

**QUICKSCAN HERBESTEMMINGSVERKENNING  
TRANSFORMATORHUISJE WIRDUM**



Stichting DBF  
Biensma 34  
9001 ZZ Grou  
0566 – 602571  
[info@stichtingdbf.nl](mailto:info@stichtingdbf.nl)  
[www.stichtingdbf.nl](http://www.stichtingdbf.nl)

Augustus 2015

Augustus 2015

Opdrachtgever

Dorpsbelang Wirdum-Swichum

De heer J. Kruiger

Vice-voorzitter

[db.wurdum.swichum@gmail.com](mailto:db.wurdum.swichum@gmail.com)

[jbt.kruiger@gmail.com](mailto:jbt.kruiger@gmail.com)

[www.wirdum-swichum.nl](http://www.wirdum-swichum.nl)

Uitvoerder

Stichting DBF

Mevr. M. Zeevenhoven

Biensma 34

9001 ZZ Grou

0566 – 602571

[info@stichtingdbf.nl](mailto:info@stichtingdbf.nl)

[www.stichtingdbf.nl](http://www.stichtingdbf.nl)

## INHOUD

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OPDRACHT EN UITVOERING.....</b>	<b>3</b>
<b>3. TRANSFORMATORHUISJE WIRDUM .....</b>	<b>4</b>
<b>4. KADERSTUDIE .....</b>	<b>5</b>
Planologisch kader.....	5
Bouw- en cultuurhistorische verkenning .....	5
Bouwtechnische verkenning .....	5
Kosten .....	6
<b>5. ONTWIKKELSTUDIE .....</b>	<b>7</b>
Marktverkenning .....	7
Scenario's .....	12
Investeringsraming per scenario.....	14
Exploitatie per scenario.....	15
Financieringsmogelijkheden .....	21
Risicoanalyse .....	25
<b>6. CONCLUSIE EN ADVIES .....</b>	<b>28</b>

## 1. INLEIDING

*“Onopvallend, verwaarloosd en doelloos staat het transformatorhuisje bij de Tsjaerderdyk, aan de rand van Wirdum. Dorpsbelang zoekt een nieuwe bestemming.”*

Leeuwarder Courant, Ger Bosklopper, 25-4-2015

Aan de rand van het Friese Wirdum staat een karakteristiek maar leegstaand transformatorhuisje. De gemeente Leeuwarden weigerde afgelopen najaar de sloopaanvraag van pandeigenaar Enexis. Het huisje is, volgens het bestemmingsplan en volgens Dorpsbelang Wirdum-Swichum, een karakteristiek element in de omgeving. Het pand heeft nog geen beschermde status, maar zou dit volgens het dorpsbelang wel kunnen ontvangen.

Naar aanleiding van een eerste gesprek tussen Martin Cnossen en Dorpsbelang Wirdum-Swichum is Stichting DBF gevraagd om samen met het dorp mee te denken over het mogelijk herbestemmen van dit huisje.

Dorpsbelang Wirdum-Swichum streeft naar een bestemming met publieksgerichte functie.

## 2. OPDRACHT EN UITVOERING

Het transformatorhuisje staat aan de rand van het Friese dorp Wirdum. Stichting DBF heeft de opdracht gekregen om de herbestemmingsmogelijkheden, samen met de inwoners van Wirdum, te onderzoeken en gezamenlijk te komen tot een aantal scenario's. Daarnaast heeft DBF de opdracht gekregen om deze scenario's te toetsen op haalbaarheid.

Steunpunt Monumentenzorg Fryslân heeft allereerst een kaderstudie verricht waarin o.a. een bouw- en cultuurhistorische verkenning en een overzicht van restauratiekosten staan beschreven. Vervolgens is DBF aan de slag gegaan met een ontwikkelstudie. Hiervoor heeft DBF een brainstorm georganiseerd met inwoners van Wirdum en Swichum. In aanvulling op de uitkomsten van de brainstorm heeft DBF een marktverkenning uitgevoerd waaruit drie scenario's zijn voortgekomen.

Tot slot is er per scenario gekeken naar de benodigde investering, de exploitatiemogelijkheden, de uitvoerbaarheid en de risico's. Alle uitkomsten staan beschreven in deze herbestemmingsverkenning.

### 3. TRANSFORMATORHUISJE WIRDUM

Het transformatorhuisje staat aan de zuidelijke rand van het Friese dorpje Wirdum (vlakbij Leeuwarden) net buiten de bebouwde kom, aan de Tsjaerderdyk, een smalle weg die uit zuidelijke richting vanuit Idaerd het dorp Wirdum binnenkomt en min of meer evenwijdig loopt aan de oostkant van de A32 op circa 400 meter afstand.

Aktivabedrijf Enexis Friesland BV is de huidige eigenaar van het transformatorhuisje. Dergelijke transformatorhuisjes zijn in alle gemeenten in Nederland te vinden. In een transformatorhuisje wordt de elektriciteit vanuit de centrale verder getransporteerd naar de gebruikers. Transformatorgebouwen herbergen transformatoren die de spanning van 10.000 V terugbrengen naar laagspanning (230 V).

Omwonenden hebben de indruk dat het huisje al minstens 50 jaar niet meer gebruikt wordt.

#### Foto's



#### **4. KADERSTUDIE**

In dit hoofdstuk wordt de kaderstudie beschreven. Deze studie is uitgevoerd door Steunpunt Monumentenzorg Fryslân. Een kaderstudie omvat een planologisch kader, een bouw- en cultuurhistorische verkenning en de benodigde kosten voor restauratie. Bekijk bijlage I voor het gehele rapport.

##### **Planologisch kader**

Volgens het op 23 april 2014 vastgestelde bestemmingsplan “Leeuwarden Buitengebied” hebben het transformatorgebouw en het bijbehorende perceel de bestemming “Agrarisch” (artikel 3). Binnen deze bestemming zijn ‘openbare nutsvoorzieningen’ toegestaan (artikel 3.1. onder “o”). In artikel 3.4. (Specifieke gebruiksregels) wordt het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van elke andere bestemming als ‘strijdig gebruik’ aangemerkt. Een nieuwe bestemming, anders dan ‘agrarisch’, vergt in ieder geval een bestemmingsplanwijziging.

Daarnaast heeft het transformatorhuisje de aanduiding ‘karakteristiek’ in het bestemmingsplan. De inventarisatie en selectie van gemeentelijke monumenten heeft in Wirdum e.o. nog

niet volledig plaatsgevonden, waardoor de mogelijkheid aanwezig is dat dit transformatorhuisje kan worden aangewezen als gemeentelijk monument.

##### **Bouw- en cultuurhistorische verkenning**

Hoewel het transformatorhuisje aan de Tsjaerderdyk ten zuiden van Wirdum één van de standaard modellen transformatorhuisjes lijkt te zijn die veelvuldig voorkomen, is dit transformatorhuisje in zijn details, plek en authenticiteit van algemeen cultuurhistorisch belang. De waardering van het transformatorhuisje zoals in de kaderstudie weergegeven (zie bijlage I) zou moeten worden betrokken bij een herbestemming van de huidige functie. Uitgangspunt hierbij zou het in acht nemen van de in voldoende mate aanwezige, architectonische gaafheid van de eenvoudige expressionistische bouwstijl (en de daarbij behorende details) moeten zijn.

##### **Bouwtechnische verkenning**

De bouwtechnische opname is op 17 april 2015 uitgevoerd door Gerard van Dijk van het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân en de heer B. Stoelwinder van Enexis.

Samengevat luidt de bouwkundige beoordeling voor het gebouwtje als volgt:

De technische toestand is matig tot plaatselijk slecht. Er zijn geen grote technische problemen aanwezig, maar er is veel achterstallig onderhoud. Het is noodzakelijk dat het dak wordt vernieuwd en dat de gevels worden hersteld.

Voor het gebouwtje is een betonnen bruggetje aanwezig, dat eveneens technisch zeer matig is en waaraan, als voor behoud van het bruggetje wordt gekozen, veel herstelwerk noodzakelijk is.

### **Kosten**

Wanneer de noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd, staat het gebouwtje er weer technisch goed bij. Dat vergt een bedrag van bijna € 21.500,- (excl. BTW). In de kostenraming is rekening gehouden met de kosten voor het verwijderen van het aldaar aanwezige asbesthoudend materiaal. Er is geen rekening gehouden met het herstel van het betonbruggetje en met het aanbrengen van water, elektra en riolering. Ook de kosten voor eventuele aanpassingen of aanbouwen ten behoeve van een eventuele nieuwe functie (met gewenste inrichting), zijn hierin niet

opgenomen. Bekijk bijlage V voor een specificatie van de kostenraming.

Bekijk bijlage I voor het volledige rapport.

## 5. ONTWIKKELSTUDIE

Dit onderdeel van de studie biedt inzicht in de ontwikkelingskansen van het transformatorhuisje. Op basis van ideeën uit het dorp en verzamelde kennis zijn enkele scenario's ontwikkeld. Per scenario worden de benodigde investering, de exploitatiemogelijkheden, de uitvoerbaarheid en de risico's beschreven.

### Marktverkenning

In deze paragraaf wordt middels marktverkenning gekeken naar een mogelijke bestemming voor het transformatorhuisje. Gezien de locatie en grootte van het transformatorhuisje lijkt een aantal functies passend voor het pand, waaronder een verblijfsaccommodatie, een werkplek en een atelier.

Een belangrijk onderdeel van de marktverkenning is de brainstorm met dorpsbewoners. De brainstorm zorgt niet alleen voor goede ideeën, maar tevens voor betrokkenheid en draagvlak onder de dorpsbewoners. Daarnaast is de marktverkenning gebaseerd op trends en ontwikkelingen die door middel van deskresearch verkregen zijn, maar ook op basis van kennis en ervaringen van Stichting DBF.

In de programmatische verkenning (volgende paragraaf) worden drie scenario's nader onderzocht en beschreven.

### *Wirdum*

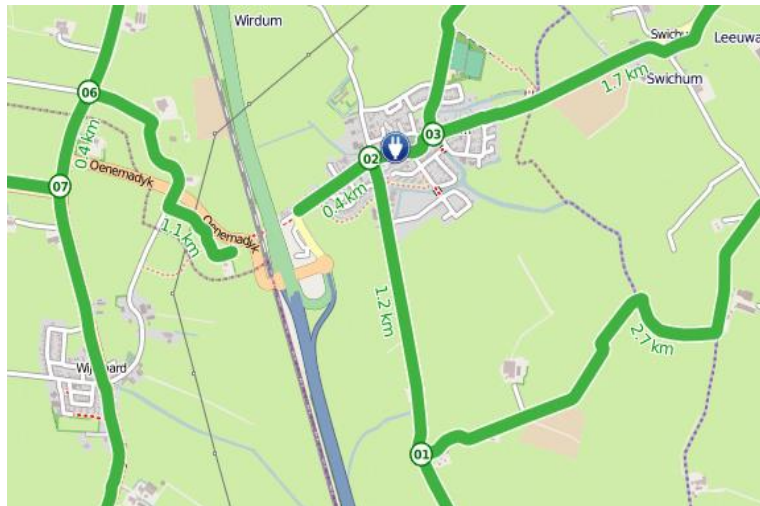
Het Friese dorp Wirdum ligt zo'n 5 kilometer ten zuiden van de stad Leeuwarden en telt ongeveer 1240 inwoners. Het is goed bereikbaar vanwege de naastgelegen snelweg (A32).

Wirdum is een actief dorp, heeft vier sport- en muziekverenigingen, een aantal buurtverenigingen, een feestcommissie en een multifunctioneel centrum (De Golle). Wirdum kent een kleine dorpskern met een diverse voorzieningen waaronder een supermarkt. Deze supermarkt biedt niet alleen dagbesteding aan cliënten van Talant, maar ook leer-werkplekken voor andere mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Op toeristisch recreatief gebied kent het dorp een hotel en een Bed & Breakfast. 8 kilometer ten zuiden van Wirdum ligt het toeristische Grou waar in de zomer veel watersporters en toeristen verblijven.

Het transformatorhuisje staat aan de Tsjaerderdyk. Deze weg maakt onderdeel uit van het Fietsknooppuntennetwerk. Het

Fietsknooppuntennetwerk biedt bestaande fietsroutes en tevens de mogelijkheid om zelf routes samen te stellen. Het transformatorhuisje is te vinden tussen knooppunt 1 en 2 (zie afbeelding hieronder).



Bron: [www.fietseropuit.nl/fietsroute/friesland/leeuwarden/](http://www.fietseropuit.nl/fietsroute/friesland/leeuwarden/)

#### *Brainstorm met dorpsbewoners*

Op woensdag 22 april 2015 is de eerder genoemde brainstorm georganiseerd met de inwoners van Wirdum en Swichum. Er waren 10 deelnemers aanwezig. Tijdens de brainstorm zijn de volgende stappen doorlopen:

- Ronde 1: In twee groepen zoveel mogelijk ideeën genereren.
- Ronde 2: Meest kansrijke ideeën selecteren en eventueel combineren.
- Ronde 3: Gezamenlijk drie scenario's kiezen en omschrijven.
- Ronde 4: Gezamenlijk inzoomen op de drie scenario's.

Er zijn uiteenlopende ideeën gepasseerd voor een nieuwe invulling voor het transformatorhuisje: van tattooshop tot bezinningsruimte en van fietsenmaker tot vogelkijkhut. Alle aantekeningen zijn te vinden in bijlage II. In ronde drie zijn we tot de volgende scenario's gekomen:

- Verblijfsaccommodatie
- Winkeltje van en voor het dorp
- Bedrijfsruimte
- Vogelkijkhut / openbare ruimte

Na de marktverkenning worden de definitief gekozen scenario's nader toegelicht.

Het is van belang om te vermelden dat er tevens inwoners aanwezig waren die bezwaar maken tegen de herbestemming van het transformatorhuisje. De directe omwonenden van het huisje zijn bang dat een nieuwe bestemming voor overlast zal zorgen. Hun voorkeur gaat uit naar het slopen van het pand aangezien het al



jaren een doorn in het oog is (i.v.m. slechte staat). Wanneer er uiteindelijk toch een herbestemming gerealiseerd wordt dan is het van belang om de directe omwonenden te betrekken bij het proces. Het bezwaarschrift is te vinden in bijlage III.



#### *Verblijfsaccommodatie*

Het transformatorhuisje ligt in de gemeente Leeuwarden. Dit betekent dat de benoeming van Leeuwarden als Culturele Hoofdstad in 2018 (LWD2018) zeker meegenomen dient te worden in de marktverkenning. De organisatie van LWD2018 verwacht in 2018 4 miljoen bezoekers en toename van 5% elk jaar van 2015 tot 2023. Over verblijfsaccommodaties schrijft de organisatie van LWD2018 in het winnende bidbook:

The 4 million visitors generate an additional 1.456.000 overnights stays (+13%). In the city and region 156.081 beds are available in a wide range of accommodations. We normally accommodate 11,2 million overnight stays per year. We can accommodate these extra stays in 2018, even in the highseason (when there is an extra demand for 6.471 beds) with 18.730 free beds. For the upper segment there are 2.500 beds at 4 star level available in 2018 (excluding the islands). This is sufficient. There is coordination between the hotels as to the best way to present their offer. In cooperation with tourism organisations and the European Tourism Future Institute, Lwd2018 encourages businesses to upgrade their accommodation.

Nevertheless, we create additional capacity (3.300 beds) to provide an added value to our programme, and to let visitors and inhabitants to experience the concept of *Mienskip*. We organise encounters in unexpected places.

Om de capaciteit te vergroten is onder andere het concept 'Hotel Fryslân' ontwikkeld waarbij leegstaande panden zoals huizen, scholen en kerken ingericht worden als hotelkamers en

appartementen. De reserveringen, het beheer en de schoonmaak worden centraal georganiseerd. Het transformatorhuisje zou onderdeel kunnen worden van 'Hotel Fryslân'. Hoe dan ook lijkt het scenario 'verblijfsaccommodatie' een slimme zet gezien de verwachte de groei in het aantal toeristen aankomende jaren in de gemeente Leeuwarden.

Het formaat van het trafohuisje kan bijdragen aan de uniekheid en originaliteit van de slaapbeleving. Op origineelovernachten.nl is een selectie te vinden van soortgelijke unieke slaapplekken in accommodaties van vergelijkbare grootte. Voorbeelden zijn:

- Slapen in een sterrenkubus
- Slapen in een vogelhuis
- Slapen in een kraan
- Slapen in een helikopter
- Slapen in een vuurtoren
- Slapen in een tram

Naast de unieke verblijfsaccommodaties die hierboven zijn genoemd zal 'slapen in een brugwachtershuisje' waarschijnlijk binnenkort ook mogelijk zijn. In 2013 zijn Marthijn Pool (van Space & Matter) en Igor Sancisi (van Cooper Feldman) op het idee

gekomen om brugwachtershuisjes in Amsterdam om te toveren tot hotelsuites. Een uitgebreid onderzoek, een uitgekend bedrijfsplan en een intensieve lobby resulteerde in het vooruitzicht dat dit plan begin 2015 realiteit zal worden. Bron: <http://www.arcam.nl/sweets-2/>

Zoals eerder aangegeven zijn er in Wirdum momenteel twee verblijfsaccommodaties:

- Hotel Duhoux
- Bed & Breakfast Doen!

DBF is met beide partijen het gesprek aangegaan om met hen na te denken over een verblijfsaccommodatie in het transformatorhuisje. Er is gesproken met Geartsje Talsma (eigenaresse B&B Doen!) en Bonno Duhoux (eigenaar Hotel Duhoux).

Beide partijen staan open voor een samenwerking wanneer er een overnachtingsplek gecreëerd wordt in het transformatorhuisje. Ze denken graag mee en vinden het van belang dat het initiatief door het dorp gedragen wordt. Er kan een samenwerking gezocht worden in de schoonmaak en het onderhoud van de accommodatie, maar ook in het verzorgen van bijvoorbeeld ontbijt.

Zowel Hotel Duhoux als B&B Doen! ontvangen veel zakelijke gasten. Voor het transformatorhuisje liggen er dus kansen als het gaat om de doelgroep recreanten.

De bezettingsgraad van Hotel Duhoux is 60-65%. De bezettingsgraad van B&B Doen! is ongeveer 30% (gemiddeld 2 nachten per week). De prijs voor een overnachting in Hotel Duhoux, voor 2 personen, incl. ontbijt, is € 89. De prijs voor een overnachting in B&B Doen!, voor 2 personen, incl. ontbijt, is € 70. Beide partijen geven aan dat kwaliteit van belang is en dat gasten steeds meer luxe verwachten (voor hetzelfde geld).

#### *(Flex)werkplek*

Flexwerken is onderdeel van 'het nieuwe werken' en daarmee een snel opkomende trend. Flexwerken is een nieuwe werkstijl met flexibiliteit in tijd, plaats en duur van werken. De organisatie Seats2Meet speelt al jaren in op deze trend en biedt op diverse plekken in Nederland vergaderruimtes, werkplekken en flexibele kantoren aan. Gebruikers betalen per stoel of kunnen zelfs gratis gebruik maken van de 'open ruimtes' (in ruil voor kennisdeling). Seats2Meet biedt sinds kort Seats4Silence aan. Dit zijn unieke flexwerkplekken in de buitenlucht en/of met prachtig uitzicht, waar

je kunt ontspannen en tevens kan werken aan nieuwe inzichten, oplossingen en ideeën. Het transformatorhuisje kan hiervoor een perfecte locatie voor zijn.

Bron: <http://magazine.seats2meet.com/seats4silence/>

#### *Atelier*

Niet alleen Marthijn Pool en Igor Sancisi zetten zich in voor de herbestemming brugwachtershuisjes, ook Stichting Brugwachtershuisjes houdt zich hier mee bezig. Op de website [brugwachtershuisjes.nl](http://brugwachtershuisjes.nl) is kan men op een kaart alle leegstaande en herbestemde huisjes in Nederland vinden. Net als het transformatorhuisje in Wirdum hebben vrijwel alle brugwachtershuisjes te maken met een klein oppervlak. Veel van de leegstaande huisjes hebben de bestemming 'Atelier' gekregen. Op de website zijn hier enkele succesverhalen over te lezen. Eén van deze succesverhalen is afkomstig uit Leeuwarden. Sinds 2000 wordt het huisje aan de Wirdumerpoortsbrug gebruikt als expositieruimte voor kunstenaars.



Iedere maand is er een andere exposant. Ook in Zwolle (Hanekampbrug), Apeldoorn (Apeldoornse Brug), Utrecht (Vaartserijnbrug) en Rotterdam (Zaagmolenbrug) zijn brugwachtershuisjes ingericht als atelier.

Daarnaast is er interesse getoond in het transformatorhuisje door kunstenaar Marianne ten Benschel, eigenares van Vilt & Vacht. Zij zou het huisje graag huren als werkruimte. Deze kunstenaar richt zich op het verwerken van wol en heeft momenteel een atelier op een bedrijventerrein in Sint Annaparochie. De landelijke omgeving van het transformatorhuisje en de karakteristieke uitstraling van het pand past volgens haar veel beter bij het ambacht wolbewerking.



### Scenario's

Na de marktverkenning en bijbehorende brainstorm met de dorpsbewoners lijken de volgende scenario's het meest kansrijk voor de herbestemming van het transformatorhuisje:

- Verblifaccommodatie
- Winkeltje van en voor het dorp
- Bedrijfsruimte

Tijdens de brainstorm is de vogelkijkhut ook geselecteerd als scenario, maar DBF verwacht dat dit onvoldoende oplevert en zal resulteren in een negatieve exploitatie. Dit scenario staat wel kort beschreven bij de investeringsraming per scenario. De andere scenario's worden in dit hoofdstuk nader omschreven.

1. Verblifaccommodatie. Aandachtspunten volgens de dorpsbewoners:
  - a. Mogelijk te koppelen aan het dorpshuis en de buurtsuper (Talent).
  - b. Alleen realiseerbaar bij goede marketing, communicatie en commerciële aanpak.
  - c. Betrek Hotel Duhoux en B&B Doen!

- d. Nader onderzoeken: de Manege Wirdum verhuurde blokhutten, maar dit liep niet. Waarom niet?

Dit scenario kan tevens gecombineerd worden met een werkruimte dat aangeboden wordt via Seats4Silence (zie Marktverkenning). In dit geval gaat het om een combinatie van werken en verblijven. Het lijkt niet vanzelfsprekend om een verblijfsaccommodatie voor bijvoorbeeld 2 uren te verhuren als werkruimte.

- 2. Een winkeltje van en voor het dorp. Denk hierbij aan verhuurbare stellingen voor het verkopen van streekproducten: iemand met pruimenboom verkoopt pruimen. Dit kunnen bijv. ook tweedehands spullen zijn. Aandachtspunten:
  - a. Beheer, aanwezigheid en openingstijden moeten goed georganiseerd worden.
  - b. Er moeten speciale activiteiten georganiseerd worden om het aantrekkelijk te houden.
  - c. Nadenken over parkeerruimte.
  - d. Nader onderzoeken: mogelijke samenwerking met de Superrr (supermarkt in Wirdum) en Talant.

- 3. Een bedrijfsruimte. Aandachtspunten:
  - a. Nadenken over parkeerruimte.
  - b. Een exploitant huurt de ruimte. De dienst of het product van de exploitant kan ook iets zijn waar het dorp iets aan heeft.

De ruimte kan in dit scenario verhuurd worden aan de kunstenares Marianne ten Bensel of bijvoorbeeld aan de fietsmaker uit het dorp. Daarnaast is er ook al eens interesse getoond door een fotograaf uit het dorp om de ruimte te gebruiken als fotostudio.

In de volgende paragrafen wordt gekeken naar de benodigde investering per scenario en tevens naar een mogelijke exploitatie.



### Investeringsraming per scenario

De restauratiekosten van het transformatorhuisje zijn door Steunpunt Monumentenzorg Fryslân geraamd op € 21.500,- excl. BTW. Deze investering geldt voor alle scenario's. Daarnaast is er gekeken naar de benodigde investering per nieuwe bestemming.

Enexis heeft het transformatorhuisje aangeboden aan Dorpsbelang Wirdum-Swichum. Dit is door het dorpsbelang ter kennisgeving aangenomen. Het is niet bekend of er een vraagprijs wordt gehanteerd wanneer een andere partij in bezit wil komen van het pand. Hier wordt dan ook geen rekening mee gehouden.

#### *Scenario verblijfsaccommodatie*

Een verblijfsaccommodatie heeft meerdere faciliteiten nodig, waaronder een toilet, douche, bed en mogelijk ook een keukenvoorziening. In verband met het beperkte aantal m2 is er gekozen voor elektrische vloerverwarming (i.p.v. radiatoren) en een slaapmogelijkheid op een entresol (halve tussenverdieping). Daarnaast is het van belang dat er voldoende licht binnenkomt om een aangename sfeer te creëren. Daarom is er gekozen voor een raamkozijn in de zijgevel en twee dakvensters. Alle berekende elementen zijn te vinden in bijlage IV.

Het totaalbedrag komt neer op € 43.250,- Dit bedrag is inclusief bouwkosten, een bestemmingswijziging en omgevingsvergunning, maar exclusief BTW, aansluiting elektriciteit en de afwerking binnen (bijv. schilderwerk). Het totaalbedrag is een indicatie en is gebaseerd op kengetallen en ervaringen van DBF. De gebruikte cijfers kunnen afwijken van de werkelijkheid aangezien het hier gaat op een uniek pand dat moeilijk te vergelijken is met andere panden.

	<b>Bedrag</b>
<b>Restauratie</b>	€ 21.500,-
<b>Herbestemming*</b>	€ 43.250,-
<b>Totaal (excl. BTW)</b>	€ 64.750,-

\* excl. aansluiting elektriciteit en afwerking binnen (bijv. schilderwerk).

#### *Scenario winkel en bedrijfsruimte*

Voor een winkel en een bedrijfsruimte is DBF uitgegaan van ongeveer dezelfde faciliteiten. Het verschil tussen deze scenario's zit met name in de inrichting. Voor beide scenario's is een toiletvoorziening gewenst en zou een eenvoudig keukenblokje goed

van pas komen. Het grootste verschil met de verblijfsaccommodatie is dat er geen douche en geen entresol nodig is. De totaalkosten voor een winkel of bedrijfsruimte komen neer op € 30.350,-. Zie bijlage IV voor een overzicht van alle berekende elementen. Wederom is dit bedrag inclusief bouwkosten, een bestemmingswijziging en omgevingsvergunning, maar exclusief BTW, aansluiting elektriciteit en de afwerking binnen (bijv. schilderwerk).

	<b>Bedrag</b>
<b>Restauratie</b>	€ 21.500,-
<b>Herbestemming*</b>	€ 30.350,-
<b>Totaal (excl. BTW)</b>	€ 51.850,-

\* excl. aansluiting elektriciteit en afwerking binnen (bijv. schilderwerk).

#### *Scenario vogelkijkhut*

Zoals eerder aangegeven is het scenario vogelkijkhut niet nader uitgewerkt, maar is er wel kort gekeken naar de investeringsraming. DBF is er vanuit gegaan dat de 'hut' niet geïsoleerd hoeft te worden, dat er geen sanitair nodig is en dat er zogenaamde

kijkspleten gemaakt moeten worden. De investeringsraming ziet er als volgt uit.

	<b>Bedrag</b>
<b>Restauratie</b>	€ 21.500,-
<b>Herbestemming*</b>	€ 11.150,-
<b>Totaal (excl. BTW)</b>	€ 32.650,-

\* excl. afwerking binnen (bijv. schilderwerk).

#### **Exploitatie per scenario**

In deze paragraaf worden de exploitatiemogelijkheden per scenario beschreven. De gekozen aantallen en (ken)getallen zijn gebaseerd op kennis en ervaring van DBF, maar ook op field- en deskresearch. In deze paragraaf wordt tevens gekeken naar de mogelijkheden wat betreft beheer, eigendom en uitvoering aangezien dit invloed heeft op de exploitatie.

DBF gaat er bij alle exploitaties van uit dat er geen kapitaalslasten zijn.

### *Scenario verblijfsaccommodatie*

Het scenario verblijfsaccommodatie kan verdeeld worden in twee deelscenario's.:

Deelscenario 1: Het trafohuisje is in eigendom van het dorp, bijvoorbeeld in de vorm van een dorpscoöperatie, en wordt verhuurd aan een exploitant, bijvoorbeeld Hotel Duhoux of B&B Doen!

Deelscenario 2: Het trafohuisje is in eigendom van het dorp, bijvoorbeeld in de vorm van een dorpscoöperatie, en wordt tevens exploiteert door dorpsbewoners en/of leden van de dorpscoöperatie. In dit scenario zou Hotel Duhoux of B&B Doen! wel betrokken kunnen worden als samenwerkingspartner of leverancier, voor bijvoorbeeld schoonmaak en ontbijt.

Een derde deelscenario, waarbij Hotel Duhoux of B&B Doen! eigenaar wordt van het trafohuisje, is niet nader onderzocht. Wanneer Duhoux of B&B Doen! eigenaar wordt dan verdwijnt hoogstwaarschijnlijk de betrokkenheid vanuit het dorp. In deze herbestemmingsverkenning wordt onderzocht hoe het dorp wèl

betrokken kan worden bij de nieuwe bestemming van het trafohuisje.

### Dorpscoöperatie

Een goed voorbeeld van een dorpscoöperatie is de dorpswinkel in Eext. In dit Drentse dorp heeft een dorpscoöperatie ervoor kunnen zorgen dat de supermarkt behouden kon blijven. Meer dan de helft van de inwoners van het dorp doen mee met de dorpscoöperatie. De coöperatie bestaat uit leden en participanten. Een lid betaalt 20 euro per jaar en heeft zeggenschap. Een participant betaalt eenmalig een bedrag tussen de 100 en 500 euro en ontvangt rente in de vorm van een tegoedbon voor de supermarkt. Bron: [www.stamm.nl](http://www.stamm.nl)

Een dergelijke constructie kan ook voor het transformatorhuisje ontwikkeld worden. Het is daarbij wel van belang dat de juridische, fiscale, financiële en operationele zaken op orde zijn.

### Bezettingsgraad

Voor beide deelscenario's wordt uitgegaan van een bepaalde bezettingsgraad van de verblijfsaccommodatie. Op deze manier kan voor deelscenario 1 een huurprijs bepaald worden en voor



deelscenario 2 een verwachte opbrengst, door het verkopen van overnachtingen.

De bezettingsgraad voor het trafohuisje is gebaseerd op de gemiddelde bezettingsgraad van een Bed&Bedbreakfast's in Nederland (17 % in 2010) en tevens op de bezettingsgraad van twee originele overnachtingsplakken:

- Sterrenkubus te Lattrop-Breklenkamp (65 %)
- Overnachtingen van de Vreemde Vogel te Vlaardingen (30 %)

Ook is er gekeken naar bezettingsgraad van Duhoux (60-65 %) en B&B Doen! (30%).

Bronnen:

- [www.spronsen.com](http://www.spronsen.com)
- Gesprek met een medewerker van Erfgoed Bossum ([www.sterrenkubus.nl](http://www.sterrenkubus.nl))
- Gesprek met eigenaresse van De Vreemde Vogel ([www.devreemdevogel.nl](http://www.devreemdevogel.nl))
- Gesprekken met Duhoux en B&B Doen!

Voor een verblijfsaccommodatie in het trafohuisje gaan we uit van een bezettingsgraad van 20% in het eerste jaar. Dit komt neer op 73 nachten op jaarbasis. Het streven is om deze bezettingsgraad elk jaar te verhogen met als hoogtepunt een bezettingsgraad van 45% in het jaar van de Culturele Hoofdstad, 2018. Er wordt rekening gehouden met een overnachtingsprijs van € 90 voor twee personen, incl. ontbijt.

Er kan gekozen worden voor een 'vriendenprijs', speciaal voor dorpsbewoners. In dit geval adviseert DBF om de dorpsbewoners persoonlijk te benaderen om hen te wijzen op deze speciale actie. De actie



kan als volgt luiden: 'Als inwoner van Wirdum of Swichum kunt u deze maand voor de aantrekkelijke prijs € 60 een overnachting voor twee personen, incl. ontbijt, in het Trafohuisje reserveren.' Het is denkbaar dat hierbij de voorwaarde wordt gesteld dat men vooraf betaald en dat men alleen kan reserveren in het laagseizoen. Het zou een mooi streven zijn wanneer minimaal 30 dorpsbewoners dit jaarlijks afnemen. De omzet komt er dan als volgt uitzien:

	2016	2017	2018
Omzet per jaar normale prijs (€ 90, 2p, incl. ontbijt)	€ 6.570,-	€ 9.855,-	€ 14.782,50
Omzet per jaar actieprij (€ 60, 2p, incl. ontbijt)	€ 1.800,-	€ 1.800,-	€ 1.800,-
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 8.370,-</b>	<b>€ 11.655,-</b>	<b>€ 16.582,50</b>

Vervolgens kan er gekeken worden naar wat dit betekent voor deelscenario 1 en 2.

Voor deelscenario 1 (het dorp verhuurt het huisje aan een exploitant) dient er een mogelijke huurprijs berekend te worden. DBF hanteert hiervoor de volgende formule: 10 % van de gemiddelde jaaromzet delen door 12 maanden. Voor het berekenen van de huurprijs gaan we uit van een gemiddelde jaaromzet van € 11.655,- (prognose 2017). Dit zou betekenen dat er een huurprijs van ongeveer € 100 per maand gehanteerd kan worden.

De exploitatie ziet er als volgt uit:

	Verblijfsaccommodatie verhuur
Exploitatielasten vast*	€ 1.000,-
Exploitatielasten variabel	€ -
Lasten TOTAAL	€ 1.000,-
Inkomsten TOTAAL	€ 1.200,-
<b>Jaarlijks overschot/tekort</b>	<b>€ 200,-</b>

\* reservering onderhoud, verzekering, belastingen en overig

In bovenstaande tabel wordt rekening gehouden met vaste exploitatielasten in de vorm van onderhoud, verzekering, belastingen en overig. De eigenaar (het dorp) heeft geen variabele lasten, deze lasten zijn voor de huurder. Wanneer de jaarlijkse inkomsten € 1.200 (€ 100 per maand huur) bedragen dan is er sprake van een jaarlijks overschot van € 200.

In het geval van deelscenario 2 (het dorp is zowel eigenaar als exploitant) ziet de exploitatie er anders uit. In dit geval zijn er ook variabele exploitatielasten, zoals schoonmaak en inkoopkosten voor ontbijt, koffie en thee (welke in deelscenario 1 door de huurder worden betaald). DBF is er van uit gegaan dat de variabele

exploitatiekosten ongeveer 75% van de inkomsten zijn. De exploitatie ziet er dan als volgt uit:

	<b>Verblijfsaccommodatie eigen beheer</b>
Exploitatiekosten vast*	€ 1.000
Exploitatiekosten variabel	€ 8.741
Lasten TOTAAL	€ 9.741
Inkomsten TOTAAL	€ 11.655
<b>Jaarlijks overschot/tekort</b>	<b>€ 1.914</b>

\* reservering onderhoud, verzekering, belastingen en overig

Uit bovenstaand tabel is op te maken dat het jaarlijkse overschot € 1.914 bedraagt.

#### *Scenario winkel*

In het geval van een (dorps)winkel dient er iemand eigenaar te worden van het pand. Dit zou het Dorpsbelang Wirdum-Swichum of een dorpscoöperatie kunnen zijn, maar Support & Co is ook een reële partij. Support & Co heeft de supermarkt (Superrr) in Wirdum

overgenomen. Tijdens deze verkenning is er geen contact geweest met deze partij.

Wanneer Dorpsbelang Wirdum-Swichum of een dorpscoöperatie eigenaar wordt van het pand kunnen er vrijwilligers ingezet worden die winkel bemannen en de activiteiten organiseren. De eventuele winst vloeit terug in de gemeenschap.

De inkomstenbron in dit scenario is het verhuren van stellingen. Er wordt uitgegaan van minimaal zes stellingen die verhuurd worden. Daarnaast kunnen inkomsten gegenereerd worden door het organiseren van activiteiten en evenementen. Hierbij valt te denken aan pompoenwedstrijden, een streekmarkt, de 'week van het kleding ruilen' of een loterij.

Er wordt uitgegaan van een huurprijs van € 5,- per stelling per week en een bezettingsgraad van 50%. Voor de activiteiten en evenementen gaan we uit van gemiddelde opbrengst van € 100,- per keer. We gaan er van uit dat er in het eerste jaar 4 activiteiten georganiseerd worden en dat dit er elk jaar meer worden.

	2016	2017	2018
Omzet per jaar stellingen.	€ 780,-	€ 780,-	€ 780,-
Omzet per jaar activiteiten en evenementen.	€ 400,-	€ 600,-	€ 800,-
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 1.180,-</b>	<b>€ 1.380,-</b>	<b>€ 1.580,-</b>

DBF acht het niet reëel dat er in dit scenario een exploitant is die huur betaald aan de betreffende pandeigenaar (zoals beschreven in het scenario verblijfaccommodatie). De activiteiten voor de (dorps)winkel dienen gedragen te worden door de inwoners van het dorp en de eventuele winst dient dan ook terug te vloeien naar de gemeenschap. Om deze reden wordt er ook rekening gehouden met variabele exploitatielasten in de vorm van inkoopkosten voor bijv. schoonmaakmiddelen, prijskaartjes, koffie en thee à 20% van de totale inkomsten. De exploitatie ziet er dan als volgt uit:

	Winkel eigen beheer
Exploitielasten vast*	€ 1.000,-
Exploitielasten variabel	€ 256,-
Lasten TOTAAL	€ 1.256,-
Inkomsten TOTAAL	€ 1.280,-
<b>Jaarlijks overschot/tekort</b>	<b>€ 24,-</b>

\* reservering onderhoud, verzekering, belastingen en overig

#### *Scenario bedrijfsruimte*

In het geval van een bedrijfsruimte zal het pand in eigendom komen van de betreffende ondernemer of wordt de ondernemer de exploitant en huurt hij/zij het trafohuisje van de partij die het in eigendom heeft. Dit kan wederom het Dorpsbelang Wirdum-Swichum of een dorpscoöperatie zijn, maar ook een andere partij zoals Stichting DBF. In het laatste geval heeft het transformatorhuisje vrijwel geen link meer met het dorp en is daarom minder gewenst. Ook wanneer de betreffende ondernemer eigenaar wordt van het pand zal het dorp weinig meer te maken hebben met het transformatorhuisje. Toch blijft op deze manier het

transformatorhuisje behouden en is het geen doorn meer in het oog.

Aangezien het niet bekend is wat voor bedrijf zich hierin kan/gaat vestigen kan er ook geen omzet berekend worden (een fietsenmaker heeft een andere omzet dan iemand die kunst gaat verkopen). De gemiddelde huurprijs voor een bedrijfsruimte is € 50,- per m2 per jaar. In het geval van het transformatorhuisje zou dit neer komen op een huurprijs van ongeveer € 67,- per maand. Ondanks dat de huurder niet veel m2 krijgt, is er wel sprake van een compleet pand(je), incl. de benodigde faciliteiten (toilet, keukenblokje, etc.). Daarnaast zijn er in verhouding ook meer onderhoudskosten nodig voor een dergelijk pand. Om deze reden is het redelijk om de huurprijs bij te stellen. De kunstenaar van Vilt & Vacht gaf aan dat ze bereid is een bedrag van ongeveer € 250,- per maand te betalen om het transformatorhuisje te huren. Voor de exploitatie gaan we uit van een huurprijs van € 200,- per maand.

	2016	2017	2018
Huur	€ 2.400,-	€ 2.400,-	€ 2.400,-
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 2.400,-</b>	<b>€ 2.400,-</b>	<b>€ 2.400,-</b>

De exploitatie komt er dan als volgt uit te zien:

	<b>Verhuur bedrijfsruimte</b>
Exploitatielasten vast*	€ 1.000,-
Exploitatielasten variabel	€ -
Lasten TOTAAL	€ 1.000,-
Inkomsten TOTAAL	€ 2.400,-
<b>Jaarlijks overschot/tekort</b>	<b>€ 1.400,-</b>

\* reservering onderhoud, verzekering, belastingen en overig

### **Financieringsmogelijkheden**

In deze paragraaf wordt gekeken naar de financieringsmogelijkheden.

#### *Overheid*

Zowel de Provincie Fryslân als de gemeente Leeuwarden kan een bron van financiering zijn.

- Wanneer het trafohuisje een beschermde status ontvangt dan kan de gemeente Leeuwarden een laagrentende lening verstrekken.

- Vanuit het investeringsprogramma *Wurkje foar Fryslân* (Provincie Fryslân) kan men subsidie verkrijgen voor de restauratie van karakteristieke niet-rijksmonumenten. Aanvragen kunnen van 14 september 2015 tot en met 28 september 2015 worden ingediend. Het aanvraagformulier kan gedownload worden via de volgende link:

<http://www.fryslan.frl/monumenten>

Bovenstaande punten kunnen niet gecombineerd worden.

#### *Fondsen en overige subsidies*

Er zijn diverse fondsen die men kan aanschrijven ten behoeve van de restauratie en/of de herbestemming van een karakteristiek pand.

- **Nationaal Restauratiefonds.** Hieronder valt o.a. het Leeuwarder Restauratiefonds. Dit fonds verstrekt o.a. laagrentende leningen voor gemeentelijk beschermde panden.
- **Prins Bernhard Cultuurfonds.** Hieronder valt o.a. het Cultuurfonds voor Monumenten Fryslân. Dit fonds wordt aangeboden i.s.m. het Nationaal Restauratiefonds.

Daarnaast kan de doelstelling van de uiteindelijke functie bepalen of er nog meer fondsen aangeschreven kunnen worden. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat een dorpswinkel zich inzet voor het

stimuleren van ontmoetingen en het aanjagen van wederkerigheid. In dit geval zou het VSB Fonds aangeschreven kunnen worden.

Het VSB Fonds heeft een driejarige financiële ondersteuning toegewezen aan de ruilwinkel in Bourtange. De ruilwinkel versterkt de sociale samenhang en zorgt ervoor dat er ontmoetingen ontstaan tussen krachtige en minder krachtige burgers. Zij helpen elkaar met bijvoorbeeld een dienstenruil.

Naast het Prins Bernhard Cultuurfonds en het VSB Fonds zijn er meer fondsen interessant voor het transformatorhuisje, zoals het Rabobank Projecten fonds. DBF adviseert om hier nader onderzoek naar te verrichten.

#### *Bedrijven / Sponsoring*

Het transformatorhuisje is momenteel in eigendom van Enexis en zoals eerder aangegeven zijn zij bereid om het pand over te dragen aan Dorpsbelang Wirdum-Swichum. Het dorpsbelang heeft al aangegeven dat ze geen probleem willen overnemen en daarom is het denkbaar dat Enexis financieel bijdraagt aan de restauratie van het transformatorhuisje.

Bedrijven uit het dorp kunnen ook een deel van de restauratie of de herbestemming sponsoren. In ruil hiervoor kan aan deze bedrijven korting geboden worden voor een overnachting (in het geval van een verblijfsaccommodatie).

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat sponsoring vanuit het bedrijfsleven momenteel niet vanzelfsprekend en moeilijk realiseerbaar is in verband met de gevolgen van de economische crisis.

#### *Eigen werk*

Het verzorgen van eigen werk kan zorgen voor een fikse kostenbesparing. Zo kunnen vrijwilligers (dorpsbewoners), wellicht in samenwerking met Timmer- en onderhoudsbedrijf Marco Dol ([www.marcodol.nl](http://www.marcodol.nl)) of Timmer- en onderhoudsbedrijf René Brouwer ([www.renebrouwer.nl](http://www.renebrouwer.nl)) veel werk verrichten ten behoeve van de gekozen functie. Zelfs de kunstenares van Vilt & Vacht heeft aangeboden om zelf werk te verrichten t.b.v. de restauratie en/of nieuwe functie van het pand wanneer zij eigenaar of huurder wordt.

Degenen die zich hebben ingezet voor het transformatorhuisje zouden een gratis overnachting (of met korting) kunnen ontvangen in ruil voor hun bijdrage.

#### *Lening*

Naast giften, sponsoring en subsidies is het denkbaar dat er een lening wordt aangegaan. Dit is volgens DBF niet ideaal i.v.m. de bijbehorende kapitaalslasten. Wanneer een lening toch nodig blijkt te zijn dan is het verstandig om te kiezen voor een laagrentende lening via fondsen of de overheid zoals eerder in deze paragraaf beschreven.

#### *Dorpscoöperatie*

Ook een dorpscoöperatie kan een bron van financiering zijn. Doordat de leden meebetalen aan de oprichting en het instandhouden van de coöperatie ontstaat er een geldstroom. Deze kan ingezet worden voor zowel de restauratie als herbestemming van het transformatorhuisje. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van het aantal leden en de hoogte van het inlegbedrag.

Hoe de eventuele winst wordt verdeeld bepalen de leden. Zo kan besloten worden dat de winst ingezet wordt voor nieuwe

dorpsinitiatieven. Het is ook denkbaar dat de leden rendement ontvangen op het ingelegde bedrag.

Het omgaan met een tekort is afhankelijk van de type coöperatie. Elke coöperatie legt in haar statuten vast, hoe de aansprakelijkheid verdeeld is bij haar bestaan en bij de ontbinding van de coöperatie. Er zijn drie mogelijkheden:

- Bij uitgesloten aansprakelijkheid (UA) zijn de leden niet aansprakelijk voor het tekort;
- Bij beperkte aansprakelijkheid (BA) zijn de leden verplicht bij te dragen in het tekort tot een in de statuten vermeld niveau;
- Bij wettelijke aansprakelijkheid (WA) zijn de leden voor gelijke delen (tenzij de statuten een andere verdeelsleutel bevatten) aansprakelijk voor het tekort.

DBF adviseert om alle voorwaarden voor het opzetten van een coöperatie nader te onderzoeken door een gesprek aan te gaan met een professional.

Bron: [www.cooperatie-advies.nl](http://www.cooperatie-advies.nl)



## Risicoanalyse

In deze paragraaf wordt gekeken naar de risico's die de verschillende scenario's met zich meedragen.

### Scenario verblijfsaccommodatie

Risico	Oorzaak	Kans op risico en oplossing
Lage bezettingsgraad	Het is mogelijk dat er te weinig overnachtingen verkocht worden. Dit is denkbaar wanneer er te weinig aan promotie gedaan wordt, maar ook door afname van vraag (marktomstandigheden) of onvoldoende kwaliteit.	De kans dat dit gebeurd is laag, mits er voldoende aan promotie gedaan wordt. In deze verkenning wordt rekening gehouden met een realistische bezettingsgraad waardoor de kans dat dit gebeurd niet groot is. Daarnaast moet er slim gebruik gemaakt worden van netwerken en communicatiekanalen zoals de Ring om Leeuwarden ( <a href="http://www.ringleeuwarden.nl">www.ringleeuwarden.nl</a> ). Ook kan er gedacht worden aan prijsoptimalisatie.
Weinig leden/draagvlak dorpscoöperatie	Wanneer er te weinig leden deelnemen aan de dorpscoöperatie dan kan dit gevolgen hebben voor het initiatief (i.v.m. financiering).	De kans dat dit gebeurd is laag, mits er, voordat de coöperatie wordt opgericht, voldoende draagvlak is in het dorp en er tevens goed contact wordt

	Oorzaak hiervan kan ontevredenheid zijn of terugnemende draagvlak voor het initiatief.	onderhouden met de leden. Wanneer er onvoldoende animo/draagvlak is dan zal een dorpscoöperatie hoogstwaarschijnlijk niet slagen. Het is ook mogelijk om leden buiten het dorp te werven, bijv. in de stad Leeuwarden.
Botsing belangen	Het is denkbaar dat er een botsing tussen de verblijfsaccommodaties in het dorp ontstaat. Dit kan gebeuren wanneer er onduidelijke afspraken gemaakt worden of wanneer het proces niet transparant genoeg is.	De kans dat dit gebeurd is niet erg groot aangezien beide partijen al hebben aangegeven open te staan voor een samenwerking. Het is van belang dat er gezamenlijk duidelijke afspraken gemaakt worden en dat deze zwart op wit komen te staan.

### Scenario winkel

Risico	Oorzaak	Kans op risico en oplossing
Bezettingsgraad	Het is denkbaar dat de verhuur van stellingen terugloopt of tegenvalt. Dit kan worden veroorzaakt door te weinig animo of interesse uit het dorp.	De kans dat dit gebeurd is moeilijk te bepalen, maar wanneer er een terugloop ontstaat zal het moeilijk zijn om de negatieve spiraal te doorbreken.

	Daarnaast is het denkbaar dat de dorpsbewoners wel eens uitgekeken zijn op elkaars spullen of dat ze liever hun spullen verkopen via een ander (gratis) kanaal, bijvoorbeeld aan de kant van de weg of via Marktplaats.	
Te weinig vrijwilligers	De winkel is afhankelijk van de inzet van vrijwilligers. Dit is vaak een onzekere factor. Zonder vrijwilligers kan de winkel niet bemand worden.	Bij onvoldoende draagvlak in het dorp is de kans erg groot dat er op den duur te weinig vrijwilligers zijn. Dit kan voorkomen worden door vooraf te inventariseren wie er vrijwilligerswerk wil verrichten om vervolgens samen met hen een schema te ontwikkelen om de winkel te bemannen. Zij moeten zich mede-eigenaar voelen van het initiatief.
Leegstand	Wanneer de dorpswinkel toch niet rendabel blijkt te zijn, of er zijn onvoldoende vrijwilligers voor het organiseren van activiteiten, dan zal het	De kans dat het trafohuisje leeg komt te staan is in dit scenario reëel. Er dienen voldoende activiteiten georganiseerd te worden en dit hangt weer samen met het aantal

	transformatorhuisje leeg komen te staan.	vrijwilligers. Er zal een dalende trend zichtbaar zijn voordat leegstaand zich voordoet. Het is van belang om deze dalende trend op tijd te signaleren en tevens na te denken over wat er nog meer zou kunnen met het transformatorhuisje of alvast op zoek gaan naar een (andere) exploitant. Door op tijd actie te ondernemen kunnen de nadelige gevolgen van leegstand beperkt blijven.
--	--	--

### Scenario bedrijfsruimte

Risico	Oorzaak	Kans op risico en oplossing
Leegstand	Wanneer de exploitant niet meer in staat is om de huur te betalen dan kan het pand leeg komen te staan.	De kans dat dit gebeurd is afhankelijk van de exploitatie van de betreffende ondernemer. DBF verwacht dat de kans dat dit gebeurd niet erg groot is aangezien er een aantrekkelijke huurprijs gehanteerd kan worden.
(Parkeer)overlast	Afhankelijk van het product of de dienst die de exploitant	De kans dat dit gebeurd is groot aangezien er in elke scenario

	<p>verkoopt kan er overlast ontstaan door het in- en uitlopen van klanten. Er is geen parkeerterrein aanwezig en daarom zullen klanten snel geneigd zijn om in de berm te parkeren. Omwonenden hebben aangegeven dit niet op prijs te stellen.</p>	<p>sprake is van bezoekers. Het is van belang om hierover duidelijke afspraken met de omwonenden, bijvoorbeeld: maximaal twee auto's. In het dorp Wirdum zijn ook parkeermogelijkheden. De exploitant zou hier zijn klanten op kunnen wijzen.</p>
--	--	---

## 6. CONCLUSIE EN ADVIES

De conclusie van deze quickscan herbestemmingsverkenning is dat er voldoende aanknopingspunten zijn om het transformatorhuisje een nieuwe bestemming te geven.

DBF ziet kansen in het ontwikkelen van het transformatorhuisje als verblijfsaccommodatie of als bedrijfsruimte. Beide scenario's laten een realistische exploitatie met een positief resultaat zien, waarbij de exploitatie van de bedrijfsruimte meer stabiliteit met zich meebrengt.

Wanneer het het doel is om een bestemming te ontwikkelen met een publieksgerichte functie en daarbij de inwoners van Wirdum te betrekken dan kan geconcludeerd worden dat een verblijfsaccommodatie het meest kansrijke scenario is. Bij het scenario (dorps)winkel worden dorpsbewoners ook betrokken bij het proces, maar DBF is van mening dat dit scenario niet goed bij het transformatorhuisje past. Het organiseren en uitvoeren van dit scenario kost veel tijd, is afhankelijk van vrijwilligers en heeft geen ruime exploitatie. Volgens DBF heeft dit scenario alleen kans van

slagen wanneer dit in samenwerking met een derde partij wordt gerealiseerd, zoals de Superrr of MFC De Golle.

Daarnaast kan er geconcludeerd worden dat het van belang is dat er geen of weinig kapitaalslasten zijn.

Het tafohuisje roept veel emotie op bij de inwoners van Wirdum-Swichum, in zowel negatieve als positieve zin. Het is daarom van belang dat zij betrokken blijven bij het proces en dat zij zich mede-eigenaar voelen van dit karakteristieke pand.

### *Advies*

DBF adviseert Dorpsbelang Wirdum-Swichum de volgende stappen te ondernemen:

- Een gesprek aangaan met Marianne ten Bensel (Vilt&Vacht) om te onderzoeken of haar activiteiten aansluiten op het doel dat Dorpsbelang Wirdum-Swichum nastreeft voor het trafohuisje. Er heeft al een verkennend gesprek plaatsgevonden met mevr. Ten Bensel waaruit blijkt dat zij zeer graag gebruik maakt van het trafohuisje. Er is zelfs meerdere

malen na het gesprek geïnformeerd of er al meer bekend is over de toekomst van het trafohuisje.

Het is van belang dat haar activiteiten overeenkomen met de doelstellingen van Dorpsbelang. Om deze reden adviseert DBF het gesprek met haar aan te gaan.

- Een gesprek aangaan met Bonno Duhoux en Geartsje Talsma om gezamenlijk te onderzoeken welke organisatievorm het beste past bij het realiseren van een verblijfsaccommodatie in het trafohuisje. Ook met deze partijen heeft er al een verkennend gesprek plaatsgevonden. Beide partijen worden graag betrokken bij het proces en staan welwillend tegenover een samenwerking. Het is van belang om nader te onderzoeken op welke manier zij daadwerkelijk betrokken willen worden bij de nieuwe bestemming van het trafohuisje.
- Een besluit nemen over welke bestemming het beste past bij de doelstellingen van het dorp.
- Financieringsmogelijkheden nader onderzoeken door o.a. een gesprek aan te gaan met heer D. van Weezel Errens (Provincie Fryslân).
- Het gesprek aangaan met een professional om informatie te verkrijgen over het oprichten van een dorpscoöperatie.

- Een werkgroep oprichten (bestaande uit dorpsbewoners) voor het onderzoeken van de draagvlak in het dorp en het nader uitwerken van een plan voor het oprichten van een dorpscoöperatie (verdienmodel etc.).

Wanneer bovenstaande stappen gezet zijn kan er volgens DBF een definitieve beslissing genomen worden over welke bestemming het trafohuisje zou moeten krijgen en in welke organisatievorm. DBF adviseert om vóór 20 september 2015 deze beslissing te nemen zodat er nog tijd is voor het aanvragen van een restauratiesubsidie (Subsidieregeling Monumenten Provincie Fryslân).

Uit deze herbestemmingsverkenning is gebleken dat het herbestemmen van het transformatorhuisje kansen met zich meebrengt en daarnaast ook haalbaar is. DBF ziet geen reden om dit proces niet voort te zetten en adviseert om de genoemde stappen te zetten en het transformatorhuisje een passende nieuwe functie te geven.