



ADVIES TOEKOMSTIGE
EXPLOITATIE BOOM & BOSCH
EN KOETSHUIS TE BREUKELEN
HOSPITALITY GROUP

11 AUGUSTUS 2016

Aan

Gemeente Stichtse Vecht
Endelhovenlaan 1
3601 MAARSEN

Van

Hospitality Group
Smallepad 13 - 15
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

Mila Duvekot

Project

Advies toekomstige exploitatie Boom & Bosch en Koetshuis te Breukelen

Betreft

Ons kenmerk

165.017

Datum

11 augustus 2016

© 2016 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

VOORWOORD

De gemeente Stichtse Vecht is sinds begin 2016 gehuisvest in het gemeentekantoor in Maarssen. Daardoor hebben de oude kantoorruimtes in het gemeentehuis in Breukelen (de gebouwen Boom & Bosch en het Koetshuis) hun functies verloren. Het betreft een oude rustieke villa en bijbehorend koetshuis aan de lommerrijke Vecht, deels met een monumentale status.

Op 1 maart 2016 heeft de gemeenteraad besloten om te opteren voor het realiseren van een raadzaal in Boom & Bosch te Breukelen dan wel in het Koetshuis te Breukelen en om beide opties verder te laten uitwerken. Deze uitwerking is nu ver gevorderd en wordt in september ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Naast het gebruik van de raadzaal is er in de directe nabijheid behoefte aan (beperkt) gebruik van vergaderzalen door politieke partijen, maatschappelijke organisaties en afdelingen van de gemeente.

Voor representatieve doeleinden en openbare raadsvergaderingen is het gewenst over een raadzaal en bijzalen te beschikken in een pand dat verbonden is met de rijke historie van de gemeentelijke kernen. Verkoop en herontwikkeling is niet de meest voor de hand liggende doelstelling, een gezonde exploitatie wel. Dat mag geschieden door derden maar kent door zowel erfdiensbaarheden als bestemming beperkingen qua gebruik. Zo is het zeer beperkt mogelijk horeca activiteiten uit te baten.

Ter completering van het hiervoor genoemde raadsvoorstel heeft gemeente Stichtse Vecht Hospitality Group om ondersteuning gevraagd bij het scherpstellen van de overgebleven opties rondom het huisvesten van de raadzaal en in het bijzonder wat met beide gebouwen mogelijk is naast het gebruik als raadzaal.

Hiertoe is door Hospitality Group het voorliggende advies opgesteld. Dit advies begint met een inventarisatie van de contractuele afspraken, gebruiksrechten, restricties en randvoorwaarden voor toekomstig beheer en exploitatie van beide gebouwen, de huidige exploitatie en wensen met betrekking tot de toekomstige exploitatie en programmering vanuit de gemeente. Daarnaast is gekeken naar de technische en bouwkundige aanpassingsmogelijkheden en is er een externe verkenning gedaan naar het aanbod van verschillende exploitatievormen in Breukelen en omgeving.

Deze informatie is vervolgens gebruikt om drie mogelijke exploitatiemodellen voor de gebouwen Boom & Bosch en het Koetshuis verder uit te werken en cijfermatig te onderbouwen. Bij deze uitwerking is zowel rekening gehouden met het scenario dat de raadzaal in Boom & Bosch gerealiseerd wordt als met het scenario dat de raadzaal in het Koetshuis wordt voorzien. Deze uitwerkingen monden uit in een advies voor het meest passende exploitatiemodel in beide scenario's.

INHOUDSOPGAVE

1	INVENTARISATIE	1
1.1	Contractuele afspraken, gebruiksrechten, restricties en randvoorwaarden voor toekomstig beheer en exploitatie	1
1.2	Huidige exploitatie en exploitatiewensen	2
1.3	Planvorming aanpassing gebouwen	3
1.4	De gewenste programmering voor de gemeente	4
1.5	Conclusies	5
2	BEKNOPTE UITWERKING MOGELIJKE EXPLOITATIEOPTIES	6
2.1	Restantverhuur voor (flexibel) kantoorgebruik	6
2.2	Restantverhuur voor evenementen/horeca/vergaderen	7
2.3	Restantverhuur voor logies	8
2.4	Exploitatieraming per optie per gebouw	8
3	ADVIES	10
	BIJLAGE I: EXTERNE VERKENNING	12
	BIJLAGE II: EXPLOITATIERAMING	20

1 INVENTARISATIE

Om te komen tot een advies met een passend model voor gebruik, beheer en exploitatie van Boom & Bosch en het Koetshuis is eerst een inventarisatie uitgevoerd. Deze bestond uit desk research, waarvoor een deel van de informatie werd geleverd door gemeente Stichtse Vecht, en een locatiebezoek, waarbij is gesproken met meneer Michael Heutenik. Hieronder staan de bevindingen van deze inventarisatie en de daaruit volgende conclusies per onderwerp uitgelegd.

1.1 CONTRACTUELE AFSPRAKEN, GEBRUIKSRECHTEN, RESTRICTIES EN RANDVOORWAARDEN VOOR TOEKOMSTIG BEHEER EN EXPLOITATIE

De mogelijkheden voor het gebruik van gebouwen als Boom & Bosch en het Koetshuis zijn legio, maar bijna altijd sterk gebonden aan uiteenlopende restricties. Hierbij valt te denken aan functionele en technische beperkingen, contractuele of vergunning-technische beperkingen, belangen van derden zoals aanbieders van vergelijkbare mogelijkheden et cetera. Om de verkenning realistisch te houden zijn deze restricties eerst in beeld gebracht.

1.1.1 RUIMTELIJKE ASPECTEN

De ligging van zowel Boom & Bosch als het Koetshuis is monumentaal, naar verwachting zal daar weinig aan veranderd worden. De archeologische verwachtingswaarden van de panden zijn hoog. Beide panden zijn bestemd als 'landgoed ten behoeve van wonen, kantoor, dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden en maatschappelijke voorzieningen'. Daarnaast is het perceel bestempeld tot bouwvlak zonder uitbreiding, wat inhoudt dat er niet bij- of aangebouwd mag worden.

1.1.2 VERBOUWINGSRESTRICTIES

Omdat het hier om monumentale panden gaat mag de structuur van de buitenkant van de gebouwen niet aangepast worden. De in pandige structuur van Boom & Bosch is ook deels monumentaal. Door het verwijderen van de draagmuren om meer ruimte te maken voor een raadzaal op de eerste verdieping zal de monumentale structuur beperkt worden aangetast. Voor de eerste verdieping van Boom & Bosch geldt verder dat de aanwezige kolommen niet verplaatst kunnen worden en dus een obstakel zullen blijven vormen voor wat betreft de opstellingsmogelijkheden.

Om een goede toegankelijkheid te waarborgen moeten, ingeval de raadzaal op de eerste verdieping van het Koetshuis zal worden geplaatst, het trappenhuis en de lift verplaatst worden. De zolder van het Koetshuis bevat een behoorlijke hoeveelheid draagbalken die de bruikbare ruimte beperken en niet verwijderd kunnen worden. Als de zoldervloer weggebroken wordt om de raadzaal op de eerste verdieping te realiseren zal dit geen probleem vormen, maar het beperkt de exploitatiemogelijkheden in geval van verhuur in de huidige staat.

Verder is er voor beide gebouwen een advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed nodig. Het mondelinge vooradvies over de verbouwing van het Koetshuis is positief. Dat geldt niet voor het vooradvies aangaande de verbouwing van Boom en Bosch. De vergunningsprocedure voor de interne verbouwing van een rijksmonument is zeer uitgebreid en beslaat ten minste 26 weken.

1.1.3 HORECA-BEDING

Op het perceel Boom & Bosch rust een kettingbeding ten behoeve van het op de Oostelijke Vechtoever gelegen Gunterstein, waarbij het verboden wordt om binnen een strook van 60 meter (gerekend vanaf de westelijke Vechtoever) horeca of industriële activiteiten te ontplooiën. Dit betreft een beding uit 1924. Er moet onderzocht worden en overleg plaatsvinden over of c.q. in hoeverre dit beding teniet kan worden gedaan of op een gewijzigde vorm in de bestemming van de gebouwen kan worden opgenomen. Van gemeentewege is een lichte horecafunctie van Koetshuis of Boom & Bosch altijd aanvaardbaar geweest (te denken valt hierbij aan catering of de verzorging van diners ten behoeve van bruiloften).

1.1.4 OVERIGE RESTRICTIES EN WENSEN

Een belangrijke wens vanuit de gemeente is dat het monumentale ensemble Boom & Bosch en Koetshuis bij elkaar blijft. Het heeft dus niet de voorkeur om één van de panden te verkopen, ofschoon dit strikt genomen wel een optie zou zijn.

1.1.5 EXTERNE VERKENNING

Om gevoel te krijgen bij het alternatieve aanbod op het gebied van vergader-/kantoorfaciliteiten, verblijfsaccommodatie en evenementenlocaties, de ruimte in de markt voor extra aanbod en de belangrijkste spelers in de markt, is een beknopte verkenning gedaan naar vergelijkbare locaties in de omgeving van Breukelen. In de tabel in bijlage I staat de belangrijkste informatie over de verschillende *key players* beschreven.

Conclusie

Uit de externe verkenning (bijlage I) blijkt dat de keuze op het gebied van verblijfsaccommodatie, vergaderlocaties en evenementenlocaties binnen het dorp Breukelen zeer beperkt is. Van der Valk Hotel Breukelen slokt het grootste aandeel van de verblijfsaccommodatiemarkt op (met uitzondering van de appartementenverhuur) en laat daarbij slechts nog ruimte voor enkele bed-and-breakfasts. Van der Valk, Nyenrode en De Olifant domineren het evenementen- en vergaderaanbod. Wat opvalt is dat Regus de enige lijkt te zijn die flexibele kantoorruimtes verhuurt: Daar is dus mogelijk nog ruimte in de markt als we louter naar het dorp Breukelen kijken.

Wanneer de omgeving meegerekend wordt is er echter meer aanbod op alle drie de vlakken. Utrecht en Maarssen bieden veel verblijfs-, vergader- en evenementenlocaties, maar ook kleinere plaatsjes zoals Kockengen, Kamerik, Haarzuilens en Nieuwe Ter Aa dragen bij aan het totale aanbod. Grote hotelketens zijn er weinig, kleine bed-and-breakfasts en hotel-restaurants des te meer. Evenementenlocaties zijn dik gezaaid, zowel voor zakelijke als privéaangelegenheden. Het feit dat er binnen een straal van 10 km nog minstens zes statige, landelijke trouwlocaties te vinden zijn maakt dat Boom & Bosch als trouwlocatie zeer haar best zal moeten doen om een unieke positie te bekleden in de markt.

Waar in de omgeving van Breukelen een tekort aan lijkt te zijn is groepsverblijfsaccommodatie. Er is een viertal locaties in de buurt te vinden, maar die liggen allemaal op minstens 7 km afstand (hemelsbreed) en geen van deze vier locaties heeft een hoog kwaliteitsniveau. Een enigszins 'high-end' groepsverblijfsaccommodatie in Breukelen zou dus wellicht een welkome aanvulling zijn op de huidige markt.

1.2 HUIDIGE EXPLOITATIE EN EXPLOITATIEWENSEN

1.2.1 FUNCTIE EN GEBRUIK

Het pand Boom & Bosch fungeerde tot voor kort als kantoor van de gemeente Stichtse Vecht. Mei jongstleden is het pas ontheven van deze functie. In het koetshuis waren extra werkplekken en kleine overleg ruimtes voorzien voor verschillende afdelingen, bijvoorbeeld de afdeling burgerzaken.

In de toekomst moeten in Boom & Bosch/ het Koetshuis in ieder geval de raadsvergaderingen, commissievergaderingen en af en toe fractievergaderingen plaats gaan vinden. Het is de wens van de gemeente dat er in de toekomst eens per week door fracties kan worden vergaderd. De grote boven- en benedenzalen worden ook gebruikt voor informatiebijeenkomsten van de gemeente.

Tot slot wordt de bovenzaal van Boom & Bosch momenteel nog regelmatig gebruikt als trouwlocatie.

1.2.2 HUIDIGE EXPLOITATIEKOSTEN EN -OPBRENGSTEN

Momenteel kosten de gebouwen Boom & Bosch en Koetshuis samen de gemeente ongeveer €187.134 per jaar, waarvan €129.328 nodig is voor Boom & Bosch en €57.806 voor het Koetshuis. De huidige opbrengsten van de gebouwen zijn nagenoeg nihil en zijn daarom niet meegenomen in de berekening.

1.2.3 BETROKKEN PARTIJEN

Bij de huidige exploitatie van de gebouwen zijn weinig partners betrokken. Buiten de gemeente zijn feitelijk, alleen schoonmaak-, onderhouds- en cateringpartijen in beeld.

1.3 PLANVORMING AANPASSING GEBOUWEN

Door middel van een locatieschouw en een interview zijn de bouwkundige staat en mogelijkheden en de wenselijke bouwkundige aanpassingen van Boom & Bosch en het Koetshuis in kaart gebracht.

1.3.1 TECHNISCHE EN BOUWKUNDIGE BEVINDINGEN

In Boom & Bosch is vorig jaar op de begane grond een nieuwe commissieruimte gerealiseerd. Het betreft hier een renovatieoplossing. Verder zijn er geen concrete renovatiewerkzaamheden geweest of gepland. Momenteel wordt aan beide panden wel onderhoud gepleegd, voornamelijk in de vorm van schilderwerkzaamheden.

Bouwkundige indeling

Zowel Boom & Bosch zelf als het Koetshuis zijn zeer ‘verkamerd’. Veel van de ruimtes zijn aan de kleine kant, hebben één of meerdere schuine wanden en hebben geen of beperkte installatievoorzieningen. Door deze opzet is het lastig om een nieuwe bestemming voor de panden te vinden in hun huidige staat. Dat geldt met name voor het Koetshuis.

Daarnaast zijn de mogelijkheden om ruimtes samen te voegen of een andere functie te geven (met name in Boom & Bosch) vrij beperkt, doordat delen van het gebouw monumentaal zijn verklaard, en in alle gevallen erg kostbaar.

Oppervlakten¹

Het gebouw Boom & Bosch bestaat uit twee verdiepingen en een vrijwel onafgewerkte zolder met schuine wanden en beperkt daglicht. De twee zijvleugels zijn later aangebouwd. Het gebouw is iets meer dan 31 meter breed en 13,5 meter diep en heeft dus per verdieping een oppervlakte van ca. 382 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) bedraagt per verdieping ongeveer 365 m². Dit vertaalt zich naar ongeveer 283 m² functioneel nuttig vloeroppervlak (FNO) per verdieping.

Het vloeroppervlak van de zolderruimtes is ongeveer hetzelfde maar is opgedeeld in drie afzonderlijke delen (het middendeel en de zolderruimte van de twee aangebouwde vleugels). Daarnaast lopen alle zijwanden op de verschillende zolderdelen schuin op, waardoor het totale bruikbare vloeroppervlak kleiner is.

Het koetshuis heeft twee volwaardige verdiepingen en een zolder met schuine wanden. De begane grond en eerste verdieping kennen een oppervlakte van ca. 286,2 m² BVO. Het gebouw is grofweg 11,7 meter diep en 24,5 meter breed. In de huidige situatie bedraagt het VVO van ongeveer 266,6 m². Dit vertaalt zich naar een FNO van 245 m² per verdieping.

De zolderverdieping is kleiner, heeft uitsluitend schuine wanden, beschikt niet over ramen en is in het midden ongeveer 1.80 meter hoog. Omdat de gebruiksmogelijkheden van deze zolder zeer gelimiteerd worden geacht is het FNO ervan verwaarloosbaar.

Staat van onderhoud

Een aantal ruimtes in Boom & Bosch zelf, zoals de oude raadzaal, zijn vrij recentelijk opgeknapt, maar veel ruimtes (met name op de begane grond) zijn achtergebleven. Voorbeelden van achterstallig onderhoud zijn:

- Flinke lekkageschade in de grote ruimte op de eerste verdieping van het Koetshuis;
- Muren die nog bespannen zijn met oude en deels verweerde stoffen;
- In de schouw verwerkte spiegels met ‘het weer’ erin;
- Ouderwetse kroonluchters (deels vervangen door met draad aan het plafond bevestigde spotjesoplossingen);
- Vochtphopingen en scheuren in de muren in de hal van Boom en Bosch;

¹ Deze berekeningen zijn gebaseerd op de van de gemeente ontvangen tekeningen van beide gebouwen, niet op eigen meetwerk.

- Door klimop aangerichte in pandige schade aan plafonds en muren (met name Boom en Bosch);
- Oude (gehorige) houten (onder)vloeren (behalve in de gerenoveerde raadzaal);
- Slijtageplekken in het hout van de trappen;
- De zolder van het Koetshuis (die zou worden opengebroken om de nieuwe raadzaal te creëren, mocht de gemeente ervoor kiezen om de raadzaal in het Koetshuis te vestigen) is slecht afgewerkt;
- Installaties zoals klimaat, water, kracht, data en transport (liften) zijn niet geschikt voor eigentijds of intensief gebruik.

Zoals beschreven vinden er momenteel aan de binnenkant van beide panden enkele niet-ingrijpende renovatiewerkzaamheden plaats (voornamelijk schilderwerk). De hal van Boom & Bosch op de begane grond ziet er (los van een aantal vochttoppingen) nog tamelijk verzorgd en onderhouden uit met de spierwitte welvingen en marmeren details, terwijl ook hier al een tijdlang geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Hier kan wellicht werk bespaard worden. Van de buitenkant zijn de gebouwen goed onderhouden en ook de tuin eromheen verkeert in goede staat.

Overige voorzieningen

Zowel Boom & Bosch als het Koetshuis beschikken over werkende sanitaire voorzieningen. De 'looks' van deze toiletgroepen zijn gedateerd en onfris, maar voldoen voorlopig wanneer het pand voor kantoor- of vergaderdoeleinden zal worden gebruikt. Daarnaast beschikken beide gebouwen op de begane grond over een eigen pantry/kitchenette. De pantry in Boom & Bosch is afgewerkt met folie in een warme houtkleur en beschikt over een koelkast, ouderwetse koffietapstellages en een spoelbak. In het Koetshuis is de pantry slecht afgewerkt met grijswit en beschikt (voor zover te zien was) niet over een koeling of andere extra faciliteiten. In de hal stond nog wel een vrij moderne koffieautomaat (type kantoorautomaat met plastic bekertjes). In beide keukens is de vloer erg ouderwets. Afhankelijk van de toekomstige functie van de gebouwen zullen beide pantries vermoedelijk vervangen of gerenoveerd moeten worden.

1.3.2 WENSELIJKE GEBOUWAANPASSINGEN

Gebaseerd op de bevindingen naar aanleiding van de locatieschouw kan geconstateerd worden dat aan beide gebouwen vrij veel moet gebeuren. De hiervoor benodigde investering verschilt per exploitatieoptie. Immers, de technische en bouwkundige eisen die aan een verblijfsaccommodatie worden gesteld zijn vele malen hoger dan de eisen die aan kantoor- en vergadervoorzieningen worden gesteld. De naar verwachting benodigde aanpassingen zijn op hoofdlijnen beschreven per exploitatiemogelijkheid in het volgende hoofdstuk. De hieraan verbonden investeringen zijn echter op dit moment nog niet te ramen, in verband met de beperkte scope van de uitvraag.

1.4 DE GEWENSTE PROGRAMMERING VOOR DE GEMEENTE

In de toekomst moeten in Boom & Bosch/ het Koetshuis dus in ieder geval de raadsvergaderingen, commissievergaderingen en af en toe fractievergaderingen plaats gaan vinden. De raad vergadert één keer per maand op dinsdag, met een uitloopmogelijkheid naar de volgende dag (waarvan slechts zeer sporadisch gebruik wordt gemaakt). Tevens vinden er wekelijks commissievergaderingen plaats. Zowel de commissievergaderingen als de raadsvergaderingen vinden plaats in de avonduren, van 19.30 uur tot 24.00 uur. Fractievergaderingen moeten in de toekomst eens per week, te weten op maandagavond, plaats gaan vinden. Tot slot wordt de bovenzaal van Boom & Bosch in de toekomst wellicht nog gebruikt als trouwlocatie. De gemeente zou deze functie van het gebouw graag behouden.

De gemeente beschikt zelf over een bezettingsschema voor de verschillende ruimtes van Boom & Bosch. Dit schema was niet beschikbaar om te delen met Hospitality Group in verband met de vakantieperiode. Hospitality Group is daarom voor berekening van de restbeschikbaarheid van ruimtes in beide gebouwen gebaseerd op bovenstaande informatie. Hierbij hebben wij de aantallen gehanteerd zoals weergegeven op de volgende pagina.

Bijeenkomsten	Aantal dagdelen	Benodigde ruimtes
Raadsvergaderingen	12 per jaar (maandelijkse vergaderingen + ongeveer 2 dagdelen uitloop)	De raadzaal, de foyer en een terugtrekruimte (secundaire ruimte)
Commissievergaderingen	44 per jaar (wekelijkse bijeenkomsten)	Commissiezalen, raadzaal, foyer
Fractievergaderingen	44 per jaar (wekelijkse bijeenkomsten)	Vergaderruimtes, commissiezalen
Extern	100	Vergaderruimtes, commissiezalen

1.5 CONCLUSIES

Uit bovenstaande inventarisatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er zijn relatief weinig contractuele restricties waar het de exploitatie van beide panden aangaat. De monumentale delen van de binnenkant van Boom & Bosch en het feit dat er niet uitgebouwd mag worden beperken mogelijk de verbouwingmogelijkheden. Daarnaast moet rekening gehouden worden met een langdurige vergunningsprocedure. Het horeca-beding dat op het perceel rust beperkt de mogelijkheden. Een wat grotere rol voor horeca moet onderzocht en besproken worden met een externe betrokkene.
- Er zijn weinig partners waarmee rekening moet worden gehouden bij de toekomstige exploitatie van de panden. De externe verkenning wijst uit dat er wel een behoorlijke hoeveelheid alternatief aanbod beschikbaar is in de omgeving. Daar zitten mogelijk ook potentiële partners tussen.
- Het beoogde gebruik van de panden door de gemeente zelf zal hoofdzakelijk in de avonduren plaatsvinden. Overdag zullen de zalen en vergaderruimtes naar alle waarschijnlijkheid leeg staan en verhuurd kunnen worden, afgezien van incidenteel gebruik door de gemeente.
- Om de verhoogde exploitatiekosten, die het resultaat zullen zijn van het realiseren van de raadzaal in één van beide gebouwen, te compenseren zal relatief veel opbrengst gegenereerd moeten worden door middel van restverhuur, tenzij één van beide panden verkocht wordt (een mogelijkheid die niet de voorkeur van de gemeente heeft). Wanneer de raadzaal in Boom & Bosch wordt gerealiseerd worden minder kosten gemaakt dan wanneer deze in het Koetshuis wordt gerealiseerd en hoeft de restverhuur dus minder op te brengen. Daar staat tegenover dat het lastig is om een nieuwe bestemming te vinden voor het Koetshuis met de huidige indeling. Er zal dus hoe dan ook nog een investering bij komen om het Koetshuis aantrekkelijker en meer geschikt te maken voor verhuur, ongeacht het soort verhuur waarvoor gekozen wordt.
- Ongeacht de exploitatieoptie die gekozen wordt zal er behoorlijk gerenoveerd/verbouwd moeten worden in beide gebouwen om aan de huidige eisen voor dit soort panden te kunnen voldoen. De investeringen hierin kunnen wat hoger of juist wat lager uitvallen, afhankelijk van de exploitatieoptie die wordt gekozen (zie hoofdstuk 2).

Op basis van bovenstaande constatering en de externe verkenning naar soortgelijk aanbod in de omgeving is ervoor gekozen om drie concrete exploitatiemogelijkheden verder uit te werken. Deze opties zijn:

1. Restantverhuur voor (flexibel) kantoorgebruik;
2. Restantverhuur voor evenementen/horeca/vergaderen;
3. Restantverhuur voor logies.

Verdere uitleg van de invulling van deze opties en de bijbehorende gebouwaanpassingen, kosten en opbrengsten zijn te vinden in het volgende hoofdstuk.

2 BEKNOPTE UITWERKING MOGELIJKE EXPLOITATIEOPTIES

Hieronder zijn drie verschillende exploitatiemogelijkheden voor de panden Boom & Bosch en Koetshuis op beknopte wijze uitgewerkt. Bij alle drie de opties is rekening gehouden met het scenario dat de raadzaal in Boom & Bosch komt (scenario 1) én met het scenario dat de raadzaal in het Koetshuis wordt gerealiseerd (scenario 2).

2.1 RESTANTVERHUUR VOOR (FLEXIBEL) KANTOORGEBRUIK (MODEL B)

2.1.1 WAT HOUDT DIT IN?

Wanneer gekozen wordt voor deze optie zullen zowel de ruimtes die geen gemeentelijke functie hebben als de ruimtes van de gemeente (wanneer deze niet in gebruik zijn) verhuurd worden als flexibele kantoor- en/of vergaderruimtes.

Raadzaal in Boom & Bosch

Indien de raadzaal in Boom & Bosch wordt gerealiseerd komt het gehele Koetshuis en een deel van de begane grond van Boom & Bosch beschikbaar voor permanente verhuur als kantoor- of vergaderruimte. Daarnaast kunnen de raadzaal, foyer en secundaire ruimten overdag ook verhuurd worden.

Raadzaal in het Koetshuis

Indien de raadzaal in het Koetshuis wordt voorzien blijven er in dit pand slechts enkele of helemaal geen ruimtes op de begane grond over die verhuurd kunnen worden als kantoor/vergaderruimte. Daartegenover staat dat de raadzaal, foyer en secundaire ruimten overdag ook verhuurd kunnen worden en dat heel Boom & Bosch ingezet kan worden voor verhuur.

2.1.2 WENSELIJKE GEBOUWAANPASSINGEN

Er zijn relatief weinig gebouwaanpassingen nodig om Boom & Bosch en het Koetshuis geschikt te maken voor de verhuur van flexibele kantoorruimtes. De aanpassingen die gedaan moeten worden om de raadzaal te realiseren zijn hierin niet meegerekend aangezien deze bij de gemeente bekend zijn. Het is voor deze optie wenselijk om over verschillende soorten en vooral een groot aantal ruimtes te beschikken. Ruimtes dienen hiervoor beperkt te zijn qua grootte. De huidige inpanidige structuur van de gebouwen leent zich hier uitstekend voor.

2.1.3 VOOR- EN NADELEN

In de omgeving Breukelen lijkt Regus de enige partij die flexibele kantooroplossingen aanbiedt. Dat kan erop duiden dat er ruimte in de markt is voor een alternatieve aanbieder. Een andere mogelijke uitleg van dit feit is dat er te weinig vraag is naar flexibele kantoorruimtes voor een tweede aanbieder om in de markt te gedijen. De ervaring leert dat in grootstedelijke omgevingen meer startups en ZZP-ers zijn die opzoek zijn naar dergelijke kantoorvoorzieningen dan in de omgeving van kleinere steden en dorpen.

Qua inspirerende vergaderlocaties is er vrij veel aanbod in de omgeving van Breukelen, maar wat minder aangeboden wordt zijn meer standaard vergadervoorzieningen, die door zelfstandigen sporadisch gehuurd kunnen worden. Om dit soort vergaderruimtes en kantoorruimtes aan te kunnen bieden zijn er weinig aanpassingen nodig aan de huidige inpanidige structuur. Wel moet er rekening worden gehouden met een redelijke investering in renovatiewerk, interieur, vergadertechnologie en kantoormeubilair. Daarnaast zou het, afhankelijk van welk serviceniveau de gemeente aan wil bieden, wenselijk kunnen zijn om een hostess/receptionist in dienst te nemen.

2.1.4 RESTANTVERHUUR VOOR REGULIER KANTOORGEBRUIK

Een exploitatiemodel dat wel de revue is gepasseerd, maar dat wij minder nadrukkelijk hebben uitgewerkt is de mogelijkheid om één van beide gebouwen permanent te verhuren aan een externe partij. Deze optie brengt weinig kosten met zich mee buiten de benodigde renovatiewerkzaamheden om het kantoor netjes op te kunnen leveren. Er hoeft niet voorzien te worden in meubilair, technologie en aankleding. Ook qua exploitatielasten en opbrengsten is dit dus een interessante optie, maar het betekent wel dat de gemeente haar gebruiksrecht op de

ruimtes in het desbetreffende pand zal verliezen. Dan is het monumentale ensemble weliswaar nog bij elkaar, maar heeft de gemeente over één van beide panden weinig te vertellen. De financiële kant van dit model is voor de zekerheid wel uitgewerkt in de exploitatieraming (zie 2.4 en model A in bijlage II).

2.2 RESTANTVERHUUR VOOR EVENEMENTEN/HORECA/VERGADEREN (MODEL C)

2.2.1 WAT HOUDT DIT IN?

In dit scenario worden de ruimtes die niet gebruikt worden door de gemeente verhuurd ten behoeve van evenementen, lunches, diners, recepties en vergaderingen.

Raadzaal in Boom en Bosch

Indien de raadzaal in Boom & Bosch wordt gerealiseerd komt het gehele Koetshuis en een deel van de begane grond van Boom & Bosch beschikbaar voor verhuur. Daarnaast kunnen de raadzaal, foyer en secundaire ruimten overdag ook verhuurd worden.

Raadzaal in het Koetshuis

Indien de raadzaal in het Koetshuis wordt voorzien blijven er in dit pand slechts enkele of zelfs helemaal geen ruimtes over die verhuurd kunnen worden. Daartegenover staat, net als bij bovengenoemde optie, dat de raadzaal, foyer en secundaire ruimten overdag ook verhuurd kunnen worden en dat heel Boom & Bosch ingezet kan worden voor verhuur.

2.2.2 WENSELIJKE GEBOUWAANPASSINGEN

Het is voor deze optie wenselijk om over verschillende soorten ruimtes te kunnen beschikken. Met de huidige indeling hebben kleinere ruimtes in beide panden de overhand, afgezien van de eerste etage van het Koetshuis. Momenteel zijn er dus vrij weinig ruimtes die zich lenen voor grotere evenementen en bijeenkomsten. Hiertoe is het raadzaam om in ieder geval op één plek een muur door te breken, om een additionele ruimte te creëren voor grotere evenementen. Eventueel kan geïnvesteerd worden in een vouw- of schuifwand zodat grotere ruimtes indien wenselijk ook weer opgedeeld kunnen worden. Verder leent de inpandige structuur zich uitstekend voor de verhuur van zalen en ruimtes. Indien het horeca-beding teniet kan worden gedaan en de gemeente ook vaker lunches, diners en recepties wil gaan verzorgen in de panden zal geïnvesteerd moeten worden in een (bereidings)keuken.

De aanpassingen die gedaan moeten worden om de raadzaal te realiseren zijn hier niet beschreven aangezien deze bij de gemeente bekend zijn.

2.2.3 VOOR- EN NADELEN

Het is voor deze opties wenselijk dat de gebouwen verschillende soorten ruimtes bieden, waardoor qua inpandige structuur weinig aanpassingen nodig zijn. Dat neemt niet weg dat er wel geïnvesteerd zal moeten worden in de fit-out, het interieur en het meubilair van de gebouwen.

Het verzorgen van lunch, diners en recepties wordt nu niet of nauwelijks gedaan vanwege het horeca-beding en is dus iets waar de gemeente in moet investeren. Er zal een partner gezocht moeten worden die hier verstand van heeft. Dat betekent dat er minder opbrengsten aan de gemeente ten deel zullen vallen. Daarnaast moet er hiertoe geïnvesteerd worden in een fatsoenlijke bereidingskeuken. Een ander nadeel is dat de externe verkenning die uitgevoerd is laat zien dat in de omgeving van Breukelen al een keur aan evenementen- en vergaderlocaties beschikbaar is. Tot slot is er natuurlijk nog de kans dat het horeca-beding niet teniet kan worden gedaan.

2.3 RESTANTVERHUUR VOOR LOGIES (MODEL D)

2.3.1 WAT HOUDT DIT IN?

Deze optie houdt in dat de ruimtes die niet ingezet worden voor gemeentelijk gebruik verhuurd worden aan groepen als hoogstaande groepsverblijfsaccommodatie.

Raadzaal in Boom & Bosch

Indien de raadzaal in Boom & Bosch wordt gerealiseerd komt het gehele Koetshuis beschikbaar voor groepsaccommodatieverhuur. Daarnaast kunnen de raadzaal, foyer, secundaire ruimten en overige ruimten in Boom en Bosch overdag ook verhuurd worden aan groepen ten behoeve van (werk)sessies en/of lunch/diner/recepties.

Raadzaal in het Koetshuis

Indien de raadzaal in het Koetshuis wordt voorzien blijven er in dit pand slechts enkele ruimtes over die eventueel verhuurd kunnen worden ten behoeve van groepsessies of lunch/diner/recepties. Deze ruimtes kunnen niet ingezet worden als verblijfsaccommodatie in verband met overlast, beveiliging en bouwtechnische eisen. De groepsverblijfsaccommodatie zal dan voorzien worden in Boom & Bosch.

2.3.2 WENSELIJKE GEBOUWAANPASSINGEN

Om Boom & Bosch of het Koetshuis geschikt te maken voor de verhuur van verblijfsaccommodatie is er een ingrijpende verbouwing nodig, aangezien er bijvoorbeeld in extra natte cellen moet worden voorzien ten behoeve van bad- en douchefaciliteiten en er een bereidingskeuken nodig is. Daarnaast zullen in ieder geval de grote ruimtes waarover de gebouwen nu beschikken opgedeeld moeten worden in kleinere ruimtes en moeten eventueel op de zolder van Boom & Bosch slaapvertrekken gebouwd worden. De bouwtechnische eisen die aan verblijfsaccommodaties worden gesteld zijn hoog. Er moet dus vooraf goed in kaart gebracht worden wat voor aanpassingen nodig zijn om bijvoorbeeld aan de (brand)veiligheidseisen en klimaateisen te kunnen voldoen. De aanpassingen die gedaan moeten worden om de raadzaal te realiseren zijn hier niet beschreven aangezien deze bij de gemeente bekend zijn.

2.3.3 VOOR- EN NADELEN

De externe verkenning naar voorzieningen in de omgeving van Breukelen laat zien dat er ruimte is in de markt voor de exploitatie van groepsverblijfsaccommodatie. Dit geldt met name voor accommodatie van een hoger kwaliteitsniveau. De huidige verkamerde indeling van beide panden komt hiervoor goed van pas. Door een luxueuzer alternatief aan te bieden voor wat er in de omgeving al is aan groepsaccommodatie kan een hoger tarief gevraagd worden. Verder kan groepsverblijfsaccommodatie gecombineerd worden met zaalverhuur voor groepsessies overdag en lunch/diner/recepties om extra inkomsten te genereren.

Daar staat tegenover dat er bij verblijfsaccommodatie zeer hoge eisen aan een gebouw worden gesteld. Dit, in combinatie met de werkzaamheden die nodig zijn om een luxueuze uitstraling te creëren, de kosten van het realiseren van een bereidingskeuken en de kosten van de services die horen bij een kwaliteitsbeleving, zorgt ervoor dat er een flinke investering nodig is om de panden geschikt te maken. Daarnaast brengt het accommoderen van groepen veel extra facilitaire werkzaamheden met zich mee en zullen er dus één of meerdere partners gezocht moeten worden om de exploitatie succesvol in te kunnen vullen.

2.4 EXPLOITATIERAMING PER OPTIE PER GEBOUW

Voor elk van de in het vorige hoofdstuk genoemde opties is een beknopte exploitatieraming uitgewerkt op basis van een aantal uitgangspunten. Bij elke optie is, evenals hierboven, rekening gehouden met twee scenario's (raadzaal in Boom & Bosch versus raadzaal in het Koetshuis). De exploitatieraming is te vinden in bijlage II.

2.4.1 VERANTWOORDING

Bij het uitwerken van de raming is rekening gehouden met zowel de kosten als de opbrengsten van de verschillende exploitatieopties voor Boom & Bosch en het Koetshuis. De exploitatie is weergegeven per gebouw. Bij twee van de opties kan het gebouw waar de raadzaal zich in bevindt tegelijkertijd ook nog gebruikt worden voor de alternatieve exploitatie. De exploitatieopties waarbij dit niet mogelijk is (reguliere kantoorverhuur en logies) zijn in het desbetreffende gebouw op nul gezet. De kosten en opbrengsten van het gemeentelijk gebruik van de panden zijn niet meegerekend.

De kosten zijn hierbij gebaseerd op benchmarks voor bedrijven van gelijke omvang in de desbetreffende branches. Hierbij is rekening gehouden met de tussenkomst van een exploitatiepartner of beheerder. De

bedragen die genoemd staan onder 'resultaten' laten dus zien wat de gemeente overhoudt bij elke exploitatiekeuze met tussenkomst van een derde partij.

De bezettingspercentages en openingsdagen die gebruikt zijn om de opbrengsten te berekenen zijn afgeleid uit onze ervaring met bedrijven binnen deze branches. Bij het selecteren van deze percentages is rekening gehouden met de bezetting van de gebouwen door de gemeente zelf ten behoeve van raadsvergaderingen, commissie-bijeenkomsten en fractievergaderingen. Deze waarden zijn gebaseerd op de informatie over de bezetting die is aangeleverd door de gemeente zelf, zoals beschreven onder 1.4. De prijzen die zijn gehanteerd voor de verhuur voor verschillende doeleinden zijn gebaseerd op de externe verkenning die gedaan is naar het aanbod in de omgeving. De vierkante meters functioneel nuttig vloeroppervlak (FNO) en verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) zijn gebaseerd op de tekeningen van beide gebouwen die door de gemeente zijn aangeleverd samen met het raadsvoorstel van 1 maart 2016.

Wegens de beperkte scope van de opdracht zijn deze oppervlakten niet nagemeten door Hospitality Group zelf. Daarnaast is er geen rekening gehouden met de benodigde aanpassingen die de gebouwen moeten ondergaan om te voldoen aan de eisen die horen bij de nieuwe functie. Ook zijn de kosten van de verbouwwerkzaamheden om de raadzaal te realiseren niet meegenomen, aangezien de gemeente hier zelf al een goed beeld bij heeft en deze kosten los staan van de verdere exploitatie. Tot slot kunnen de aantallen die betrekking hebben op de exploitatiekosten van de verschillende opties mogelijk afwijken van de realiteit, aangezien deze gebaseerd zijn op benchmarks.

2.4.2 CONCLUSIES

Uit de exploitatieraming valt te concluderen dat er één exploitatiemodel is zijn wat in beide scenario's meer oplevert dan de resterende opties. Het gaat hier om de optie 'restantverhuur voor evenementen/horeca/vergaderen', of model C. Indien de raadzaal in Boom & Bosch wordt gerealiseerd heeft deze optie een exploitatievoordeel van minimaal €45.000 op alle andere opties. Indien de raadzaal in het Koetshuis wordt gerealiseerd heeft deze optie echter maar een exploitatievoordeel van ruim €52.500 op de eerstvolgende meest lucratieve optie, te weten het permanent verhuren van één van beide gebouwen als kantoor aan een externe partij. Let wel: De kosten en opbrengsten van het gemeentelijk gebruik van de panden zijn hier niet in meegenomen.

De eerlijkheid gebiedt te zeggen het permanent verhuren van één van beide panden (model A), hoewel dit vanuit de gemeente misschien niet de voorkeur heeft (zie 2.1.4.), wel de goedkoopste optie is wanneer gekeken wordt naar de benodigde gebouwaanpassingen en andere investeringen. De optie 'restantverhuur voor evenementen/horeca/vergaderen' kan gezien worden als de 'middel dure' oplossing: Zowel het permanent verhuren van kantoorruimte als het verhuren van flexibele kantoorruimte en vergaderruimte vraagt minder investeringen, maar het exploiteren van een groepsverblijfsaccommodatie vergt veel hogere investeringen.

3 ADVIES

Gebaseerd op voorliggende analyse en exploitatieraming voor de verschillende genoemde exploitatiemodellen voor Boom & Bosch en het Koetshuis, zouden wij Gemeente Stichtse Vecht aanbevelen om de raadzaal te realiseren op de eerste verdieping van het Koetshuis (optie B in het raadsvoorstel) en de overige ruimtes op de begane grond van het koetshuis en de ruimtes in Boom & Bosch te verhuren als ruimten voor vergaderingen, horeca, evenementen en flexibel kantoorgebruik (een combinatie van model B en C). Zo kunnen zowel de ruimtes die niet door de gemeente gebruikt worden als de gemeentelijke ruimtes die anders overdag leeg zouden staan te alle tijden functioneel ingezet worden. De gemeente kan de panden eventueel zelf blijven exploiteren, maar wij adviseren om een bemiddelende/faciliterende partij in de arm te nemen met het oog op het horeca-aspect van dit exploitatiemodel. Dit betekent ook dat gewerkt moet worden aan het teniet verklaren van het geldende horeca-beding.

OVERWEGINGEN

Hieronder zijn de belangrijkste voor- en nadelen van iedere exploitatieoptie nog eens weergeven in een overzicht.

	RESTANTVERHUUR VOOR FLEXIBEL KANTOORGEBRUIK (Model B)	RESTANTVERHUUR VOOR EVENEMENTEN/HORECA/VERGADEREN (Model C)	RESTANTVERHUUR VOOR LOGIES (Model D)
Voordelen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeer weinig aanbod op dit gebied in de omgeving ▪ Omgeving voorziet wel in bijzondere vergaderlocaties maar niet in basic locaties (en basic locaties vergen een kleinere investering) ▪ Weinig aanpassingen nodig aan de inpandige structuur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeente heeft al ervaring met deze vorm van exploitatie ▪ Inpandige gebouwstructuur behoeft weinig aanpassingen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Er is een gering aanbod v.w.b. groepsverblijfs-accommodatie in de omgeving van Breukelen (met name accommodatie van hogere kwaliteit) ▪ De huidige verkamerde inpandige structuur komt goed van pas ▪ Door een luxueuzer alternatief aan te bieden voor het huidige aanbod in de omgeving kan een hoger tarief gevraagd worden ▪ Kan gecombineerd worden met zaalverhuur voor groepssessies overdag en lunch/diner/recepties om extra inkomsten te genereren
Nadelen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Onbekend hoeveel vraag er is naar flexibele kantoor- en vergaderoplossingen in de omgeving van Breukelen ▪ Vraagt investering in vergadertechnologie, interieur en kantoormeubilair ▪ Wellicht nodig om een host(ess)/receptionist in dienst te nemen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fit-out, interieur en meubilair vragen investeringen ▪ Er is horeca -expertise nodig (er moet gepartnerd worden) ▪ Er moet geïnvesteerd worden in een bereidingskeuken ▪ Deze vorm van exploitatie wordt al veel aangeboden in de omgeving ▪ Het is mogelijk dat het geldende horeca-beding niet (of slechts tegen betaling) teniet kan worden gedaan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoge eisen aan het gebouw ▪ Extra investeringen voor interieur en service om high-end accommodatie aan te kunnen bieden ▪ Extra facilitaire werkzaamheden ▪ Er moet een exploitatiepartner gezocht worden

Zoals in de tabel te zien is komt uit de externe verkenning die is uitgevoerd naar voren dat met name ruimte is in de markt voor de exploitatie van groepsverblijfsaccommodatie (model D) en flexibele kantoorruimte (model B). Daar staat tegenover dat om groepsverblijfsaccommodatie aan te kunnen bieden in één van beide panden een flinke investering moet worden gedaan en de opbrengsten marginaal zijn. Voor het exploiteren van kantoorruimte geldt echter dat er weinig aanpassingen aan het gebouw nodig zijn. Een twijfelpunt bij deze optie is dat de vraag naar kantoorruimte in Breukelen en omgeving onbekend is. Het is wijs om hiernaar een verdere verkenning uit te voeren alvorens tot een besluit over te gaan.

De exploitatieraming die door ons is opgesteld wijst juist de optie 'restantverhuur voor evenementen/horeca/vergaderen' (model C) aan als het beste exploitatiemodel voor Boom & Bosch en het Koetshuis. Daarbij moet echter niet vergeten worden dat in de omgeving al veel aanbod is op dit vlak en er een grotere investering nodig is om deze optie te kunnen realiseren dan voor het aanbieden van flexibele kantoor- en vergaderruimten. Een combinatie van beide bovengenoemde modellen is daarom het voordeligst.

Volgens de exploitatieraming is het verschil in opbrengsten voor deze optie tussen beide scenario's ten aanzien van de locatie van de raadzaal verwaarloosbaar. Om deze reden adviseren wij om de raadzaal in het Koetshuis te realiseren.

TOT SLOT

We willen nogmaals benadrukken dat het permanent verhuren van één van de panden als kantoor aan een externe partij (model A) een zeer goedkope oplossing is waarmee weinig extra werkzaamheden gemoeid zijn. Het is misschien niet dé lucratiefste optie, maar wel één van de meer lucratieve. Daar komt nog bij dat bij alle andere exploitatiemodellen een hogere investering komt kijken, die nu niet meegenomen is in de exploitatieraming. Gezien de voorkeur van de gemeente om het monumentale ensemble Boom & Bosch en Koetshuis bij elkaar te houden is de mogelijkheid om één van beide panden te verkopen door ons niet expliciet meegenomen in de analyse. Deze mogelijkheid zou natuurlijk wel veel exploitatiekosten schelen in de toekomst.



Ter volledigheid moet opgemerkt worden dat er hoe dan ook flink geïnvesteerd zal moeten worden in beide panden. In de huidige staat voldoen de panden niet aan de eisen en verwachtingen die horen bij de verschillende exploitatieopties. Daarbij willen wij opmerken dat wij de door u voorgestelde investeringsramingen voor de realisatie van de raadzaal niet kunnen beoordelen.





Tot slot willen wij nog meegeven dat de aangeleverde exploitatiekosten voor het Koetshuis vanuit onze ervaring erg laag lijken. De gemeente heeft laten weten dat dit de actuele kosten zijn die gemaakt worden op de verschillende kostenplaatsen op basis van het huidige gebruik. Naar onze mening vertroebelt dit het zicht op de werkelijke toename in exploitatiekosten, die het resultaat zal zijn van het realiseren van de raadzaal in het Koetshuis. Met andere woorden: Het grote verschil in de toename van exploitatiekosten tussen scenario 1 en scenario 2 (zoals beschreven in het raadsvoorstel van 1 maart 2016) wordt hoogstwaarschijnlijk voornamelijk veroorzaakt doordat bij scenario 2 een gebouw dat nu min of meer 'slaapt' weer in bedrijf wordt gesteld.

BIJLAGE I: EXTERNE VERKENNING


In deze verkenning is verblijfsaccommodatie alleen opgenomen in de vorm van hotels, verblijfsaccommodaties voor grote groepen en bed-and-breakfasts. Appartementenverhuur, woonboten en bungalows/huisjes zijn buiten beschouwing gelaten. In verband met tijdsbeperkingen zijn de genoemde locaties niet door ons bezocht. De hieronder beschreven informatie berust op online research, waarbij voor elke locatie meerdere bronnen zijn gebruikt.

OVERZICHT KEY PLAYERS

Bedrijf	Capaciteit	Locatie	Afstand tot Boom en Bosch	Functie, services en specs	Kwaliteitsniveau	Tarieven
De Olifant 	Tolkamer 20 personen, Vechtzaal 100 personen + open sloep 60 personen	Breukelen, Straatweg 1	Ca. 2,5 km	Restaurant, evenementenlocatie, bruiloften, vergaderen, Italiaanse keuken	Hoog	Vergaderarrangement 68,75 euro p.p.; menuprijzen rond de 43 euro p.p. excl. dranken
Regus 	Twee verdiepingen met flexibele ruimtes	Breukelen, De Corridor 5C	Ca. 1,2 km	Verhuur flexibele kantoorruimtes, virtueel kantoor/ zakelijk adres en vergaderruimtes, cateringvoorzieningen	Gemiddeld	Vergaderen vanaf 32 euro per uur, kantoorruimte variërend van 37 euro per dag tot 170 euro per maand





<p>Van der Valk Hotel Breukelen</p> 	<p>18 zalen, waarvan enkele bij elkaar getrokken kunnen worden, 6-300 personen; 223 hotelkamers</p>	<p>Breukelen, Stationsweg 91</p>	<p>Ca. 0,8 km</p>	<p>Vergaderen, evenementen, restaurant, verblijf, zwembad, wellness,</p>	<p>Hoog (vier vergaderhamers, luxe kamers)</p>	<p>Vanaf 14,50 euro p.p. per dagdeel; kamers vanaf 69,00 euro p.p. per nacht, twee personen vanaf 69 euro per nacht</p>
<p>Nyenrode</p> 	<p>40 multifunctionele college- en vergaderzalen voor bijeenkomsten tot 320 personen; twee hotels, aantal kamers onbekend</p>	<p>Breukelen, Straatweg 25</p>	<p>Ca. 1 km</p>	<p>Vergaderen, evenementen, bruiloften, verblijf, restaurants</p>	<p>Hoog</p>	<p>Dagarrangement (vergaderen) vanaf 72,50 euro p.p.; overnachten vanaf 79,50 euro p.p.n., tweepersoonskamer vanaf 90,10 euro</p>
<p>Meetinglodge</p> 	<p>6-30 personen</p>	<p>Kockengen</p>	<p>Ca. 4 km</p>	<p>Vergaderen en evenementen 'tussen de lammetjes', uit te breiden met uitgebreide lunch of barbecue</p>	<p>Laag</p>	<p>Vanaf 210 euro per dagdeel of 310 euro per twee dagdelen, lunch 19,50 euro p.p., barbecue 29,50 euro p.p.</p>
<p>Hoeve Landzicht</p> 	<p>5 ruimtes, 8-200 personen</p>	<p>Nieuwer ter Aa</p>	<p>Ca. 5 km</p>	<p>Vergaderen, bruiloften, restaurant, streek- en fairtrade-producten, picknicks en 'weisessies'</p>	<p>Laag</p>	<p>Vanaf 12,50 euro p.p. per dagdeel</p>





HOSPITALITYGROUP

<p>Inn-Style</p> 	<p>17 ruimtes, 5-2400 personen</p>	<p>Maarssen</p>	<p>Ca. 5 km</p>	<p>Vergaderen, evenementen, catering, live bereiding met diervriendelijke producten, sportactiviteiten ('meetingonderbrekers')</p>	<p>Hoog</p>	<p>Prijzen verschillende ruimtes op aanvraag; Vergadercatering vanaf 7 euro p.p.</p>
<p>Koetshuis de Haar (+ Kasteel)</p> 	<p>6 ruimtes, tot 1000 personen</p>	<p>Haarzuilens</p>	<p>Ca. 4,5 km</p>	<p>Vergaderen en evenementen, pauzeactiviteiten, werkt samen met Kasteel de Haar, rondleidingen kasteel, bruiloften</p>	<p>Hoog</p>	<p>Vergaderarrangementen vanaf 9,75 euro p.p. per dagdeel</p>
<p>Bartmanzboot</p> <p>Bartmanzboot praten op het water</p>	<p>4-12 personen</p>	<p>Loenen a/d Vecht</p>	<p>Ca. 6,5 km</p>	<p>Vergaderen met lunch, pauzeactiviteiten</p>	<p>Laag/gemiddeld</p>	<p>250 euro per dagdeel, 400 euro per dag</p>
<p>Hofstede De Nieuwe Ham</p> 	<p>3 ruimtes, 2-36 personen</p>	<p>Haarzuilens</p>	<p>Ca. 6 km</p>	<p>Vergaderen met pauzeactiviteiten (basic)</p>	<p>Laag</p>	<p>250 euro per dagdeel, catering vanaf 7,50 p.p. per dagdeel</p>

<p>Het eiland in het weiland</p> 	1 ruimte, 2-17 personen	Kockengen	Ca. 4 km	Vergaderen met lunch of diner, brasserie, verblijf (max. 6 personen)	Laag	250 euro per dagdeel + 8 euro p.p., 12,50 p.p. voor lunch, 30 euro p.p. voor diner
<p>De Nonnerie</p> 	Drie hotelkamers, 10 zalen, 12-250 personen	Maarssen	Ca. 3,5 km	Restaurant, bruiloften, evenementen, vergaderingen, verblijf (max. 6 personen)	Gemiddeld	Zaalhuur vanaf 87 euro per dagdeel, vergaderarrangement vanaf 45 euro per dagdeel voor 10 personen
<p>Het Kunsterf</p> 	1 ruimte, tot 80 personen	Vinkeveen	Ca. 6 km	Vergaderen, evenementen incl. catering	Laag/gemiddeld	Verhuurprijs op aanvraag
<p>Het Spoorhuis</p> 	3 ruimtes, tot 50 personen	Vinkeveen	Ca. 6 km	Vergaderen, evenementen, bruiloften, wandelingen en vaartochten	Gemiddeld	Vergaderarrangementen van 15,00 tot 50,00 euro p.p. (all inclusive), receptie- en dinerarrangementen van 17,50 tot 75,00 euro p.p.

Belle 	3 ruimtes, 2-150 personen	Oud Zuilen	Ca. 6 km	Brasserie, bruiloften, evenementen, vergaderen, vergaderbreaks	Gemiddeld	Zaalhuur 100-200 euro per dagdeel, menuprijs 30 euro
Het Wapen van Haarzuylen 	3 ruimtes, 25-200 personen	Haarzuilens	Ca. 5 km	Restaurant, evenementen, bruiloften	Hoog	Zaalhuur vanaf 95 euro p.p. per dagdeel, arrangementen vanaf 12,50 p.p. per dagdeel
De Vier Balken 	5 ruimtes, 50-150 personen	Haarzuilens	Ca. 5 km	Restaurant, evenementen, bruiloften	Hoog	Zaalhuur vanaf 120 euro per dagdeel, arrangementen vanaf 14,50 p.p. per dagdeel
Kasteel Sypestein 	Kasteel plus Koetshuys met kookstudio en atelier, 45-250 personen	Loosdrecht	Ca. 10 km	Bruiloften, evenementen, vergaderen, museum, culinaire activiteiten	Hoog	Menuprijs 17,50 (twee gangen), prijs zaalhuur op aanvraag

<p>Bed & Breakfast Breukelen</p> 	<p>Twee appartementen (etages), elk voor twee personen</p>	<p>Breukelen, Zandpad 83</p>	<p>Ca. 1 km</p>	<p>Verblijf met ontbijt in de voormalige paardenstal van het kasteel Oudaen</p>	<p>Laag</p>	<p>75 of 100 euro per nacht, minimaal twee nachten</p>
<p>Vredelust Logies</p> 	<p>Vier appartementen, elk voor vier personen</p>	<p>Breukelen, Oude Aa 25</p>	<p>Ca. 1,5 km</p>	<p>Verblijf met ontbijt</p>	<p>Laag</p>	<p>Overnachten vanaf 100 euro per nacht</p>
<p>Landhuis Logies Ouderhoek</p> 	<p>4 kamers voor twee personen</p>	<p>Nieuwersluis</p>	<p>Ca. 4 km</p>	<p>Verblijf met ontbijt, jacuzzi, stoomcabine</p>	<p>Gemiddeld</p>	<p>Vanaf 35 euro per nacht</p>
<p>B & B Geesberge</p> 	<p>Kamers of appartementen (1-6 personen); 3 zalen waarvan één grote zaal kan worden gemaakt (tot 200 personen)</p>	<p>Maarssen</p>	<p>Ca. 2,5 km</p>	<p>Verblijf met ontbijt, zaalverhuur, restaurant,</p>	<p>Hoog</p>	<p>90-300 euro per nacht; zaalhuur vanaf 75 euro per dagdeel, arrangementen vanaf 22,50 euro p.p. per dagdeel</p>

<p>Princess Hotel</p> 	<p>67 kamers, 11 zalen voor maximaal 150 personen</p>	<p>Loosdrecht</p>	<p>Ca. 7 km</p>	<p>Verblijf, restaurant, vergaderen, evenementen</p>	<p>Hoog</p>	<p>Verblijf vanaf 119 euro per nacht, vergaderen vanaf 25 euro p.p. per dagdeel</p>
<p>De Nederlanden</p> 	<p>10 kamers, 2 zalen (2-40 personen), externe locaties in beheer tot 350 personen</p>	<p>Vreeland</p>	<p>Ca. 8 km</p>	<p>Verblijf, restaurant, vergaderen, bruiloften, evenementen</p>	<p>Hoog</p>	<p>Diner en overnachten vanaf 175 euro p.p. per nacht, prijs zaalhuur op aanvraag</p>
<p>Heineke</p> 	<p>1 zaal, max. 35 personen; 8 hotelkamers</p>	<p>Loosdrecht</p>	<p>Ca. 7,5 km</p>	<p>Café, restaurant, verblijf, vergaderen</p>	<p>Laag</p>	<p>Zaalhuur 35 euro per dagdeel, overnachten vanaf 60 euro p.p. per nacht, tweepersoonskamer 80 euro p.n., driepersoonskamer 90 euro p.n.</p>
<p>Fort aan de Klop</p> 	<p>Zalen 12-70 personen, groepsverblijven 12-50 personen</p>	<p>Utrecht</p>	<p>Ca. 8 km</p>	<p>Groepsaccommodatie, evenementen, vergaderen, bruiloften, brasserie, vergaderbreaks, kamperen, producten uit eigen tuin</p>	<p>Gemiddeld</p>	<p>Zaalhuur 165-245 euro per dagdeel, overnachten 360-1095 euro per nacht per verblijf</p>

<p>Kampeerhoeve Koole</p> 	<p>Twee verblijven, max. 36-60 personen</p>	<p>Noorden</p>	<p>Ca. 12 km</p>	<p>Groepsaccommodatie, kamperen</p>	<p>Laag</p>	<p>Vanaf 1300 euro per midweek</p>
<p>Kameryck</p> 	<p>7 zalen waarvan een deel samengevoegd kan worden, max. 47-114 personen; 14 'Veldhuysjes' voor vier personen, totale capaciteit 66 personen</p>	<p>Kamerik</p>	<p>Ca. 7 km</p>	<p>Groepsaccommodatie, restaurant, biologische streekeigen producten, bruiloften, evenementen, vergaderen, pitch&putt</p>	<p>Gemiddeld</p>	<p>90 euro per 'Veldhuysje' per nacht, zaalprijzen op aanvraag</p>
<p>Groepsaccommodatie Het Droogdok</p> 	<p>21 slaapvertrekken voor 2-6 personen; twee vergaderruimtes (2-35 personen)</p>	<p>Vinkeveen</p>	<p>Ca. 10 km</p>	<p>Groepsaccommodatie, watersport, landactiviteiten, restaurant, vergaderen, twee B&B</p>	<p>Laag</p>	<p>Prijzen accommodatie op aanvraag; vergaderruimtes vanaf 227,50 euro per dagdeel</p>

BIJLAGE II: EXPLOITATIERAMING

Exploitatieraming Scenario 1: Raadzaal in Boom & Bosch

Koethuis - Alternatieve exploitatie

(aannamens/uitgangspunten)	
Raadzaal in Boom & Bosch	
# m2 VVO	534
# m2 FNO	490
gem. # wp (a 20m2)	25
gem. # vergaderplekken (plenair + break-out a 7m2 p.p.)	70
gem. # logiesplaatsen (3 ***/2 pers.kamers a 15m2 p.p.)	33
verhuurprijs m2 VVO p/jaar	€ 100
servicekosten m2 p/jaar	€ 50
verhuurprijs werkplek p/dag	€ 40
prijs verg.arr.p/p/p/dagdeel	€ 35
prijs logies arr. p/p/p/nacht	€ 75
bezettings % regulier kantoor	60%
bezettings % flexkantoor	50%
bezettings % vergaderarrangementen (z.overn.)	30%
bezettings % logiesarrangementen	60%
gem. # openingsdagen flexwerken	240
gem. # openingsdagdelen verg.arrangementen	864
gem. # openingsdagen logies	288

Boom & Bosch - Restantexploitatie

(aannamens/uitgangspunten)	
# m2 VVO	730
# m2 FNO	566
gem. # wp (a 20m2)	28
gem. # vergaderplekken (plenair + break-out a 7m2 p.p.)	81
gem. # logiesplaatsen (3 ***/2 pers.kamers a 15m2 p.p.)	38
verhuurprijs m2 VVO p/jaar	€ 125
servicekosten m2 p/jaar	€ 75
verhuurprijs werkplek p/dag	€ 50
prijs verg.arr.p/p/p/dagdeel	€ 35
prijs logies arr. p/p/p/nacht	€ 75
bezettings % regulier kantoor	60%
bezettings % flexkantoor	50%
bezettings % vergaderarrangementen (z.overn.)	25%
bezettings % logiesarrangementen	60%
gem. # openingsdagen flexwerken	240
gem. # openingsdagdelen verg.arrangementen	864
gem. # openingsdagen logies	288

	Model A	Model B	Model C	Model D
Opbrengsten				
verhuur kantoor in m2's	€ 69.420			
verhuur kantoor in werkplekken		€ 117.600		
verhuur vergaderarrangementen			€ 635.040	
verhuur logies				€ 423.360
Kosten				
gem. directe (extra) exploitatiekosten (% van opbrengst)	€ 37.279	€ 94.080	€ 582.967	€ 402.615
Inkoop	0%	5%	28%	19%
Personeel	5%	10%	30%	33%
Huisvesting & energie	40%	40%	15%	19%
Apparatuur & inventaris	2%	10%	2%	2%
Vervoersmiddelen	0%	2%	1%	1%
Verkoop	2%	3%	3%	4%
Communicatie	0%	1%	1%	1%
Overig	3%	4%	7%	10%
Afschrijvingen	2%	5%	6%	8%
	54%	80%	92%	95%
Resultaat				
Bijdrage in exploitatieresultaat gemeente	€ 32.141	€ 23.520	€ 52.073	€ 20.745

	Model A	Model B	Model C	Model D
Opbrengsten	niet mogelijk			niet mogelijk
verhuur kantoor in m2's	€ 0			
verhuur kantoor in werkplekken		€ 169.800		
verhuur vergaderarrangementen			€ 611.280	
verhuur logies				€ 0
Kosten				
gem. directe (extra) exploitatiekosten (% van opbrengst)	€ 0	€ 135.840	€ 561.155	€ 0
Inkoop	0%	5%	28%	19%
Personeel	5%	10%	30%	33%
Huisvesting & energie	40%	40%	15%	19%
Apparatuur & inventaris	2%	10%	2%	2%
Vervoersmiddelen	0%	2%	1%	1%
Verkoop	2%	3%	3%	4%
Communicatie	0%	1%	1%	1%
Overig	3%	4%	7%	10%
Afschrijvingen	2%	5%	6%	8%
	54%	80%	92%	95%
Resultaat				
Bijdrage in exploitatieresultaat gemeente	€ 0	€ 33.960	€ 50.125	€ 0

Totaalbijdrage in exploitatieresultaat gemeente: € 32.141 € 57.480 € 102.198 € 20.745

Exploitatieraming Scenario 2: Raadzaal in het Koetshuis

Boom & Bosch - Alternatieve exploitatie

(aannamens/uitgangspunten)	
Raadzaal in Koetshuis	
# m2 VVO	730
# m2 FNO	566
gem. # wp (a 20m2)	28
gem. # vergaderplekken (plenair + break-out a 7m2 p.p.)	81
gem. # logiesplaatsen (3 ***/2 pers.kamers a 15m2 p.p.)	38
verhuurprijs m2 VVO p/jaar	€ 125
servicekosten m2 p/jaar	€ 75
verhuurprijs werkplek p/dag	€ 50
prijs verg.arr.p/p/p/dagdeel	€ 35
prijs logies arr. p/p/p/nacht	€ 75
bezettings % regulier kantoor	60%
bezettings % flexkantoor	50%
bezettings % vergaderarrangementen (z.overn.)	30%
bezettings % logiesarrangementen	60%
gem. # openingsdagen flexwerken	240
gem. # openingsdagdelen verg.arrangementen	864
gem. # openingsdagen logies	288

Koetshuis - Restantexploitatie

(aannamens/uitgangspunten)	
# m2 VVO	534
# m2 FNO	490
gem. # wp (a 20m2)	25
gem. # vergaderplekken (plenair + break-out a 7m2 p.p.)	70
gem. # logiesplaatsen (3 ***/2 pers.kamers a 15m2 p.p.)	33
verhuurprijs m2 VVO p/jaar	€ 100
servicekosten m2 p/jaar	€ 50
verhuurprijs werkplek p/dag	€ 40
prijs verg.arr.p/p/p/dagdeel	€ 35
prijs logies arr. p/p/p/nacht	€ 75
bezettings % regulier kantoor	60%
bezettings % flexkantoor	50%
bezettings % vergaderarrangementen (z.overn.)	25%
bezettings % logiesarrangementen	60%
gem. # openingsdagen flexwerken	240
gem. # openingsdagdelen verg.arrangementen	864
gem. # openingsdagen logies	288

	Model A	Model B	Model C	Model D
Opbrengsten				
verhuur kantoor in m2's	€ 124.100			
verhuur kantoor in werkplekken		€ 169.800		
verhuur vergaderarrangementen			€ 733.536	
verhuur logies				€ 489.024
Kosten				
gem. directe (extra) exploitatiekosten (% van opbrengst)	€ 72.847	€ 144.330	€ 673.386	€ 465.062
Inkoop	0%	5%	28%	19%
Personeel	5%	10%	30%	33%
Huisvesting & energie	45%	45%	15%	19%
Apparatuur & inventaris	2%	10%	2%	2%
Vervoersmiddelen	0%	2%	1%	1%
Verkoop	2%	3%	3%	4%
Communicatie	0%	1%	1%	1%
Overig	3%	4%	7%	10%
Afschrijvingen	2%	5%	6%	8%
	59%	85%	92%	95%
Resultaat				
Bijdrage in exploitatieresultaat gemeente	€ 51.253	€ 25.470	€ 60.150	€ 23.962

	Model A	Model B	Model C	Model D
Opbrengsten	niet mogelijk			niet mogelijk
verhuur kantoor in m2's	€ 0			
verhuur kantoor in werkplekken		€ 117.600		
verhuur vergaderarrangementen			€ 529.200	
verhuur logies				€ 0
Kosten				
gem. directe (extra) exploitatiekosten (% van opbrengst)	€ 0	€ 94.080	€ 485.806	€ 0
Inkoop	0%	5%	28%	19%
Personeel	5%	10%	30%	33%
Huisvesting & energie	40%	40%	15%	19%
Apparatuur & inventaris	2%	10%	2%	2%
Vervoersmiddelen	0%	2%	1%	1%
Verkoop	2%	3%	3%	4%
Communicatie	0%	1%	1%	1%
Overig	3%	4%	7%	10%
Afschrijvingen	2%	5%	6%	8%
	54%	80%	92%	95%
Resultaat				
Bijdrage in exploitatieresultaat gemeente	€ 0	€ 23.520	€ 43.394	€ 0

Totaalbijdrage in exploitatieresultaat gemeente: € 51.253 € 48.990 € 103.544 € 23.962

