"Warm en goed"





Toelichting plan
De Schattelijn en Markt 32-38
Geertruidenberg

Willem Simonis
Dieuwke Simonis-Stellinga
Maart 2021

Inhoudsopgave

1.	**Voorwoord**	**Blz 3**
2.	**Inleiding**	**Blz 4**
3.	**Introductie kopers**	**Blz 5**
4.	**Plan**	**Blz 6**
5.	**Financiële vertaling**	**Blz 10**
	5.1 Aankoop, restauratie, verbouwing **5.2 Exploitatie prognose**	
6.	**Uitdagingen en hobbels**	**Blz 14**
7.	**Samenvatting**	**Blz. 15**
8.	**Nawoord**	**Blz. 17**

Bijlage restauratie- en verbouwingskosten Schattelijn

Bijlage restauratie- en verbouwingskosten Markt

Bijlage exploitatie Schattelijn en Markt

1. Voorwoord

Het plan dat nu voor u ligt is een uitwerking van onze plannen en bieding voor de aankoop van “De Schattelijn” aan de Vismarktstraat en de aankoop van Markt 32-34-38 en huur of koop van Markt 36 in Geertruidenberg.

Onze belangstelling is ontsprongen toen we een oproep in BN De Stem zagen half 2019. Vervolgens zijn wij in het najaar van 2019 in gesprek geweest met de gemeente Geertruidenberg (dhr Timmermans, dhr Hofkens en dhr van Oort) en zijn we rondgeleid door “De Schattelijn” en de marktpanden, wat ons enthousiasme voor beide locaties aanwakkerde. In 2021 hebben wij deelgenomen aan de openbare inschrijving voor beide locaties en mochten wij een presentatie verzorgen aan de door de Gemeenteraad ingestelde commissies. Vervolgens zijn wij in gesprek met Ronald Hordijk, Jake Owen Raats en Mike Hofkens over het overkoepelende plan om beide locaties te gaan exploiteren. Het aangepaste plan ligt nu voor u waarin ook aanpassing van ons bod en huur ipv koop van Markt 36 geïntegreerd zijn.

We hebben dit document ‘Warm en goed’ genoemd, net als het plan rondom Onze Kerk in 2014, en het plan rondom de aankoop van Ons Oude Raadhuis in 2017, omdat dat de kern is van wie we zijn en wat we nastreven, ook met deze monumenten.

We hopen van harte dat u net zo enthousiast wordt van onze plannen als wijzelf zijn.

We gaan graag in gesprek om vervolgens samen te werken om te komen tot een, breed gedragen, prachtige nieuwe invulling van de gebouwen en het behoud van de (rijks)monumentale uitstraling ervan.

Willem Simonis
Dieuwke Simonis-Stellinga

Hooge Zwaluwe, september 2021

2. Inleiding

De Schattelijn en Markt 32-38 worden door de gemeente Geertruidenberg te koop aangeboden door middel van een verkoop bij inschrijving.

De opgave vanuit de gemeenteraad is om invulling te geven aan de toeristische, recreatieve en culturele doelstellingen, instandhouding van de monumentale panden voor de komende jaren te verzekeren en ruimte creëren in de meerjarenbegroting met verkoop /verhuur van De Schattelijn en Markt 32-38.

In dit document zullen wij na het voorwoord en inleiding onszelf introduceren in hoofdstuk 3, waarna wij in hoofdstuk 4 onze beoogde plannen uiteen zullen zetten en de financiële vertaling (H5). Daarin maken wij een splitising waar nodig in de 2 opties die er voorliggen qua huur of koop van Markt 36. In hoofdstuk 6 geven we een beschouwing van die 2 opties en in hoofdstuk 7 kunt u een zeer beknopte samenvatting terugvinden van het gehele document t.b.v. de leesbaarheid. Wij sluiten af met een nawoord. De restauratie toelichting en de financiële onderbouwingen zijn in de bijlages toegevoegd.

Dit plan is een weergave van onze kijkrichting en plannen op dit moment. Onze kracht is om gaandeweg het proces van restaureren en herbestemming ons aan te passen aan dat wat we tegenkomen. De exacte invulling en inrichting zal vorm gegeven worden nadat de kaders wat er exact aan het monument veranderd mag worden duidelijk zijn. Ruimtes zijn op verschillende manieren te gebruiken en in te delen als culturele ruimtes, ontspanningsruimtes, hotelkamers, horeca ruimtes. Juist door de flexibele aanpak van ons, zullen de grenzen die het monumentale deel stelt ons niet belemmeren. Wij passen ons daarop aan. Er zijn zoveel mooie ruimtes en zoveel mooie inrichtingen voor elke ruimte te bedenken, dat het een prachtplek zal worden.

Veel leesplezier toegewenst en wat ons betreft ‘Op naar een mooie gezamenlijke toekomst in Geertruidenberg’.

3. Introductie kopers

Een korte introductie van wie wij zijn is op zijn plaats in dit document.

Wij zijn Willem Simonis en Dieuwke Stellinga en wij zijn 22 jaar getrouwd (04-06-‘99) onder huwelijkse voorwaarden en hebben samen 3 kinderen in de leeftijd van 19 jaar (17-09-01), 16 jaar (03-05-05) en 14 jaar (09-03-07).

Willem heeft een technische opleiding doorlopen en in zijn werkende leven vooral als creatieve ondernemer gewerkt met als rode draad ‘de wereld om hem heen mooier maken’.

Dieuwke is opgeleid als verpleegkundige en manager/ conflictbemiddelaar en heeft altijd in de zorg voor verstandelijk beperkte, psychiatrische, gedragsmoeilijke cliënten gewerkt, als begeleider en later als leidinggevende/ (interim-)manager.

Nadat wij beide afzonderlijk van elkaar geschoold en ontwikkeld zijn, groeide onze gezamenlijke ondernemersambitie en ondernemers (en horeca) droom. Dat laatste heeft vorm gekregen in de aankoop van de Willibrordus kerk en herbestemming daarvan tot haar huidige functie als Restaurant Onze Kerk. Wij hebben vervolgens het voormalige raadhuis van de Gemeente Drimmelen gekocht, gerestaureerd en herbestemd als Boetiekhotel Ons Oude Raadhuis. Die ervaring van de afgelopen 10 jaar heeft geleerd dat wij ook als zakenpartners leuk matchen en elkaar goed aanvullen op een manier die ook succesvol kan zijn in het traject van de aankoop en vernieuwde invulling van De Schattelijn en de marktpanden.

Wij zijn ambitieuze en integere ondernemers met als kernwaarden:

Vrijheid
Van betekenis zijn in de samenleving
Verantwoordelijkheid
Familiebedrijf
Samen
Liefde en respect voor authentieke oudere gebouwen met een monumentenstatus.

Het is een geweldige eer dat wij in onze kernwaarden erkend zijn met prijzen en titels op dit vlak (MVO-winnaar gemeente Drimmelen, Gouden Duim en Brabants Besten van de Provincie Noord-Brabant, Pieter van Vollenhovenprijs).

4. Plan

Waar wij aan werken is het verwezenlijken van samen-werken aan het opbouwen van een familiebedrijf. Wij hebben eerder in de Gemeente Drimmelen aan 2 locaties een nieuw elan kunnen geven met een hernieuwde functie, namelijk van Onze Kerk, aangevuld met een nieuwe functie voor Ons Oude Raadhuis, beide in Hooge Zwaluwe. Enorm passend bij ons en onze ervaring én onze ambitie zijn de panden in Geertruidenberg.

We hebben de inhoud van ons plan toegespitst op de volgende speerpunten:

A. Toeristisch- en recreatieve invulling pand
B. Cultuurhistorisch behoud van de panden
C. Duurzaamheid in exploitatie
D. Toegevoegde waarde / social return

Door De Schattelijn en de Marktpanden te herbestemmen, in goede staat te houden en te exploiteren als

- Hotel (middensegment hotel in Schattelijn en gecombineerd met allerlei culturele en toeristische activiteiten en het theater, hoger segment hotel in de Marktpanden met lounge- en ontspanningsfaciliteiten)
- Restaurant met bar (bar ook ondersteunend aan culturele activiteiten) in de Schattelijn
- Theater / bioscoop functie behouden en verder ontwikkelen binnen de Schattelijn, wij zien de theaterfunctie júist als een Unique Selling Point!
- PeuterSpeelZaal in de bakkerij indien mogelijk
- Borrelgelegenheid in de kelder van Marktpanden
- Functioneren als conferentie hotel met een historische beleving voor zakelijke markt
- Op Markt 34 speciale bezichtigingsplek creëren in de ruimte met de muurschildering (uitdrukkelijk dus geen hotelruimte van maken)
- In personeelsbezetting expliciet ruimte creëren voor arbeidsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, 10-25% (begeleid door onze interne jobcoach)

kunnen wij de panden exploitabel en toch beschikbaar houden voor Geertruidenberg en inwoners uit de gemeente en omstreken met een **toeristisch recreatieve en maatschappelijke** kleur.

We denken dat Geertruidenberg en haar omgeving behoefte heeft aan deze uitbreiding aangezien we sinds de start van Onze Kerk de groeiende behoefte gemerkt hebben aan ‘belevingsplekken’, alsook vele overnachtingsvragen / zakelijke overnachtingsvragen en vergadervragen hebben gekregen. Net voor de coronacrisis in februari 2020, bleek uit een behoefte onderzoek van Horwath HTL dat er de komende 10 jaar behoefte is aan honderden extra hotelkamers in de regio. Uit het document ‘Visie op toerisme en recreatie’ van de Gemeente Geertruidenberg (17-12-15) blijkt ook de behoefte aan een hotelfunctie binnen de vesting.

Daarnaast merken we al jaren dat bezoekers in ons restaurant enorm genieten van de beleving die een bezoek aan Onze Kerk brengt. Men komt niet alleen voor de maaltijd maar voor het geheel, voor de diepgang, voor de historie en de pracht en praal. Dat is bij het Raadhuis in Hooge Zwaluwe zeker ook het geval. We willen de geschiedenis van De Schattelijn en Marktpanden in beeld brengen en levend houden. We kunnen dat vormgeven met belangrijke sleutelfiguren vanuit de inwoners binnen de Gemeente en bv De Roos en de 'geschiedenisboeken'.
We willen dat combineren met een behoefte in hedendaagse tijd van beleven; Hoe bijzonder is het wel niet om in de prachtige lounge met hoge plafonds (terug gebracht in authentieke stijl) ontvangen te worden, te dineren in het restaurant met uitzicht op de Markt, te genieten van een voorstelling in de unieke theaterzaal, te overnachten in prachtige kamers met mooi uitzicht en met een ontbijt bijvoorbeeld na te genieten in de relaxte gewelfkelders.

Naast de ambitie om een goede nieuwe invulling te realiseren, is het ons doel om de panden **cultuurhistorisch** te behouden, als rijksmonument in perfecte staat te brengen en te houden. We herstellen en onderhouden alle benodigde, door Monumentenwacht aangegeven, zaken op de aangegeven termijn. We zorgen dat alles wat binnen gebeurt 'reversible' is en toenemend **verduurzaamd** wordt. Het gehele gebouw zal daardoor juist in al zijn pracht kunnen blijven schitteren. Dit kunnen we ook doen doordat we verwachten een gezond financieel bedrijf te kunnen runnen, met respect voor en gebruik makend van de betekenissen van het gebouw.

Door de herbestemming van Onze Kerk en Ons Oude Raadhuis weten wij inmiddels welke wegen te bewandelen en welke instanties te betrekken voor steun; welke instanties voor goedkeuring van onze plannen en welke voor het cultuurhistorisch behoud. We hebben dat bij Onze Kerk en Ons Oude Raadhuis ook in een goede harmonie kunnen bewerkstelligen binnen een kort tijdsbestek, met nauwelijks haperingen of bezwaren. Onze prettige samenwerking met de gemeente en de betrokken instanties en onze gewaardeerde rol in de regio maken het makkelijker om ieders belangen ook werkelijk waar te maken. Wij zijn echte verbinders en zullen die **verbinding** dan ook zoeken én vinden in Geertruidenberg. De inwoners van Geertruidenberg en omgeving zullen een prachtige plek kunnen verwelkomen waar het culturele leven nieuw leven wordt ingeblazen, een plek om te werken, een plek om trots op te zijn. En door het (al in de praktijk bewezen) sociale karakter van de werkgever die wij zullen zijn, waar ook plaats is voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, **geven wij terug** aan de maatschappij, een maatschappij die ons ook veel kansen bood. Concreet betekent dit dat wij plaats kunnen bieden voor dagbestedingsplekken, werkervaringsplekken, beschutte werkplekken. Wij doen dit nu ook binnen onze andere bedrijven. Op dit moment bestaat 25% van onze teamsamenstelling uit mensen met een uitdaging op een bepaald vlak. Wij hebben een interne jobcoach die (net als Dieuwke zelf) geschoold en ervaren is in de zorg voor mensen die het moeilijker hebben. Dat maakt dat de plaatsingen ook zo succesvol kunnen verlopen. We begeleiden iemand van zeer dichtbij en zorgen dat het altijd een succes kan worden. In de onderstaande artikelen kun je lezen/bekijken hoe we dat vormgeven hoe we naar sociaal werkgeverschap en duurzaamheid kijken. We mochten daar erkenningen voor ontvangen van de provincie en de gemeente.

https://www.innovatiefwerkgeverschap.nl/overzicht+brabants+besten/1675390.aspx
https://www.vnoncwbrabantzeeland.nl/zet-nu-een-stap-vooruit/
https://www.youtube.com/watch?v=n6Fl4hiaaq0

Belangrijk is ook dat de monumenten te bezoeken zijn door mensen die geïnteresseerd zijn. In Hooge Zwaluwe zijn wij vanzelfsprekend enthousiaste deelnemers (en inmiddels kartrekkers namens de 4 monumenten in Hooge Zwaluwe) van de Monumentendagen en andere gewenste openstellingen van het rijksmonument. Uiteraard is daar in Geertruidenberg ook een leuk weekend van te maken met alle historie in de panden en om ons heen.

Natuurlijk is het van enorm belang dat de gemeente en de gemeenschap kan vertrouwen en berusten in een **duurzame en betaalbare realisatie** van onze plannen.

De restauratie/ het onderhoud en verbouwing is voor onze rekening (behalve Markt 36 indien eigendom van Gemeente blijft). Wij kunnen een (zeer voordelige) lening afsluiten bij het Nationaal Restauratie Fonds om de aanschaf en restauratie, verduurzaming en verbouwing te ondersteunen.

De bedrijfsvoering is gebaseerd op hotel en restaurant exploitatie. Ondergeschikte inkomsten worden verwacht vanuit het culturele deel van exploitatie. Dat kan omdat het horeca gedeelte de grootste omzet zal realiseren. Naast het feit dat het werken met mensen met een arbeidsbeperking bijdraagt aan onze missie en visie, zal dat ook een deel de personeelskosten drukken. De multifunctionele exploitatie zal het succes weer maken; de hotel en restaurant functie die nog steeds veelvuldig in de omgeving gezocht wordt, de zakelijke markt die vergader- of themaplekken zoeken op bijzondere plekken, de lokale mensen en de regionale ‘klanten’ die speciaal voor de (culturele) beleving komen.

Voor een wat meer specifieke uitwerking van de financiële onderbouwing verwijzen wij graag naar het volgende hoofdstuk en de bijlages.

Daarnaast vragen wij mogelijk voor de restauratie steun aan de provincie Noord-Brabant en andere subsidieverleners. Inmiddels zijn die organisaties altijd zeer bereid gebleken ons daarin te steunen, zeker nu we ook al 2 rijksmonumenten en hun restauraties op onze naam hebben staan en prijzen/ erkenningen voor hebben mogen ontvangen op vlak van herbestemming (Pieter van Vollenhoven prijs, Gouden Duim) en maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO-prijs, Gouden Duim, Brabants Besten).

Los van alle specifiek geldende punten voor de panden, zijn wij als ondernemersechtpaar goed in staat om een middelgroot bedrijf te runnen. De kracht van de onderneming is de combinatie van ons twee. Samen zijn wij volledig bekwaam om een bedrijf te runnen en met ons beider doorzettingsvermogen dat ook door te zetten en tot een succes te maken zonder onnodige en/of onverantwoorde risico’s te nemen.

Warm en goed, die woorden vatten samen waar wij voor staan in ons plan. We willen prachtige gebouwen restaureren en verbouwen en er een warme en goede nieuwe functie aan geven. Warm en goed letterlijk, maar ook figuurlijk, als een ontmoetingsplaats voor de stad/ regio waarin menselijke warmte en dienstbaarheid centraal staan. Warm en goed ook voor de gemeente, voor de samenleving in het licht van werkplekken voor de beperkte medemens, werkgelegenheid voor (jonge) mensen en betrokkenheid bij de plaatselijke verenigingen.

Door ons plan dragen we bij een 1 van de speerpunten van de Gemeente Geertruidenberg; ‘een middelgroot hotel in de vesting, ook voor de zakelijke markt’. Daarnaast zullen wij samenwerken binnen de ondernemersgroepen, verenigingen/stichtingen en met de gemeente om de toeristische ambities te verwezenlijken. Insteken op meer nadruk op historische vesting, met de ligging aan het water, de Biesbosch biedt veel meer toeristische potenties. Op dit moment is het aanbod aan horeca (voornamelijk ook hotels) beperkt. Wij bieden met onze plannen beleef-horeca, welke juist het cultuurhistorische element kan benadrukken. Beleving wordt in de toeristische sector steeds belangrijker.

Wij zijn positief onder de indruk hoe in Geertruidenberg aandacht is voor de historische uitstraling. Nieuwbouwwijken en andere nieuwe elementen voldoen in onze ogen helemaal aan het versterken van de historische uitstraling die Geertruidenberg zou moeten hebben. Wat natuurlijk goed is om ook de andere ambities van de gemeente uit te bouwen. Wij zien de ideale rol van een gemeente echt als faciliterend, drempel-wegnemend en inspirerend voor inwoners en ondernemers om mooie initiatieven te ontplooien.

De door de Gemeente genoemde ambities;
- Toeristisch Overstap punt
- Verbinding parkeerplaats-vesting
- Uitstraling vesting behouden en versterken
- Bereikbaarheid via water
- Fiets en wandelverbindingen versterken
- Ontwikkeling van de zandputten
- Nadrukkelijkere verbinding met Biesbosch

zijn belangrijke faciliterende elementen om als Geertruidenberg toenemend toeristisch te kunnen floreren en dus ook als wij ons als ondernemers gaan vestigen in deze gemeente.

5. Financiële vertaling

In dit hoofdstuk zullen we in de 1e paragraaf ons bod en bijkomende kosten voor restauratie en verbouwing onderbouwen om vervolgens in de 2e paragraaf verder in gaan op de financiële prognose voor de exploitatie van beide panden.

5.1 Aankoop, restauratie en verbouwing

Ons bod voor de Schattelijn (incl.bakkerij) was €250.000 en we hebben dat verhoogd naar €400.000 na onderhandeling met de gemeente.

Ons bod voor de Marktpanden (incl. markt 36) was €750.000.
Na onderhandeling met de Gemeente is dat geworden:

- Het bod zónder Markt 36 €550.000, omdat het meest waardevolle en het hart van de panden wellicht door de gemeente zelf in eigendom wenst te worden gehouden.
- Het bod mét Markt 36 wordt €825.000 indien Markt 36 toch verkocht mag worden én als er door de Gemeente meegewerkt kan worden aan langer verblijf in de studio's (bv door expats) in bestemmingsplan.

Als je deze bedragen kaal beziet, kan het overkomen als verkoop voor een 'appel en een ei'. Als je deze bedragen echter in het perspectief ziet van de risico's, van de vergunningen, van de tijd van herbestemmen en verbouwen en de opgetelde kosten ervan, dan is het al met al een enorme investering.
En natuurlijk, als we tientallen jaren verder zijn en het is allemaal gelukt en de bedrijfsvoering is een succes, dán zal gebleken zijn dat het het risico en de investering waard was. Echter, de risico's vóór die tijd zijn voor ons, de beperkingen van de beoogde bestemmingen, de regels rondom monumenten én de investeringen, zijn voor ons zonder garantie op succes. En dat maakt de bieding dus een klein onderdeel van een veel groter geheel.

En we snappen natuurlijk heel goed dat inwoners van Geertruidenberg ook dat eindplaatje en de uiteindelijke waarde zien, en het feit dat het dan in bezit is van ons als ondernemersechtpaar i.p.v. van de gemeente. We snappen dat daar kritisch naar gekeken wordt. Wij zijn echter overtuigd dat het heel gezond is dat dergelijke panden in bezit komen van ondernemers (met een oprecht en integer hart). Het belang dat het dan in stand blijft, het belang dat het onderhouden blijft, dat er geld mee verdiend wordt is ons directe belang en daarmee direct gewaarborgd.

Hieronder de samenvattingen van de geschatte bedragen:

Schattelijn/ bakkerij

€ 400.000	aankoop
€ 450.000	restauratie (zie hieronder voor uitsplitsing)
€ 1.150.000	verbouwing tot bestemming (zie hieronder voor uitsplitsing) incl extra kosten voor verduurzaming
€ 40.000	gemeentelijke kosten/ architect kosten/ stedenbouwkundige rapporten /milieu en geluidsonderzoeken, brandveiligheidsanalyse, taxateurs, restauratiebegrotingen, accountantskosten e.d.

€ 2.040.000

Marktpanden (excl 36)

€ 550.000	aankoop
€ 408.400	restauratie (excl nr 36)
€ 600.000	verbouwing tot bestemming (zie hieronder voor uitsplitsing) incl extra kosten voor verduurzaming
€ 40.000	gemeentelijke kosten/ architect kosten/ stedenbouwkundige rapporten /milieu en geluidsonderzoeken, brandveiligheidsanalyse, taxateurs, restauratiebegrotingen, accountantskosten e.d.

€ 1.598.400

Marktpanden (incl 36)

€ 825.000	aankoop
€ 657.000	restauratie (zie hieronder voor uitsplitsing)
€ 600.000	verbouwing tot bestemming (zie hieronder voor uitsplitsing) incl extra kosten voor verduurzaming
€ 40.000	gemeentelijke kosten/ architect kosten/ stedenbouwkundige rapporten /milieu en geluidsonderzoeken, brandveiligheidsanalyse, taxateurs, restauratiebegrotingen, accountantskosten e.d.

€ 2.122.000

In de bijlages is er meer concrete uitwerking te vinden van de uitsplitsing van de restauratie alsook de investering voor de verbouwing.

In de bijlages:
Uitsplitsing restauratie- en verbouwingskosten Schattelijn
Uitsplitsing restauratie- en verbouwingskosten Marktpanden

We hopen dat we hiermee wat verduidelijking hebben kunnen geven wat de investering behelst en wat voor ons de aankoop waarde is voor beide locaties. Wij denken dus niet licht over wat ze waard zijn, maar de te investeren waarde is voor ons dus vele malen meer dan alleen het aankoopbedrag.

5.2 Exploitatie prognose

In deze bijlage en de volgende geven we een inschatting van de bedrijfsexploitatie in woord en cijfers.

➢ Sfeer en doelstelling
Door Markt 32-38 en de Schattelijn te restaureren en verbouwen en te gaan gebruiken als

- Hotel, midden en hogere segment, met zakelijke mogelijkheden (Markt circa 12 luxe suites / studio's, Schattelijn circa 21 grote kamers/studio's)
- Trouw en bezichtiging
- Restaurant met bar (bar ook ondersteunend aan culturele activiteiten) in de Schattelijn
- Theater / bioscoop functie behouden en verder ontwikkelen binnen de Schattelijn, wij zien de theaterfunctie júist als een Unique Selling Point!
- PeuterSpeelZaal in de bakkerij
- Borrelgelegenheid in de kelder van Marktpanden
- Functioneren als conferentie hotel met een historische beleving voor zakelijke markt
- Op Markt 34 speciale bezichtigingsplek creëren in de ruimte met de muurschildering (uitdrukkelijk dus geen hotelruimte van maken)
- In personeelsbezetting expliciet ruimte creëren voor arbeidsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, minimaal 10% (begeleid door onze interne jobcoach)

kunnen wij Markt 32-38/Schattelijn exploitabel maken en toch beschikbaar houden voor de inwoners en bezoekers van de Vestingstad Geertruidenberg en omstreken met een toeristisch, recreatieve en maatschappelijke kleur. Men komt niet alleen voor de maaltijd of overnachting, maar voor het geheel, voor de diepgang, voor de historie en de pracht en praal. Dat zal ook bij de Schattelijn en de Markt 32-38 zeker het geval zijn. We willen de geschiedenis in beeld brengen en levend houden.

➢ Aantal kamers en prijzen
Het aantal kamers wat we willen realiseren zijn circa 33 luxe suites/ studio's. Inmiddels is het pand dusdanig in beeld qua afmetingen en kunnen we er mooie authentieke en ruime kamers van maken. De prijzen liggen tussen de €85 en €200 waarmee we ons richten op het midden en het wat hogere segment, wat we ook vinden passen bij de uitstraling van de gebouwen. We willen ook graag een aantal laagdrempeligere suites te maken zodat het voor een breed publiek toegankelijk is om te genieten van de rijke historie.

➢ Bezettingsgraad
We zijn uit gegaan van een bezettingsgraad van 65%. Dat is aan de veilige kant. Als je naar het perspectief kijkt dat er geschreven wordt dat er zeker 1000 bedden bij moeten komen in de gemeente (zie eerder genoemd onderzoek hierover)

De Rabobank schrijft in haar ‘Trends& Ontwikkelingen’:
“Voor de langere termijn ontwikkelt Nederland zich in toenemende mate tot een waar ‘leisureland’. We gaan meer buitenshuis eten, op meerdere momenten van de dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (flex)werken zorgt voor toenemende zakelijke vraag. Locatie wordt wel steeds belangrijker om tot een succesvolle exploitatie te komen. Ondernemingen die niet op een A-locatie of in een sterke regio gevestigd zijn, zullen moeten investeren in een uniek en onderscheidend concept. Consumenten zoeken naar producten met een bijzondere beleving of emotionele lading en zijn dan nog altijd bereid een meerprijs te betalen. De concurrentie vanuit branchevreemde spelers zal in de toekomst alleen maar intensiever worden, met name vanuit online boeking- en reserveringsplatforms en de grote foodretailers. De verwachting is dan ook dat de grote horeca-, leisure- en reisketens intensiever zullen gaan samenwerken of fuseren om zo een blok te vormen tegen de opkomst van deze gamechangers. Als tegenreactie zullen aan de onderkant van de markt steeds meer kleinschalige, particuliere initiatieven ontstaan waar duurzaamheid, authenticiteit en vakmanschap weer centraal staan. Buiten de grote steden is toerisme een van de belangrijkste sectoren waarin geïnvesteerd zal moeten worden om deze gebieden economisch vitaal te houden.”
Uiteraard is dat laatst alleen maar sterker geworden qua binnenlands toerisme na corona.

Als we de Schattelijn en Markt 32-38 vergelijken met de logiesmogelijkheden in de regio dan kunnen en zullen we ons onderscheiden met deze zeer bijzondere locatie, net zoals we dat met de kerk hebben gedaan. De geschiedenis, het monumentale pand, de beleving en de pracht en praal, het culturele leven, evenals onze uitzonderlijke gastvrijheid zullen zorgen voor die bijzondere, onderscheidende, beleving die de gast zoekt.

Zie bijlage voor de verdere uitwerking van de exploitatie

6. Koop of huur Markt 36.

In dit hoofdstuk geven wij een korte reflectie op de uitdagingen rondom het kopen en/of huren van Markt 36.

Het moge duidelijk zijn dat wij begrip hebben voor de wensen en zorgen van de gemeenteraad namens de inwoners van Geertruidenberg. Wij zullen ons voegen naar de besluiten die daarover door hen genomen worden en van beide opties (koop of huur) een succes maken.

Onze voorkeur gaat uit naar koop. En waarom?
U zult begrijpen dat Markt 36 het hart van ons bedrijf zal zijn, zoals dat nu ook het hart is van de 5 marktpanden. Als 1 van die 5 panden (het hart) niet ons eigendom is, zal er flink en voortdurend afgestemd moeten worden met de gemeente over wie, wat, wanneer, hoe en voor welke kosten doet. Wij vinden het prettiger het onderhoud en verbeteringen in onze eigen regie te doen. Op die manier kan het beter geïntegreerd worden in onze eigen bedrijfsvoering. Uiteraard maken we in deze constructie met de gemeente graag goede afspraken over toegankelijkheid van 36 (en muurschildering van 34) voor het grote publiek en gebruik door gemeente met trouwerijen en dergelijke.

Wat als Markt 36 in eigendom van gemeente blijft?
Natuurlijk is het splitsen van de Marktpanden in koop en huur wel wat uitdagender en vraagt een scherpe afstemming in koopcontract en onderliggende documenten hoe we eea met elkaar organiseren:
- Vormgeven restauratie waar het om 36 gaat.
- Vormgeven onderhoud, financieel en qua samenwerking (b.v. welk tijdstip ivm hotel)
- Afspraken over gebruik 36 door Gemeente
- Afspraken over besloten gebruik door ons bedrijf, bijvoorbeeld bij een conferentie

Afspraken die dusdanig vastliggen dat ze het politieke klimaat overstijgen zodat onze bedrijfsvoering verzekerd blijft.

We willen graag meewerken aan de wensen die er leven. Voor ons kan het risico echter niet bestaan dat het hart uit ons bedrijf gerukt kan worden bij wisselend gemeentebeleid, waardoor onze exploitatie in één klap waardeloos zou kunnen worden. Daarom zijn deze afspraken vooraf noodzaak. Waarbij we nogmaals graag benadrukken dat we van beide opties een succes zullen maken, maar we een sterke voorkeur hebben om het als één geheel te houden.

7. Samenvatting en conclusie.

In dit hoofdstuk geven wij een samenvatting van ons plan t.b.v. leesbaarheid en beoordeling, waarbij wij voor de volledige informatie graag verwijzen naar de betreffende hoofdstukken.

- **De financiële onderbouwingen zijn in de bijlagen te vinden**

A. Toeristisch- en recreatieve invulling pand

- Hotel Markt, midden en hogere segment, met zakelijke mogelijkheden (Markt circa 11 luxe suites / studio's, Schattelijn circa 21 grote kamers/studio's)
- Trouw en bezichtiging
- Restaurant met bar (bar ook ondersteunend aan culturele activiteiten) in de Schattelijn
- Theater / bioscoop functie behouden en verder ontwikkelen binnen de Schattelijn, wij zien de theaterfunctie júist als een Unique Selling Point!
- PeuterSpeelZaal in de bakkerij
- Borrelgelegenheid in de kelder van Marktpanden
- Functioneren als conferentie hotel met een historische beleving voor zakelijke markt
- Op Markt 34 speciale bezichtigingsplek creëren in de ruimte met de muurschildering (uitdrukkelijk dus geen hotelruimte van maken)
- In personeelsbezetting expliciet ruimte creëren voor arbeidsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, minimaal 10% (begeleid door onze interne jobcoach)

B. Cultuurhistorisch behoud pand

- Renovatie, restauratie en onderhoud van het pand als rijksmonument
- Geschiedenis van het gebouw in beeld brengen met behulp van de mensen / stichtingen die daar al mee bezig zijn geweest.
- Een gastvrij welkom van medewerkers die wij inwerken met de geschiedenis van het gebouw.
- Jaarlijkse monumentendagen waar we enthousiaste kartrekkers in zijn.
- Foto's en verhalen via onze druk bezochte digitale kanalen (site/blog en sociale media)

C. Duurzaamheid in exploitatie

We verwachten dat juist de multidimensionale toon de muziek gaat maken t.a.v. de exploitatie; een stevig commercieel hotel-restaurant met zakelijke ruimtes, ontspanningsruimtes, culturele beziens- en belevingswaardigheden (theater/bioscoop) en de toeristisch-recreatieve omgeving aan de rand van de Biesbosch en in deze mooie vestingstad.
Duurzaamheid qua verbouwing wordt direct meegepakt op alle mogelijke vlakken nu we van alles opnieuw aan moeten leggen.

D. Toegevoegde waarde / social return

Wij zijn echte verbinders en zullen die verbinding dan ook zoeken én vinden in Geertruidenberg. De inwoners van Geertruidenberg en omgeving zullen een prachtige plek kunnen verwelkomen waar het culturele leven nieuw leven wordt ingeblazen, een plek om te werken, een plek om trots op te zijn. En door het (al in de praktijk bewezen) sociale karakter van de werkgever die wij zullen zijn, waar ook plaats is voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, **geven wij terug** aan de maatschappij, een maatschappij die ons ook veel kansen bood. Als huidige werkgever is zeker 25% van ons team iemand waar extra zorg en begeleiding nodig is. Door effectief en inclusief sociaal beleid als werkgever is menselijk potentieel beter en duurzamer inzetbaar. Uiteraard is dit ook wat wij in Geertruidenberg zullen voortzetten.

8. Nawoord

Met dit plan voor de aankoop en nieuwe invulling van de Schattelijn en koop/ huur van de Markt 32-38 hopen wij u een indruk te hebben gegeven van wat wij voor ogen hebben. Daarnaast verwachten wij u meer inzicht te hebben gegeven in onze ondernemende én integere bedoelingen met dit prachtige monument.

Dit plan kan echter geen werkelijkheid worden zonder een acceptabel aankoopbedrag, een intensieve samenwerking tussen ons, de gemeente, de gemeenschap van Geertruidenberg, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie N-Brabant, Nationaal Restauratie Fonds en alle andere betrokkenen.

We hopen en vertrouwen van harte op medewerking van al die partijen en van een gestroomlijnde daadkrachtige, voortvarende samenwerking die leidt tot een prachtige nieuwe invulling die voor iedereen betrokken iets wezenlijks toevoegt.

Willem Simonis
Dieuwke Simonis-Stellinga
September 2021

Bijlage restauratie- en verbouwingskosten Schattelijn

Bijlage restauratie- en verbouwingskosten Markt

Bijlage exploitatie Schattelijn en Markt