

Uitwerking Toekomstbestendige Dierenhoeve
Geschreven ten behoeve van de gemeentelijke besluitvorming

Auteur: Projectteam Welzijnsplein In Den Houte
Noordwijkerhout, oktober 2020

Inhoud

Inleiding.....	3
Aanleiding	4
De Dierenhoeve nader beschouwd.....	5
Recreatie.....	5
Werk, dagbesteding en leren.....	5
Hoe gaat De Dierenhoeve de toekomstbestendigheid waarmaken?	6
Partners	6
Natuur en Milieu Educatiecentrum (NMEC)	7
De Partners	8
Actor Consultancy Mens & Arbeid.....	8
Kinderopvang De Palmboom	8
Samenwerking met Actor Consultancy	10
Samenwerking met Kinderopvang De Palmboom	12
Invulling Pesthuis	14
Restauratie.....	15
Invulling nieuwbouw	16
Prijsvorming Pesthuis en omliggende gronden.....	17
Eigendommen gebouwen en gronden.....	17
Investeringsbegroting	19
Plan van aanpak – Renovatie	21
Plan van aanpak – Nieuwbouw	22
Planning – Renovatie	23
Planning – Nieuwbouw	23
Gemeentelijke besluitvorming.....	24
Projectteam ‘Welzijnsplein in den Houte’	24
Stichting De Dierenhoeve	24
Bijlagen:	25
Bijlage A - Stedenbouwkundige inpassing welzijnsplein – ROGG	26
Bijlage B - Erfgrenslijn Welzijnsplein.....	27
Bijlage C - Structurele inkomsten voor Stichting De Dierenhoeve	28
Bijlage D - Onderhoud Engelse tuin	30
Bijlage E – Investerings- en exploitatiebegroting Stichting De Dierenhoeve.....	31

Inleiding

Het voor u liggende stuk is de uitwerking van de reeds aan u gepresenteerde businesscase en bedrijfsplan met de werktitel 'Toekomstbestendige Dierenhoeve'.

Hierin de uitwerking op verschillende niveaus:

- Kenmerken Dierenhoeve
- De partners
- De samenwerking
- Invulling Pesthuis
- Nieuwbouw
- Investeringsbegroting
- Plan van aanpak
- Planning
- Gevraagde gemeentelijke besluiten

De informatie in dit stuk is samengesteld op basis van feedback bij de verschillende presentaties en contactmomenten met de gemeente en andere stakeholders. Mocht u naar aanleiding van de informatie vragen en/of opmerkingen hebben, kunt u altijd contact opnemen met De Dierenhoeve en/of één van haar partners.

Contact projectteam:

De Dierenhoeve
Kinderopvang De Palmboom
Actor consultancy

Aanleiding

De Dierenhoeve verhuist. Waarom?

In Noordwijkerhout is de zorg- en kinderboerderij 'De Dierenhoeve' gevestigd. De Dierenhoeve ligt op het (voormalige) Bavo-terrein. Dit terrein wordt her ontwikkeld. Deze herontwikkeling betekent voor De Dierenhoeve dat zij weg moet van de huidige locatie. Inmiddels is er een nieuwe locatie door de gemeente voorgesteld en door De Dierenhoeve omarmd in – en aanpalend aan de Engelse tuin, nabij het Pesthuis. De nieuw te bouwen wijk wordt een hoogwaardige woonlocatie, dus de nieuwe Dierenhoeve zal dienovereenkomstig een kwalitatief hoogwaardige voorziening moeten worden. Een en ander conform het beeldkwaliteitsplan.

Om dit mogelijk te maken heeft de Dierenhoeve in samenwerking met de voormalige gemeente Noordwijkerhout door ORG-id een onderzoek laten doen naar de mogelijkheden om een kwalitatief hoogwaardige voorziening te realiseren. Kortheidshalve verwijzen wij naar de rapportage:

<http://www.org-id.org/wp-content/uploads/2018/08/20180606-Rapportage-Businesscase-Zorg-en-Dierenhoeve-Noordwijkerhout-def-compressed.pdf>

Verplaatsing -en nieuwbouw- van de benodigde voorzieningen is een kapitaalintensieve aangelegenheid. Deze kosten die samenhangen met verplaatsing en nieuwbouw worden geraamd op ongeveer € 500.000,-. Deze investering kan alleen verantwoord worden aangegaan, als er meer zicht bestaat op de toekomstbestendigheid van deze voorzieningen.

Het staat dus vast dat De Dierenhoeve moet verhuizen. Dit feit zien wij niet als probleem, maar biedt mooie kansen om de nieuwe voorziening direct toekomstbestendig te maken. Door de verhuizing zal fors geïnvesteerd moeten worden, niet alleen in de kosten van de fysieke verhuizing, zoals het realiseren van een nieuw gebouw met opstallen, maar óók in de ontwikkeling en professionalisering van de nieuwe organisatie.

De Dierenhoeve nader beschouwd

Recreatie

De ambities zijn groot. De Dierenhoeve heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een aantrekkelijke plek voor kinderen, vaders en moeders, opa's en oma's, toeristen, dierenliefhebbers en vrijwilligers om te recreëren in een beschermde, knusse omgeving. Met uiteraard een scala aan dieren en omgeven door veel en uitbundig groen. Het aantal bezoekers aan de locatie (per jaar) wordt geraamd op circa 40.000.

Werk, dagbesteding en leren

Maar ook is De Dierenhoeve van oudsher een plek voor mensen, die daar graag de vele, intensieve werkzaamheden uitvoeren die samenhangen met de verzorging van de dieren, het onderhoud van het groen en het Koffiehuis.

- Rivierduinen heeft al jaren een groep mensen (gemiddeld 5 per dagdeel) aan het werk op de boerderij. Ze helpen met voeren, in het Koffiehuis en allerlei voorkomende klusjes. Ze worden begeleid door personeel van Rivierduinen in samenwerking met de beheerders van de boerderij. Met de verkoop van de gronden trekt ook de Rivierduinen zich verder terug uit de Dierenhoeve, en gaat Actor Consultancy de dagbesteding verzorgen. De Dierenhoeve wil graag dat deze aantrekkelijke en gewaardeerde dagbesteding beschikbaar blijft voor cliënten. De Dierenhoeve neemt de verantwoordelijkheid op zich om de zorg en begeleiding opnieuw in te richten.
- Het aantal vrijwilligers bedraagt gemiddeld 30 mensen, die op allerlei manieren worden ingezet. Bijvoorbeeld in het Koffiehuis, de tuin, bij timmerwerkzaamheden en in de weekenden om de dieren te voeren.
- De Dierenhoeve is tevens al jaren een leerbedrijf; er komen leerlingen vanaf het Welland College, maar ook via de middelbare scholen, bijvoorbeeld voor een maatschappelijke of snuffel stage.
- Ten tijde van de grote stroom vluchtelingen was er een groep van ongeveer 5 statushouders aan het werk, waarbij het doel is om ze te helpen met integreren, de taal te ontwikkelen e.d. maar ook gewoon lekker bezig te zijn in de natuur. Er zijn al verschillende mensen vanaf de boerderij in een "gewone betaalde baan" terecht gekomen. De statushouders komen via ISD Bollenstreek. Er kunnen ook mensen, via de ISD, komen voor hun Tegenprestatie naar Vermogen.
- Ook komen er regelmatig groepen op de boerderij om door middel van "teambuilding" een klus te klaren. Al jaren is de Rotary Duin en Bollenstreek een vaste bezoeker tijdens NL doet, maar er komen ook groepen vanaf bedrijven zoals bv Akzo Nobel en Rabobank Bollenstreek.
- De Dierenhoeve heeft tot slot ook een samenwerking met de reclassering en jeugdreclassering. Hierin kunnen mensen met een taakstraf, die passen op de boerderij, hun werk doen. Dit gebeurt pas na intensief overleg, tussen de boerderij en beide instanties.
- Er komen door het jaar heen heel veel scholen en BSO's op bezoek. De ene partij voor een leerprogramma, de ander gewoon om te recreëren. Hierin vervult De Dierenhoeve een

duidelijke streekfunctie, want de scholen en BSO's komen uit de regio van Hillegom tot Wassenaar en alles daar tussen.

- In de vakantieperiodes wordt De Dierenhoeve ook veelvuldig bezocht door toeristen uit binnen- en buitenland, veelal mensen die verblijven in de vele campings en recreatiewoningen in Noordijk. Het concept Dierenhoeve sluit goed aan bij de Kuuroord status van Noordwijk.
- De Dierenhoeve heeft als extra dienst een Dierentaxi rijden, waarmee De Dierenhoeve op locatie demente bejaarden kan laten genieten van het contact met voor dit doel speciaal getrainde dieren.

Hoe gaat De Dierenhoeve de toekomstbestendigheid waarmaken?

De opgaven waar De Dierenhoeve voor staat, 'liften mee' met de stedenbouwkundige ontwikkelingen die de komende jaren op het BAVO terrein plaatsvinden. Verhuizing wordt daarmee een uitgelezen kans om te werken aan groei en professionalisering van de toekomstige voorzieningen. Belangrijk uitgangspunt daar bij is dat de gebruikswaarde (i.c. de maatschappelijke impact) voor de nieuw te bouwen wijk, maar óók voor de gehele (gefuseerde) gemeente Noordwijk en de regio aantoonbare meerwaarde krijgt.

Subsidie

De Dierenhoeve streeft ernaar om op termijn volledig zelfvoorzienend te zijn en geen gebruik meer te hoeven maken van de gemeentelijke subsidie. Concreet houdt dit in dat de gemeente jaarlijks inzicht heeft in de jaarcijfers en er naar aanleiding hiervan een overleg zal plaatsvinden over het toekennen van de subsidie.

Partners

Om de organisatorische en financiële uitdagingen aan te kunnen gaan heeft de Dierenhoeve partners nodig. Het verleden leert, dat dat eenvoudiger klinkt dan dat het is. De afgelopen jaren zijn er vergaande initiatieven ondernomen, met meerdere potentiële partners intensieve gesprekken geweest en plannen gemaakt. Deze hebben echter om uiteenlopende redenen niet tot een succes mogen leiden.

Maar dat is nu wel gelukt. De Dierenhoeve heeft partners gevonden, die vanuit de aard van hun werkzaamheden een natuurlijke binding hebben met De Dierenhoeve en die bereid zijn om organisatorisch en financieel bij te dragen aan de stevige basis die voor De Dierenhoeve nodig is om met vertrouwen de toekomst tegemoet te treden.

Natuur en Milieu Educatiecentrum (NMEC)

Natuur- en milieu educatie is educatie op het gebied van natuur en milieu. De Dierenhoeve wordt omgevormd van kinderboerderij naar een natuur- en milieu educatiecentrum(NMEC).

Natuur- en milieu educatie, vaak afgekort tot NME, betreft alle vormen van leeractiviteiten met betrekking tot natuur, ecologie, milieu, landschap en duurzaamheid. Vaak met als achterliggende gedachte dat bekendheid hiermee en kennis hiervan zal leiden tot meer betrokkenheid, respect, natuur- en milieuvriendelijk handelen en daarmee tot duurzaamheid en leefbaarheid van de samenleving.

De term wordt vaak gebruikt om 'binnen schoolse' educatie aan te duiden, met name in het basisonderwijs en voortgezet onderwijs, in de vorm van ecologische basisvorming (een van de kerndoelen van basisonderwijs in Nederland). Het betreft echter alle vormen van voorlichting, educatie, burgerparticipatie en communicatie voor een algemeen publiek, waarbij het gaat om natuur, landschap, erfgoed, leefomgeving, milieu, leefbaarheid en duurzaamheid.

Middelen hiertoe zijn: bezoekerscentra, (natuur- en milieu-)educatieve centra, natuur(historische)-musea, campagnes, websites, geprinte media, tentoonstellingen, excursies et cetera.

In deze lijn ligt ook de functie natuur- en milieu educatie centrum De Dierenhoeve. De Dierenhoeve zet nu al in op het spelenderwijs meenemen van haar jonge bezoekers en hun ouders in het verzorgen van dieren. Maar ook worden arrangementen voor scholen en BSO's aangeboden waarin de leerlingen leren over en van de natuur. Het gaat dan niet alleen over de boerderijdieren maar bijvoorbeeld ook over het maken van insecten hotels, het werk van de imker en het nut van de honingbij.

De Partners

De Dierenhoeve kiest –ook om haar eigen ontwikkeling te borgen- voor een intensieve samenwerking met gevestigde en professionele partijen. Onderliggend doel daarbij is om hiermee maximale kwaliteit van diensten en voorzieningen te kunnen realiseren. Daarnaast om de financiële risico's die met de noodzakelijke investeringen gemoeid zijn te beperken, door deze te delen.

De eerste zorg ging daarbij uit naar de continuïteit van zorg en begeleiding van de cliënten van Rivierduinen, werkzaam of dagbesteding hebbende op de Dierenhoeve. Een partij die tevens de doelstelling van de Dierenhoeve zou helpen realiseren door continuïteit in de personeelsvoorziening te kunnen verzorgen. De Dierenhoeve heeft deze gevonden in de organisatie Actor Consultancy Mens & Arbeid

Actor Consultancy Mens & Arbeid

Actor Consultancy is een arbeidsintegratiebedrijf en een organisatie voor arbeidsmatige werkgelegenheidsprojecten. De organisatie richt zich op activering van doelgroepen met een (ruime) afstand tot de arbeidsmarkt en het ontwikkelen en uitvoeren van werkprojecten voor deze doelgroepen. Actor levert een breed aanbod aan producten en diensten op het gebied van arbeidsintegratie voor zowel publieke, private als individuele opdrachtgevers.

De klanten van Actor worden begeleid door praktisch ingestelde jobcoaches, consulenten en adviseurs.

De missie van Actor Consultancy is een bijdrage te leveren aan het vergroten en/of behouden van de kwaliteit van leven voor kwetsbare groepen in onze samenleving door mensen met een (grote) afstand tot de arbeidsmarktperspectief op werk en/of een zinvolle dagbesteding te bieden. Actor Consultancy concentreert zich hierbij voornamelijk op de volgende activiteiten:

- Het vinden en behouden van passend werk voor mensen met een arbeidshandicap
- Het verzorgen van arbeidstrainingen en participatie- trajecten.
- Het ondersteunen van werkgevers bij het aanvragen van subsidie voor medewerkers met een arbeidsbeperking.
- Gericht op doelgroepen met een (ruime) afstand tot de arbeidsmarkt, zoals: mensen met een psychiatrische aandoening of anderszins psychosociale handicap, arbeidsgehandicapten, langdurig werklozen, jongeren en (voortijdige) schoolverlaters.

Kinderopvang De Palmboom

De tweede partner waarmee de Dierenhoeve contact heeft gezocht en gevonden is Kinderopvang De Palmboom. In aard en werkwijze ziet de Dierenhoeve in Kinderopvang De Palmboom een natuurlijke partner. Een samenwerking die voor De Palmboom, maar zeker voor De Dierenhoeve inhoudelijk, organisatorisch en financieel voordelig is.

De locatie van het 'Welzijnsplein in den Houte' is uitermate geschikt voor een kinderopvanglocatie. Deze dienstverlening is een verrijking voor het woongenot in de wijk. Kinderopvang De Palmboom heeft reeds 10 jaar ervaring met het aanbieden van diverse vormen van kinderopvang; dagopvang, peuteropvang, voorschoolse, naschoolse en tussenschoolse opvang. In de visie van De Palmboom neemt de omgeving van het opgroeiende kind een belangrijke plaats in.

Kleinschalige omgeving:

Elk kind is zelf in staat zich te ontwikkelen. Elk kind doet dat in zijn eigen tempo en ieder kind kent bepaalde gebieden waarop het zich meer of minder ver heeft ontwikkeld. Een kind doet ervaringen op in zijn omgeving. Welke ervaringen en in welk tempo zijn afhankelijk van de situatie waarin het kind opgroeit en de mogelijkheden die het kind omringen. Een stimulerende omgeving bevordert de gezonde en veelzijdige ontwikkeling van het kind. De Palmboom gelooft dat een stimulerende omgeving een kleinschalige omgeving is waarin een kind zich veilig en vertrouwd voelt; dat geeft zelfvertrouwen. Zelfvertrouwen werkt in de hand dat het kind nieuwe uitdagingen gaat zoeken en zelfstandiger wordt.

Deze visie komt in het bijzonder tot zijn recht in het plan om zich te vestigen naast, in en om een kinderboerderij. Een omgeving die zich kenmerkt tot het waarderen van dieren, de natuur, zorgdragen voor elkaar en educatie.

Omgekeerd zijn kinderen voor De Dierenhoeve natuurlijke partners. Zonder kinderen geen Dierenhoeve. Althans geen leuke. En als vanzelf weten de kinderen, de ouders en de opa's en de oma's waar ze met de kinderen een leuke middag kunnen doorbrengen.

Samenwerking met Actor Consultancy

De ambities van De Dierenhoeve zijn -zoals gezegd- groot. Niet alleen willen we de aantrekkelijkste kinderboerderij zijn met de leukste dieren van de streek op een prachtig nieuw landgoed in Noordwijk(erhout) met de lekkerste koffie die je vinden kan.

Onze ambitie is tevens om een plek te zijn voor mensen, die daar graag de vele, intensieve werkzaamheden uitvoeren die samenhangen met de verzorging van de dieren, het onderhoud van het groen en het Koffiehuis. Deze mensen hebben veelal een (ruime) afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een psychiatrische aandoening of anderszins psychosociale handicap, arbeidsgehandicapten, langdurig werklozen, jongeren en (voortijdige) schoolverlaters.

En de Dierenhoeve heeft deze mensen hard nodig. Alleen met vrijwilligers gaat De Dierenhoeve het niet redden en voor nog meer betaalde krachten ontbreken niet alleen de financiële middelen, maar is ook strijdig met de doelstellingen van De Dierenhoeve.

Om deze ambitie waar te maken biedt De Dierenhoeve stage- en begeleidingsplekken, die Actor Consultancy zal bezetten met haar cliënten. Tevens zal Actor Consultancy de inhoudelijke begeleiding van deze cliënten op zich nemen.

Deze samenwerking biedt cliënten de kans om zich verder te ontwikkelen en voorziet de Dierenhoeve van de nodige krachten om het vele werk te verrichten. Om deze potentie te vergroten is De Dierenhoeve in overleg met de Gemeente Noordwijk om het onderhoud van de Engelse tuin te mogen verzorgen, zodat het aanbod van leer-en werkplekken alleen maar groter wordt. Het enthousiasme van de Gemeente is groot, gezamenlijk wordt er gekeken of ook het onderhoud van andere delen van *Landgoed in den Houte* (bijvoorbeeld het kerkhof) tot de mogelijkheden behoort. Naast het enthousiasme van de gemeente is het ook bijzonder logisch om specifieke “arbeidsintensieve en speciale groenplekken” uit te besteden door de gemeente aan onze combinatie.

Tevens levert Actor Consultancy gedurende 5 dagen per week toezicht op de Dierenhoeve

Verder zal Actor Consultancy zich verplichten tot het jaarlijks afnemen van een pakket van diensten en producten van De Dierenhoeve.

Bovenstaande resulteert in de volgende concrete afspraken:

- Toezicht op de Dierenhoeve 5 dagen per week: geschatte waarde €40.000,- per jaar
- Horeca: Door arbeidstoeleidingstrajecten en stage levert Actor Consultancy personeel in het koffiehuis voor een geschatte waarde van € 10.000,-
- Horeca: Door inzetten van kwetsbare doelgroepen, arbeidstoeleidingstrajecten en stage wordt uitbreiding van het aanbod in het koffiehuis mogelijk in de vorm van bijv. een eenvoudige daghap, waardoor omzetverhoging van €5.000,- mogelijk wordt.
- Groenonderhoud: Bijdrage aan een efficiënte bedrijfsvoering van de Dierenhoeve (besteding €50.000,- jaarlijks) in het groenonderhoud gemeentelijk groen (Engelse tuin, begraafplaats) door middel van arbeidstoeleidingstrajecten, stage en banen.
- Groenonderhoud: Onderhoud eigen groen van de terreinen van de Dierenhoeve. Waarde: minder personeelslasten Dierenhoeve €20.000,-

- Dieren en dierenverblijven: Middels dagbestedingstrajecten worden dieren en dierenverblijven 5 dagen a 8 uur per week onder professionele begeleiding verzorgd, waardoor voor de Dierenhoeve personele ruimte ontstaat voor invulling van deze taken in het weekend. Hierdoor wordt de kwaliteit van de verzorging verhoogd en de continuïteit gewaarborgd.
- Actor Consultancy zal jaarlijks producten en diensten (vnl Horeca) afnemen voor een waarde van €5.000,-

Actor Consultancy heeft voorts een plan ontwikkeld met betrekking tot het gebruik van het Pesthuis, zodanig dat dit een natuurlijk onderdeel van het Welzijnsplein zal zijn. Dit wordt beschreven in het onderdeel invulling functie Pesthuis.

Samenwerking met Kinderopvang De Palmboom

De samenwerking levert De Dierenhoeve meerdere voordelen. Zowel inhoudelijk als organisatorisch als financieel.

In het bedrijfsplan van de Dierenhoeve (ORG-ID december 2018) is het betrekken van een kinderopvang bij de organisatie vorm gegeven:

De kinderopvang geeft ouders de gelegenheid om hun kind(eren) in de leeftijd van 0 tot 13 jaar te laten opgroeien op een plek waar dier en natuur een grote rol spelen.

Van de andere kant geeft de aanwezigheid van de kinderopvang een continue extra bezoekersstroom (traffic) die verleid worden om producten van De Dierenhoeve af te nemen:

- De Dierenhoeve exploiteert de horeca gelegenheid het Koffiehuis. Ouders en/of grootouders kunnen daar aan het einde van de dag eenvoudig aansluiten voor een eenvoudige maaltijd die door de cliënten (re-integratie, afstand tot de arbeidsmarkt, werkervaring opdoen, mensen met een beperking) is bereid.
- De Dierenhoeve exploiteert een bescheiden Landwinkel. Ouders en/of grootouders kunnen eenvoudig bij het halen en/of brengen van hun kind(eren) producten direct kopen en meenemen.
- De Dierenhoeve gaat in samenwerking met de kinderopvang haar milieu-educatieve projecten en bijvoorbeeld projecten als "Operatie Steenbreek" intensief onder de aandacht brengen bij kinderopvang ouders en kinderen.

Tevens heeft de Dierenhoeve overeenkomsten gesloten met Kinderopvang De Palmboom voor de volgende diensten:

- Structurele afname van koffie en thee uit het Koffiehuis
- Boerderijactiviteiten
- Onder begeleiding voeren van dieren

Bovenstaande diensten resulteren in een jaarlijkse omzet van € 4.180,- voor De Dierenhoeve. Naast deze bijdrage ondersteunt Kinderopvang De Palmboom De Dierenhoeve met een jaarlijkse bijdrage voor de instandhoudingskosten € 2.000,-

Totaal resulteert dit in een jaarlijkse omzet van € 6.180,- met een bruto marge voor de Dierenhoeve van € 5.780,-

Voorts zijn de ruimtelijke aspecten van belang:

De Kinderopvang heeft aangrenzend aan het Koffiehuis haar BSO-ruimte gesitueerd. De bouw en de onderhoudskosten van de BSO-ruimte zijn voor 100% voor rekening van de kinderopvang organisatie. De Dierenhoeve kan in de weekenden kosteloos gebruik maken van deze BSO-ruimte. Hiermee kan het Koffiehuis haar binnenruimte in de weekenden (veelvuldig piekmomenten van bezoekersaantallen) verdubbelen in geval daar behoefte aan is.

Daarnaast heeft De Dierenhoeve afgesproken met Kinderopvang De Palmboom dat de coördinatie van het algemeen facilitair beheer van de gebouwen (niet zijnde de dierenverblijven) uitgevoerd gaat worden door Kinderopvang De Palmboom. Voor deze werkzaamheden brengt Kinderopvang De Palmboom geen kosten in rekening bij De Dierenhoeve. Hierdoor heeft het bestuur meer tijd voor de vele andere bestuurlijke activiteiten.

Invulling Pesthuis

De businesscase De Dierenhoeve omvat naast het realiseren van nieuwbouw ook het renoveren en herbestemmen van het Pesthuis.

Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat kosten voor renovatie en herbestemming van het Pesthuis fors zijn. In het voorliggende plan worden het Pesthuis en omliggende gronden door de gemeente verkocht aan de Dierenhoeve en haar Welzijnsplein partners. De functie die binnen het bestemmingsplan mogelijk is, is geoptimaliseerd.

Indien de gemeente een verkoopwaarde boven de taxatiewaarde vaststelt om daarmee als gemeente budgettair neutraal te eindigen hebben de Welzijnsplein partners de “onrendabele top” die moeilijk te financieren valt. Voor Actor Consultancy was dit aanleiding onderzoek te doen naar oplossingen voor genoemde “onrendabele top”.

Actor Consultancy ziet mogelijkheden de “onrendabele top” drastisch te beperken door het Pesthuis een gewijzigde functie te geven; intern begeleid wonen.

Hiermee ontstaat de kans om volwassenen een complete begeleidingsplek te bieden, deze plek voorziet in de volgende onderdelen;

- Werkervaring opdoen in groen onderhoud, dierv verzorging en/of horeca
- Woonervaring middels intern begeleid wonen opdoen waarbij cliënten zelfstandig leren om “op zichzelf te gaan wonen” in een Pesthuis woonunit. Dit betreft uitsluitend geïndiceerde cliënten die ook intensief begeleid worden in dit leren zelfstandig te wonen. Cliënten verhuizen ook naar een reguliere huur- of koopwoning zodra zij voldoende zelfstandig kunnen wonen.

Cliënten krijgen hiermee ook een volledig aanbod bij De Dierenhoeve om deze diversiteit aan ervaringen op te doen. In dit “totaal aanbod” is ook regie en begeleiding uitermate goed op elkaar afgestemd, ze hebben niet verschillende locaties met verschillende zorgverleners en verschillende begeleiders.

Voor De Dierenhoeve ontstaan hiermee de volgende voordelen;

- De Dierenhoeve behoud haar sociaal maatschappelijke karakter waarmee haar historie ook is begonnen.
- Er wordt op loonkosten bespaard omdat cliënten werkzaamheden uitvoeren.
- Er zijn inkomsten omdat er leer-werkplekken beschikbaar zijn.
- Er kunnen projecten in groenonderhoud worden aangenomen waarbij cliënten deels kunnen worden ingezet. Door deze groenonderhoud projecten wordt de omzet van De Dierenhoeve breder en daarmee minder afhankelijk van enkele inkomstenstromen.
- Buiten de openingstijden zijn er mensen aanwezig op het erf, dit beperkt eventuele overlast. Ondanks dat we van de cliënten niet zullen verwachten dat zij een toezichthoudende functie buiten openingstijden hebben kunnen zij wel hulp inroepen indien ze dingen waarnemen.

Restauratie

Actor consultancy en haar partners zien in het restaureren en herbestemmen van het Pesthuis een enorme uitdaging en een geweldige kans. Actor consultancy is voornemens om van het 'Pesthuis een beeldbepalend poortgebouw te maken met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Daarnaast biedt het restaureren en herbestemmen een kans aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt om zich als bouwplaats medewerker te kwalificeren voor een baan op de reguliere arbeidsmarkt. Leerlingen worden op de bouwplaats en bij de aanleg van het Welzijnsplein terrein door vakkundige en ervaren leermeesters begeleid.

Het bieden van opleidingsplaatsen sluit goed aan op afspraken die gemaakt zijn in de anterieure overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van het BAVO-terrein, waarbij is afgesproken dat uitvoerende bouwbedrijven leerwerkplaatsen gaan aanbieden. In samenwerking met betrokken bouwbedrijven gaat Actor Consultancy zich inzetten om de door haar opgeleide mensen met een arbeidsbeperking door te laten stromen naar betaald werk.

Actor Consultancy heeft als re-integratiebedrijf de beschikking over een uitgebreid netwerk. Zo werkt Actor-Consultancy bij het bemiddelen naar, en het behouden van werk al jaren intensief samen met UWV, gemeenten, praktijkonderwijs en VSO scholen.

Renovatie en herbestemming van het Pesthuis biedt een unieke kans om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt zichzelf letterlijk in de etalage te plaatsen en zichzelf zo zichtbaar en dienstbaar naar de samenleving toe te presenteren. Actor Consultancy ziet voor zichzelf een enorme kans en uitdaging hierbij passende ondersteuning en begeleiding te bieden.

Invulling nieuwbouw

Het nieuw te bouwen gebouw zal gebruikt worden voor de volgende doeleinden;

Werkplaats

Een plek waar vrijwilligers en medewerkers van De Dierenhoeve alsook cliënten van Actor Consultancy werkzaamheden ten behoeve van dier- en groenverzorging kunnen voorbereiden en uitvoeren. Daarnaast vindt hier ook opslag van diverse kleine gereedschappen en voorraden plaats.

Kinderdagverblijf

Kinderopvang De Palmboom gaat hier de opvang voor kinderen in de leeftijd van 12 weken tot 4 jaar verzorgen. Er is een intensieve samenwerking met De Dierenhoeve, kinderen in de leeftijd vanaf 2 jaar komen in ieder geval dagelijks op De Dierenhoeve om zo vertrouwd met dier en natuur op te groeien en kennis op te doen.

Naschoolse opvang

Kinderopvang De Palmboom gaat hier de opvang voor kinderen in de basisschool leeftijd verzorgen. Er is een intensieve samenwerking met De Dierenhoeve waarin kinderen dagelijks in aanraking komen met het reilen en zeilen op de boerderij.

Het Koffiehuis

Maatschappelijke horecavoorziening met terras, uitgebaat door De Dierenhoeve. Deze voorziening is het middelpunt van het recreatieve bezoek aan De Dierenhoeve. Naast deze recreatieve functie heeft het Koffiehuis ook voor vrijwilligers en medewerkers van de diverse bedrijven een bijeenkomstfunctie. De horecavoorziening is maatschappelijk, laagdrempelig, alcoholvrij en biedt een beperkte kaart.

Prijsvorming Pesthuis en omliggende gronden

De Dierenhoeve en partners hebben aangegeven een kavel ter grootte van 2630m² te willen kopen van de gemeente. Deze kavel is inclusief Het Pesthuis. In opdracht van de gemeente is een taxatie uitgevoerd. In totaal zal er een bedrag van € 350.000,- worden betaald voor de gronden en Het Pesthuis.

Onderling is deze aanschafprijs verdeeld tussen de partners:

De Dierenhoeve	€	80.000,-
Kinderopvang De Palmboom	€	175.000,-
Actor Consultancy	€	95.000,-

Kinderopvang De Palmboom en Actor Consultancy hebben de grootste aandelen in de gronden. Dit is echter in gebruik anders. De gemeenschappelijke gronden worden grotendeels door deze partijen betaald, maar zullen door alle gebruikers gebruikt mogen worden. Dit wordt contractueel vastgelegd. Met deze constructie wordt voorkomen dat het financieringsvraagstuk voor De Dierenhoeve te groot wordt.

Eigendommen gebouwen en gronden

Na verwerving van het Pesthuis en de omliggende gronden, zal de realisatie van de renovatie en nieuwbouw plaats gaan vinden. De verdeling van de bestaande en nieuw te realiseren opstallen zal plaatsvinden door middel van appartementsrechten. Deze verdeling is als volgt:

Ruimte of gebied:	Eigendom
Het Koffiehuis	Eigendom Dierenhoeve
BSO ruimte	Eigendom De Palmboom
KDV ruimte	Eigendom De Palmboom
Werkplaats	Eigendom Actor
Verdieping Pesthuis	Eigendom Actor
BGG Pesthuis	Eigendom Actor
Boerderijf rondom de opstallen	Eigendom Dierenhoeve, Actor en Palmboom
Terras Koffiehuis	Eigendom Dierenhoeve
Kinderopvang buitenspeelterrein	Eigendom De Palmboom
Dierenverblijven	Eigendom Dierenhoeve
Begrazingsweide Engelse tuin	Eigendom gemeente, gebruik door Dierenhoeve

In de koopakte en splitsingsakte zullen afspraken gemaakt worden over eventuele toekomstige vervreemding. Hierbij moet gedacht worden aan een recht van eerste koop voor de andere partners binnen het Welzijnsplein en/of de gemeente.

Om de continuïteit van alle partners te waarborgen worden er langdurende overeenkomsten gesloten tussen partners over;

- Mede-gebruik ruimte
- Aanbod onderlinge dienstverlening
- Afstemming aanbod partners mbt dienstverlening

Met betrekking tot het beheer van de gebouwen worden in een Vereniging van Eigenaren afspraken gemaakt met betrekking tot:

- Gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes
- Service en onderhoud van het gebouw, erven en omheiningen
- Afstemming van verhuur en gebruik door derden
- Mogelijk gemaakt door financiële bijdrage partners



Investeringsbegroting

Welzijnsplein in den Houte						
Aankoop grond						
Aankoop voetprint gebouw	350	m2	€	165	€	57.750
Aankoop grond terras	175	m2	€	165	€	28.875
Aankoop extra grond - Dierenhoeve	150	m2	€	165	€	24.750
Aankoop extra grond - Actor	300	m2	€	165	€	49.500
Aankoop grond speelterrein	550	m2	€	165	€	90.750
Aankoop grond gemeenschappelijk - Dierenhoeve	100	m2	€	165	€	16.500
Aankoop grond gemeenschappelijk - Actor	150	m2	€	165	€	24.750
Aankoop grond gemeenschappelijk - Palmboom	275	m2	€	165	€	45.375
Overdracht belasting	6%				€	20.295
						€ 358.545
Aankoop Pesthuis						
Aankoop Pesthuis incl 580m2	1	pst	€	13.408	€	13.408
Overdracht belasting	6%				€	804
Kosten casco herstel	202	m2	€	1.361	€	277.000
Kosten afbouw	202	m2	€	1.149	€	200.000
						€ 491.212
Realiseren Nieuwbouw						
Kosten casco nieuwbouw	650	m2	€	1.000	€	650.000
Kosten afbouw KDV	450	m2	€	650	€	292.500
Kosten afbouw Koffiehuis/NMEC	110	m2	€	600	€	66.000
Kosten afbouw Werkplaats	90	m2	€	250	€	22.500
						€ 1.031.000
Aanschaf overige Opstallen						
Kas	60	m2	€	500	€	30.000
Dierenverblijven/berging (5st)	100	m2	€	500	€	50.000
						€ 80.000
Inrichtingskosten erf						
Inrichting terras	175	m2	€	75	€	13.125
Inrichting speelterrein	550	m2	€	75	€	41.250
Inrichting gemeenschappelijk/parkeerplaatsen	525	m2	€	40	€	21.000
						€ 75.375
Inventaris						
Dierenhoeve - Inventaris					€	20.000
Dierenhoeve - Horecakeuken					€	40.000

Actor		€	15.000
Palmboom		€	45.000
		€	120.000
Overige kosten			
Bouwplaatskosten	4%	€	41.240
Rentekosten	2%	€	20.620
Staartkosten	2%	€	20.620
Nutsvoorzieningen	2%	€	20.620
Honorarium Architecten	4%	€	41.240
Leges	2%	€	20.620
Advieskosten	4%	€	41.240
		€	206.200
Aanloopkosten			
Kosten opstellen bedrijfsplan Dierenhoeve		€	38.000
Kosten opstellen bedrijfsplan Actor		€	12.500
Kosten opstellen bedrijfsplan Palmboom		€	12.500
		€	63.000
BTW			
Dierenhoeve		€	32.981
Actor		€	36.722
Palmboom		€	209.584
		€	279.287
Totale investering			
		€	2.704.619

Plan van aanpak – Renovatie

Voor de planvorming stellen we voor om het eind van het jaar 2021 tot realisatie te komen. Om alles goed voor te kunnen bereiden hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Aannemersselectie op basis van drie pijlers
 1. Goede referenties met betrekking tot monumenten renovatie
 2. Bereidheid tot uitvoering met, en begeleiding van een bovengemiddeld aantal leer-werk plekken.
 3. Goede prijsvorming
- Afstemming van de planvorming met monumentencommissie
- Afstemming van de planvorming met het Q-team
- Renoveren met onherroepelijke bouwvergunning
- De renovatie zal plaatsvinden met behulp van leer-werkplekken en heeft om die reden een renovatietijd van meer dan een jaar.
- De leer-werk plekken zullen onder deskundige begeleidingen worden toegepast, hoogwaardige kwaliteit is een vereiste
- De leer-werk plekken zijn een project van de toekomstige gebruiker Actor

Plan van aanpak – Nieuwbouw

Voor de planvorming stellen we voor om het eind van het jaar 2021 tot realisatie te komen.
Om alles goed voor te kunnen bereiden hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Aannemersselectie door middel van het werken in een bouwteam, na afronding van het Voorontwerp. Dit om grip te houden op de bouwkosten (beperking van meer- en minderwerk) en een soepele uitvoering
- We slaan de TO (Technisch Ontwerpfase) over en gaan van DO direct door met het UO (Uitvoerings Ontwerp) Dit kan omdat de aannemer vanaf VO in het bouwteam zit. Dit betekent uiteraard dat er wat meer tijd in het vervaardigen van het UO gaat zitten.
- Informeren omwonenden/belanghebbenden aan einde VO, dus de vóór indiening omgevingsvergunningsaanvraag
- Omgevingsvergunningsaanvraag
- Afstemming van de planvorming met de stedenbouwkundige
- Afstemming van de planvorming met het Q-team
- Bouwen met onherroepelijke bouwvergunning

Planning – Renovatie

- Besluit College B&W
- RTG gemeenteraad december 2020
- Besluit gemeenteraad december 2020
- Maken van Voorontwerp wk 48-51
- Bespreken Voorontwerp met monumentencommissie wk 2
- Maken van DO stukken en stukken omgevingsvergunning wk 6
- Bespreken Definitief ontwerp met monumentencommissie wk 8
- Omgevingsvergunning aanvragen wk 9 - 25
- Renovatie 3^e kwartaal 2021 – 3^e kwartaal 2022
- Oplevering 3^e kwartaal 2022

Planning – Nieuwbouw

- Besluit College B&W
- RTG gemeenteraad december 2020
- Besluit gemeenteraad december 2020
- Bespreken Schetsontwerp met Stedenbouwkundige / Q team wk 46
- Maken van Voorontwerp wk 48-51
- Bespreken Voorontwerp met Stedenbouwkundige / Q team wk 2
- Toevoegen van een aannemer, installateur en constructeur aan het bouwteam wk 4
- Maken van DO stukken en stukken omgevingsvergunning wk 8
- Bespreken Definitief ontwerp met Stedenbouwkundige / Q team wk 10
- Houden van een informatieavond voor omwonenden en geïnteresseerden wk 12
- Verwerken eventuele aanpassing nav Q team, Stedenbouwkundige, omwonenden wk 14
- Omgevingsvergunning aanvragen (7,5 maanden) wk 14 (2021) tot – wk 43 (2021)
- Maken van UO stukken wk 38
- Bouwvoorbereiding en eventuele uitloop wk 42
- Bouwvergunning onherroepelijk wk 43
- Bouw 3^e kwartaal 2022 (35 weken)
- Oplevering 2e kwartaal 2023

Gemeentelijke besluitvorming

Projectteam 'Welzijnsplein in den Houte'

Naar aanleiding van de in dit document omschreven uitgangspunten en het met elkaar doorlopen proces van de afgelopen jaren verzoekt het projectteam 'Welzijnsplein in den Houte' aan het gemeentebestuur de hierna volgende besluiten te nemen;

1. Verkoop het Pesthuis en in bijlage b genoemde perceel aan de Welzijnsplein partners voor € 350.000,-
2. Bouwrijpe oplevering (zoals meegenomen in taxatierapport EVS)
3. Faciliteer de buitenplanse afwijking om beoogde nieuwbouw en gebruik mogelijk te maken;

Stichting De Dierenhoeve

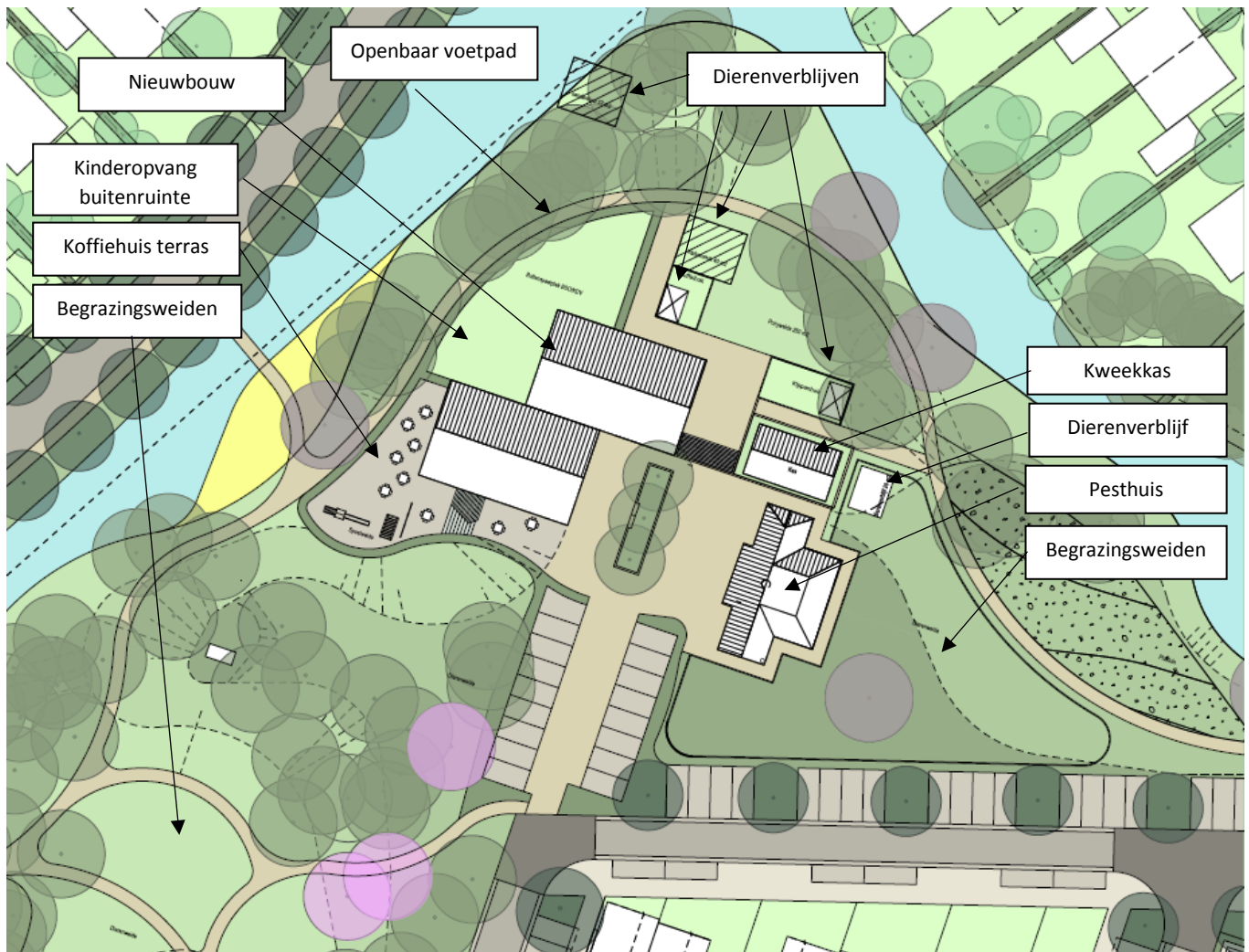
Naar aanleiding van de in dit document omschreven uitgangspunten en het met elkaar doorlopen proces van de afgelopen jaren verzoekt het bestuur van Stichting De Dierenhoeve aan het gemeentebestuur de hierna volgende besluiten te nemen;

1. Behoud de positieve grondhouding ten behoeve van een opdracht tot onderhoud 'Engelse tuin' conform de in bijlage D genoemde uitgangspunten en bedragen.
2. Keer de reservering 'verhuizing Dierenhoeve' van totaal € 100.000,- minus door het bestuur reeds geaccordeerde kosten uit aan Stichting De Dierenhoeve ten behoeve van de in dit document genoemde ontwikkelingen.
3. Stel een gebruiksovereenkomst 'om niet' vast met Stichting De Dierenhoeve voor de in het stedenbouwkundige plan vastgelegde begrazingsweides welke rondom het welzijnsplein en deels in de 'Engelse tuin' gesitueerd zijn.
4. Geef een garantstelling ten behoeve van de financiering zoals in bijlage E genoemde financieringsbehoefte. Hierdoor kan de Dierenhoeve tegen betere voorwaarden geld lenen.

Bijlagen:

- a) Stedenbouwkundige inpassing welzijnsplein – ROGG
- b) Erfgrenslijn Welzijnsplein
- c) Structurele inkomsten voor Stichting De Dierenhoeve
- d) Onderhoud Engelse tuin
- e) Investerings- en exploitatiebegroting Stichting De Dierenhoeve

Bijlage A - Stedenbouwkundige inpassing welzijnsplein – ROGG



Bijlage B - Erfgrenslijn Welzijnsplein



n.b. op deze kaart is de in eerste instantie besproken kavellijn van totaal 2.080 m2 grond te zien in het groen en daarbij de later toegevoegde 550 m2 in het oranje wat tezamen de overeengekomen 2.630m2 omvat.

245m²

Bijlage C - Structurele inkomsten voor Stichting De Dierenhoeve

Welzijnsplein partner:	Bijdrage aan Dierenhoeve:
Kinderopvang De Palmboom	Medegebruik BSO ruimte bij evenementen & horeca drukte
	Jaarlijkse substantiële financiële bijdrage voor onbeperkte toegang tot de kinderboerderij
	Afname van eten en drinken uit Koffiehuis
	Afname van diensten (zoals boerderijactiviteiten, Alpaca knuffelen, dieren voeren)
	Investerings in aanschaf en aanleg van "algemene gebruiksgronden" waardoor de investeringen van De Dierenhoeve lager worden.
	Coördinatie van het Algemeen Facilitair Beheer van de gebouwen door Kinderopvang De Palmboom
Actor Consultancy	Medegebruik van werkplaats.
	Medewerkers en cliënten leveren structurele bijdrage aan de exploitatie van de Dierenhoeve door werkzaamheden uit te voeren waardoor personeelslasten voor de Dierenhoeve beperkt blijven
	Vergoeding voor structurele afname van koffie en thee uit Koffiehuis
	Structurele werkzaamheden verrichten bij het groenonderhoud op Landgoed in den Houte
Gemeente Noordwijk	
	Standaard kinderboerderij subsidie zoals die nu ook al wordt gegeven
	<i>Note: De Dierenhoeve streeft ernaar om op termijn volledig zelfvoorzienend te zijn en geen gebruik meer te hoeven maken van de gemeentelijke subsidie.</i>
	Opdrachtgever groenonderhoud Engelse tuin en waar mogelijk ook omliggende tuinen en begraafplaats.



Bijlage D - Onderhoud Engelse tuin

De Dierenhoeve is bij uitstek een omgeving, waarin mensen, die een begeleid werktraject volgen, uitstekend werkzaamheden kunnen uitvoeren. Die werkzaamheden kunnen betrekking hebben op Horeca: bedienen, bereiden van eenvoudige daghap, soep e.d. De werkzaamheden kunnen ook betrekking hebben op dieren: voederen, stallen schoon maken, maar ook betrekking hebben op het groenonderhoud. Planten, opkweken, onkruid wieden, maaien enzovoort.

De vraag naar dit soort werkzaamheden voor deze mensen is groot. En de Dierenhoeve wil dan ook graag het aanbod aan werkzaamheden uitbreiden. De juiste partner in deze is al gevonden. De Dierenhoeve heeft een nauw samenwerkingsverband met Actor Consultancy, die ook altijd op zoek is naar de juiste werkzaamheden passend bij de behoefte van hun cliënten(groepen).

Het bestuur van de Dierenhoeve heeft contact gelegd met de Gemeente Noordwijk met het aanbod om (een deel van) de onderhoudswerkzaamheden van de Engelse Tuin te gaan doen. De Gemeente heeft reeds in het eerste gesprek hierover enthousiast gereageerd. In een tweede gesprek zal de aard van de werkzaamheden en de organisatie aan de orde komen. Dit gesprek heeft om reden van de Coronacrisis nog niet plaats gevonden.

In de toekomst zullen we ook met de Gemeente in overleg gaan over werkzaamheden op de Begraafplaats.

Bijlage E – Investerings- en exploitatiebegroting Stichting De Dierenhoeve

Investeringsbegroting									
				Inkomsten		Uitgaven		BTW	
Aankoop grond									
Aankoop voetprint gebouw	17%		€	57.750		€	9.818		
Aankoop grond terras	175	m2	€	165		€	28.875		
Aankoop extra grond - Dierenhoeve	150	m2	€	165		€	24.750		
Aankoop grond gemeenschappelijk - Dierenhoeve	100	m2	€	165		€	16.500		
Overdracht belasting	6%		€	79.943		€	4.797		
Realiseren Nieuwbouw									
Kosten casco gebouw	110	m2	€	1.000		€	110.000	21%	€ 23.100
Kosten afbouw gebouw	110	m2	€	600		€	66.000	21%	€ 13.860
Aanschaf overige Opstallen									
Aankoop kas	60	m2	€	500		€	30.000	21%	€ 6.300
Aankoop Dierenverblijven/berging	100	m2	€	500		€	50.000	21%	€ 10.500
Inrichtingskosten erf									
Inrichting terras	175	m2	€	75		€	13.125	21%	€ 2.756
Inrichting gemeenschappelijk/parkeerplaatsen	100	m2	€	40		€	4.000	21%	€ 840
Inventaris									
Aanschaf inventaris						€	20.000	21%	€ 4.200
Aanschaf keukeninventaris						€	40.000	21%	€ 8.400
Kosten derden/aankoopkosten	17%		€	206.200		€	35.054	21%	€ 7.361
Kosten opstellen bedrijfsplan Dierenhoeve						€	38.000	21%	€ 7.980
BTW			€	85.298					
Waarvan verrekenbaar (horeca)			€	52.316		€	32.981		
Eigen middelen				€	98.899				
Fondsen				€	100.000				
Financiering				€	325.000				
				€	523.899	€	523.899		
Voorfinanciering BTW				€	52.316				

Exploitatie begroting				
	Inkomsten			Uitgaven
Omzet Horeca	€	105.000		
Omzet Groen	€	50.000		
Omzet & subsidie inkomsten NMEC	€	35.000		
Bijdrage welzijnspartners	€	12.000		
Bijdrage overige partners	€	2.000		
Overige opbrengsten	€	15.000		
		€	219.000	
Personeel Horeca	€	60.000		
Personeel Groen	€	35.000		
Personeel NMEC	€	10.000		
				€ 105.000
Inkoop Horeca	€	35.000		
Inkoop Groen	€	6.000		
Inkoop NMEC	€	12.000		
				€ 53.000
Huisvestingskosten	€	2.000		
Bijdrage VVE	€	6.250		
Afschrijving	€	8.000		
				€ 16.250
Bedrijfskosten				
Administratiekosten				€ 6.000
Promotiekosten				€ 2.500
Advieskosten				€ 2.000
Verzekeringskosten				€ 3.000
Rente in jaar 1 over de gehele leensom	€	4.875	1,5%	€ 4.875
		€	219.000	€ 192.625
Bedrijfsresultaat minus afschrijving				€ 26.375
Aflossing	€	10.833	30 jaar	€ 10.833
Opbouw algemene reserve				€ 15.542
		€	219.000	€ 219.000