

PASSENDE INVULLING HUIZE BORRO

een verkenning van scenario's



Ann Meijer Procesmanagement
7 mei 2013
eindversie

INHOUD

Een bijzonder gebouw	3
Passende oplossing is doel van oriëntatie.....	3
Huize Borro: huidig gebruik	4
Voortzetting huidige maatschappelijke functie niet kansrijk	5
Randvoorwaarden en consequenties.....	6
Conclusie	7
Wonen eventueel voor speciale doelgroepen.....	7
Woningen in combinatie met horeca.....	7
Conclusie	8
Kantoren	8
Conclusie	9
Behoud maatschappelijke functie op bedrijfsmatige leest geschikt	9
Randvoorwaarden en consequenties.....	11
Conclusie	12
De scenario's samengevat	12
Risico's	13
Vervolgstappen	14
Bijlage	15
Gesprekspartners en schriftelijke bronnen	15

EEN BIJZONDER GEBOUW

In de historische binnenstad van Zutphen vervult het Oude Bornhof een speciale functie. Stammend uit de 14^e eeuw, hebben ‘armen en behoeftigen’ hier onthaal gevonden door het legaat van de Heer Borro. Huize Borro in het Oude Bornhof herbergt anno 2013 een koffiehuis en informatiecentrum dat voornamelijk door senioren bezocht wordt. De laatste gebruiker, voorheen stichting Welzijn Ouderen De Born (inmiddels gefuseerd in Stichting Perspectief), heeft in 2012 het pand verlaten. De huurder gemeente Zutphen en de eigenaar stichting Wijnhuisfonds zoeken een nieuwe passende invulling voor het pand. Een zoektocht die met grote zorgvuldigheid uitgevoerd moet worden, gelet op de grote waarde die er in Zutphen aan gehecht wordt. Veel inwoners pleiten ervoor de maatschappelijke bestemming met koffiekamer als ontmoetingsplek te behouden. Aan de andere kant is de financierbaarheid van een nieuwe bestemming ook van groot belang. De gemeente Zutphen heeft onvoldoende subsidieruimte om het pand jaarlijks financieel te ondersteunen. Voor de eigenaar, het Wijnhuisfonds is een goede beheersituatie noodzakelijk. Het uitgangspunt is dat er sprake is van één (langjarige) huurder, die zelf zorgdraagt voor mogelijke onderhuur en dagelijks beheer. Ook dient rekening gehouden te worden met de bewoners van het hofje die hun woongenot ongestoord willen beleven. De overwegend oudere bewoners hechten wel aan een levendige sfeer (ter verhoging van de sociale controle) in combinatie met een zekere rust in de avonduren.

Passende oplossing is doel van oriëntatie

De besturen van de gemeente Zutphen en van het Wijnhuisfonds vinden het belangrijk dat in Huize Borro een passende functie wordt gerealiseerd. Het is een gebouw dat ‘leeft’ bij de inwoners van Zutphen, getuige onder meer de petitie waarbij 5.000 handtekeningen zijn verzameld voor het behoud van de huidige functie.

Verschillende concepten zijn oriënterend onderzocht. Daartoe zijn interviews gehouden met de initiatiefnemers van de petitie, vertegenwoordigingen van de bewoners van het Bornhof, stichting Perspectief, gemeente Zutphen, huidige en potentiële onderhuurders met ambities en enkele actieve ondernemers in Zutphen. Daarnaast is schriftelijk informatiemateriaal betrokken, waaronder cijfermatige gegevens met betrekking tot de kosten en opbrengsten van het gebouw om te komen tot een exploitatiemodel op hoofdlijnen.

De volledige lijst van gesprekspartners en schriftelijke bronnen is opgenomen in de bijlage.

Vier verschillende scenario's zijn de revue gepasseerd:

- voortzetting huidige maatschappelijke functie

- woningen – eventueel voor speciale doelgroepen
- kantoren
- maatschappelijke functie op bedrijfsmatige basis

Steeds is gekeken naar de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden, de geschiktheid van de functie voor de betrokken inwoners, de locatie en het pand in combinatie met een grove indicatie van exploitatiemogelijkheden. Per scenario wordt in de conclusie aangegeven wat de inschatting van de haalbaarheid is. Het geheel wordt afgesloten met een samenvattend overzicht van de vier scenario's.

Huize Borro: huidig gebruik

Huize Borro is een rijksmonument en bestaat uit drie verdiepingen. Op de begane grond een dubbele kantoorruimte van totaal ongeveer 40 m², de koffiekamer van ongeveer 120 m² en een biljartkamer van 52 m². Met entreegebied met trap, lift, toiletgroepen en verkeersruimte erbij beslaat de BG ongeveer 300 m² BVO.

Op de verdieping is er een kantoorruimte van 13 m², de Grote Zaal van 120 m² met een garderoberuimte van 6 m² en de Kroonkamer van 52 m². Inclusief verkeersruimte beslaat de 1^e verdieping ongeveer 260 m² BVO.

De 2^e verdieping betreft een niet verhuurbare zolderruimte met een monumentale kapconstructie met ruimte voor opslag.

Door gebrek aan isolatie (enkel glas onder meer) brengt het gebouw zeer hoge energiekosten met zich mee.

In het huidige en ontwerpbestemmingsplan heeft huize Borro de bestemming Bijzondere Doeleinden. Hieronder worden begrepen gebouwen van bijzondere aard (voor bv educatieve, sociale, culturele, medische en religieuze doeleinden), eventueel gecombineerd met woningen op de verdieping.

Het gebruik in de afgelopen jaren betrof het exploiteren van de koffiekamer en het verhuren van de zalen voor sociaal-culturele doeleinden. Anno 2013 zijn er twee vaste huurders. De Rode Hoed huurt de Grote Zaal (van maandag t/m donderdagochtend) en biedt muziektheater op therapeutische basis aan mensen met een beperking. In de Kroonkamer en het kantoor op de 1^e verdieping zit Mekander, een samenwerkingsverband van drie ZZP-ers die coaching bieden op bestemming. Daarbij kan het gaan om persoonlijke ontwikkeling, maar ook team- en/of organisatieontwikkeling.

Daarnaast worden de ruimtes ook incidenteel verhuurd. Voor vergaderingen, bijeenkomsten, (verjaardags)feesten bewoners, culturele evenementen, activiteiten. Deze verhuur staat sinds januari op een lager pitje, omdat de meeste activiteiten met Perspectief meeverhuisd zijn naar MFA Waterkracht, of aangeboden worden in het hoekpand in het Oude Bornhof van Perspectief. De biljartvereniging De Born

maakt gebruik van de 'biljartkamer' op de begane grond. Het is niet duidelijk of zij daar huur voor dienen te betalen.

Het gebruik van de koffiekamer is relatief beperkt. Enkele mensen vinden er een warme thuishaven. Een meneer die woont in het verzorgingshuis, komt hier iedere dag de krant lezen en een praatje maken. Een dame die hier geniet van een (betaalbaar) kopje koffie in "een oase van rust". Een groepje mannen die dagelijks komen kaarten. En regelmatig biljarters.

Enthousiaste vrijwilligers verzorgen de bediening; de ene weet er meer een gastvrije sfeer te realiseren dan een ander, afhankelijk van de competenties.

Het pand wordt nog (beperkt) beheerd door stichting Perspectief, die in ruil om niet gebruik maakt van de kantoorruimte op de begane grond. De servicekosten die nu nog gemaakt worden voor gas, water, licht, schoonmaak, klein onderhoud worden ternauwernood gedekt uit de vaste en incidentele verhuur van ruimtes in combinatie met de opbrengst uit de koffiekamer. In voorgaande jaren, met veel activiteiten en fulltime beheer, kostte de jaarlijkse exploitatie Perspectief rond de € 100.000,-.

Voortzetting huidige maatschappelijke functie niet kansrijk

In 2011 is in het kader van de kerntakendiscussie bij de gemeente Zutphen het sociale domein kritisch onder de loep gelegd. Met de vaststelling van het Beleidskader Lokaal Sociaal Beleid is tevens de maatschappelijke agenda voor Zutphen vastgesteld inclusief de maatschappelijke opgaven. Tijdens de kerntakendiscussie is er voor gekozen om de middelen en aandacht vooral te richten op de aandachtswijken. De binnenstad behoort niet tot die categorie. In het kader van de gemeentebrede taakstelling, heeft Perspectief besloten de locatie Oude Bornhof te verlaten en de huur op te zeggen.

Bij de behandeling in de gemeenteraad is wel gepleit voor het behoud van een laagdrempelige sociale ontmoetingsplek in de binnenstad. Dat was ook de inzet van de petitie waarbij 5.000 handtekeningen zijn verzameld. Een petitie waaraan een oprecht medeleven met eenzame ouderen ten grondslag lag. Met veel energie en inzet verzameld en aan de politiek aangeboden.

In het onderzoek zijn er echter geen aanwijzingen gevonden dat een vitale Zutphense groep aan de basis van het initiatief heeft gestaan. Het lijkt een actie van enkele sociaal bewogen mensen die bij de betrokken omwonenden en gebruikers van het Oude Bornhof niet of nauwelijks tot actieve medestanders heeft geleid. Desgevraagd is er geen enkele groep mensen bekend, die zich bereid verklaart de huidige (beheer)functie voort te willen zetten, bij het definitieve vertrek van stichting Perspectief.

De huidige vrijwilligers kunnen niet geheel zelfstandig het pand runnen; daarvoor blijft professionele coördinatie nodig. Met name de zalenverhuur vergt creatief en enthousiast zoeken en verbinden van partijen die hier activiteiten willen

organiseren. Er is wel behoefte, getuige de ervaring van de afgelopen jaren. Muziekfestivals, filmavonden, voorlichtingsbijeenkomsten, cursussen en culturele activiteiten zijn vaak te gast geweest in het Oude Bornhof. Maar ondanks die stimulerende rol als beheerder, heeft Perspectief het pand op deze wijze niet kostendekkend kunnen krijgen.

De maximale opbrengst van de koffiekamer is blijven steken op € 24.000 op jaarbasis. Niet professionele zalenverhuur zal hoogstens tot een bezettingsgraad van 50% leiden. Een professionele vrijwilligerscoördinator brengt –op basis van 0,5 fte– extra lasten van ongeveer € 25.000 mee. Dat leidt tot onderstaande globale exploitatiecijfers.

Globale exploitatie bij bewonersbeheer		
kosten		
bruto huur	50.000	
servicekosten	27.500	schatting obv cijfers over 2012
vrijwilligers coördinatie	25.000	
subtotaal	102.500	
opbrengsten		
vaste verhuur	16.800	conform huidige afspraken
maximale resultaat koffiekamer	24.000	
vereiste omzet zalenverhuur	61.700	is 63% bezettingsgraad
subtotaal	102.500	

Misschien is er nog winst te behalen wanneer vrijwilligers ook de schoonmaak gaan doen, maar de vraag is of daar animo voor is. Bovendien is nog geen rekening gehouden met een eventuele onkostenvergoeding voor vrijwilligers, verzekering, jaarlijks uitje, klein onderhoud. Dit zou de exploitatie nog verder verzwaren.

Randvoorwaarden en consequenties

Voortzetting van de huidige functies zou aansluiten bij de behoefte van een aantal (oudere) gebruikers en ook instemming vinden bij de bewoners van de Hof.

Bovendien vergt dit voorlopig geen vernieuwing van het gebouw, ook al blijven daardoor de servicekosten onevenredig hoog.

Om een enigszins haalbare exploitatie te realiseren, is het noodzakelijk ook opbrengsten te genereren met de biljartkamer. De biljarters kunnen evenwel geen grote huursom opbrengen. De totale omzet van hun vereniging bedraagt nog geen € 1500,-. Er zijn 38 leden die jaarlijks € 37,50 aan contributie betalen. Niettemin is de ontmoetingsfunctie voor deze oudere heren (tussen 63 en 91 jaar) wel van belang. Voor de biljarters dient daarom een ander onderkomen gevonden te

worden. Opties: Mariaschool, Waterkracht, oude vakschool bij de jachthaven zouden onderzocht kunnen worden.

In het geval van bewonersbeheer dient er een partij garant te staan voor de waarschijnlijke jaarlijkse tekorten. Vooralsnog is daarvoor geen gegadigde gevonden.

Conclusie

Weinig kansrijk scenario vanwege het grote risico op jaarlijkse exploitatietekorten waarvoor geen enkele partij garant wil staan. Een gedetailleerde berekening is daarom niet gemaakt.

Wonen eventueel voor speciale doelgroepen

Het Oude Bornhof is bij uitstek een woonlocatie. De tendensen in de binnenstad wijzen bovendien op afnemende detailhandelsactiviteit en toenemende woonfuncties. Echter in het kwalitatieve woonprogramma (III) van de provincie Gelderland worden de woningcontingenten teruggebracht. In de Achterhoek gaat het om krimp, waarbij de nullijn het hoogst haalbare voor Zutphen is. Met andere woorden: iedere woning die in Bornhof wordt toegevoegd, gaat ten koste van plannen (en inkomsten) voor woningen in de uitbreidingslocaties. Boven de binnenstad hebben dan voor de gemeente de projecten IJsselsprong, De Mars en Leesten prioriteit.

Ook het Wijnhuisfonds heeft bedenkingen bij het realiseren van appartementen in Huize Borro. De ruimtelijke inpassingsmogelijkheden zijn beperkt en vergen een grootscheepse verbouwing. Het pand leent zich om in 2 of 3 grote woningen met hoge huur te verdelen of in acht kleinere appartementen. Verhuur kan zo'n € 72.000 per jaar opbrengen. Hiervoor is een kostbare verbouwing nodig, die ook zeer complex is, gezien de bouwvoorwaarden die de status als Rijksmonument met zich meebrengt.

Dit scenario zou het einde van de openbare functie van het Oude Bornhof betekenen, een verlies voor de stad en voor zijn inwoners.

Op basis van bovengenoemde beperkingen, is dit scenario niet nader onderzocht.

Woningen in combinatie met horeca

Een alternatief is om woningen op de verdieping te combineren met horeca op de begane grond. Dit heeft als voordeel dat wel de publieke functie behouden blijft. Maximaal vier appartementen levert een huurwaarde van € 36.000 op. Ook in dit scenario zijn de verbouwkosten heel erg hoog. Als de begane grond € 36.000 huur dient op te brengen, vergt dit een omzetspotentie van € 450.000. Van de omzet 'mag' de huur niet meer dan 8% bedragen, volgens de kengetallen van Horeca

Nederland. In de tegenwoordige markt wordt zelfs gerekend met 7%; dan zou de omzet zelfs ruim € 500.000 moeten bedragen. Hier zullen horecaondernemers niet zomaar warm voor lopen in de huidige omstandigheden.

Op basis van deze overwegingen is dit scenario niet nader onderzocht.

Nog even is een zijsprong gemaakt naar de mogelijkheid van hotel–restaurant. Echter, het Berkelhotel staat nog te koop en alle belemmeringen voor het bouwen van appartementen in het pand worden verveelvoudigd voor het bouwen van hotelkamers. De potentiële opbrengst is wel groter door verhuur per nacht. Echter de hotelmarkt staat onder zware druk. En met het vertrek van enkele vitale gerechtelijke functies uit Zutphen, lijkt het niet voor de hand te liggen dat hier een ondernemer voor gevonden kan worden.

Op basis van deze overwegingen is ook dit scenario niet nader onderzocht.

Conclusie

De functie wonen past goed in het Oude Bornhof. De openbare functie gaat daarmee echter verloren.

Combinatie van woningen met horeca lijkt kansloos door te hoge omzet.

Combinatie van zorgwoningen met horeca als dagbesteding lijkt niet rendabel.

Alle bouw van woningen heeft consequenties voor het woningcontingent en vereisen complexe en kostbare ingrepen in het pand.

Voor deze functie is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Dit scenario is weinig kansrijk.

Kantoren

De monumentale status, de ligging in een mooie hof in de historische binnenstad van Zutphen, creëert een sfeer van serene rust en elegantie. Dat biedt kansen voor het gebruik als kantoorruimte. De indeling biedt goede mogelijkheden, er is geen ingrijpende structuurwijziging nodig. Wel een stevige vernieuwing om de kwaliteit en installaties te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Uitgaande van isolatiemaatregelen van gevels, ramen, vloeren, toevoeging van toiletgroepen en vernieuwing van het interieur, zou ongeveer € 450 per m² moeten volstaan. De investering bedraagt dan zo'n 250.000,- .

De vraag naar flexibele kantoorruimte neemt toe (zoals blijkt uit onderzoek BRO), maar voor vaste verhuur niet; er is sprake van leegstand. Bij uitwerking van dit scenario, moet nader onderzoek door deskundige taxateurs de marktwaarde van Huize Borro uitwijzen.

Consequentie van kantorenbouw, is dat het openbare karakter van het Oude Bornhof verdwijnt. Voor deze functie is ook een bestemmingsplanwijziging nodig.

Conclusie

Omvormen tot kantoorruimte is gezien de indeling van het pand een prima mogelijkheid. Deze functie zal evenwel niet op veel draagvlak kunnen rekenen. De kantorenmarkt is niet gunstig op dit moment. Maar als second best is het de moeite waard nader te onderzoeken.

Behoud maatschappelijke functie op bedrijfsmatige leest geschoeid

Het laatste scenario combineert de sociaalmaatschappelijke functie met een kansrijk verdienmodel. De huidige gebruikers Rode Hoed en Mekander onderscheiden zich door ondernemerschap te combineren met een diepgewortelde sociale betrokkenheid. Zij willen heel graag in Huize Borro blijven huren. De sfeer van het pand op deze locatie spreekt niet alleen hen, maar ook hun clientèle aan. Rust, sfeer, open verbinding met de stad, de maatschappelijke functie; het zijn ingrediënten voor een bijzondere plek. In de woorden van Mekander: een plek waar je sterker vandaan komt.

De koffiekamer, als ontmoetingsplek vormt het hart van het gebouw. Maar de huidige vorm heeft beperkingen. Een welkome sfeer is niet gegarandeerd en wel essentieel voor gastvrijheid. Gastvrijheid is een vak. Daarvoor is een professionele horecaondernemer nodig. En geen gewone horecaondernemer, maar iemand die zich weet te onderscheiden. En die aansluiting vindt bij de sfeer van het pand en zijn andere gebruikers. Bijvoorbeeld door ook een maatschappelijke functie aan te bieden.

Een goed voorbeeld is het Volkshuis. De uitbater is enthousiast om mee te denken over een horecaconcept waarbij scholing en leerwerktrajecten aangeboden worden aan jongeren die afstand tot een schoolloopbaan hebben. Dit sluit goed aan bij de Stadsonderneming, een initiatief van Johan Krist (vml directeur Kolkemate), Martijn Praas (Ijsselzorg) en Heleen Kloosterhuis (psychosociale therapie, voedingsadvies en yogadocent). Vanuit het thema sociale duurzaamheid zoeken zij naar mogelijkheden om burgers te activeren naar zelfverantwoordelijkheid in een bedrijfsmatige omgeving. Zij hebben daartoe al contact gelegd met duurzame producenten van streekproducten in de biologisch-dynamische landbouw. Groei van persoonlijke ontwikkeling staat in de Stadsonderneming centraal, ongeacht de achtergrond; dus niet denkend vanuit doelgroepen of sectoren. Het gaat daarbij om een plek te creëren die alle 'mensen met een vlekje' iets te bieden heeft.

Een combinatie van deze initiatieven levert een beeld van:

- professionele duurzame horeca (dag en diner) met een terras
- mogelijk met eigen groententeelt in de hof
- met verkoop van bio-dynamische streekproducten
- als historisch-toeristische thuisbasis met VVV functie (NB: deze wordt ook als optie meegenomen bij het Broederenklooster)
- met zalen voor incidentele verhuur en
- leerwerktrajecten voor eenieder die begeleiding nodig heeft in zijn school- of werkloopbaan.

Een sociale horecagelegenheid waarin beleving centraal staat. Dat is de trend van dit moment. Een dergelijk concept kan rekenen op een breed draagvlak. Het sluit aan bij:

- de wens van de bewoners om reuring te hebben, zonder geluidsoverlast in de avonden;
- het doel van de petitie om een laagdrempelige plek voor ouderen te behouden;
- de wens om actieve verenigingen plaats te bieden;
- in een haalbare exploitatie.

De gemeente verdiept zich in de uitvoering van de WMO wanneer ook de functie begeleiding overkomt vanuit de AWBZ. Met een budgetkorting van 30% is een nieuwe werkwijze onvermijdelijk. De kaasschaaf is onvoldoende om zo'n bezuiniging te verwerken. Alom wordt gezocht naar integrale benaderingswijzen, dichtbij huis. Dit sluit ook nauw aan bij een nieuwe manier van werken en denken op basis van duurzaamheid-betrokkenheid-de menselijke maat. Een Sociale Stadsonderneming in Huize Borro kan een (WMO) proeftuin vormen.

Het Wijnhuisfonds gaat uit van één huurder die ook het beheer regelt. Het lijkt voor de hand te liggen dat te leggen bij de horecaondernemer, die eventueel een deel van het pand gaat bewonen in een beheerderswoning. Maar ook een vorm van coöperatie zou denkbaar zijn. Zodat gebruikers (Mekander, Rode Hoed, Stadsonderneming) zich niet-vrijblijvend binden aan Huize Borro. Bewoners zouden ook aandelen kunnen kopen, hetzij voor geld of in ruil voor diensten (bv twee keer per jaar een workshop geven). Daarmee kunnen zij -als lid van de coöperatie- tegen een gereduceerd tarief een kopje koffie drinken, waardoor de betaalbaarheid geborgd is.

Het verdienmodel gaat uit van verschillende inkomstenbronnen. Allereerst de opbrengst uit de horecaonderneming, de vaste verhuur aan Mekander en Rode Hoed en eventueel VVV, incidentele verhuur van zalen, marge op verkoop streekproducten, WMO-budgetten voor begeleiding, activering en jeugdzorg.

Voor de zalenverhuur kan gedacht worden aan

- culturele activiteiten: wereldmuziek, filmavonden ...
- vergaderingen: bewoners, verenigingen, politieke partijen ...

- beperkte (verjaardags)feesten en partijen
- sociale activiteiten: yoga, volksdansen, koor ...
- cultuur-historische activiteiten, startpunt stadswandelingen ...

Dit is niet alles becijferd, maar de belangrijkste cijfers mbt de huisvestingskosten zijn in een globale exploitatie opgenomen, uitgaande van de huidige servicekosten, zonder vernieuwd interieur en isolerende maatregelen:

Globale exploitatie sociale horecaonderneming		
Huisvestingskosten		
bruto huur	50.000	
service kosten	27.500	op basis van cijfers 2012
subtotaal	77.500	
opbrengsten		
vaste verhuur	16.800	conform huidige afspraken
huurwaarde restaurant	16.600	
huurwaarde zalen	16.600	
service kosten	27.500	
subtotaal	77.500	
Doelen realisatie		
vereiste omzet restaurant	242.800	factor 8 x huisvestingslasten
of	207.500	factor 12 x de kale huur
vereiste omzet zalenverhuur	30.350	is 47% bezetting van 45 wk

Daarbij is het goed denkbaar dat fondsen en subsidies te vinden zijn om voor een dergelijke bijzondere onderneming eenmalige investeringskosten te dekken.

Randvoorwaarden en consequenties

Net als in het bewonersbeheermodel, zal voor de biljartvereniging een ander onderkomen gezocht dienen te worden. Ondanks het feit dat zij in de huidige ruimte ook niet echt tevreden zijn, is dat voor de biljartvereniging een teleurstelling. Voor en mét hen dient daarom een ander onderkomen gevonden te worden. Voor de horeca dient een keuken ingepast te worden; dit kan mogelijk in de kantooruimte. De tuin staat open voor gebruik als terras tot nader te bepalen tijdstip (geen nachthoreca!). Om ondernemers te werven, is nader onderzoek door een gespecialiseerd bureau vereist naar de omzetspotentie van deze locatie in een dergelijk concept.

Een bestemmingsplanwijziging is vereist voor een volledige horecaverunning.

De betrokken partijen dienen het concept en hun samenwerkingsvorm nader vorm te geven. Het is erg belangrijk sociaal ondernemende mensen en organisaties aan dit concept te verbinden. Alle genoemde partijen staan positief tegenover deze gedachte. Natuurlijk dient dit nog verder uitgewerkt en uitgedacht te worden. Daarbij is het ook een mogelijkheid, in het kader van een transparante werkwijze, een volledig open wervingsprocedure te ontwerpen.

Voor deze functiewijziging is geen ingreep in de structuur van het gebouw noodzakelijk. Het lijkt niet nodig om extra toiletgroepen te realiseren. Wel een stevige vernieuwing om de kwaliteit en installaties te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Uitgaande van isolatiemaatregelen van gevels, ramen, vloeren en vernieuwing van het interieur, zou ongeveer € 400 per m² moeten volstaan. De investering bedraagt dan zo'n 225.000,- .

Conclusie

Het bedrijfsmatig opzetten van een sociaal maatschappelijke functie kan rekenen op een breed draagvlak. De huidige vaste huurders zijn ondernemers met een verdienmodel. Het Oude Bornhof kan letterlijk een proeftuin vormen voor een nieuwe manier van ondernemen: het creëren van een plek, een sfeer die aantrekkingskracht uitoefent op bezoekers.

Het is een kansrijk concept om nader uit te werken.

De scenario's samengevat

In de verkenning zijn vier scenario's bekeken:

- voortzetting huidige maatschappelijke functie
- woningen – eventueel voor speciale doelgroepen
- kantoren
- maatschappelijke functie op bedrijfsmatige basis

In onderstaand schema wordt per scenario samengevat wat de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden zijn, het draagvlak voor de functie, een indicatie van exploitatieresultaten en een inschatting van de haalbaarheid.

Scenario	ruimtelijke inpassing	draagvlak functie	exploitatie resultaten	haalbaarheid
voortzetting huidige maatschappelijke functie	verbouwing niet noodzakelijk	sluit aan bij behoefte huidige gebruikers	kosten € 102.500 opbrengsten € 40.800 verschil € 61.700	met bewoners en vrijwilligers onhaalbaar groot exploitatieverlies
woningen	vergt grootscheepse verbouwing van ong. € 500.000	verlies publieke functie – weerstand te verwachten	huuropbrengst ong. € 72.000	weinig kansrijk agv complexe verbouwing en woningcontingent
woningen met horeca	vergt grootscheepse verbouwing van ong. € 500.000	door horeca wel behoud ontmoetingsfunctie	huurwaarde vergt omzet van € 450.000	omzetpotentie vergt nader onderzoek
kantoren	vergt stevige vernieuwing van ong. € 250.000	verlies publieke functie – weerstand te verwachten	huuropbrengst max € 47.200	nader onderzoek nodig in second best optie
maatschappelijke functie op bedrijfsmatige basis	vergt stevige vernieuwing van ong. € 225.000	behoud publieke functie in sociale context – groot draagvlak	kostendekkend bij 37% bezetting zaalverhuur en € 243.000 horeca-omzet	kansrijk concept vergt nadere uitwerking en specialistisch onderzoek

Op basis van deze verkenning verdient het laatste scenario de hoogste voorkeur voor een nadere uitwerking.

Risico's

Geen enkel scenario is zonder risico's. Enkele zijn reeds benoemd. Voor de eigenaar van het pand is een langjarig huurcontract het meest wenselijk. In het laatste scenario is het vinden en behouden van een succesvolle ondernemer de grootste uitdaging. En ook als een ondernemer bereid is te investeren in Huize Borro, is dat nog geen garantie voor succes. Hoewel het CBS een lichte daling van het aantal faillissementen in 2012 (t.o.v. 2011) laat zien, blijft er een risico bestaan op omvallen en leegstand. Een gedegen vooronderzoek naar omzetpotentie én een stevige werving- en selectieprocedure voor een kwalitatieve horecaondernemer is daarom van belang.

In onderstaand schema is een aantal risico's getracht in beeld te brengen. Groen betekent geen/laag risico; geel matig risico en rood hoog risico.

Risico	bewoners beheer	wonen	kantoren	sociale horeca
exploitatietekort op huur	rood	groen	geel	geel
verlies ontmoetingsfunctie	groen	rood	rood	groen
hoge investeringskosten in verbouwing	groen	rood	geel	geel
leegstand door laag huurpotentieel	rood	groen	rood	geel
gebrek aan uitstraling	geel	geel	geel	groen
weerstand in publieke opinie	groen	rood	rood	groen
weerstand bij bewoners Bornhof	groen	rood	rood	groen
medewerking bestemmingsplanwijziging	groen	rood	geel	geel

Voor ieder scenario zullen maatregelen uitgewerkt dienen te worden om de risico's te verkleinen.

Vervolgstappen

Medio mei kiest het college van B&W van gemeente Zutphen en het bestuur van het Wijnhuisfonds hun voorkeursscenario. Daaraan voorafgaand wordt deze keuze getoetst bij de gesprekspartners in het onderzoek.

Op basis van het gekozen scenario, wordt de uitwerking door het Wijnhuisfonds gestart met aandacht voor omzet/marktpotentieel, ruimtelijke inpassing, gebouwelijke investeringen, bestemmingsplanwijziging, procedures, planningen. Zo snel mogelijk dienen huidige huurders en beheerder duidelijkheid te krijgen over het vervolgproces, om tijdig hun voorzorgsmaatregelen te nemen.

Mogelijk is procesbegeleiding nodig bij het zoeken naar nieuwe huisvesting (biljarters), samenwerkingsvormen (coöperatie sociale horeca).

Op basis daarvan kunnen ook de rollen en verantwoordelijkheden van Wijnhuisfonds en gemeente Zutphen uitgewerkt worden.

BIJLAGE

Gesprekspartners en schriftelijke bronnen

Wijnhuisfonds	Mw S. Heyl
Gemeente Zutphen	Dhr G. Timmermans Mw D. van Lieshout (wijkregisseur) Dhr J. Westerink (bestemmingsplannen) Dhrn A. Noordam en G. Borgonjen (WMO-beleid) Dhr S. Loogman (binnenstadsmanagement) Dhr R. de Lange (wethouder monumentenbeleid) Mw P. Withagen (wethouder sociale zaken)
Volkshuis	Dhr M. Schuitemaker (bedrijfsleider)
Petitie	Mw R. van de Bor
Bewoners Oude Bornhof	Mw E. De Smeth, mw K. Stomps, Dhrn B. Volmer, H. Post en K. Etienne
Rode Hoed	Mw L. Hamer
Biljartvereniging Born	Dhrn J. Pijpers en H. Bizot
Mekander	Mw J. Horstman, dhr B. Kosse, mw K. Jensma
Perspectief	Dhrn I. Lohmann, D. Hes
Stadsonderneming	Dhr J. Krist
Nieuw Apostolische Kerk	Dhr Draayer
Combigo	Dhr A. van de Kamp
Makelaars	Dhr J. Wiggers (TOMA) en dhr R. Ten Hag

Schriftelijke bronnen

Etienne, Kees	Het Oude Bornhof en omgeving
gemeente Zutphen	Bestemmingsplan en plankaart Oude Bornhof Concept Jaarplan 2013 Binnenstadsmanagement Zutphen Kerncijfers gemeente Zutphen 2012 Plan van Aanpak Binnenstadsmanagement
Magazine	Zutphens pracht nr 2 2012