

Verslag verhuuractiviteiten Oude Raadhuys

Burgemeester Visserpark 30 – 30a, Alphen aan den Rijn



1

Verslag verhuur activiteiten
Oude Raadhuys aan het Burg. Visserpark te Alphen aan den Rijn
Alphen aan den Rijn, 26 oktober 2022



Verslag voortgang verhuuractiviteiten woensdag 7 september 2022

Op 7 september j.l. heeft op initiatief van Jan van Lente van de gemeente Alphen aan den Rijn een voortgangsoverleg met de verhuurende makelaars plaatsgevonden. Hiervan is door de gemeente Alphen aan den Rijn een verslag van gemaakt. Jan van Lente heeft echter gevraagd of wij nog een keer kort de bevindingen en de conclusies kunnen delen.

Met behulp van het in overleg met de gemeente opgestelde bidboek d.d. 7 juni 2022 hebben de 4 makelaars onder het motto

“Wie wil er ondernemen in het Oude Raadhuis”

hun netwerken bewerkt om te bezien welke ondernemer, niet alleen zou passen binnen de door de gemeente gestelde kaders, maar ook zelf ambitie heeft zich hier te vestigen.

Kort samengevat komen de bevindingen op het volgende neer;

1. Teleurstellend

In feite zijn de reacties over het algemeen teleurstellend. Hoewel de zomerperiode niet de meest geschikte periode bleek te zijn om geïnteresseerden te enthousiasmeren, ondernemers hadden andere dingen aan hun hoofd, (In overleg met Jan van Lente hebben we er overigens een maand – augustus – bijgekregen om het Oude Raadhuis aan de man/vrouw te brengen), kregen we niet de indruk dat, wanneer we langer de tijd zouden krijgen en meer open de acquisitie zouden hebben kunnen plegen, de finale reacties wezenlijk anders zouden zijn geweest.



2. Huur/pacht variant niet aantrekkelijk

Uitgangspunt is dat de gemeente het Oude Raadhuis niet wil verkopen maar wel denkt aan langdurige huur- of pachtconstructie. Hoewel niet in het bidboek is opgenomen hebben we informeel aangegeven dat er zeker aan een huur-/pachtsom gedacht moet worden van rond de € 150.000 op jaarbasis.

Omdat de ondernemers verwachten dat zijn in het pand een miljoen euro plus moeten investeren merkten we al snel dat men dat in een pand van een ander, dit niet snel zal doen. De sterk opgelopen energiekosten en de wankel economische basis van de zomermaanden was voor veel mogelijke geïnteresseerden de aanleiding om er vaak niet eens meer serieus naar te kijken. Dat was onze waarneming.

3. Nuttige meters en beperkte bouwkundige aanpassingen

Over het algemeen leverde de bezichtigingen aan het Oude Raadhuis vragen op m.b.t. bouwkundige aanpassingen. Hierover is contact geweest met Bart Jan Onderwater dit ook iv.m. de monumenten status van het pand.

De eerste verkenningen leverde vaak teleurstellend resultaten op. De muur tussen de vertrekken en de brede gang kan namelijk niet worden verwijderd. Ook de trouwzaal dient in de huidige vorm te worden gehandhaafd.

Dat beperkt in hoge mate de bruikbaarheid van het pand. Vooral vanuit horeca perspectief waren dat eerder eisen dan wensen.

Ook is duidelijk dat ondernemers ervaren dat de kelder en de zolderetage niet of nauwelijks bij kan dragen aan de exploitatie.

Een investering in de “kap” is een kostbare en zal de exploitatie nauwelijks positief beïnvloeden, dit los van de vele installaties die juist hier nu zijn ondergebracht. In feite beschikken de begane grond en 1^e verdieping samen over netto 892 m2 aan netto m2 verblijfsruimte terwijl de m2 verkeersruimte hier 383 m2 bedragen. Je zal het in feite op bijna 900 m2 moeten verdienen.

De toegankelijkheid (heel veel trappen) en de beperkte sanitaire voorzieningen werden ok vaak genoemd als minpunten.

Wat is dan wel kansrijk ?

Inschatting van de makelaars wat wel kansrijk zou kunnen zijn is een combinatie van horeca en een high-end, meer open, kantoorconcept.

Tijdens de vergadering zijn wat voorbeelden overhandigd die dit illustreren.

Een horeca deel (brasserie) waar het kantoorconcept gebruik van kan maken en vice versa.

Voordeel is dan dat de kern van het pand in tact kan blijven en dat de investeringen relatief beperkt kunnen blijven.

Ook is gebleken dat een hotelconcept wringt qua schaal en investeringen.

Tenslotte gaven de nodige geïnteresseerden dat een combi met de muziekschool niet wenselijk is, dit vanwege het doorsijpelende geluid.

Verslag verhuur activiteiten

Oude Raadhuis aan het Burg. Visserpark te Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn, 26 oktober 2022



Timing

Hoewel de timing (zomer periode) en economisch onrust in de wereld (in combinatie met snel stijgende energielasten, zeker bij dit Oude Raadhuis) niet ideaal is zijn de betrokken makelaars van mening dat een extra periode van werving het eindoordeel niet zal wijzigen.

Tot zover deze samenvatting van de ervaringen van de betrokken makelaars,

Ger Hukker

Verslag verhuur activiteiten

Oude Raadhuis aan het Burg. Visserpark te Alphen aan den Rijn
Alphen aan den Rijn, 26 oktober 2022

