

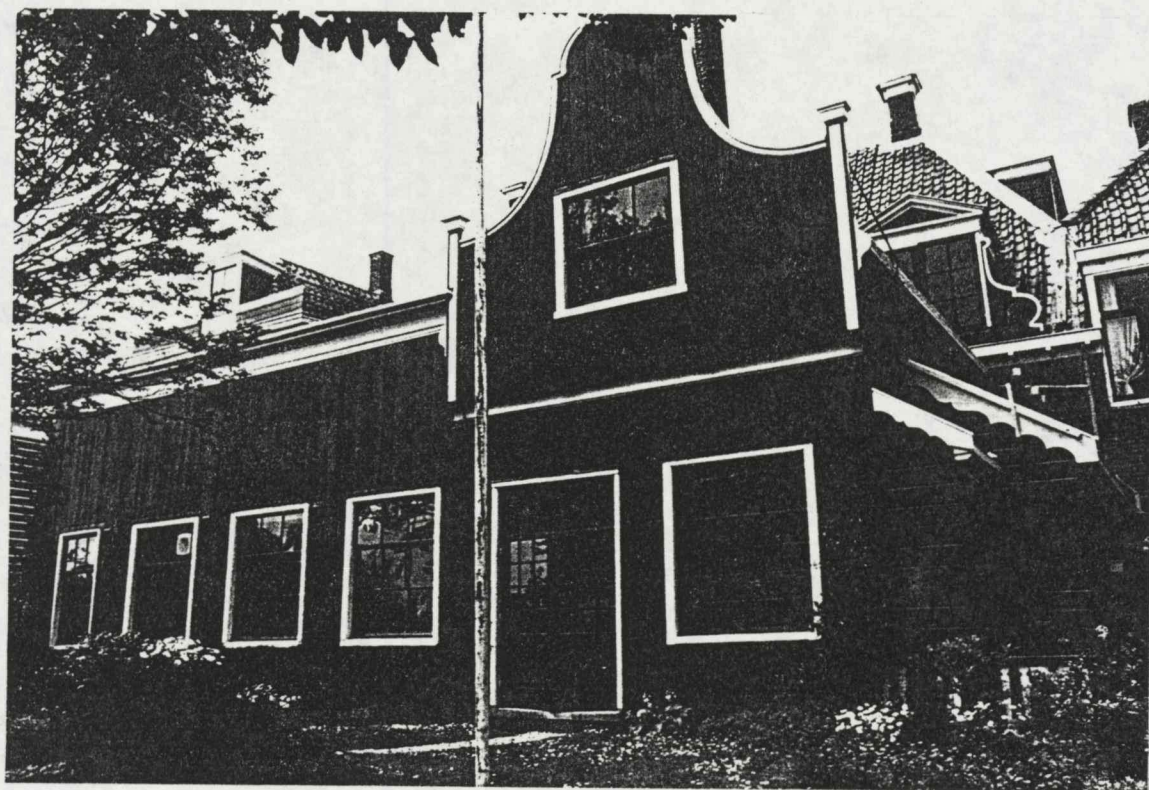
'Toekomst voor een verleden'

Plan voor een nieuwe bestemming
van het gemeentehuis te Zaandijk



november 1990

	bladzijde
1. Inleiding	2
2. Samenvatting en conclusies	4
3. Bouwhistorische beschrijving	6
4. Huidig gebruik van pand 104 en 106	11
5. Bestemming ruimtes plan fase 1, met korte omschrijving + tekening	12
6. Bestemming ruimtes plan fase 2, met korte omschrijving + tekening	13
7. Raming restauratiekosten pand 104, plan fase 1.	14
8. Toelichting bij exploitatie- en financiële opzet	15
9. Voorstel participerende groeperingen/instellingen	17



Inleiding

Zowel het interieur als exterieur van het Gemeentehuis te Zaandijk zijn van een bijzondere klasse. Voor veel Zaankanters heeft dit historische pand een grote betekenis. Het gemeentehuis bevindt zich echter momenteel in een bouwkundig slechte staat. Het pand vraagt erom op korte termijn gerestaureerd te worden.

Om deze, zeer hoge, restauratiekosten mede te rechtvaardigen, moet het pand veel intensiever gebruikt gaan worden. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de huidige openbaarheid van een gedeelte van het pand gehandhaafd moet blijven (huwelijken). Hiervoor hebben Zaandijkers enkele jaren geleden terecht gestreden.

In dit plan 'Gemeentehuis Zaandijk' worden de eisen aan en de gevolgen van de restauratie naar voren gebracht. Tevens wordt een gebruiksplan gepresenteerd. Dit plan dient als leidraad voor de realisering van de voornemens.

Doel

Het doel van dit plan is om een stichting in het leven te roepen die het eigendom en de exploitatie van het pand op zich zal nemen.

Als fasen in het realiseringsproces kunnen worden onderscheiden:

1.

opstellen plan restauratie en gebruik gemeentehuis Zaandijk

Benadering participerende groepen/bestuursleden

Besluitvorming gemeente Zaanstad

2.

Oprichten stichting
installering bestuur

3.

Definitieve exploitatie en financieel plan

Contact en contract catering

Fondswerving

4.

Opdracht tot restauratie

5.

Ingebruikneming

Er wordt naar gestreefd het gerestaureerde pand medio 1992 in gebruik te nemen.

Dit plan is in deze opzet vooral bedoeld om de gemeente Zaanstad een basis te geven voor haar besluitvorming, alsook om geïnteresseerde instellingen, groeperingen en personen te vragen aanvullende suggesties te geven en (eventueel) bij de realisering te helpen.

Het 'oude' gemeentehuis te Zaandijk is het waard om van vele kanten te worden gesteund, niet in de laatste plaats omdat dit unieke pand een belangrijke functie kan vervullen in het economische -, sociale - en cultureel-historische leven in de Zaanstreek.

Het gemeentehuis te Zaandijk, weer een glanzende parel?

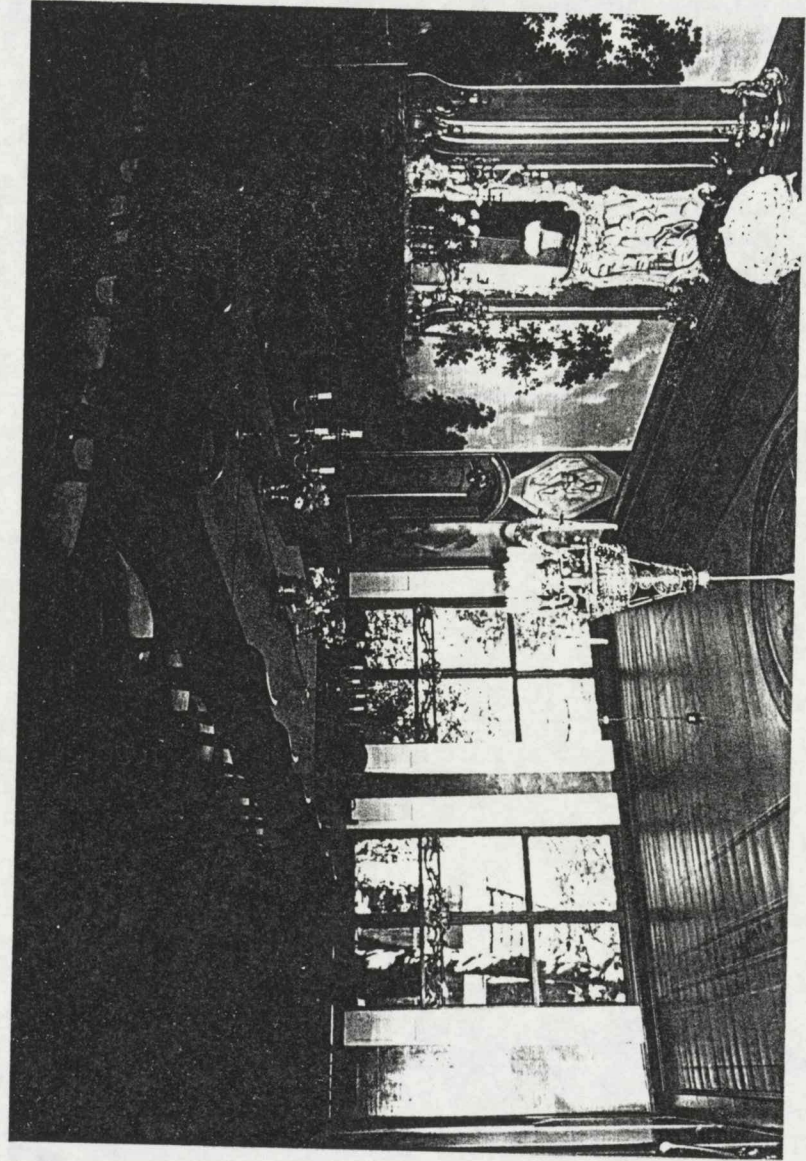
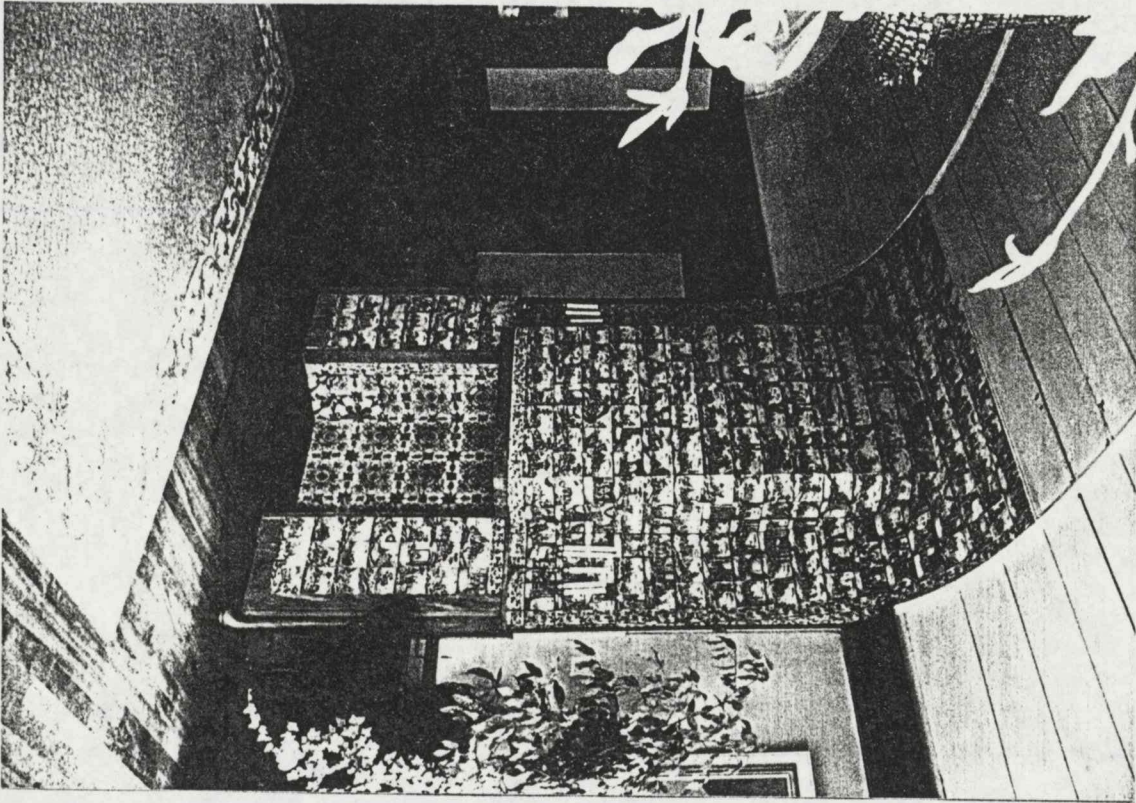
De initiatiefcommissie:

P. van Nugteren
J. Duijvis
R. Sman

Met dank aan:

de heer S. de Jong voor zijn bouwhistorische beschrijving (hoofdstuk 3), mevrouw L.S. Sman voor de secretariële ondersteuning en de heer Vlot voor zijn gastvrijheid in het gemeentehuis

1. Het plan houdt in dat een ideële stichting op zakelijke wijze het pand zal gaan beheren.
Dit beheer staat uitsluitend ten dienste van het doel het historische pand in stand te houden, inclusief de publieke bestemming van de Raadzaal.
2. Hiervoor is nodig dat de gemeente Zaanstad, de huidige eigenaar, het pand aan de beheerstichting overdraagt.
3. Intensivering van het gebruik zal een belangrijk element zijn van een zakelijke exploitatie. Het pand zal worden bestemd voor huwelijksvoltrekkingen (huidige functie), voor verhuur als bureauruimte, alsmede voor vergaderingen, recepties en dergelijke. De hierbij noodzakelijke catering-activiteiten zullen worden uitbesteed aan een eerste klas catering bedrijf.
4. Voor de financiering van de omvangrijke restauratie zal het noodzakelijk zijn fondsen te verwerven van het Zaanse publiek, bedrijfsleven, alsmede van ideële instellingen.
5. De gemeente zal zich bereid moeten verklaren garant te staan voor betaling van de restauratie-subsidies op termijn.
6. Een voorwaarde voor het slagen van dit plan is mede de participatie vanuit de buurt en vanuit economisch en cultureel-historisch gerichte organisaties in de Zaanstreek.



Bouwhistorische beschrijving (van Lagedijk 104)

Inleiding

De vroegste beschrijving van het pand is van G.J. Honig uit 1909. Hij beschrijft daarin de opeenvolgende gebruikers en vermeldt daarbij jaartallen. Enkele jaren later, in 1912, schrijft Neeltje Mulder in "Uit den goeden ouden tijd" vooral over het interieur van dit en/of andere huizen. Latere schrijvers, ook die van de Geïllustreerde Beschrijving van Monumenten (1953), hebben niets toegevoegd dat ons meer over het huis zelf vertelt. Maar aan een gebouw dat (nu) bijna 240 jaar in gebruik is, kan veel veranderen. We willen een poging doen om iets van de oorspronkelijke tot en met de huidige toestand aan het bouwwerk af te lezen. Dat is neit steeds gemakkelijk geweest of geheel gelukt, want bij wijzigingen aan een bouwwerk verdwijnen zaken en komen er andere voor in de plaats. Bovendien vertellen de archieven ons er (tot nu toe) niets over. Naast de genoemde jaartallen van G.J. Honig is de wijze van aankleding - de stijl van de gebruikte versieringen - soms mede tijdsbepalend.

Het oorspronkelijke huis

Het huis dat de koopman en tevens burgemeester Cornelis F. de Lange in 1752 liet bouwen, kreeg de forse afmetingen van bijna 16 meter lang en ruim 10 meter diep. Het ligt met de nok evenwijdig aan de weg (en aan de Zaan). De gevels werden rondom van baksteen gemetseld, 1½ steen dik. Het huis kreeg geen houtskelet, de zeven zware zolderbalken werden in de muren gelegd. De voor- en achtergevel werden opgehaald tot ca. 80 cm. boven de zoldervloer, de beide zijgevels tot de vlieringvloer. Daardoor ontstond een dak met afgewolfde zijvlakken, en tegelijkertijd enige ruimtewinst op de zolderverdieping. De kapconstructie bestaat uit spantjukkens (overspanning ca. 10 meter!) met krommers en korbelen; daar overheen - in de lengerichting - vlierbalken waarop de driehoekige toepanten staan. De plattegrond van dit stenen huis is symmetrisch in twee helften verdeeld: een voorkamer van ca. 3,5 x 5 meter en daarachter een vertrek dat naar alle waarschijnlijkheid ook als keuken in gebruik is geweest. In de voormalige woonkamer is het (Rococo) plafond nog aanwezig. De oppervlakte van de keuken werd, behalve door de stook (kook) plaats ook verkleind door de gebogen uitgebouwde achterwand van de trap. Niet bekend is nog hoe de tussenwand eruit heeft gezien. Het feit dat deze er was doet veronderstellen dat in de (stenen) achtergevel één of twee raamkozijnen moeten zijn geweest en dat men vanuit de linker zaal wellicht via een stel dubbele (glas) deuren het Zaanerf kon betreden of dat ook hier alleen maar één of twee ramen waren aangebracht. Ook in de linker zaal, rug aan rug met de eerder genoemde stook (kook) plaats, werd de pronkschouw aangebracht; deze is thans nog (in de huidige trouwzaal) aanwezig. De afwerking van de wanden (hout? geschilderd?) en van het plafond (balken in het zicht? gestucadoord als in andere ruimten?) kan thans (nog) niet (meer) worden achterhaald.

De rechtergang liep van voor naar achteren door en had een buitendeur met een hoog bovenlicht in de achtergevel (nu nog in dichtgemaakte toestand zichtbaar boven het dak van aanluiting). De buitenmuur van de gang is gestucadoord en heeft daarop drie Rococo-omlijstingen die aan de onderkant eindigen op een marmeren dorpeltje. De tegenwoordige gemarmerde lambrizing is - evenals die in de huidige linker gang - nep: deze bestaat uit geschilderde (eternit?) platen. Langs de met marmertegels belegde vloer is een marmeren plint aangebracht. Het plafond in deze gang is gestucadoord met eveneens Rococo-ornamentiek. De gehele wijze van versieren zet zich voort langs het gebogen trappenhuis, met de wel zeer graaie Engelse trap en eindigt met het dito gestucte plafond van de rechter dakkapel, waardoor het bovendeel van het trappenhuis met de toegangsdeur naar de vliering, werd verlicht.

De linker gang heeft over een lengte van ca. 3,2 meter een gestucadoord planfondgedeelte, waarin een op linnen geschilderd planfondstuk is opgenomen dat vermoedelijk 17e eeuws is.

Verondersteld kan worden dat dit gedeelte van het plafond zich in een portaal achter de voordeur bevond. Symmetrisch ten opzichte van de 'statietrap' in het rechtergedeelte van het huis, was achter dit portaal, maar nu in de gang vermoedelijk eveneens een trappenhuis met een eenvoudiger trap. Dit trappenhuis was toegankelijk vanuit een tweede portaal aan de achterkant, waarin eveneens een buitendeur met een hoog bovenlicht (nu nog aanwezig). De bovenstaande veronderstelling met betrekking tot de trap in de linker gang werd aangewakkerd door veranderingen in de zoldervloer boven de linker gang, de eveneens opgaande linker zijgevel met op vlieringvloerhoogte een eendere glazen dakkapel als rechts. Ook vinden we (nog) op de zolderverdieping in de gangwand vier deuren, die logisch vanuit het trappenhuis toegang geven tot de vertrekken. Hierbij is nog denkbaar dat, uitgebouwd in dit trappenhuis en tegenover de fraaie schoorsteenmantel in de linker zaal, een porceleinkast was gemaakt op de plaats van de (nu) nutteloze dubbele schuifdeuren. De deuren zullen in dat geval glasdeuren zijn geweest en de trap kan er gemakkelijk achterlangs hebben gestaan.

De zolderverdieping van het oorspronkelijke huis was als slaapverdieping ingericht. Beneden was er weinig mogelijkheid om ruimte daarvoor te scheppen. Vandaar dat dan ook veel aandacht werd besteed aan de inrichting ervan. In de rechter helft van het huis (met de statietrap) was een gastenkamer (ook wel gelezen kapiteinskamer of kolonelskamer) gemaakt. In deze kamer waren een bedstede, kasten en een stookplaats, welke laatste er overigens niet zo erg gebruikt uitziet. De kamer had voorts aan de voorzijde een dakkapel en aan de achterzijde een halve dakkapel.

Ook hier werd de kamer enigszins verkleind door de gebogen achterwand van de trap. het lukte - mede dankzij de grote diepte van het huis - door het aanbrengen van schotwerk er kamers te maken met verticale wanden. Dit vereiste soms enig knutselwerk van de timmerman, zoals bij de dakkapellen (voor) waar een spantbalk voor stond die toch moest worden weggewerkt. Zo ontstond direct achter het raam van de dakkapel een soort nisje. De huidige luiken van deze dakkapellen zijn later aangebracht en vermoedelijk afkomstig van de verdwenen ramen (beneden) in de achtergevel. De gastenkamer heeft een beschilderde vloer (merkwaardigerwijs komt ook een gemarmerde vloer voor in sommige afgetimmerde ruimten onder het schuine dak) en eveneens een met vakken beschilderd plafond. De kamer bezit nog het oorspronkelijke linnen behang.

De linker helft van de zolderverdieping werd in beslag genomen door de slaapafdeling van het huisgezin. Wanneer men een gast te logeren had, konden de gezinsleden niet van de 'statietrap' gebruik maken: er moet dus een aparte trapopgang zijn geweest om deze (gezins)vertrekken te kunnen bereiken. Deze trap hebben we hiervoor beschreven. Van de eerder genoemde vier deuren op de overloop gaven twee toegang tot een slaapvertrek (voor en achter) en één tot de trap naar de vliering. De vierde deur bevond zich tussen de achterslaapkamer en een zeer klein afgeschut hoekkamertje, dat waarschijnlijk heeft gediend om zaken als turf voor de winter op te hijsen en op zolder op te slaan. Er was daartoe een luik in de zoldervloer achter de linker achterdeur. Aan het einde van de overloop bevindt zich een bedstede, waarschijnlijk voor de inwonende dienstbode. Een merkwaardige vloeraanheiling in de vloer van de voorste slaapkamer - waarbij de nieuwe vloerdelen haaks liggen op de richting van de oude - blijft vooralsnog een raadseltje.

Behalve dat in de achtergevel, zoals we veronderstelden, raam- en/of deurkozijnen waren (zijn), zagen ook de raam- en deurkozijnen en de dakkapellen van de voorgevel er anders uit dan nu. De ramen hadden een kleinere ruitverdeling: de plaats van de oorspronkelijke wisseldorpels is in de kozijnstijlen nog te zien. De pilaster omlijstingen van de voordeuren en de bovenlichten, die ook ramen met ruiten hadden, ontbraken nog. Ook de huidige deuren dateren van later dan 1752. In totaal waren er op de dakvlakken zes dakkapellen: twee aan de voorkant, twee aan de achterkant en aan ieder zijdakvlak op vlieringhoogte één dakkapel, waarvan de zijwangen met glasruiten, om zoveel mogelijk licht in de trappenhuizen te verkrijgen.

Veranderingen
aan het oorspronkelijke
woonhuis

De Koopman de Lange overleed in 1765, waarna het huis nog ca. 80 jaar in andere particuliere handen is geweest. Nieuwe bewoners hebben andere (gebruiks)wensen en deze zullen in de loop van die jaren successievelijk zijn verwezenlijkt in het bestaande huis. Wat de indeling betreft, veranderde er niet zoveel. Het waren meer moderniseringen op het gebied van de aankleding en de versieringen. Veel is er niet van bekend geworden, behalve van het jaar 1804. Honig vermeldt dat de restauratie van de Lodewijk XV zaal, waarbij een (nieuw) plafond, alsmede de geschilderde behangsels werden aangebracht. Naar alle waarschijnlijkheid was dit toen niet de enige 'restauratie' aan het gebouw, want gewettigd is om te veronderstellen dat het huis toen een 'grote beurt' heeft gehad, waarbij wellicht ook de haakse uitbouw aan de achtergevel werd gemaakt. Omdat men daarbij een bepaald concept voor ogen had (getoogd plafond met de smuiger in de benedenruimte, dubbel (glas) buitendeuren recht tegenover de deuren van de zaal) kwam de bereikbaarheid van de zolder van deze uitbouw in het gedrang. In de achterslaapkamer werd, via de dakkapel daarvoor nog net een mogelijkheid gevonden. Daardoor werd de kap van de uitbouw (op een hoogst ongelukkige manier) aangesloten aan het bestaande dak en moest de aanwezige dakkapel letterlijk worden 'doorboord'. Boven de zoldervloer van de uitbouw zijn korbelen aangebracht. Denkbaar is ook dat deze vergroting van het huis al in een eerder stadium (1765?) werd gemaakt. Dit deel van de oorspronkelijke achtergevel veranderde daarmee in een tussenwand. Op de zolder van de uitbouw, met klokgevel en kuif, is nog het oorspronkelijke gevoegde metselwerk van de achtergevel zichtbaar en wellicht is achter het geschilderde behang van de zaal of achter de betimmering van de uitbouw (hier zit nu een servieskast) nog iets terug te vinden van de oorspronkelijke (raamkozijnen in de) achtergevel. Naar alle waarschijnlijkheid werden in 1804 ook de ramen en deuren in de voorgevel veranderd en 'aangekleed'.

Veranderingen
bij en na het
in gebruik komen als raad-
huis

Op 27 juni 1856 werd het toen ruim honderd jaar oude huis als raadhuis in gebruik genomen, nadat de gemeente Zaandijk het pand had gekocht van de weduwe Claes Kuyper, in 1854. Zowel bij deze gelegenheid als in de loop van zijn bestaan als gemeentehuis werden veranderingen aangebracht. Er is daarbij weinig overzicht van wat er eerst en later is gebeurd.

In de linkergang verdwenen het portaal en de mogelijke porceleinkast en tevens werd de trap verplaatst. Naderhand werden onder verplaatste trap twee toiletten gemaakt. De linkerzaal werd in eerste instantie ook de kamer voor de burgemeester. In de rechterzaal werd de wand tussen de voorkamer en het achtervertrek (keuken) weggehaald en de stook (kook) plaats werd gesloopt toen er een centraal verwarmingsstelsel kwam.

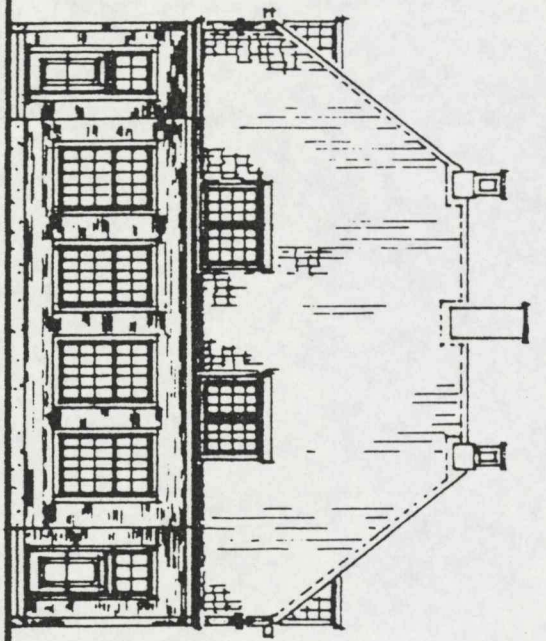
De kelder onder de keuken - we noemen deze nu pas voor het eerst - verloor tevens zijn functie. Waarschijnlijk behoorde bij het inrichten van het pand tot raadhuis in 1856, ook de bouw van de afleiding aan de achterzijde. Men kan hierbij niet van een 'afleid' spreken omdat het dak 'verkeerd', dat wil zeggen naar het huis toe, afwatert. Hoewel dus niet een erg Zaanse wijze van aanbouwen, had men er wel een bedoeling mee. Op deze manier was het mogelijk om de drie, o zo nodige, bovenramen in de oorspronkelijk achtergevel te kunnen inhakken. Daardoor kreeg men in de secretarie ruimte, die later aan twee zijden glaspuien en loketten kreeg, rechtstreeks daglicht binnen. Op de zolder werd naast de 'statietrap' een spreekkamer gemaakt. Daarvoor werd het nodig om in het achterdakvlak nog een dakkapel bij te plaatsen. Op de vliering werd het gemeentearchief ingericht. Blijkbaar was er ruimte voor, want van 1892 tot 1940 werd een deel van de vertrekken (in de aanleiding en op de zolderverdieping) als oudheidkamer gebruikt. In 1907 werd door de burgerij voor de raad- en trouwzaal een gaskroon geschonken.

Verder zijn in de loop van deze periode ontstaan de wacht-ruimte (na 1940) met glaspuien en loketten, werd naast en onder de statietrap een kluis aangebracht en werden succes- sievelijk gas-, electra- en waterleidingen aangebracht. Het huidige behang in de voormalige secretarie afdeling (en de huidige voorslaapkamer) dateert uit de late 19e eeuw.

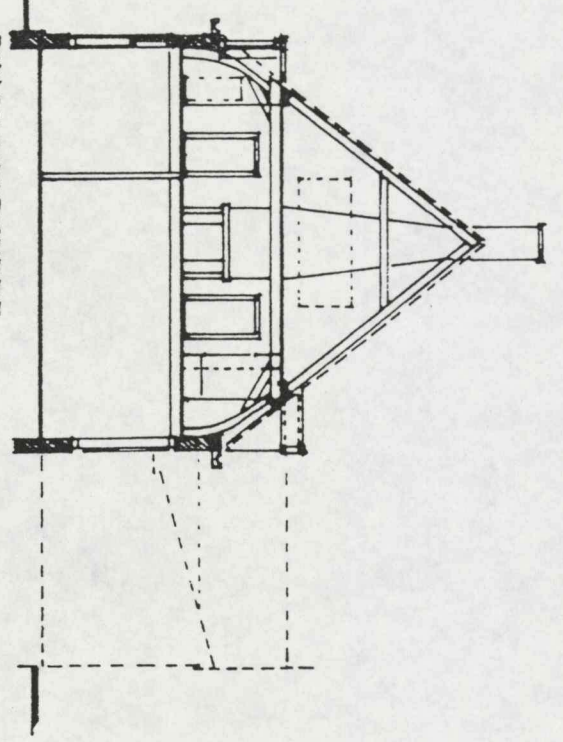
Restauraties vonden plaats in 1967 (secretarie kamer = 1e uitbouw); 1968-'69 (raadzaal: schilderwerk, plafond, behang- sel). Bij de laatste bleek de zolderbalk ter weerszijden van de rococoschoorsteenmantel te worden ondersteund door secundair verwerkte, eiken stijlen.

In 1979 werd door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg een uitvoering rapport gemaakt van de linnenbehangsels in de achterslaapkamer en de gastenkamer op de zolderverdieping (rapport H.J.J. Kurvers, nr. 79-23). In 1984 werd door dezelfde dienst een rapport gemaakt over de beelden in de beel- dentuin, die oorspronkelijk bij dit huis hoorde (rapport Querdido, nr. NTN 84-55).

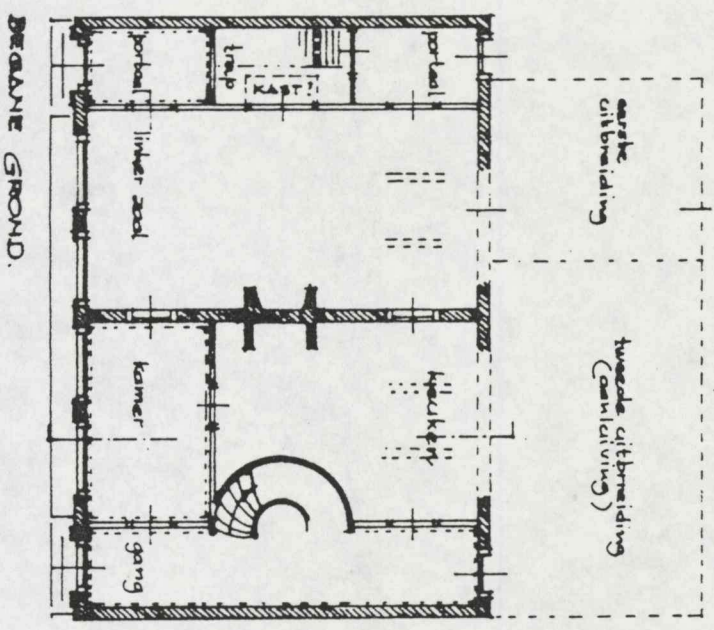
Recent zijn ook de aanbouw van een pantry en volière, welke laatste weer moest plaats maken voor een nieuw uitbouwtje t.b.v. de ketel voor de centrale verwarming. Tijdens de raadhuisperiode is het naastgelegen voormalige koetshuis annex paardestal verbouwd tot woning voor de gemeentebode. Met name de aansluiting en doorverbinding hiervan met de linkergang in het raadhuis bracht een aantal wijzigingen met zich mee.



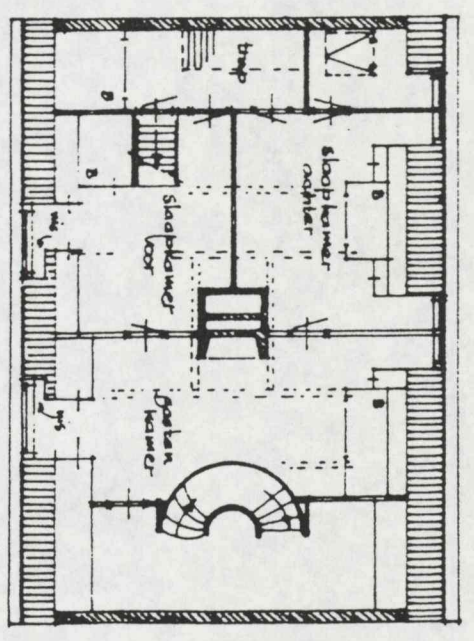
VOORGEVEL.



DWAARS DOORSNEDEN.



BEGANE GROND.



ZOLDER VERDIEPING.

Raadhuis no. 104

Ruimte 1	In gebruik als trouwzaal en incidenteel als vergaderzaal.
Ruimte 2+3	Verkeersruimte.
Ruimte 4	Pantry voor koffie na trouwpartij of voor vergaderingen.
Ruimte 5	Buiten de felicitatie gelegenheid niet meer in gebruik.
Ruimte 6	Verkeersruimte.
Ruimte 7	Als spreekkamer niet meer in gebruik. Door de ambtenaar van de burgerlijke stand in gebruik als verkleedruimte voor een trouwpartij.
Ruimte 8	Als kantoor bij een gemeentelijke dienst in gebruik.
Ruimte 9	Verkeers- en wachtruimte.
Ruimte 10	Zie ruimte 8.
Ruimte 11	Verkeersruimte.
Verdieping	Deze wordt momenteel niet gebruikt.
2 ^e verdieping	Archief ruimte wordt niet gebruikt. Staat wel vol met archiefmateriaal.

Pand no. 106

Dit pand is momenteel als woonhuis in gebruik.

2.131202016251

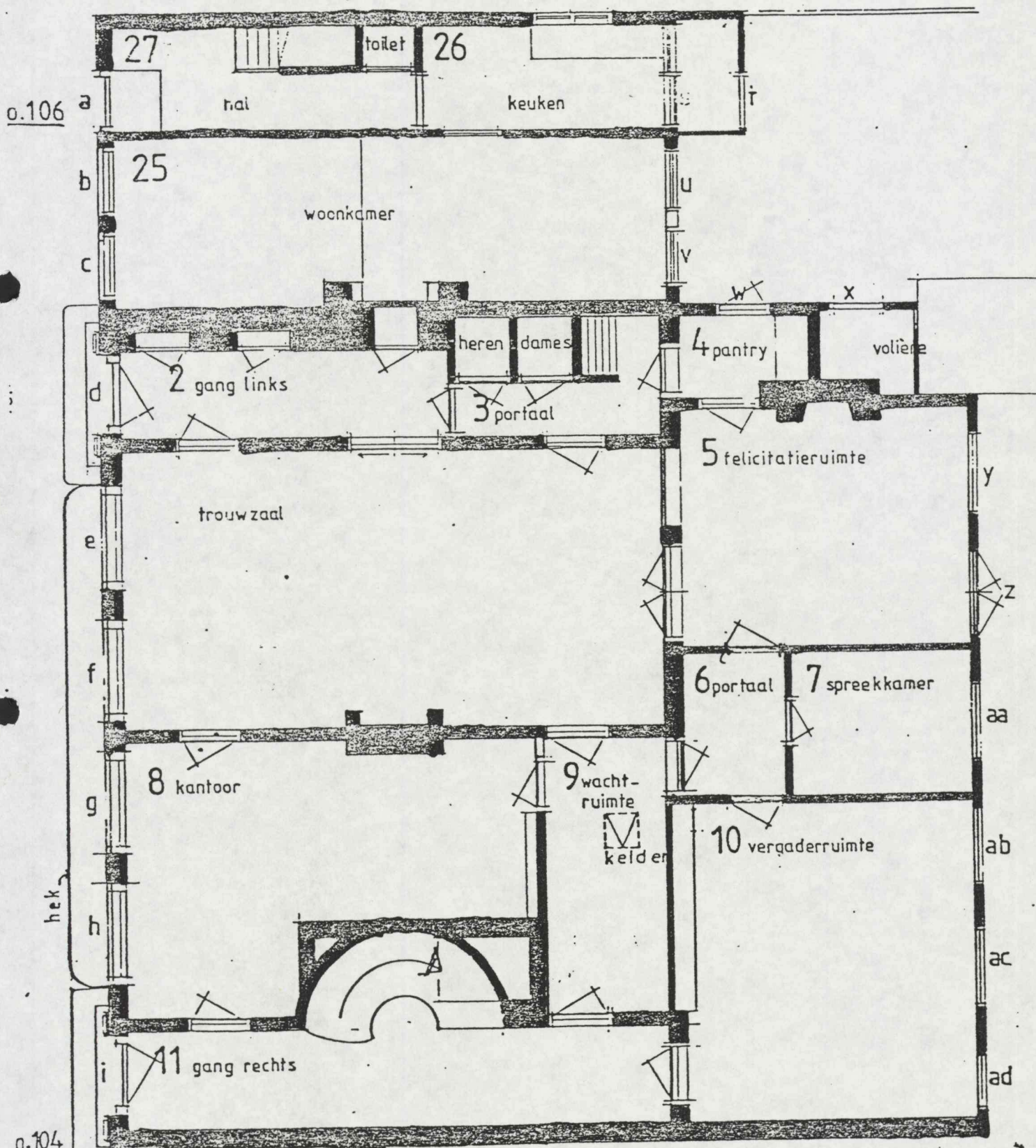
Algemeen	Pand no. 106. Voorlopig als woonhuis handhaven. Pand no. 104. Bestemmen voor meervoudige doeleinden buiten de vaste bestemming als trouwzaal.
Ruimte 1	Trouwzaal handhaven met als bestemming trouwzaal. Verder deze ruimte gebruiken voor verhuur als vergaderruimte, voor lezingen en/of voordrachten.
Ruimte 2 en 3	Verkeersruimten.
Ruimte 4	Voorlopig handhaven, bestemming pantry.
Ruimte 5	Felicitatieruimte voor trouwpartijen. Bij verhuur van ruimte 4 te gebruiken als eetzaal voor de lunch.
Ruimte 6	Verkeersruimte.
Ruimte 7	Funktie kleedruimte handhaven. Bij verhuur als kantoorruimte deze ruimte aanpassen voor gebruik als pantry.
Ruimte 8	Na wat aanpassingen verhuurbaar als kantoorruimte.
Ruimte 9	Na wat aanpassingen bestemmen als wachtruimte met representatief karakter.
Ruimte 10	Na grondige restauratie bestemmen als verhuurbare kantoorruimte.
Ruimte 11	Na goede opknapbeurt entree voor verhuurbare kantoorruimte.
Verdieping	De op tekening aangegeven ruimten zijn na een grondige restauratie/opknapbeurt voor verschillende doeleinden bruikbaar. Over de aard van de restauratie zal overleg gevoerd moeten worden met monumentenzorg over historische onderdelen.
Ruimte 19	Kan als archief of spreekkamer dienst doen bij de verhuurbare kantoorruimten.
2 ^e verdieping	Na verwijdering van archief materiaal en een opknapbeurt te bestemmen als vergaderruimte van vereniging o.i.d.

LAGEDWK 104.

BEG GROND 1:100.

BESTAANDE TOESTAND.

2,131202016253



nummer en richting foto

11 ruimte nummer

P.L. V. NAGTEREN

ALC
100

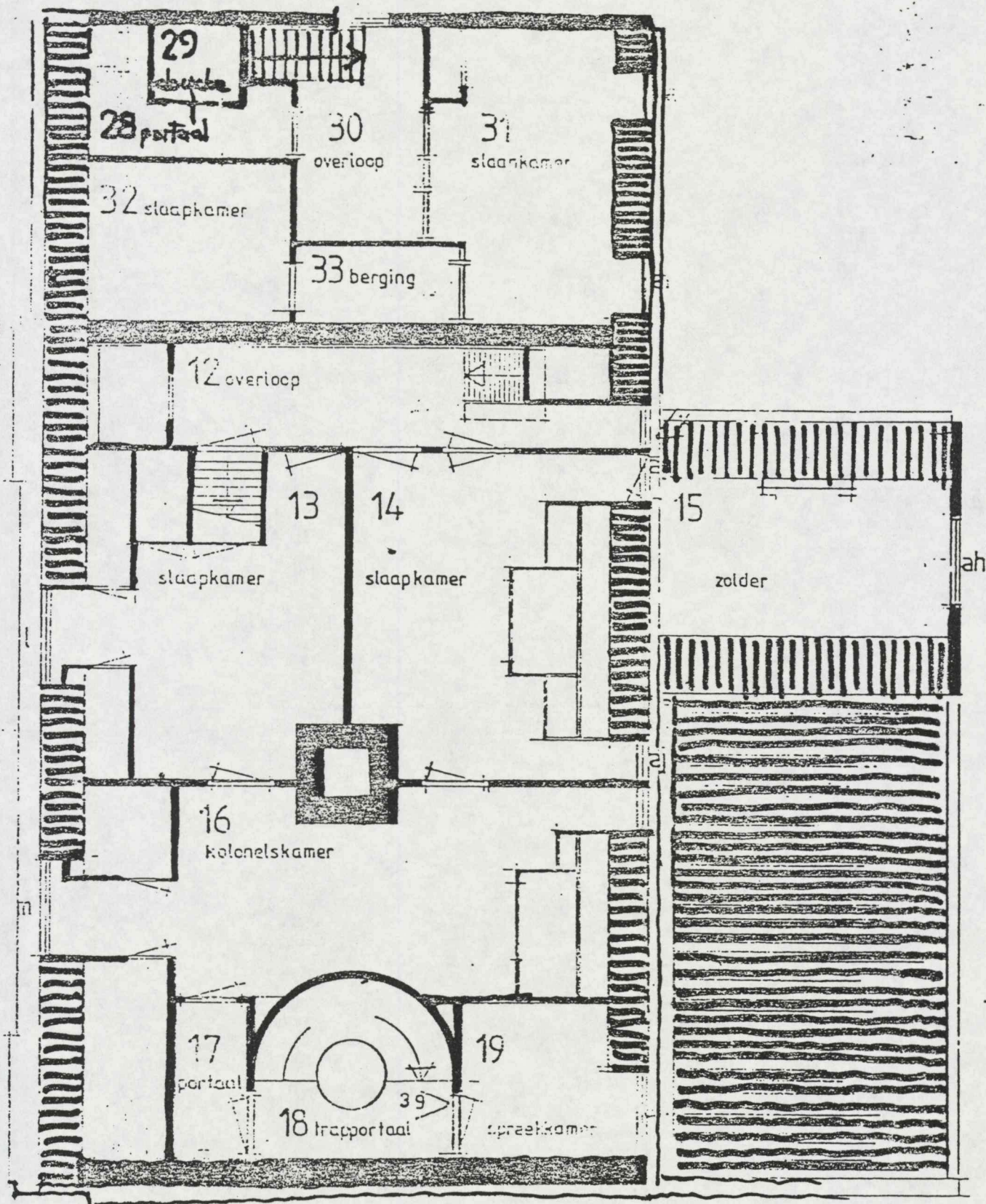
250-412

LAGE ROK 104.

VERDIEPING 1:100.

BESTAANDE TOEGTAND.

2.131202016254



PLANNINGTEREN

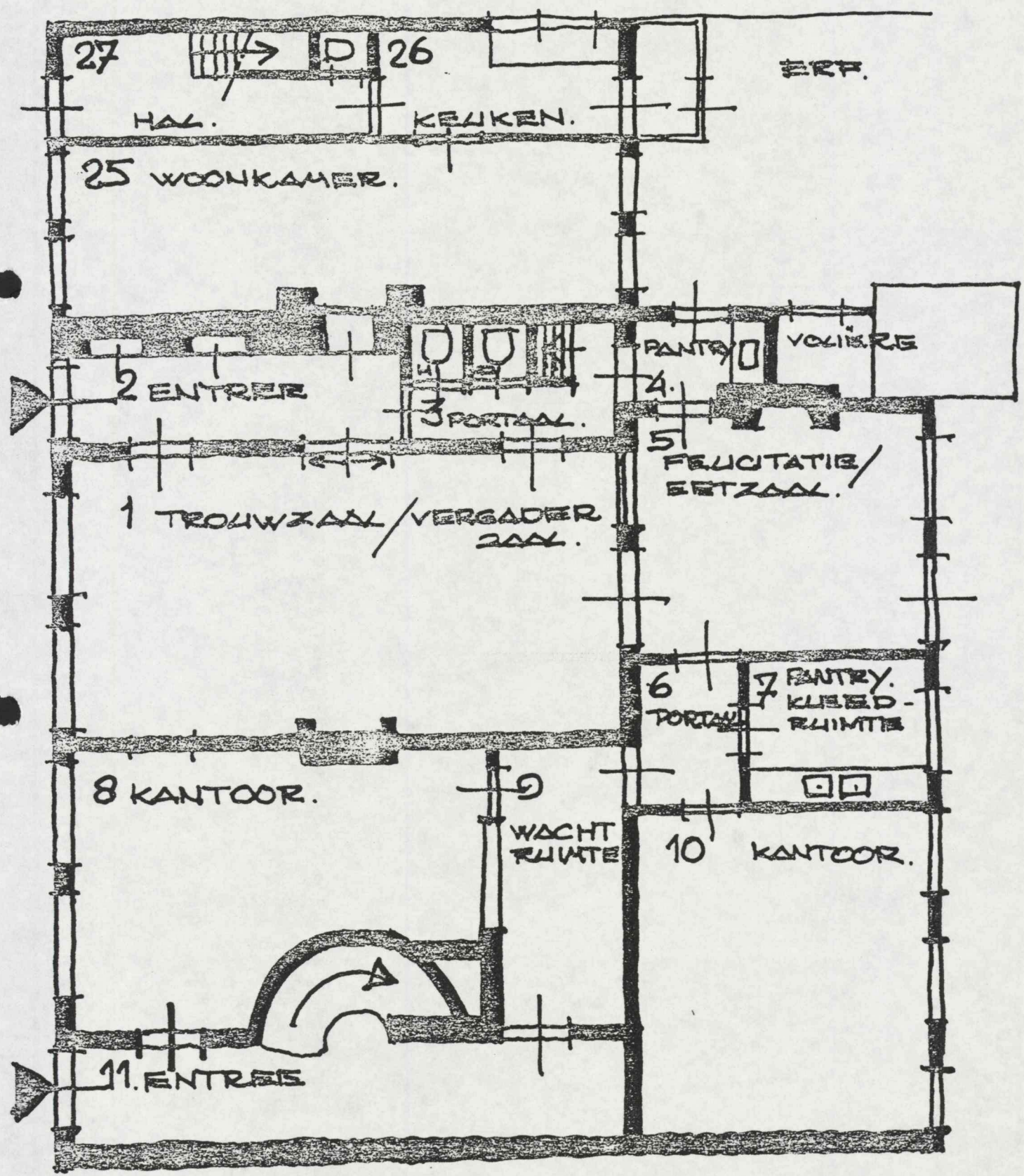
AUG
1990.

LAGEDUK 104.

BEG. GROND 1:100.

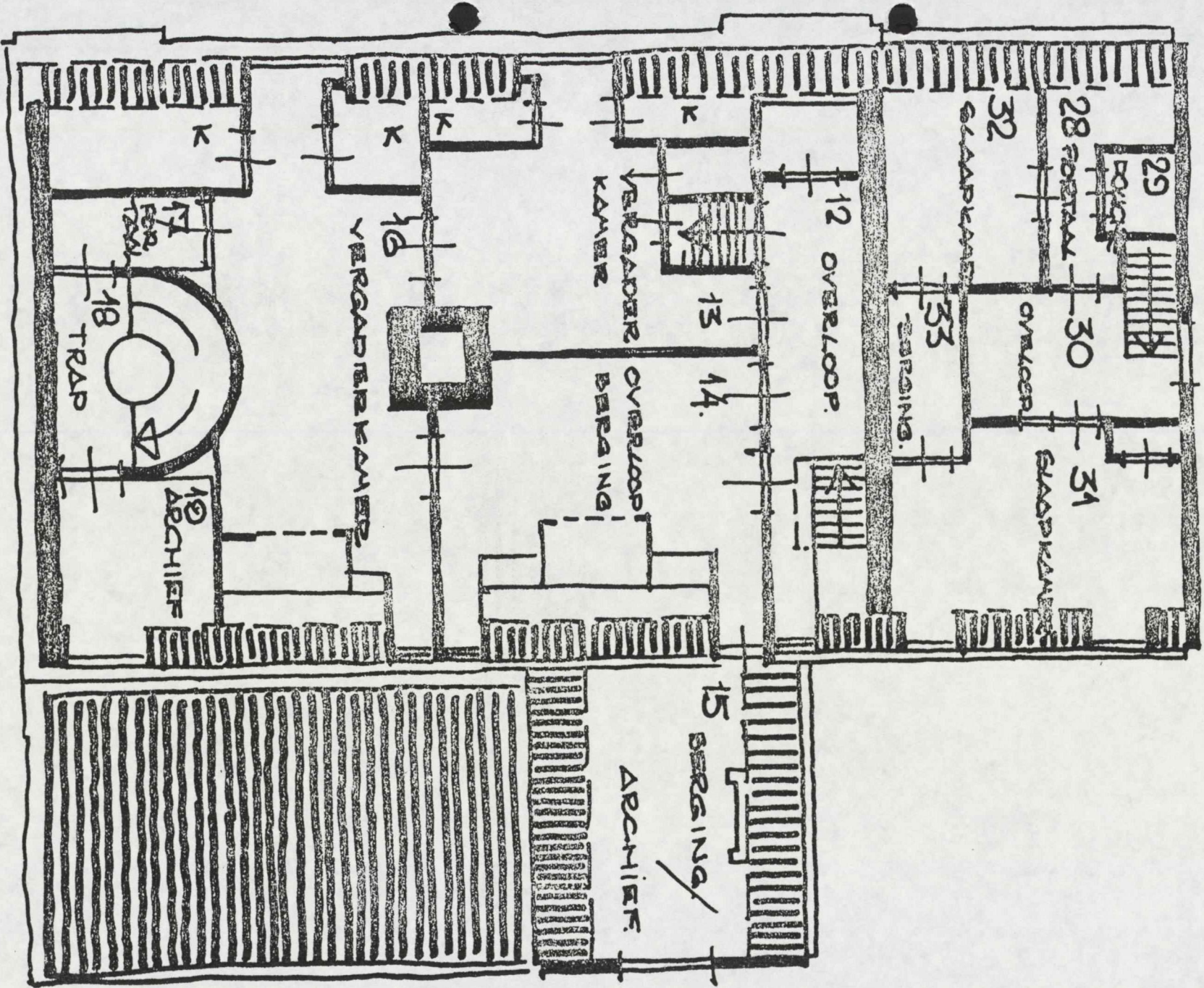
NIEUWE TOESTAND. FASE I

2.131202016255



ЛАГЕРЬ №4.
ВЕРДИПИН 1:100.
НИЖНЕ ТОСТАНО ПАС. II.

2.131202016256



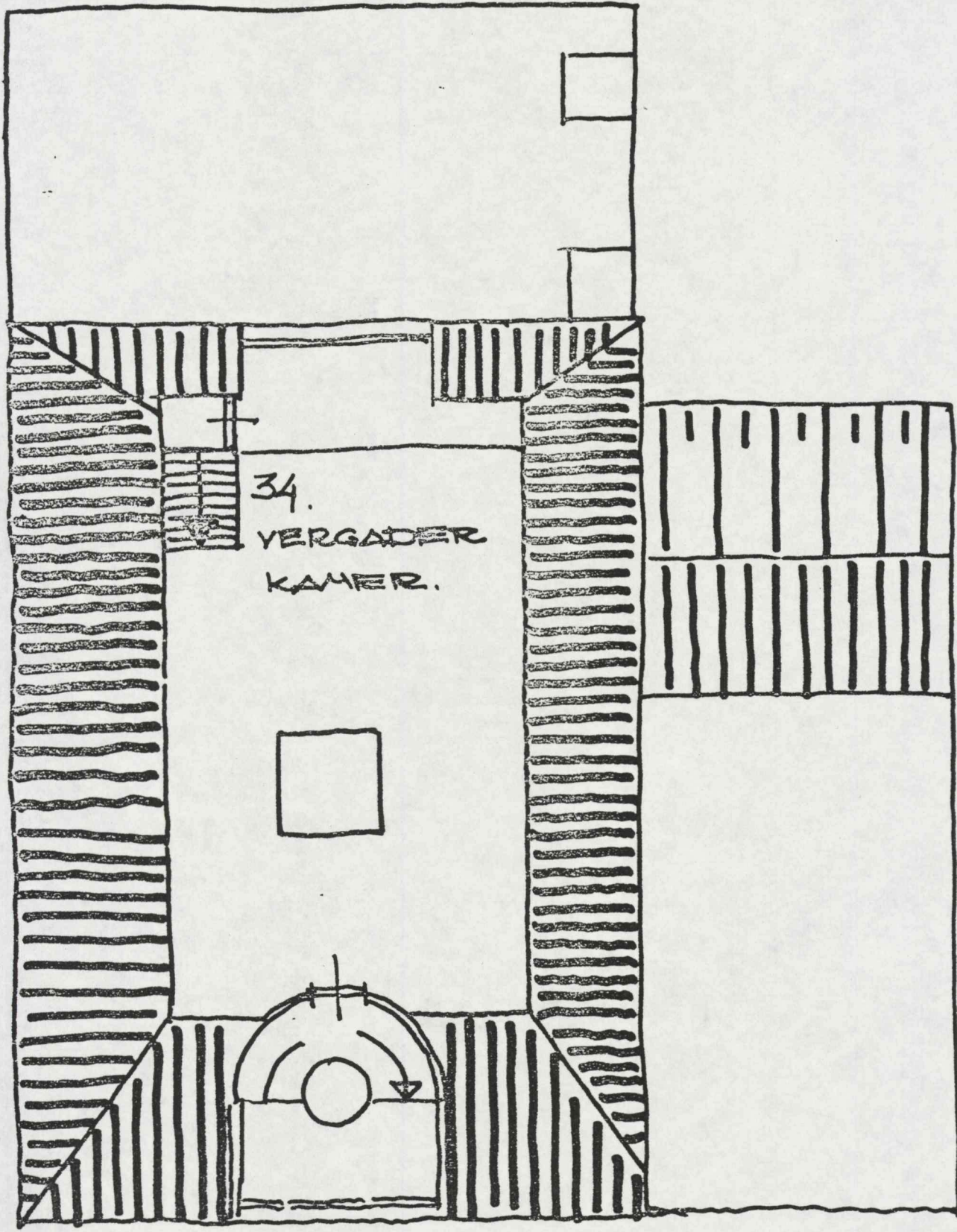
PL. V. N. K. T. E. R. E. D. A. N. G. 1990.

LAGEDWK 104.

2^e VERDIEPING. 4:100.

NIEUWE TOESTAND FASE I

2.131202016257



PLANNOTEREN AUG 1990

Deze fase kan uitgevoerd worden als het woonhuis no. 106 vrijkomt.

Als grote wijziging is dan mogelijk om het kantoorgedeelte te scheiden van het representatieve deel. De deur tussen ruimte 6 en 5 zal dan afgesloten kunnen worden.

In het pand 104 is het mogelijk om het toilet uit te breiden door van de pantry een toilet met voorruimte te maken. Het andere toilet kan dan ook voorzien worden van een voorruimte.

De rest van de ruimten van pand no. 104 houden dezelfde bestemming.

Pand 106

Ruimte 25 kan omgebouwd worden tot eetzaal voor dagvergaderingen.

Ruimte 26, de keuken, zal uitgebreid moeten worden.

Ruimte 27 zal opgeknapt moeten worden.

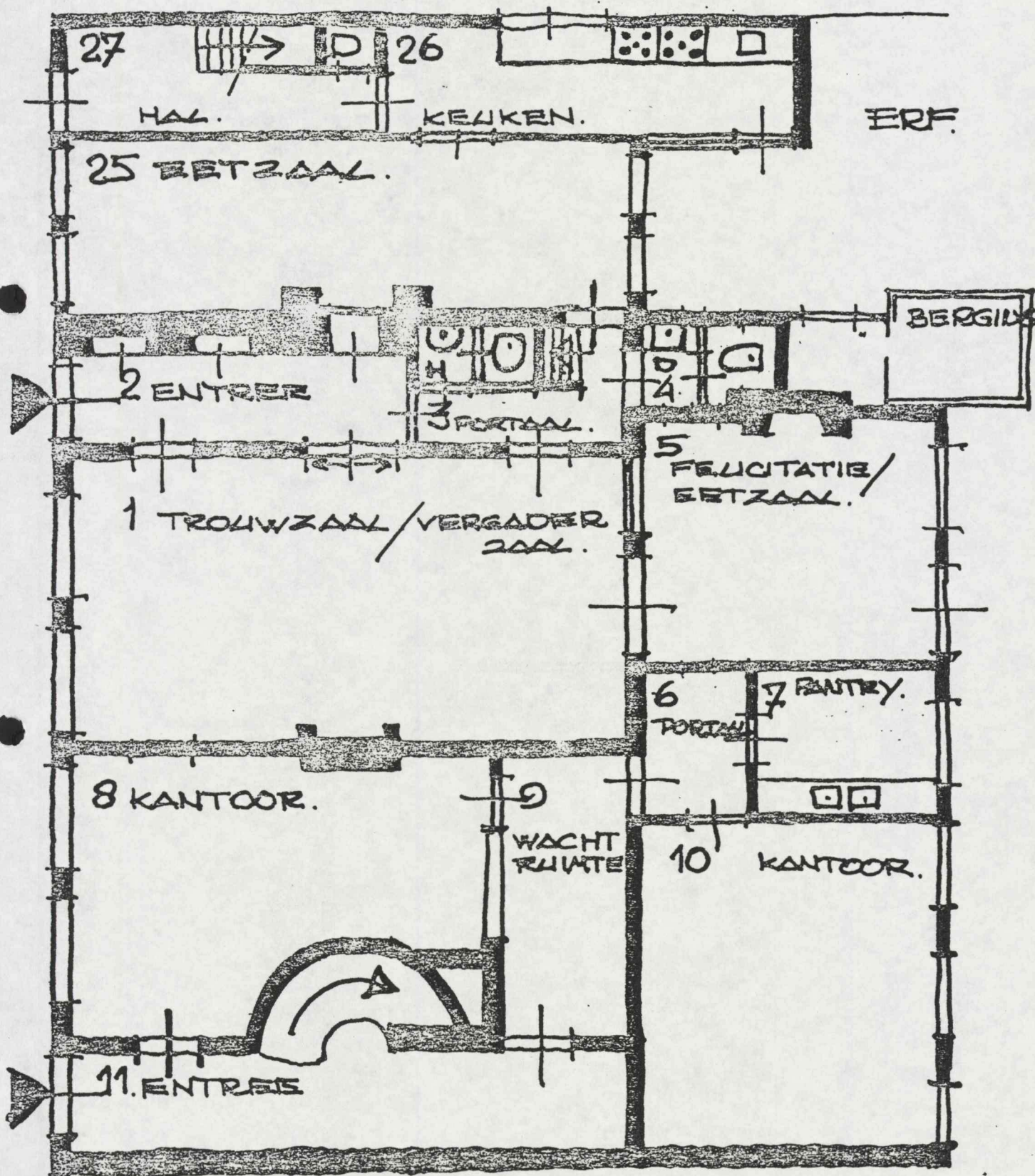
De bovenverdieping van het woonhuis zou verbouwd kunnen worden om als kantoorruimte verhuurd te worden. Met een andere indeling is het tevens als vergaderruimte in te richten.

LAGEDUK 104-106

BEG. GROND 1:100.

NIEUWE TOESTAND. FASE II

2.131202016259



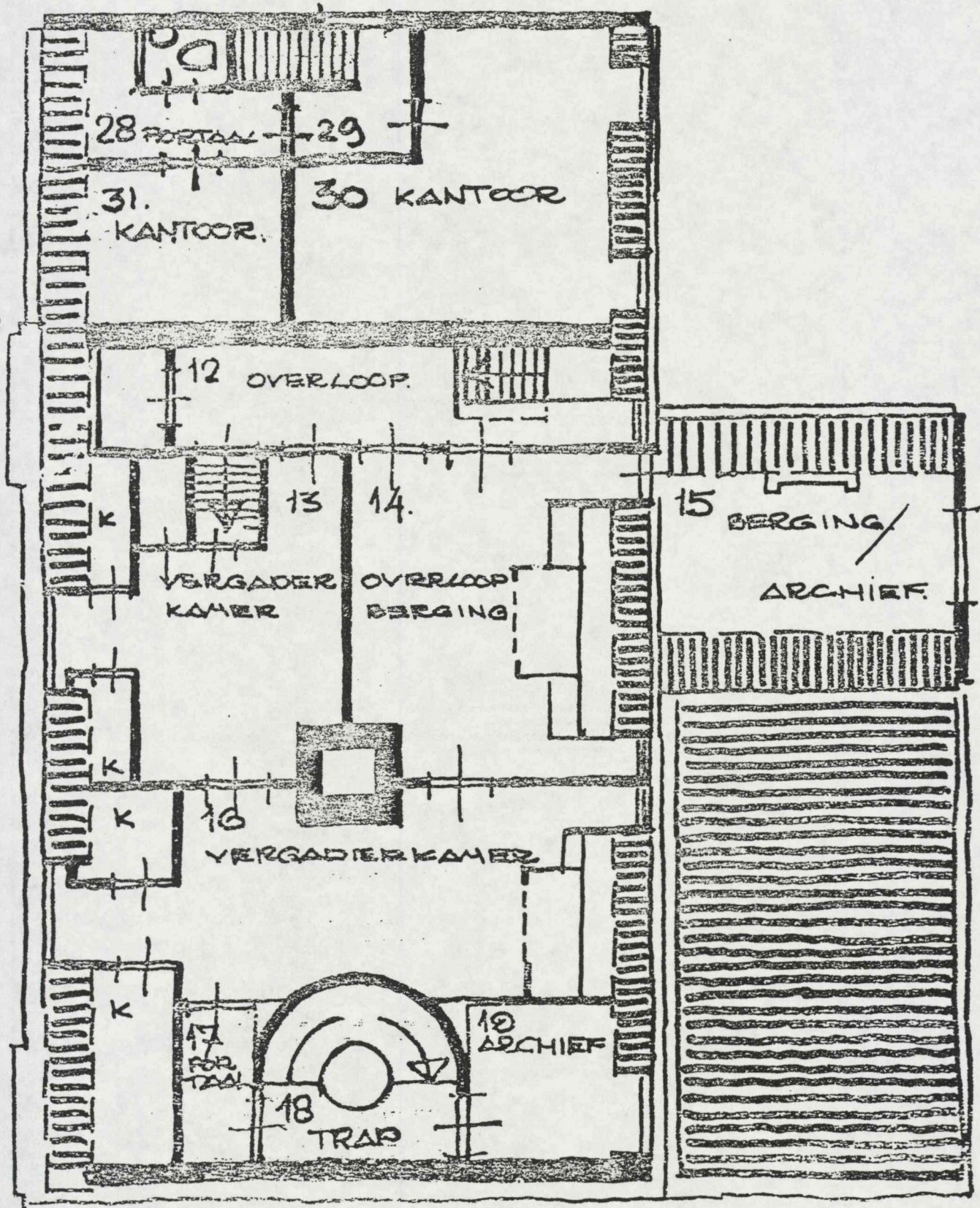
PL. NUGTEREN AUG 1990

LAGEDIJK 104-106.

VERDIEPING.

NIEUWE TOESTAND FASE II

2.131202016260

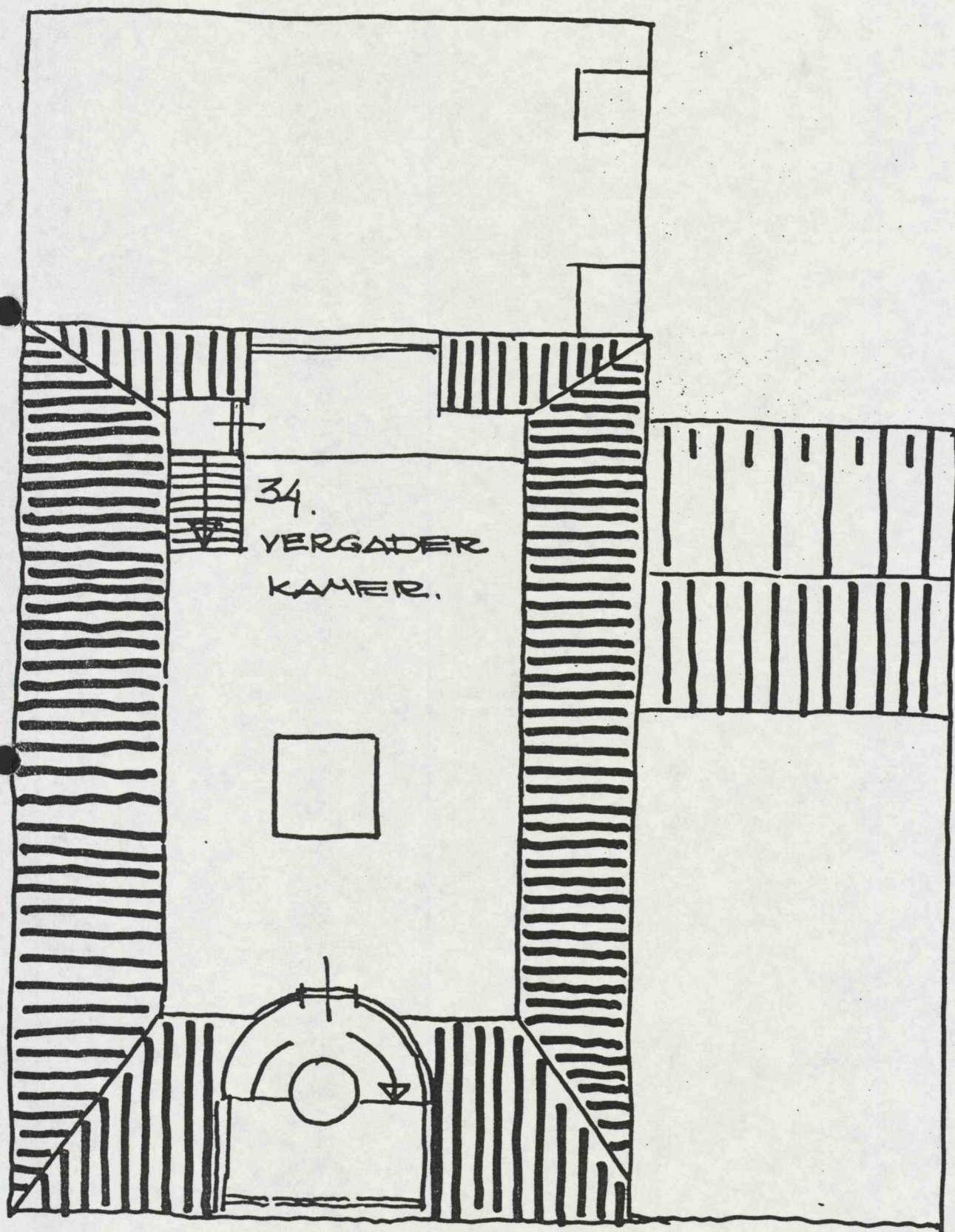


LAGEDAK 104 - 106.

2^e VERDIEPING. 1:100.

NIEUWE TOESTAND FASE I

2,131202016261



Dak	Het dak is nodig aan een opknapbeurt toe. Pannen verwijderen en opslaan, latten en tengels afvoeren. Dakbeschot inspecteren en waar nodig vernieuwen. Alle lood- en zinkwerken vernieuwen alsmede de pinakels. Dakkapellen restaureren.
Voorgevel	Voegwerk vervangen. Kozijnen en ramen controleren en herstellen. Deuren uitnemen en restaureren. Hang- en sluitwerk nazien. Natuursteenwerk repareren. Hekwerk nazien en restaureren. Marmer platen vervangen. Alle houtwerk schilderen.
Achtergevel	Alle houtwerk verwijderen en vervangen. Stijlen en regels controleren en waar nodig restaureren. Vijf stuks raamstellen vernieuwen. Kozijnen repareren. Topgevelversiering restaureren. Gehele gevel schilderen.
Zijgevels	In het zicht blijvend gedeelte controleren en waar nodig restaureren.
Binnen	Kantoorgedeelte grondig aanpakken en afwerken in een sfeer van een kantoorruimte met een hoog representatief karakter. Raadzaal en felicitatieruimte restaureren. Entrees grondig opknappen.
1 ^e verdieping	Zie beschrijving RDM2 met bijbehorende adviezen en restauratie plan.
2 ^e verdieping	Rekken verwijderen en inrichten als vergaderkamer.

Exploitatie

Het uitgangspunt voor realisering van fase 2 (ingebruikneming van de bodewoning) moet zijn een kostendekkende exploitatie, d.w.z. dat de investeringskosten in relatie gezien zullen worden tot de verwachte opbrengsten.

In het navolgende is uitsluitend rekening gehouden met exploitatie na de eerste fase.

De exploitatie-opzet is in deze fase nog summier aangeduid. In de eerste plaats dient te worden gedacht aan enkele vaste huurders (een zakelijke dienstverlener is in beginsel reeds bereid om een langjarig contract te sluiten). Als vaste huurders kunnen verder worden genoemd: culturele verenigingen, economische instellingen (pieds a terre). Voor de huwelijksvoltrekkingen dient de gemeente Zaanstad een vergoeding te betalen (vanuit de extra leges). Om een optimaal gebruik van de Raadzaal te kunnen maken, dienen met de Gemeente afspraken te worden gemaakt over de dageenheden waarop getrouwd kan worden. Tevens zal de mogelijkheid geopend moeten worden om tegen hoog tarief op zaterdagochtend te trouwen.

De huidige trouwzaal en felicitatieruimte zullen verder in belangrijke mate gebruikt moeten worden voor:

- vergaderingen
- recepties
- lunches/diners
- kleinschalige uitvoeringen

Als doelgroepen kunnen worden aangeduid:

- bedrijfsleven
- overheden
- (economische) instellingen en ondernemersverenigingen
- cultureel-historische verenigingen
- buurt(vereniging)

Summiere begroting

Uit de summiere exploitatiebegroting (overzicht 1) blijkt dat het zgn. break-even punt gedurende de financieel zware periode (d.i. de periode gedurende waarin de restauratie-subsidie door de Stichting gefinancierd moet worden) op/rond f 85.000,- zal liggen. Na de aflossing van de financiering loopt dit punt verder terug tot rond f 70.000,- in de jaren 1998/1999. Met andere woorden, de nog te ontwikkelen activiteiten voor de trouwzaal, felicitatieruimte en vergaderzaal op de 2^e verdieping zouden binnen 2 à 3 jaar f 85.000,- op jaarbasis moeten opbrengen om tot een kostendekkende exploitatie te komen, na 5 a 6 jaar f 70.000,-. Ter oriëntatie zij opgemerkt dat in een vergelijkbaar geval (Huize Scheybeeck te Beverwijk) huren worden berekend van f 500,- per dagdeel tot f 1.000,- per dag en avond. In dit verband zullen 2 dagdelen verhuur per week op jaarbasis f 50.000,-, 3 dagdelen f 75.000,- opbrengen.

Uitbesteding catering

Gedacht moet worden aan uitbesteding aan een professionele catering instelling. De opbrengsten voor de stichting betreffen dan ook een commissiedeel over de catering-activiteiten.

De vaste huur aan de zakelijke dienstverlener zal gebaseerd moeten worden op basis van marktconforme condities. Voorschijns is rekening gehouden met een bedrag van f 30.000,-.

Voorlopig is voor de vaste verhuur van vertrekken op de 1^e etage rekening gehouden met een lage huur (voor cultureel-historische verenigingen). Indien besloten wordt tot een vaste verhuur aan economische instellingen e.d. zal gerekend kunnen worden op een hogere huur.

Gesteld moet worden dat een zakelijke exploitatie van een gedeelte van de bovenverdieping (vertrek 14 en 15) eerst mogelijk is na een doorbraak tussen beide vertrekken.

Wellicht zullen dan enige concessies moeten worden gedaan aan de oude historische indeling (bedstede).

De begrote huisvestingskosten zijn verder mede gebaseerd op door de gemeente verstrekte gegevens.

Fondswerving

De volgende financieringsstructuur dient als een redelijke uitgangssituatie te worden gezien:

Investeringskosten x f 1.000

Pand	125	1)
Restauratie	950	2)
Inventaris	100	3)
Bouwrente	35	4)
Rente uitgestelde subsidie	65	5)

	1.275	

- 1) Aangeboden door de Gemeente Zaanstad
- 2) Zie het restauratieplan. De stichting zal BTW-plichtig dienen te worden.
- 3) Schatting van de aanschafkosten voor inventaris, vergaderhulpmiddelen e.d.
- 4) Berekend op basis van 9% rente.
- 5) Slechts een gedeelte genomen

Te financieren door:

1 ^e hypotheek van commerciële financier	800
2 ^e hypotheek van ideële financier(s)	150
Verschuldigde koopsom renteloos	125
Bijdragen van particulieren, bedrijven en instellingen	200

	1.275

De koopsom en de 2^e hypothecaire schuld aan ideële financiers worden in 1997 en 1998 afgelost na de ontvangst van de gemeentelijke restauratie-subsidie ad f 680.000,-.

Dit bedrag is berekend op basis van een 80% subsidie voor de restauratiekosten (er is rekening gehouden met een niet-subsidiabel bedrag van naar schatting f 100.000,-. Het restant van de subsidie-ontvangst wordt gebruikt ter aflossing van de 1^e hypothecaire schuld. Van deze schuld resteert dan f 395.000,-.

Daarna zal op basis van een vervroegde aflossingsregeling uit de cash flow snel het restant van de commerciële lening kunnen worden afgelost. Een en ander blijkt uit de balansprognoses, weergegeven in overzicht 4.

Getracht moet worden om met een aantal geïnteresseerde verenigingen, instellingen e.d. tot een gemeenschappelijke ontwikkeling van het gemeentehuis te komen.

Participatie-
doelstellingen

Als participatiedoelstellingen kunnen worden genoemd:

- verkrijgen van breed draagvlak binnen de Zaanstreek
- ingang tot gebruikersgroepen
- ingang tot fondswerving

Groeperingen/
instellingen

Voorgesteld wordt om (minimaal) de volgende groeperingen/instellingen bij de opzet te betrekken (in willekeurige volgorde):

- Bewonersvereniging Gortershoek
- Kamer van Koophandel / andere instellingen van economische bedrijvigheid
- Stichting Zaans Schoon / Vereniging Vrienden Zaanse Huis/ Stichting Frans Mars
- Stichting Honig-Laan Fonds / Gerrit Blaauwfonds
- Zaanse serviceclubs
- Gemeente Zaanstad
- Stichting Zaanse Schans
- Vertegenwoordigers van grote bedrijven

Stichtings-
bestuur

Het stichtingsbestuur dient in het bijzonder gericht te zijn op:

- de ontwikkeling van marktgerichte faciliteiten voor het bedrijfsleven, groeperingen en instellingen;
- de opzet van een goedlopende operationele organisatie in samenwerking met een eerste klas catering bedrijf.

Zakelijke ge-
richtheid

Deze zakelijke gerichtheid mag uitsluitend de volgende doelen dienen:

- Het bevorderen van het voortbestaan van het pand.
- De continuering van de openbare functie van de huidige Raadzaal.
- Het zo mogelijk verlenen van onderdak-faciliteiten voor historisch-culturele verenigingen en de buurt.