Businesscas

Door – Anit



1. Gewens

Met haar 373m2 voorziet de aula Bosdrift ook in de ruimtevraag die de USH heeft. Daarnaast kan de zolder mogelijk dienen als archiefruimte, die nu op Zuiderhof ontoereikend is. De vrijgekomen ruimte op Zuiderhof kan de USH voor haar urnenwinkel gebruiken.

Ik zou deze locatie als volgt willen gebruiken :

- Kantoorlocatie USH – waar o.a. stafdiensten, als P&O, Marketing, Directie en Administratie gehuisvest worden (hiermee komt 1e porto cabine op Zuiderhof te vervallen);
- Zichtlocatie voor USH – waar ook evenementen georganiseerd kunnen worden in samenspraak met stakeholders;
- Archiefruimte op zolder;
- Vergaderfaciliteit op zolder (ook extern te verhuren)
- Opbaarkamer en mortuarium (ook extern te verhuren aan ondernemers) op de oorspronkelijke plek, achter de ruimte voor het team van groen & begraven, met zowel buitendeur (24/7) als interne doorgang naar ontvangstruimte. Hierdoor ook mogelijkheid om condoleance met ontvangst en catering aan te bieden;

- Ontvangstlocatie/koffiekamer voor families, gasten, condoleances etc.
- Centrale locatie voor team Groen en Begraven voor Bosdrift en Zuiderhof inclusief koffie-ruimte en douchevoorziening (hiermee komt ook 2e porto cabine op Zuiderhof te vervallen);
- Opslag klein materiaal team Groen en Begraven voor zowel Bosdrift als Zuiderhof (hiermee kan opslag Zuiderhof voor machines komen te vervallen en kan op Noord gebruik gemaakt worden van de locatie voor opslag machines (reserve) en kan opslagplek op Zuiderhof anders worden ingericht – positief effect op uitstraling Zuiderhof) – dit impliceert dat er geen bouw/verbouw op Zuiderhof meer hoeft plaats te vinden, wel andere inrichting van het terrein);

Bij deze afweging speelt het volgende ook mee :

- Er hoeft geen nieuwbouw te worden gerealiseerd op de Zuiderhof – enorme investering versus mogelijk tijdelijk stoppen met leveren dienstverlening op Zuiderhof, is geen gewenste situatie voor USH;
- De 'onooglijke' porto cabines op de Zuiderhof, zowel het kantoor, als die voor het team Groen en Begraven verdwijnen, waardoor de Zuiderhof weer een fraaier aangezicht krijgt en weer conform oorspronkelijk plan kan functioneren;
- Leegstand Bosdrift verdwijnt en aangezicht Bosdrift krijgt upgrading door locatie weer funeraire bestemming terug te geven;
- Gebruik aula sluit goed aan bij advies van Karres en Brands over restauratie Bosdrift begraafplaats;
- Past bij ontwikkeling team Groen en Begraven. Momenteel worden graven op Bosdrift door externe partij verzorgd;
- Voornemen om team Groen en Begraven met pensionering van drie medewerkers Groen en Begraven, kleiner te laten worden. Waardoor steeds meer de werkzaamheden en in het bijzonder het graven van graven en het weghalen van monumenten zullen worden uitbesteed. Dit resulteert in een besparing van ca. 25%. Besparing van minimaal € 200 per begrafenis. Dit heeft deels ook te maken met verjonging van het team.
- Team Groen en Begraven zal in de toekomst bestaan uit 3 jonge medewerkers, waarvan 1 meewerkend voorman is en groep vrijwilligers per begraafplaats; en dus een klein Service team met jonge mensen, met veel kennis van graven, bomen en planten.
- Dit betekent dat grafdelfmachines verkocht kunnen gaan worden (deze moeten op termijn toch vervangen gaan worden, betekent dat deze investering van € 15.000 niet zal hoeven plaatsvinden). Hiervoor kan eenmalig een bedrag worden ontvangen.

2. Scenario Bosdrift: kostendekkende huurprijs versus marktconforme huurprijs

Kostendekkende huurprijs :

De monumentale aula Bosdrift is voor €947.000 gerenoveerd tussen begin 2016 en maart 2017, waarna kopers en huurders zijn gezocht. Dat heeft tot aan het voorjaar van 2018 nog niets opgeleverd. De kostendekkende huurprijs, die de gemeente vanuit de wet Markt en Overheid is verplicht door te rekenen, blijkt te hoog voor hurende partijen.

De Bosdrift is na restauratie casco opgeleverd. Om het gebouw ook *turnkey* te krijgen is er een aanvullende investering nodig van €483.000,-. Dit betekent dat er bovenop de huurprijs (casco) nog een bedrag per jaar doorberekend moet worden aan de stichting. De stichting zal de investering immers niet uit eigen middelen kunnen dekken. De totale huurprijs (*turnkey*) komt dan uit op €47.233

Verschil in huidig huurbedrag voor kantoorlocaties en indien wij aula Bosdrift huren :

Ik realiseer me dat er een verschil is in huurprijs porto cabines en containers Zuiderhof nu ten opzicht van toekomstige huurprijs aula Bosdrift : € 47.233 versus € 15.000 (huidige huurprijs porto cabines) = € 32.233.

Echter ik voorzie ook inkomsten indien wij aula Bosdrift huren van de gemeente. Waarbij deze inkomsten geleidelijk aan kunnen gaan toenemen :

- Provisie catering – inschatting € 5.000 voor eerste jaar - koffiekamer/ontvangstruimte Bosdrift – doordat wij plechtigheden gaan verzorgen hier;
- Alternatief voor provisie catering - mogelijk subsidie voor zelf uitbaten van deze ondersteunende horeca door hier werkgelegenheidsproject van te maken met mensen met afstand tot arbeidsmarkt – deze optie geeft in mijn optiek enerzijds subsidie, anderzijds maatschappelijk karakter, en brengt kosten- en opbrengsten met zich mee – meer maatwerk;
- Inschatting € 5.000 voor eerste jaar (inschatting eerste jaar 50 nachten) - verhuur opbaarkamer – afhankelijk van luxe tussen € 90 en € 110 per nacht;
- Inschatting € 1.000 voor eerste jaar - verhuur vergaderlocatie – ca € 150 per dagdeel;
- Inschatting € 10.000 voor eerste jaar- door restauratie Bosdrift en heropening aula Bosdrift meer verkoop van graven Bosdrift – ca 4 tot 10 per jaar – (€ 2611 per graf inclusief onderhoud voor 10 jaar);
- Uiteindelijk ook mogelijkheid tot natuur begraven, of andere vorm van natuurlijk begraven op deel van de begraafplaats links achterin;

Inkomsten	1e jaar	2e jaar	3e jaar ev.
Catering	€ 5.000	€ 10.000	€ 15.000
Opbaarkamer	€ 5.000	€ 10.000	€ 13.000
Vergaderlocatie	€ 1.000	€ 2.500	€ 2.500

Toename verkoop graven	€ 10.000	€ 15.000	€ 15.000
Toename natuurgraven o.i.d.	€ 10.000	€ 15.000	€ 15.000
Totaal	€ 31.000	€ 52.500	€ 60.500

Inschatting is dus, dat meerkosten door hogere huurprijs uiteindelijk op termijn wegvallen, doordat er nieuwe ontwikkelingen, mogelijkheden en nieuwe business mogelijkheden ontstaan op de Bosdrift. Hierin is een aanlooptijd van twee jaar realistisch te noemen.

Effect voor cultuurhistorie Hilversum en omgeving

En de 'grootste opbrengst' is dat Hilversum met deze bestemming van de aula aan de Bosdrift de geschiedenis en het culturele erfgoed weer nieuw leven geeft. En dat het aangezicht van deze prachtige begraafplaats vanuit cultureel historisch perspectief nieuw elan geeft. Een verrijking voor de stad Hilversum, een verrijking voor de omgeving, en de omwonenden. En een bestemming voor een prachtige locatie die hiermee waardigheid terug geeft aan dit stukje Hilversum. Leegstand is voorbij. En nieuwbouw op de Zuiderhof, met respect voor Dudok en zijn visie, kan achterwege blijven.

Voor het nemen van dit toewijzingsbesluit is een raadsbesluit nodig, met als onderlegger een zeer goede motivatie en juridische toets. Een beperkende factor is alvast dat het vastgoed op de andere begraafplaatsen, die door de stichting van de gemeente worden gehuurd, niet via de algemeen belang constructie zijn aangemerkt. Daar gaat het gewoon om een kostendekkende huurverrekening. Er is in dat kader dus geen precedent om de aula Bosdrift wel van algemeen belang te laten zijn. Mocht er voor deze optie worden gekozen, vergt de rechtvaardiging van het toewijzingsbesluit in relatie tot de ander gebouwen nader uitzoekwerk.