

Beheerexploitatie: locatie Mariadal

De beheerskosten en opbrengsten zijn afhankelijk de periode tot en exacte herbestemming van het complex. De maximale variant (hoge beheerskosten en lage beheersopbrengsten) is gericht op behoud van de originele authentieke elementen, hierbij zullen de beheerskosten conform de opgave zijn, echter zijn wel besparingen mogelijk op het vlak van energie en onderhoud tuin. Het beheer zal eveneens gericht zijn op het behoud, waarbij gezocht moet worden naar een tijdelijke gebruiker gericht op het behoud van het complex, de geraamde beheersopbrengst zal minimaal zijn.

De minimale variant (lage beheerskosten en hoge beheersopbrengsten), hierbij wordt geanticipeerd op de voorgenomen herbestemming (appartementen in het complex en woningbouw in de tuin). De beheerskosten kan worden geminimaliseerd, doch rekening te houden met het tijdelijke beheer van de het complex.

De beheerskosten is mede bepalend door:

- het her-ontwikkelingsprogramma dat uitgevoerd wordt;
- Gebruik van het object;
- Staat van onderhoud;
- Prijskwaliteit van het huidige onderhoud en energiecontracten.

De beheersopbrengsten zijn mede bepalend door:

- Non-profit invulling, gericht maatschappelijk en bestuurlijke goodwill;
- Maximaliseren van huuropbrengsten.

Volgens opgave van eigenaar, betreft de huidige beheerskosten op jaarbasis:

1. Onderhoudscontracten (zie toelichting)	€ 10.400
2. Tuinonderhoud	€ 40.000
3. Energie	€ 100.000
4. Vastelasten en verzekering	€ 16.000
5. Groot onderhoud	€ 20.000
Totaal	€ 186.400

Toelichting:

1. De onderhoudscontracten betreffen: brandblussers, torenklok, orgel etc.;
2. Regulier onderhoud van gehele tuin en bestrating;
3. Energiekosten voor bewoning van het gehele complex;
4. Op basis van overeenkomsten;
5. Op basis van raming.

De exploitatie van het object is gericht op een duur van 5 jaar.

Optie 1. Maximale variant 'behoud van het complex in originele staat van onderhoud':

Beheerskosten:

Contante waarde per 2012 afgerond € 900.000,-

Beheersopbrengsten:

Het voorgenomen beheer is gericht op non-profit invulling, met maatschappelijke instanties zijn inmiddels afspraken voor tijdelijk gebruik.

Optie 2. Minimale variant 'realisatie voorgenomen ontwikkeling (appartementen in complex en woningbouw in de tuin)':

Beheerskosten:

Contante waarde per 2012 afgerond € 400.000,-

Beheersopbrengsten:

Door gericht acquisitie te voeren kan de tijdelijke verhuur van het complex of deels geoptimaliseerd worden.