis	€	250.000	
Kantorenvleugel	€	700.000	
Hal/entree kantorenvleugel	€	50.000 +	
Totale waarde (excl. BTW)	€	1.600.000	kosten koper

TOELICHTING -----

Raming waarde Raadshuis

- Jaarlijkse huuropbrengst	€	25.000	
- Huurgarantie (5-10 jaar)	€	25.000 +	
- Totale huuropbrengst	€	50.000	

Waarde Raadshuis 12 x huuropbrengst = € 600.000

Raming waarde Huize Barendregt

- Jaarlijkse huuropbrengst	€	20.000	
----------------------------	---	--------	--

Waarde Raadshuis 12 x huuropbrengst = € 250.000

Raming waarde Kantorenvleugel

- Huur/jr. voor 10 woonunits	€	75.900	(€ 632,50/woning/mnd.)
- Kapitalisatie huur	€	1.167.692	(BAR 6,5%)
- Af: kosten koper	€	- 71.267	
- Af: verbouwingskosten	€	- 400.000 +	
Waarde kantorenvleugel	€	696.425	afgerond € 700.000

Raming waarde Hal/entree kantorenvleugel

Waarde hal/entree kantorenvleugel =	€	50.000	
-------------------------------------	---	--------	--

BIJLAGE IX – MAESLANTHUIS – EXPLOITATIEBEGROTING

Omschrijving	begroting baten	Omschrijving	begroting lasten
Huur vaste huurders	25.380	Energie en heffingen	17.000
Huur losse huurders	16.620	Huurverplichtingen (aan de gemeente te betalen huur)	13.000
Subsidies	0	Communicatie	2.000
Incidentele baten	0	Onderhoud	2.000
		Schoonmaakkosten	1.000
		Investeringen	4.000
		Diversen	1.000
		Onvoorzien	1.800
Totaal baten	42.000	Totaal lasten	41.800

Tabel – Exploitatiebegroting stichting Maeslanthuis 2017 – 1^e jaar

In het 2^e jaar stijgen de opbrengsten naar € 59.400.

Omschrijving	kosten
Groot onderhoud	
OZB	
Ambtelijke kosten	
Totaal bijkomende kosten	55.000

Tabel – Bijkomende kosten gemeente bij realisatie Maeslanthuis

BIJLAGE X – SB MANAGEMENT – EXPLOITATIEBEGROTING

Exploitatie/ jr.	Start-Scenario		
Onderhoudskosten	€ 56.151	excl. btw	
Huur inkomsten	€ 72.991	excl. btw	65% bezettingsgraad
Resultaat	€ 16.840		
Resultaat gemeente	€ 5.613		
Beheer	€ 5.613		
Herinvestering	€ 5.613		

Exploitatie/ jr.	Best case-Scenario		
Onderhoudskosten	€ 56.151	excl. btw	
Huur inkomsten bij 100% bezettingsgraad	€ 112.294	excl. btw	
Resultaat	€ 56.143		100% bezettingsgraad
Resultaat gemeente	€ 18.714		
Beheer	€ 18.714		
Herinvestering	€ 18.714		

Tabel – Exploitatiebegroting SB Management 2017

Uitgangspunten

- De onderhoudskosten ad € 56.151/jaar zijn gebaseerd de meerjarenbegroting van de gemeente.
- De geschatte huurinkomsten ad. € 72.991/jaar bij een bezettingsgraad van 65% zijn gebaseerd op ervaring van SB Management met het oude Rijkswaterstaat-pand op de Strandweg 32 in Hoek van Holland en op de mondelinge toezeggingen.

Opmerkingen

- Zowel de onderhoudsuitgaven als de huuropbrengsten (bezetting en huurprijs) zijn conservatief geraamd. SB Management verwacht dat een inkomstenstijging van 25% t.o.v. best-case scenario mogelijk is.
- SB Management verwacht (op basis van eerdere ervaring) 10-20% te kunnen besparen op bestaande lopende kosten. Dit staat nog los van de besparing op arbeidskosten.
- De raming van de inkomsten is conservatief ingestoken. De raming gaat uit van lage huren. Uitgangspunt is draagkracht. Indien een huurder al draagkrachtiger is, zal de huurprijs evenredig stijgen en daarmee ook het resultaat.
- Alle kosten van de € 56.151 worden daadwerkelijk worden besteed.
- Er is nog een begroting gemaakt voor het restaurant en dubbelgebruik.



Samenstelling:

Ir. O. Martens

E. Vogelaar

J. Chang, BSc

Postbus 475 - 3000 AL Rotterdam

010 - 477 45 93

info@vastgoeddialoog.nl

www.vastgoeddialoog.nl

adviseren • huisvesten • organiseren


VASTGOEDDIALOOG