

Casus:

Multifunctioneel gebruik in relatie tot verhuur en geldstromen.

Ten behoeve van:

Bijeenkomst Makelpunt 8 juni 2021

Object: Raadhuis Boskoop (Raadhuisplein 1 in Boskoop)



Door: Monique van der Steeg (regisseur maatschappelijk vastgoed)

In steeds meer panden zien wij samenwerking en medegebruik van ruimte.

Wij hebben 2 multifunctionele accommodaties die ons daarbij uitdagen.

Hoe kunnen we dit op een dusdanige manier regelen (vastleggen) zodat er maximale vrijheid is om aan de maatschappelijke beleidsdoelen te voldoen.

Wat past binnen de vastgoedrol (privaat) en de subsidierol.

- hoe regel ik de verhuring? Wat kun je op gebied van makelen regelen in een huurcontract
- wat kan ik in verder in het huurcontract regelen?
- wat moet er nog meer geregeld worden (en waar ben je nog van in rol van verhuurder)
- transparantie verschillende geldstromen (huurinkomsten, algemeen belang besluit, subsidies ed)

### **Het Raadhuis in Boskoop.**

Voorheen in gebruik als gemeentehuis. Na herindeling (Alphen ad Rijn/Boskoop/Rijnwoude) andere functie. Nieuwe deel in gebruik voor onderwijs. Dit gaat over het oude deel, het rijksmonumentale deel.

Helemaal opgeknapt en verbouwd volgens een programma van eisen door beoogd gebruikers.

Ondertussen nieuw dorps en buurthuizenbeleid ontwikkeld.

Door hoge renovatiekosten een kostprijsdekkende huur die op €240 per m<sup>2</sup> VVO uit komt. Een markthuur maatschappelijk ligt tussen de €90 (subsidiepartijen) en semi-maatschappelijk €110 per m<sup>2</sup> (kinderopvang).

#### Huurders:

Optie bibliotheek als hoofdhuurder van het pand, met onderverhuur aan andere partijen onderzocht. Aantal problemen. Bibliotheek heeft BTW belaste huur, andere partijen niet. Hoe dek je risico leegstand af voor bibliotheek. De hoge kostprijsdekkende huur, in relatie tot subsidiestromen. Noodzaak tot nemen algemeen belang besluit om lagere (markthuur) te mogen vragen. Maar daarbij voorkomen onbedoelde subsidie.

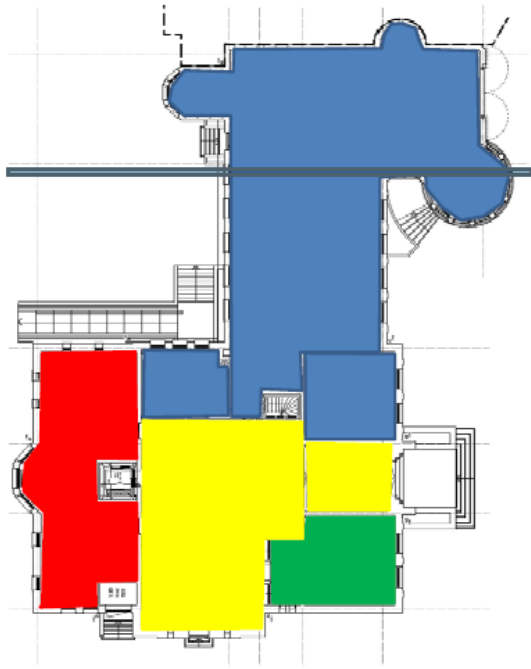
Transparantie van de geldstromen.

Nu individuele huurcontracten met:

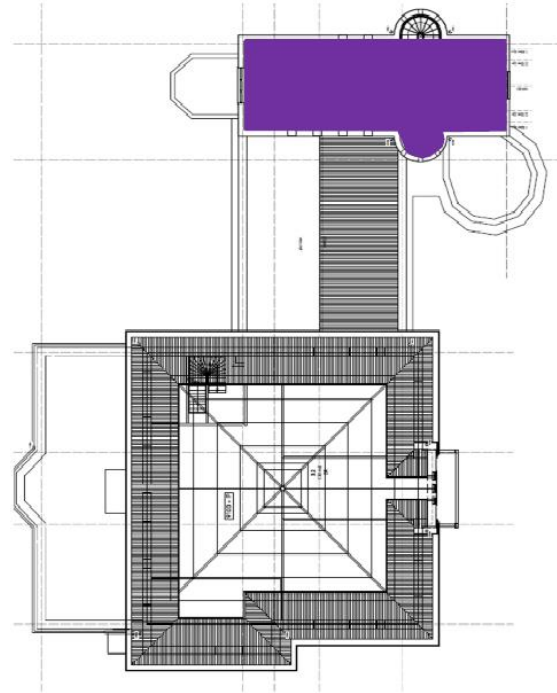
- Bibliotheek
- Buitenschoolse opvang
- Dagactiviteiten TOM in de buurt (activeren kwetsbaren)
- Het Lokaal (samenwerking maatschappelijke partners voor inloopspreekuur)
- Buurthuis (vast 2 ruimtes)

Maar ook: bijzondere locatie voor trouwen, 4/5 mei ed.

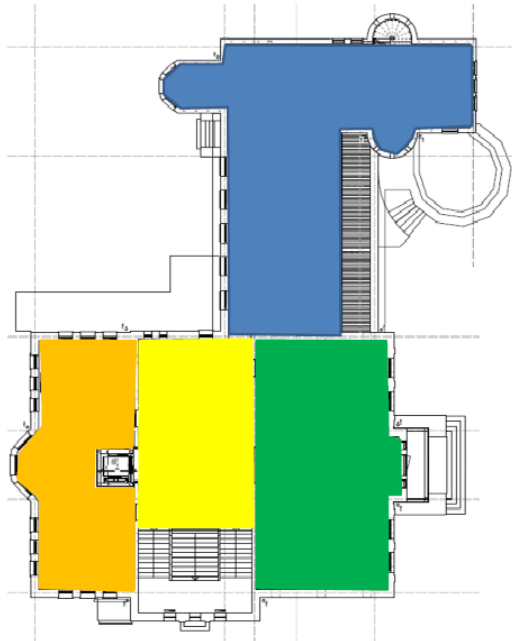
Begane grond









2<sup>e</sup> etage



1<sup>o</sup> etage



	BIBLIOTHEEK
	HET LOKAAL
	DORPSHUIS
	TOM IN DE BUURT
	JUNIS
	ALGEMEEN GEBRUIK

Dagelijkse gebruik pand:

- Hoofdtoegang is via de bibliotheek.
- Het Lokaal moet via ruimte bibliotheek.
- Gebruik spreekkamers die bibliotheek huurt door het Lokaal
- Medegebruik ruimte bso en Tom toegestaan in avonden en weekend

Waar ben je van als vastgoed?

Vastgoed belang (zakelijke benadering) gaat over verhuur en dagelijks beheer. Maar we hebben ook te maken met een exploitant van het gebouw/de functie dorpshuis.

Het dagelijks beheer wordt gedaan door de bibliotheek. Denk aan beveiliging, schoonmaak en onderhoud algemene ruimte, openstelling/sluiting.

Exploitant dorpshuis(deel): de bibliotheek. Heeft ook eigen geldstroom.

Uitdaging om deze drie rollen (en geldstromen) transparant te houden.

Wat mag ik in het huurcontract regelen?

Wat moet via subsidiebeschikkingen geregeld worden?

Het is nu als volgt in het huurcontract opgenomen:

## **Artikel 6 Levering van zaken en diensten (servicekosten)**

- 6.1 Ten behoeve van het dagelijks gebouw beheer en het algemeen gebruik stelt Verhuurder een Dagelijks Beheerder aan.  
Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Nutsvoorzieningen: gas, water en elektra:

- 6.2 Ten behoeve van de aansluitingen gas, water en elektra bestaat in het raadHuis – waarvan het Gehuurde onderdeel uitmaakt – één meter en dus één aansluiting, welke aansluiting op naam staat van Verhuurder.
- 6.3 Verhuurder zal, conform het bepaalde in artikel 5, Huurder steeds na afloop van het huurjaar een eindafrekening sturen voor haar aandeel in de kosten van gas, water en elektra, op basis van de verdeelsleutel van [REDACTED].
- 6.4 De kosten zullen achteraf in rekening worden gebracht. Indien door Verhuurder of Huurder gewenst kan een voorschot betaling worden overeengekomen.

Kosten dagelijks gebouwbeheer en algemeen gebruik:

- 6.5 De Dagelijks Beheerder verzorgt diensten ten behoeve van het gehele gebouwbeheer en de algemene ruimten. Hieronder wordt verstaan: schoonmaken, glasbewassing, beveiliging en dagelijks onderhoud. De werkelijke kosten zullen op basis van de verdeelsleutel 8,47% door de Dagelijks Beheerder, via de Verhuurder, aan Huurder in rekening worden gebracht.
- 6.6 De Verhuurder brengt hier een voorschot voor in rekening aan de Huurder, een en ander conform het bepaalde in artikel 5.2 onder c.

Overige Huurdersverplichtingen (zoals bijvoorbeeld klein huurdersonderhoud – schoonmaak):

- 6.7 Het is Huurder toegestaan bij de Dagelijks Beheerder aanvullende servicetaken af te nemen, ook voor zover deze servicetaken toezien op de Huurdersverplichtingen zoals klein onderhoud. De Dagelijks Beheerder stuurt Huurder hiervoor een separate factuur. De afspraken die Huurder met Dagelijks Beheerder hierover maken, vallen buiten de scope van deze Overeenkomst.

Gevolg: Geldstromen via vastgoed, dus ook zorg dragen voor verrekeningen.

Wat kom je nog meer tegen?

- Alles rond monumentale pand, en monumentale inrichting. Gebruik oude meubilair gewenst vanuit historische vereniging, maar hoe regel je dan onderhoud.
- Regels BSO: in verband met veiligheidseisen wensen zij bijvoorbeeld uniek gebruik van toilet. In praktijk niet mogelijk of wenselijk.
- Pantry: is voor iedereen, maar hoofdzakelijk nu in gebruik door BSO.
- Vergunning drank en horecawet (mogelijkheid 's avonds kopjes koffie te kunnen aanbieden). Geen feesten.
- Wens gebruik afgezette buitenruimte voor BSO, maar vanuit overig gebruik niet gewenst.
- Toegankelijkheid (minder validen)
- Collega's die er nog aan moeten wennen dat het gebouw verhuurd is (ipv vrije toegang met eigen sleutel) en afstemming/reservering voor gebruik nodig is, en dat voor gebruik ook betaald dient te worden..