

Veranderopgave maatschappelijke accommodaties

Inventarisatie en prioritering accommodatievraagstukken

9 juni 2016

HOOFDRAPPORT

INLICHTINGEN BIJ	Carla Laan & Ton Rutten
SECTOR	Welzijn en Publiekszaken
AFDELING	Welzijn
TELEFOON	072 535 68 81

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
2.	Accommodatiebeleid	2
3.	Gemeentelijke vastgoedportefeuille.....	3
4.	Onderhoud.....	4
5.	Inventarisatie accommodatievraagstukken.....	4
6.	Prioritering vraagstukken.....	5
	Korte termijn (1-3 jaar)	5
1.	Afstoten gebouw Kistemaker 11 (Scouting Rurik).....	5
2.	Behouden en opvullen leegstand gebouw Slujsweijdt.....	6
3.	Afstoten gebouw peuterspeelzaal Mariënstein.....	7
4.	Behouden of afstoten Bruno-gebouw.....	8
5.	Huuropzegging door GGZ van de ruimte voor Decorbouwers.....	9
6.	Behouden en opvullen Bibliotheek.....	10
7.	Behouden en opvullen leegstand gebouw De Kring.....	10
8.	Afstoten of behouden locatie Muziek- en Dansschool.....	11
9.	Afstoten verzamelgebouw De Hofdijk	12
10.	Huur opzeggen locatie GGD Holleweg	13
11.	Afstoten gebouw peuterspeelzaal Holleweg.....	14
12.	Afstoten of behouden Het Trefpunt	14
13.	Afstoten of behouden Bergeonstraat - Vereniging Oud Heiloo.....	15
14.	Afstoten of behouden Theater De Beun.....	15
15.	Behouden en eventueel exploiteren wijkgebouw Ypsalon.....	16
	Lange termijn (3 jaar en verder)	17
	Herbestemmen maatschappelijk vastgoed.....	17
7.	Advies: instemmen met de voorgestelde prioritering en deze accommodatievraagstukken verder uitwerken.....	18

1. Inleiding

De aanleiding van deze notitie is de opdracht van uw college om in nauw overleg met de gebruikers antwoord te geven op de vraag wat de mogelijkheden, risico's en beperkingen zijn van het behouden of afstoten van (een deel van) de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de financiële en beleidsondersteunende consequenties in beeld te brengen. In deze notitie hebben we het over de vastgoedportefeuille voor Maatschappelijke ondersteuning, Kunst & Cultuur, Jeugd, Onderwijs en Sport.

Alle huurders en/of hoofdgebruikers van gemeentelijke accommodaties hebben via een enquête gegevens over de door hun gebruikte accommodatie aangeleverd (zie bijlage 4 in het bijlagenrapport). Tijdens een brainstormavond in december 2015, waarvoor alle huurders en gebruikers waren uitgenodigd, is met elkaar gediscussieerd over het gebruik van accommodaties en mogelijkheden om dit gebruik te optimaliseren. Vervolgens is met afzonderlijke organisaties over mogelijke oplossingen doorgepraat. Op dit moment vinden deze gesprekken nog plaats.

In deze notitie treft u een inventarisatie aan van de accommodatievraagstukken die uit de enquête, de brainstormavond en de gesprekken met de huurders naar voren zijn gekomen. Per accommodatie worden mogelijkheden uitgewerkt die leiden tot een strategische keuze van 'Behouden' of 'Afstoten'. De invalshoeken zijn:

- Fysiek (levensduur, staat van onderhoud, spreiding etc.).
- Financieel (exploitatieresultaat, herontwikkelingspotentie etc.).
- Functioneel (huidige en gewenste gebruik door gebruikers, bezettingspotentie etc.).

Behouden betekent dat een accommodatie voorlopig (ten minste vijf jaar) wordt gezien als onderdeel van de "kernportefeuille", waarin maatschappelijke activiteiten¹ plaatsvinden en waarbij de gemeente als eigenaar en/of verhuurder optreedt. Indien mogelijk wordt de exploitatie van de te behouden voorzieningen versterkt door gebruikers van andere accommodaties er naartoe te verhuizen c.q. gebruik samen te voegen om daarmee de bezetting te verhogen. Ook kan een voorziening worden herbestemd (ander type gebruik) waardoor het gebruik wijzigt.

Afstoten betekent dat een accommodatie van de lijst "kernportefeuille" wordt afgevoerd. Ook in dit geval kan sprake zijn van het samenvoegen van activiteiten. Verschil is dat deze activiteiten dan elders worden ondergebracht, waardoor accommodaties kunnen worden afgestoten. Het doel is binnen nu en vijf jaar alle overbodige accommodaties af te stoten.

¹ Commerciële activiteiten worden in principe niet gehuisves door de gemeentet, tenzij deze direct ondersteunend zijn aan de exploitatie en/of instandhouding van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

2. Accommodatiebeleid

Nota Integraal accommodatiebeleid 2012

De in 2012 vastgestelde beleidsnota 'Integraal accommodatiebeleid' biedt kaders en richtlijnen voor de inzet van gemeentelijke accommodaties. In de beleidsnota 'Integraal accommodatiebeleid' is geconstateerd dat de gemeente behoefte heeft aan meer sturing op:

- maatschappelijk rendement (welk beleidsdoel dient de inzet van een accommodatie?)
- kosten (welke kosten zijn ermee gemoeid?)
- huurinkomsten (in welke mate worden de kosten gedekt?)

Ook zijn richtlijnen voor het door de gemeente in eigendom hebben van accommodaties vastgesteld, te weten:

- het voorzien in wettelijke verplichtingen of het bijdragen aan vastgestelde beleidsdoelen;
- het opleveren van voldoende maatschappelijk rendement, uitgedrukt in bezettingsgraden, aantal dagdelen in gebruik, aantal gebruikers per accommodatie, waarbij ingezet wordt op multifunctionaliteit;
- het behalen van een verantwoord financieel rendement;
- het hanteren van een uniform systeem voor de berekening van huurprijzen.

Op 7 oktober 2013 heeft de gemeenteraad besloten per accommodatie de mogelijkheden te laten onderzoeken om de uitvoerende taken van de gemeente voor wat betreft verhuur, onderhoud, instandhouding etc. te verminderen. Opties daarvoor zijn naast het overdragen van onderhoudstaken ook het samenvoegen of afstoten van accommodaties.

Daarnaast hebben de invoering van de Wet Markt & Overheid (medio 2014), het besluit van de gemeenteraad tot invoering van een systematiek voor het hanteren van een maatschappelijk huurtarief en de vastgestelde nota's 'Kaders Kernactiviteiten 2016' en 'Uitwerkingsnota Buitensport-accommodaties' invloed op de veranderopgave maatschappelijk vastgoed. Een aantal gemeentelijke accommodaties kampt met structurele leegstand. Daarnaast hebben een aantal partijen moeite om financieel het hoofd boven water te houden en de huur te betalen. Deze ontwikkelingen hebben de behoefte vergroot bij de gemeenteraad aan meer inzicht in de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille en de kansen en risico's die hieraan verbonden zijn.'

Overige kaders en beleidsdoelstellingen

Overige kaders en beleidsdoelstellingen² die specifiek invloed hebben op de veranderopgave zijn:

- Accommodatie is een middel, geen doel op zich.
- Gemeentelijke rol indien noodzakelijk, wenselijk (beleid) en mogelijk (€).
- Stimuleren inzet van vrijwilligers en zelfredzaamheid.
- Gelijkheid en transparantie (huursystematiek, subsidiering).
- Het opleveren van voldoende maatschappelijk rendement per accommodatie, waarbij ingezet wordt op multifunctionaliteit.

² Onder andere uit de Nota Integraal accommodatiebeleid 2012, collegeprogramma 2014-2018, Structuurvisie Heiloo 2030 etc.

Deze kaders zijn mede bepalend voor de afwegingen per accommodatie en de keuzes en scenario's die vervolgens per accommodatie in voorliggende nota zijn gemaakt.

3. Gemeentelijke vastgoedportefeuille

In onderstaand overzicht treft u per beleidsterrein de gemeentelijke vastgoedportefeuille aan. Voor het merendeel van deze accommodaties heeft de raad het algemeen belang vastgesteld (raadsbesluit 8 december 2014). Alleen voor de onderwijsgebouwen, de Sluijsweijdt en een deel van de Hofdijk (Dansschool) is het algemeen belang niet vastgesteld. Als maatschappelijke huurders hierin worden gehuisvest, kan ook hier het algemeen belang op worden.

Welzijn	Kunst & Cultuur	Jeugd	Sport	Onderwijs
Het Trefpunt	Bibliotheek	Scouting Rurik (De Kistemaker 11)	Sporthal Het Vennewater	De Kring (Paulus en Meander)
Wijkgebouw Ypsalon	Muziek- en Dansschool 't Veld	Peuterspeelzaal Brammetje en Olleke (Marienstein 179)	3 gymzalen - Breedelaan 4 - Burenweg 2 - Capel-acker 1	Elckerlyck
Sluijsweijdt (voormalig onderwijs)	Bergeonstraat 30 Historische Ver. Oud Heiloo	Peuterspeelzaal Teddybeer (Holleweg 149A).	3 kunstgrasvoetbalvelden en 6 natuurgrasvoetbal-velden (in gebruik bij HSV en Foresters)*	Zuidwester
	Brunogebouw (Caecilia, Djembee)		2 kunstgras hockeyvelden en 1 waterhockeyveld (in gebruik bij de Terriërs)*	
	De Hofdijk - Hobbyfarm - Tintoretto - Nivon - Dansschool		2 honkbalvelden (in gebruik bij de Double Stars)	
	Theater De Beun		1 atletiekbaan (in gebruik bij Trias)*	
			Fietscrossterrein (in gebruik bij de Boscrossers)*	
			Zwembad Het Baafje*	

* In deze notitie worden de buitensportaccommodaties buiten beschouwing gelaten. U wordt hierover apart geadviseerd. Ook het Zwembad Het Baafje wordt in deze notitie niet verder meegenomen. Hierover heeft inmiddels besluitvorming plaatsgevonden.

Naast accommodaties die de gemeente in eigendom heeft, huurt de gemeente drie panden voor het huisvesten van activiteiten en/of het ondersteunen van maatschappelijke instellingen:

- **Kunst & Cultuur:** pand op het GGZ terrein voor de Decorbouwers;
- **Jeugd:** pand aan de Holleweg van Eveen voor de GGD (jeugdarts en consultatiebureau). De gemeente is wettelijk verplicht de GGD voor deze activiteiten te huisvesten. Ook de kosten van deze huisvesting zijn voor rekening van de gemeente.
- **Onderwijs:** gymlokaal bij de GGZ.

Deze panden beschrijven wij in deze notitie, omdat ze vallen onder de beleidsterreinen Kunst & Cultuur, Jeugd en Onderwijs. Het in eigendom hebben of het huren van accommodaties is namelijk een middel en geen doel op zich voor de gemeente.

Het faciliteren van activiteiten in de vorm van het beschikbaar stellen van een accommodatie (al dan niet via huur-verhuur) is één van de beleidsinstrumenten (naast bijvoorbeeld subsidie, geven van voorlichting, sancties) die de gemeente kan inzetten om haar doelen voor de verschillende beleidsterreinen te realiseren.

4. Onderhoud

Voor onderhoud is, conform het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), jaarlijks een bedrag van ± € 170.000 beschikbaar. Dit is exclusief het onderhoudsbudget dat voor het Open Huis was gereserveerd maar reeds is wegbezuinigd.

Wanneer accommodaties worden afgestoten komt er structureel budget vrij. Echter, de onderhoudskosten en exploitatiekosten zijn als gevolg van gewijzigde bezetting ook aan verandering onderhevig. Zo moet het onderhoud van het voormalige schoolgebouw De Sluijsweijdt nog budgettair verankerd worden. Er moet nog uitgezocht worden in hoeverre onder meer dit onderhoud uitgevoerd kan worden vanuit het bestaande onderhoudsbudget.

Naar verwachting wordt er structureel niet bespaard op het onderhoudsbudget.

5. Inventarisatie accommodatievraagstukken

Bij de volgende accommodaties is sprake van leegstand en/of onderbezetting:

- Peuterspeelzaal Mariënstein staat leeg en valt onder vastgoedbescherming (anti-kraak).
- Open Huis staat leeg en staat in de openbare verkoop.
- Peuterspeelzaal aan de Holleweg komt binnen 1 à 2 jaar leeg te staan.
- Bruno-gebouw is onderbezet (1 middag per week bezet).
- Gebouw aan de Kistemaker (Scouting Rurik) is onderbezet (1 avond per week bezet).
- Gebouw aan de Bergeonstraat (Vereniging Oud Heiloo) is onderbezet (2 x 2 uur per week open).
- Bibliotheek heeft ca. 200- 300 m² ruimte over door minder collectie. Zij zoekt een 'voordeurdeeler'.
- Schoollokalen staan leeg (leegstand onder andere bij de Paulusschool, Meander en in de voormalige school aan de Sluijsweijdt).
- Sporthal Vennewater heeft overdag ruimte beschikbaar voor bewegingsonderwijs.
- Theater De Beun heeft overdag ruimte voor gebruik.

Bij de volgende accommodaties is sprake van een opgave voor onderhoud en/of exploitatie:

- Het gebouw van de scouting heeft een asbestdak en ligt in een woonwijk. Dit pand dient daarom gesaneerd te worden.
- Bij Theater De Beun, Bruno-gebouw, Scouting Rurik, Muziekschool en diverse gymlokalen is sprake van uitgesteld onderhoud. Dit onderhoud wordt pas uitgevoerd wanneer besloten is dat een accommodatie wordt behouden.

- In Het Trefpunt kunnen geen geluidsproducerende activiteiten plaatsvinden i.v.m. geluidsoverlast voor de bewoners van de bovenliggende appartementen. De huurders van Het Trefpunt hebben aangegeven dat zij daarom het Brunogebouw in gebruik willen nemen voor geluidsproducerende activiteiten.
- Wijkgebouw Ypsalon kent overwegend commercieel gebruik, terwijl het algemeen belang van dit pand door de raad is vastgesteld.
- De GGD (Jeugdarts en het consultatiebureau) wil graag verhuizen naar een locatie die beter past bij de doelgroep. De gemeente wil de GGD huisvesten in een gemeentelijk pand om zo de huurkosten van de GGD en de leegstand van het maatschappelijk vastgoed te verlagen.
- De GGZ heeft de huur opgezegd van het pand voor de Decorbouwers per 1 juli 2017.
- Parkeerproblematiek rondom de Hofdijk belemmert een goede exploitatie.
- Diverse huurders hebben aangegeven met ingang van 2018 de maatschappelijke huur (70% van de kostprijsdekkende huur) niet te kunnen opbrengen als zij hiervoor niet (deels) gecompenseerd worden via de directe subsidie.³ Voor de meeste huurders betekent de invoering van dit maatschappelijke huurtarief een verhoging van de huidige huur. Het is niet bekend hoe de bezuiniging van € 75.000,- op de indirecte subsidies wordt verdeeld onder de huurders. Huurders hebben aangegeven te moeten weten hoeveel subsidie zij direct en indirect ontvangen om te kunnen bepalen of zij de accommodatie kunnen (blijven) huren. Daarnaast bestaat het risico dat ook na gedeeltelijke compensatie van de huurverhoging middels directe subsidie een aantal huurders als gevolg van de bezuiniging van € 75.000,- hun accommodatie niet meer kunnen blijven huren.

6. Prioritering vraagstukken

Bovenstaande inventarisatie leidt tot een aantal vraagstukken. Deze zijn gerangschikt naar prioriteit: korte termijn (1-3 jaar) en lange termijn (3 jaar en verder). Per onderdeel is aangegeven binnen welk tijdspad het onderwerp wordt opgepakt en wanneer tot een definitief uitsluitsel wordt gekomen over het betreffende vraagstuk. Het totaaloverzicht wordt centraal bewaakt en belegd om te bewerkstelligen dat de integraliteit blijft behouden.

Korte termijn (1-3 jaar)

1. *Afstoten gebouw Kistemaker 11 (Scouting Rurik)*

Het gebouw van de scouting heeft een asbestdak. Het gebouw wordt één avond per week gebruikt en is in zijn huidige staat afgestemd op scoutinggebruik met veel buitenruimte. Medegebruik door derden vereist hoge investeringen en grootschalige aanpassingen (naast de verwijdering van het asbestdak). Langjarige huisvesting op de huidige locatie is géén optie.

³ Voor de jaren 2016 en 2017 wordt de huurverhoging als gevolg van de invoering van het maatschappelijk huurtarief gecompenseerd door de gemeente.

Vanuit het jeugdbeleid is bepaald dat de scouting een belangrijke rol speelt binnen het jeugdbeleid en daarom op gemeentelijke ondersteuning kan rekenen⁴. Scouting en gemeente hebben diverse herhuisvestingsmogelijkheden in beeld gebracht, waarvan de haalbaarheid wordt onderzocht. Hierbij is het van belang dat de nieuwe locatie bij voorkeur meervoudig kan worden gebruikt (bijvoorbeeld in combinatie met jeugd- en jongerenwerk) om de bezettingsgraad te verhogen. De herontwikkelingswaarde van de huidige scoutinglocatie wordt bij dit haalbaarheidsonderzoek meegenomen.

Termijn van uitvoering:	Q3 2016 – Q1 2017
Jaarlijks onderhoudsbudget:	€ 11.256,-
Herontwikkelingspotentie ⁵ :	Ja, uitstekend te ontwikkelen
Kosten andere accommodatie - eenmalig:	PM, afhankelijk van of eventuele opbrengst verkoop bestaande locatie ingezet kan worden voor herhuisvesting
Kosten andere accommodatie – structureel:	PM, jaarlasten zijn nog niet te bepalen maar zullen zeker gaan ontstaan bij herhuisvesting

Risico-analyse kosten-baten:

Bij herhuisvesting valt het jaarlijkse onderhoudsbudget vrij. Daarnaast is er een goede herontwikkelingspotentie waardoor ook incidentele middelen ontstaan. Er dienen ook aanvullende kosten te worden gemaakt voor de herhuisvesting van de scouting (éénmalig) hetgeen ook tot structurele lasten leidt (kapitaallasten, verzekering, onderhoud) van het nieuw te realiseren c.q. aan te passen gebouw. Deze kosten kunnen pas inzichtelijk worden gemaakt als een definitieve locatie voor herhuisvesting bekend is. Ook dan kan pas worden vastgesteld of de voorgenomen verplaatsing structureel tot lagere kosten leidt.

2. Behouden en opvullen leegstand gebouw Sluijsweijdt

Het voormalig schoolgebouw aan de Sluijsweijdt (dislocatie Springschans-Oost) staat grotendeels leeg. Het gebouw is goed onderhouden en kent diverse gebruiksmogelijkheden. Het gebouw heeft een zeer hoge boekwaarde. Het heeft de voorkeur dit gebouw in de kernportefeuille te houden. De onderwijsbestemming is inmiddels van het gebouw afgehaald waardoor dit pand voor andere doeleinden kan worden ingezet.

Mogelijke opvulling door huisvesten amateurkunst (zie punt 5) en/of (maatschappelijke) gebruikers uit De Hofdijk (zie punt 9). Een andere mogelijkheid is het pand een tijdelijke woonbestemming (voor bijvoorbeeld 10 jaar) te geven voor bijvoorbeeld jongeren of statushouders.

⁴ Scouting maakt onderdeel uit van de pijler Ontplooien binnen het jeugdbeleid en krijgt op basis daarvan subsidie. Tevens is benoemd dat met oog op de pedagogische omgeving het belangrijk is dat er een breed aanbod van sociaalculturele functies in Heiloo aanwezig is, en de scouting wordt hiertoe gerekend. Tenslotte is ook opgenomen dat het echter niet per se noodzakelijk is dat al deze organisaties (waaronder de Scouting) een eigen accommodatie hebben.

⁵ Zoals bepaald en gerangschikt door de afdeling Grondbedrijf (gehanteerde kwalificaties zijn: uitstekend, goed, redelijk of slecht ontwikkelbaar)

Termijn van uitvoering: Q3 2016 – Q3 2017
 Jaarlijks onderhoudsbudget: € 22.058
 Herontwikkelingspotentie: Ja, goed te ontwikkelen.
 Structurele kosten: exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu. Wel risico op extra kapitaallasten in geval van noodzakelijke bouwkundige aanpassingen.

Structurele opbrengsten: Afhankelijk van welke partijen erin gehuisvest worden. Maar elke toevoeging is in principe een versterking van de exploitatie.

Kosten andere accommodatie; n.v.t.

Risico-analyse kosten-baten:

Het gebouw Sluysweijdt is goed te benutten voor diverse doeleinden. Er zijn goede kansen om de bezetting te optimaliseren en de inkomsten verder te vergroten door diverse gebruikers uit andere accommodaties hier te huisvesten. Dit komt de exploitatie ten goede.

Op dit moment is het meerjaren onderhoud van het gebouw niet structureel in de begroting opgenomen. De onderhoudskosten worden nu gedekt door de verhuuropbrengsten van twee leslokalen. Dit is een risico zo lang het gebouw niet beter bezet is. Bovendien eindigt de verhuur van de twee leslokalen met ingang van schooljaar 2016-2017. Het onderhoudsbudget dient structureel in de begroting van maatschappelijke accommodaties te worden opgenomen.

3. Afstoten gebouw peuterspeelzaal Mariënstein

De peuterspeelzaal aan de Mariënstein staat leeg en is in beheer bij vastgoedbescherming (anti-kraak). Mogelijk kan deze locatie worden herontwikkeld, bij voorkeur in combinatie met De Hofdijk (zie punt 9). Bij de gemeente hebben zich partijen gemeld die op zoek zijn naar huisvesting in dit deel van Heiloo. Intentie is dit gebouw af te stoten.

Termijn van uitvoering: Q3 – Q4 2016
 Jaarlijks onderhoudsbudget: € 6.427,-
Noot: door leegstand momenteel jaarlijks € 2.000,- extra exploitatielasten
 Herontwikkelingspotentie: Ja, goed te ontwikkelen.
 Kosten andere accommodatie: n.v.t.

Risico-analyse kosten-baten:

Bij het afstoten van het gebouw vallen de structurele lasten, waaronder het jaarlijkse onderhoudsbudget en de leegstandskosten, vrij. Ook is er een goede herontwikkelingspotentie waardoor incidentele opbrengsten verwacht mogen worden. Aangezien er geen partijen zijn die elders gehuisvest hoeven te worden, zijn er geen risico's voor nieuwe kosten.

4. Behouden of afstoten Bruno-gebouw

Het Bruno-gebouw ligt centraal in Heiloo nabij de bibliotheek en Het Trefpunt. Het gebouw is goed geluidsgeïsoleerd en daardoor een geschikte locatie voor geluidsproducerende activiteiten.

Eind 2015 is met de opheffing van de Stichting Welzijn Jeugd en Jongeren Heiloo (SWJJH) de hoofdgebruiker van het Bruno-gebouw weggefallen. De activiteiten van de SWJJH zijn inmiddels overgenomen door de Stichting Jongeren Heiloo (SJH)⁶.

De SJH heeft geen eigen accommodatie. De medewerkers van de SJH maken gebruik van de kantoorruimte van Het Trefpunt.

Op dit moment wordt het gebouw één avond per week gebruikt door Caecillia. De exploitatielasten voor de gemeente (energielasten) zijn hierdoor toegenomen. Jongeren hebben door de opheffing van de SWJJH geen eigen plek meer in Heiloo. Jongeren hebben aangegeven dat zij wel behoefte hebben aan eigen plek Heiloo. Het Bruno-gebouw is mogelijk een geschikte locatie voor jongeren.

Ook kunnen eventuele andere functies in het gebouw worden gehuisvest (bijvoorbeeld de muziekschool). In dat geval dienen wel aanzienlijke investeringen plaats te vinden. Op het huidige gebouw zit geen boekwaarde meer.

Multifunctioneel gebruik van het gebouw is alleen mogelijk bij grootschalige bouwkundige investeringen met bijbehorende kosten. In samenspraak met huidige en potentiële gebruikers (onder andere Stichting Welzijn Heiloo/Stichting Jongeren Heiloo, Caecilia en Stichting Trefpunt) wordt onderzocht of een betere exploitatie voor het Bruno-gebouw mogelijk is. Daarnaast moet vanuit het Kunst- en Cultuurbeleid worden vastgesteld in hoeverre het Bruno-gebouw behouden moet worden voor het huisvesten van kunst- en cultuurorganisaties (zie hieronder punt 5). Zo niet, dan moet worden overwogen het gebouw af te stoten en moet Caecilia elders worden ondergebracht.

Termijn van uitvoering:	Q3 2016– Q1 2018
Jaarlijks onderhoudsbudget:	€ 14.882-
Herontwikkelingspotentie:	Ja, goed te ontwikkelen.

Behouden:

Structurele kosten: n.v.t., exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu met uitzondering van eventuele extra kapitaallasten door bouwkundige aanpassingen.
Noot: door leegstand nu jaarlijks € 5.000,- extra exploitatielasten

Afstoten:

Kosten andere accommodatie - eenmalig:	PM, afhankelijk van of eventuele opbrengst verkoop bestaande locatie ingezet kan worden voor herhuisvesting
--	---

⁶ De directeur van de SWH is ook de directeur van de SJH.

Kosten andere accommodatie – structureel: PM, afhankelijk van of Caecilia in reeds bestaande gemeentelijke accommodatie kan worden ondergebracht.

Risico-analyse kosten-baten:

Door het wegvallen van de hoofdhuurder zijn de exploitatielasten toegenomen. Het gebouw is maar in beperkte mate multifunctioneel te gebruiken. Het toevoegen van nieuwe gebruikers (anders dan reeds eerder gehuisveste jongerenactiviteiten) leidt tot grote investeringen. Op basis van wensen/eisen van deze toekomstige gebruikers kunnen deze kosten meer concreet in beeld worden gebracht.

Bij afstoten vallen de jaarlijkse onderhoudslasten en exploitatielasten vrij. Bovendien is de locatie goed te ontwikkelen. De kosten voor herhuisvesting van Caecilia zijn relatief beperkt, deze kunnen naar verwachting ook met beperkte eenmalige kosten elders worden ondergebracht waardoor de exploitatie van die voorziening wordt versterkt.

5. Huuropzegging door GGZ van de ruimte voor Decorbouwers

De GGZ heeft per 1 juli 2017 de huur opgezegd van het pand van de Decorbouwers op het GGZ-terrein. In het huurcontract Van de Decorbouwers met de gemeente staat dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om andere huisvesting te zoeken voor de Decorbouwers.

De Heilooër Operettevereniging, Falkland, Jeugdtheater, Theaterbende en de Hanswijckers hebben zich bij de gemeente gemeld met een verzoek voor onderdak. Zij hebben de voorkeur uitgesproken om, met name voor decorbouw, onder één dak te worden gehuisvest.

Deze organisaties willen graag weten of hun activiteiten ook in de toekomst gesubsidieerd blijven c.q. ook voor subsidie in aanmerking komen voor zover zij nu niet van de gemeente huren (Theaterbende en Hanswijckers). In het nieuwe kunst- en cultuurbeleid worden de kaders bepaald of deze organisaties kunnen worden ondersteund.

Het gebruik van leegstaande leslokalen (De Kring, Sluijsweijdt) is mogelijk een oplossing voor decorbouw, decor- en kledingopslag en repetities van een aantal organisaties. Ook het Bruno-gebouw is een mogelijkheid.

Termijn van uitvoering:	Q2 - Q4 2017
Jaarlijkse onderhuur:	€ 11.000,- (onderhuur gemeente min huur Decorbouwers)
Herontwikkelingspotentie:	N.v.t.
Kosten andere accommodatie:	PM, afhankelijk of partij(en) in reeds bestaande gemeentelijke accommodatie(s) kan worden ondergebracht en of verbouwd moet worden.

Risico-analyse kosten-baten:

Door het beëindigen van de onderhuurrelatie met de GGZ vallen de jaarlijkse onderhuurkosten vrij. Indien de Decorbouwers in een bestaande gemeentelijke accommodatie gehuisvest kunnen worden dan versterkt dit de exploitatie van die voorziening omdat de huuropbrengsten dan ten goede van de gemeente komen. Er bestaat wel een risico op eventuele eenmalige kosten voor aanpassing van huisvesting voor de Decorbouwers. Dit bedrag is afhankelijk van de locatie die uiteindelijk gekozen wordt.

6. Behouden en opvullen Bibliotheek

De bibliotheek heeft aangegeven minder m² nodig te hebben voor haar collectie. Ook heeft de bibliotheek moeite de huidige huur te betalen. De bibliotheek is daarom op zoek naar een medehuurder of onderhuurder. In samenspraak kan worden bekeken welke ruimten gedeeld kunnen worden en welke eventueel permanent kunnen worden verhuurd. Naar schatting is circa 200 à 300 m² beschikbaar voor derden.

Een mogelijk belemmerende factor is dat de kostprijsdekkende huur (en daarmee het maatschappelijke huurtarief) van het gebouw van de bibliotheek relatief hoog is in vergelijking met de kostprijsdekkende huur (en daarmee het maatschappelijke huurtarief) van ander gemeentelijk vastgoed.

Termijn van uitvoering:	Q3 2016 – Q4 2017
Jaarlijks onderhoudsbudget:	€ 25.388,-
Herontwikkelingspotentie:	Nee, slecht te ontwikkelen.
Structurele kosten:	Exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu. Wel risico op extra kapitaallasten in geval van noodzakelijke bouwkundige aanpassingen bij medebewoning.
Structurele opbrengsten:	Per saldo hetzelfde als nu door de bibliotheek betaald wordt.
Kosten andere accommodatie;	n.v.t.

Risico-analyse kosten-baten:

De Bibliotheek kan haar huidige kosten niet meer dragen. Wanneer de Bibliotheek een onderhuurder vindt die bij kan dragen aan de huur, dalen de kosten voor de Bibliotheek. Mocht geen onderhuurder worden gevonden dan bestaat het risico dat de bibliotheek de huur aan de gemeente niet meer kan betalen.

De totale opbrengsten zullen daarom per saldo niet stijgen. Als voor de partij die in de bibliotheek intrekt bouwkundige aanpassingen moeten worden doorgevoerd dan leidt dit tot incidentele én structurele kosten, aangezien jaarlijks meer onderhoud uitgevoerd moet worden.

7. Behouden en opvullen leegstand gebouw De Kring

In het gebouw De Kring zijn de Paulus en de Meanderschool gevestigd. Elf lokalen worden niet meer voor onderwijs gebruikt. Twee daarvan zijn onderverhuurd, vijf daarvan staan leeg. Een aantal lokalen wordt anders gebruikt (lerarenkamer, handvaardigheidslokaal etc.). De materiële vergoeding door het rijk voor de instandhouding loopt terug door de krimp van het aantal groepen (gemiddeld € 9.000,- per groep die wegvalt). Er wordt door de gemeente en de schoolbesturen gezocht naar medegebruik van het gebouw, al dan niet in combinatie met het verplaatsen van (een van) beide scholen binnen het pand.

Termijn van uitvoering:	Q3 2016 – Q4 2017
Jaarlijks onderhoudsbudget:	€ 132.698,-

Herontwikkelingspotentie:	Nee, slecht te ontwikkelen.
Structurele kosten:	Exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu. Wel risico op extra kapitaallasten in geval van noodzakelijke bouwkundige aanpassingen.
Structurele opbrengsten:	Afhankelijk van welke partijen erin gehuisvest worden. Maar elke toevoeging is in principe een versterking van de exploitatie.
Kosten andere accommodatie;	n.v.t.

Risico-analyse kosten-baten:

Het gebouw De Kring is goed te benutten voor diverse doeleinden. Er zijn goede kansen om de bezetting te optimaliseren en de inkomsten verder te vergroten door diverse gebruikers uit andere accommodaties hier te huisvesten. Dit komt de exploitatie ten goede.

Op dit moment is het meerjaren onderhoud van het gebouw wel structureel in de begroting opgenomen. Het bedrag in de begroting dekt echter niet alle kosten uit het meerjaren onderhoudsplan. Wel worden de verhuuropbrengsten van twee leslokalen die aan private partijen zijn verhuurd aan het onderhoudsbudget toegevoegd. Er bestaat echter een risico dat er op termijn onvoldoende dekking aanwezig is omdat de onderhoudskosten nu nog gedekt worden door de materiële vergoeding van de beide scholen en deze sterk terugloopt. Dit is een risico indien de vrijkomende leslokalen niet aan derden kunnen worden verhuurd.

8. Afstoten of behouden locatie Muziek- en Dansschool

De Muziek- en Dansschool is gehuisvest op twee locaties. De dansafdeling is gehuisvest in De Hofdijk. Op dit lokaal is het algemeen belang door de raad *niet* vastgesteld, omdat in Heiloo ook een particuliere dansschool is gevestigd (Dance en Fit studio aan de Stationsweg 115 in Heiloo).

De hoofdvestiging van de Muziek- en Dansschool staat aan Het Veld 1. Voor dit gebouw zijn grote investeringen in het onderhoud noodzakelijk. In het nieuwe Kunst & Cultuurbeleid wordt bepaald of en zo ja hoe de gemeente de Muziek- en Dansschool ondersteunt. De locatie aan Het Veld 1 heeft mogelijk herontwikkelingswaarde. De Muziek- en Dansschool heeft middelen gereserveerd voor herhuisvesting (ooit bedoeld voor nieuwbouw van een Muziekschool). De Muziek- en Dansschool heeft zelf aangegeven dat zij open staat voor kleinere herhuisvesting elders. Er zal nog een verkenning naar een Programma van Wensen (PvW) voor deze herhuisvesting c.q. renovatie op locatie worden uitgevoerd.

Termijn van uitvoering:	Q3 2016 – Q3 2017
Jaarlijks onderhoudsbudget:	€ 30.391,-
Herontwikkelingspotentie:	Ja, uitstekend te ontwikkelen

Behouden:

Incidentele kosten:	PM, nog nader af te stemmen op basis van het PvW. Er is bij de gemeente circa € 70.000,- aan uitgesteld onderhoud beschikbaar.
---------------------	--

Structurele kosten:

De muziekschool heeft zelf ook € 130.000,- gereserveerd voor renovatie/nieuwbouw. n.v.t., exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu met uitzondering van extra kapitaallasten door bouwkundige aanpassingen.

Afstoten:

Kosten andere accommodatie - eenmalig PM, afhankelijk van op welke wijze de Muziek- en Dansschool wordt gecontinueerd, of deze dan in bestaande gemeentelijke accommodatie kan worden ondergebracht en hoeveel daarvoor verbouwd moet worden.

Kosten andere accommodatie – structureel: PM, jaarlasten zijn nog niet te bepalen maar zullen zeker gaan ontstaan bij herhuisvesting

Risico-analyse kosten-baten:

Bij herhuisvesting valt het jaarlijkse onderhoudsbudget vrij. Ook valt het achterstallig onderhoud en de reservering vrij, dit is bij elkaar circa € 200.000,-. Daarnaast is er een goede herontwikkelingspotentie waardoor ook incidentele middelen ontstaan. Er dienen wel aanvullende kosten te worden gemaakt voor de herhuisvesting van de Muziek- en dansschool hetgeen éénmalig een investering vraagt maar ook tot structurele lasten leidt (kapitaallasten, verzekering, onderhoud) van het nieuw te realiseren c.q. aan te passen gebouw. Deze kosten kunnen pas definitief inzichtelijk worden gemaakt als een definitieve locatie voor herhuisvesting bekend is. Ook dan kan pas worden vastgesteld of de voorgenomen verplaatsing structureel tot lagere kosten leidt.

Bij het behouden van de voorziening moet het gebouw gerenoveerd worden. Het is de vraag of de beschikbare budgetten toereikend zijn om deze renovatie te bekostigen. Dit dient nader onderzocht te worden, en zal per saldo mogelijk leiden tot extra structurele lasten.

9. *Afstoten verzamelgebouw De Hofdijk*

Het gebouw De Hofdijk wordt zowel maatschappelijk als commercieel gebruikt. Daarnaast is er een particuliere woning gekoppeld aan het verzamelgebouw. Rondom het gebouw zijn parkeerproblemen. De huidige locatie heeft mogelijk herontwikkelingswaarde in combinatie met Peuterspeelzaal Mariënstein. Daarnaast staan er andere locaties leeg die zeer geschikt zijn om gebruikers uit de Hofdijk te huisvesten. Het maatschappelijk gebruik kan bijvoorbeeld zeer goed worden verplaatst naar De Kring en/of de Sluijsweijdt. De intentie is daarom het gebouw af te stoten in combinatie met peuterspeelzaal Mariënstein (zie hierboven punt 3).

Termijn van uitvoering: Q3 2016 – Q4 2017

Jaarlijks onderhoudsbudget: € 33.178,-

Herontwikkelingspotentie: Ja, uitstekend te ontwikkelen.

Kosten andere accommodatie - eenmalig: PM, afhankelijk of partijen in reeds bestaande gemeentelijke accommodaties kunnen worden ondergebracht en of verbouwd moet worden.

Kosten andere accommodatie – structureel: PM, jaarlasten zijn nog niet te bepalen maar zullen zeker gaan ontstaan bij herhuisvesting

Risico-analyse kosten-baten:

Bij het afstoten van het gebouw vallen de structurele lasten, waaronder het jaarlijkse onderhoudsbudget, vrij. Ook is er een uitstekende heronwikkelpotentie waardoor incidentele opbrengsten verwacht mogen worden. Diverse partijen hebben reeds interesse getoond om in de betreffende wijk te ontwikkelen. Er dienen aanvullende kosten te worden gemaakt voor de herhuisvesting van de gebruikers van de Hofdijk. Deze kunnen echter relatief eenvoudig in de leegstaande leslokalen in De Kring en/of de Sluijsweijdt worden ondergebracht, waardoor de incidentele lasten naar verwachting relatief beperkt zullen zijn. De exploitatie van De Kring en/of de Sluijsweijdt zal hierdoor een positieve implus krijgen.

10. Huur opzeggen locatie GGD Holleweg

De jeugdarts en het consultatiebureau (beiden onderdeel van de GGD) maken gebruik van een pand aan de Holleweg dat door de gemeente wordt gehuurd. Per 1 januari 2018 kan de GGD het pand verlaten. Het huisvesten en financieren van deze onderdelen van de GGD zijn wettelijke taken van de gemeente. De gemeente wil deze onderdelen daarom bij voorkeur onderbrengen in een gemeentelijke accommodatie aangezien daarmee enerzijds leegstand kan worden opgevuld en anderzijds de huidige huisvesting aan de Holleweg relatief kostbaar is. Naar verwachting kan de GGD bij verplaatsing tegen lagere structurele kosten worden gehuisvest. De GGD heeft een omvangrijk bouwkundig programma van eisen opgesteld voor deze activiteiten.

Termijn van uitvoering:	Q3 2017 – Q3 2018
Jaarlijkse onderhuur:	€ 46.500 (betreft 55.000,- minus extra opbrengsten uit medegebruik)
Herontwikkelpotentie:	N.v.t.
Kosten andere accommodatie - eenmalig:	PM, afhankelijk of partijen in bestaande gemeentelijke accommodaties worden ondergebracht en of verbouwd moet worden.
Kosten andere accommodatie – structureel:	PM, jaarlasten zijn nog niet te bepalen maar zullen zeker gaan ontstaan bij herhuisvesting

Risico-analyse kosten-baten:

Bij het opzeggen van de huur vallen de structurele lasten vrij. Er dienen aanvullende kosten te worden gemaakt voor de herhuisvesting van de GGD. Dit leidt in ieder geval tot incidentele kosten (voor de aanpassing) en mogelijk ook tot extra exploitatielasten (extra onderhoud aan technische installaties, hogere afschrijvingen etc.). Gezien het omvangrijke PvE van de GGD zullen met name de éénmalige investeringen aanzienlijk zijn. Deze kosten kunnen pas inzichtelijk worden gemaakt als een definitieve locatie voor herhuisvesting bekend is. Ook dan kan pas worden vastgesteld of de voorgenomen verplaatsing structureel tot lagere kosten leidt.

11. Afstoten gebouw peuterspeelzaal Holleweg

De peuterspeelzaal aan de Holleweg komt naar verwachting binnen 1 à 2 jaar leeg. Deze peuterspeelzaal hoeft niet te worden door de gemeente geherhuisvest.. Een partij heeft geïnformeerd bij de gemeente naar de mogelijkheid om het gebouw over te nemen. Intentie is om dit gebouw af te stoten

Termijn van uitvoering:	2017 - 2018
Jaarlijks onderhoudsbudget:	€ 7.035,-
Herontwikkelingspotentie:	Ja, redelijk goed te ontwikkelen.
Kosten andere accommodatie;	n.v.t.

Risico-analyse kosten-baten:

Bij het afstoten van het gebouw vallen de structurele lasten, waaronder het jaarlijkse onderhoudsbudget vrij. Ook is er een redelijk goede herontwikkelingspotentie waardoor incidentele opbrengsten verwacht mogen worden. Aangezien er geen partijen zijn die elders gehuisvest hoeven te worden, zijn er geen risico's voor nieuwe kosten.

12. Afstoten of behouden Het Trefpunt

In Het Trefpunt kunnen geen geluidsproducerende activiteiten plaatsvinden i.v.m. geluidsoverlast voor bewoners van de bovenliggende appartementen. De huidige gebruikers (SWH/SJH en de ouderenbonden) van Het Trefpunt hebben aangegeven dat zij daarom het Bruno-gebouw in gebruik willen nemen voor geluidsproducerende activiteiten. Daarbij hebben zij ook aangegeven dat het Trefpunt niet afgestoten mag worden.

Termijn van uitvoering:	Q3 2016 – Q4 2017
Jaarlijks onderhoudsbudget:	€ 10.000,- (dotatie aan de VVE)
Herontwikkelingspotentie:	Ja, redelijk goed te ontwikkelen.

Behouden:

Structurele kosten: n.v.t., exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu met mogelijk stijging onderhoudslasten.

Afstoten:

Kosten andere accommodatie: PM, afhankelijk van of zij gebouw in eigendom overneemt, in bestaande gemeentelijke accommodatie kan worden ondergebracht en hoeveel daarvoor verbouwd c.q. gesubsidieerd moet worden dan wel eventueel nieuwbouw moet plaatsvinden.

Risico-analyse kosten-baten:

Bij herhuisvesting valt het jaarlijkse onderhoudsbudget vrij. Daarnaast is er een redelijk goede herontwikkelingspotentie waardoor ook incidentele middelen ontstaan. Er dienen naar verwachting wel éénmalig (aanzienlijke) kosten te worden gemaakt voor de herhuisvesting van de gebruikers van het Trefpunt hetgeen ook tot (extra) structurele lasten leidt (kapitaallasten, verzekering, onderhoud) van het nieuw te realiseren c.q. aan te passen gebouw.

Deze kosten kunnen pas inzichtelijk worden gemaakt als een definitieve locatie voor herhuisvesting bekend is. Ook dan kan pas worden vastgesteld of de voorgenomen verplaatsing structureel tot lagere kosten leidt.

13. Afstoten of behouden Bergeonstraat - Vereniging Oud Heiloo

Vereniging Oud Heiloo is gehuisvest op de locatie Bergeonstraat. Een deel van deze locatie is via een recht van opstal overgedragen aan Dojo 't Loo. Historische Vereniging Oud Heiloo is op zoek naar mogelijkheden om de huisvestingslasten te verlagen.

Termijn van uitvoering:	Q3 2016 – Q4 2017
Jaarlijks onderhoudsbudget:	€ 6.289,-
Herontwikkelingspotentie:	Ja, redelijk goed te ontwikkelen.

Behouden:

Structurele kosten:	n.v.t., exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu <i>Afstoten</i> :
Kosten andere accommodatie:	PM, afhankelijk van of zij gebouw in eigendom overnemen dan wel in bestaande gemeentelijke accommodatie kunnen worden ondergebracht en hoeveel daarvoor verbouwd c.q. gesubsidieerd moet worden.

Risico-analyse kosten-baten:

Bij herhuisvesting valt het jaarlijkse onderhoudsbudget vrij. Daarnaast is er een redelijk goede herontwikkelingspotentie waardoor ook incidentele middelen ontstaan.

Er dienen naar verwachting wel éénmalig (bepaalde) kosten te worden gemaakt voor de herhuisvesting van Vereniging Oud Heiloo hetgeen ook tot structurele lasten leidt van het aan te passen gebouw. Deze kosten kunnen pas inzichtelijk worden gemaakt als een definitieve locatie voor herhuisvesting bekend is. Ook dan kan pas worden vastgesteld of de voorgenomen verplaatsing structureel tot lagere kosten leidt.

Bij het behouden van de voorziening worden geen aanvullende kosten of opbrengsten verwacht. Eventueel kan dan worden onderzocht in hoeverre Vereniging Oud Heiloo de eigendom van de accommodatie over kan en wil nemen. Bij overname van het eigendom komen de huidige exploitatielasten (onderhoud, verzekering etc.) voor de gemeente te vervallen.

14. Afstoten of behouden Theater De Beun

De huur van Theater de Beun is door de huidige huurder, Stichting De Beun, opgezegd. De gemeente is momenteel op zoek naar een nieuwe partij die de exploitatie wenst over te nemen. Indien deze partij niet wordt gevonden dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente de accommodatie noodgedwongen (tijdelijk) zelf gaat beheren en/of exploiteren.

Door de opzegging van de huur staat de exploitatie en continuïteit van Theater de Beun onder druk. Daarnaast dienen binnen nu en enkele jaren grootschalige investeringen in het gebouw te worden gedaan. In het voorstel van het college aan de raad staat dat het college een theatervoorziening in stand wenst te houden. De raad neemt hier 11 juli 2016 een besluit over.

Termijn van uitvoering: Q3 2016 – Q3 2018
 Jaarlijks onderhoudsbudget: € 23.899,-
 Herontwikkelingspotentie: Ja, goed te ontwikkelen.

Behouden:

Structurele kosten: n.v.t., exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu met uitzondering van extra kapitaallasten door renovatie/bouwkundige aanpassingen.

Afstoten:

Kosten andere accommodatie: PM, afhankelijk van op welke wijze Theater de Beun wordt gecontinueerd, en zo ja waar de activiteiten worden voortgezet (een bestaande gemeentelijke accommodatie of elders bij private aanbieders, bijvoorbeeld de Cultuurkoepel GGZ).

Risico-analyse kosten-baten:

Bij herhuisvesting valt het jaarlijkse onderhoudsbudget vrij. Ook valt het uitgesteld onderhoud vrij. Daarnaast is er een goede herontwikkelingspotentie waardoor ook incidentele middelen ontstaan. Er dienen naar verwachting wel aanzienlijke aanvullende kosten te worden gemaakt voor de herhuisvesting van de theaterfunctie hetgeen éénmalig een investering vraagt maar mogelijk ook tot structurele lasten leidt (kapitaallasten, verzekering, onderhoud) van het nieuw te realiseren gebouw dan wel voor inhuur elders (bijvoorbeeld bij de Cultuurkoepel GGZ). De vrij te vallen budgetten zijn waarschijnlijk toereikend om deze éénmalige investeringen te dekken.

Deze kosten kunnen pas definitief inzichtelijk worden gemaakt als een definitieve locatie voor herhuisvesting bekend is. Ook dan kan pas worden vastgesteld of een eventuele verplaatsing structureel tot lagere kosten leidt.

Bij het behouden van de voorziening moet het gebouw binnen een aantal jaren aanzienlijk gerenoveerd en wellicht ook op onderdelen aangepast worden. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de beschikbare budgetten toereikend zijn om deze renovatie te bekostigen. Een deel van de kosten (bijvoorbeeld voor de vervanging stoelen) is tot op heden niet in het MJOP opgenomen.

15. Behouden en eventueel exploiteren wijkgebouw Ypsalon

Wijkgebouw Ypsalon kent overwegend commercieel gebruik, terwijl wel het algemeen belang van dit pand door de raad is vastgesteld. Dit vraagt om mogelijke herijking van het raadsbesluit van 8 december 2014 voor deze accommodatie. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de gemeente de accommodatie noodgedwongen (tijdelijk) zelf gaat beheren en/of exploiteren, omdat met de bestaande huurder mogelijk niet tot overeenstemming kan worden gekomen over de nieuwe huurvoorwaarden.

Termijn van uitvoering: Q3 2016
 Jaarlijks onderhoudsbudget: € 6.250,-
 Herontwikkelingspotentie: Nee, slecht te ontwikkelen.

Structurele kosten:	exploitatiekosten blijven in principe grotendeels hetzelfde als nu.
Structurele opbrengsten:	blijft in principe gelijk. Exploitatie wordt grotendeels gedragen door één commerciële huurder, dit is een risico. <i>Noot: door eventueel toekomstig beheer & exploitatie door de gemeente jaarlijks € PM aan extra exploitatielasten</i>
Kosten andere accommodatie:	n.v.t.

Risico-analyse kosten-baten:

Het gebouw Ypsalon kent een goede bezetting. De exploitatie is wel grotendeels afhankelijk van één commerciële gebruiker. Dit kan een risico voor de exploitatie vormen mocht deze onverhoopt wegvallen. Er zijn mogelijkheden om met name in de avonduren en in het weekend de bezetting te optimaliseren en de inkomsten te vergroten door activiteiten toe te voegen, aangezien het gebouw dan maar beperkt wordt gebruikt. Ook kan Wijkgebouw Ypsalon wellicht ingezet worden als extra accommodatie waar welzijnsactiviteiten kunnen plaatsvinden (bij voorbeeld door combinatie biljart/bar).

Lange termijn (3 jaar en verder)

Naast bovenstaande vraagstukken met een hoge prioriteit zijn er diverse vraagstukken die minder prioriteit kennen maar wel het nader onderzoeken waard zijn c.q. waarvan de ontwikkeling gevolgd moet worden. Dit betreft onder meer:

- Volgen van eventuele intensivering samenwerking Historisch Vereniging Oud Heiloo en Baduhenna (organisatorisch en/of fysiek).
- Monitoren gebruik GGZ-terrein/Strandwal als alternatieve ontmoetingsplek voor diverse welzijns- en kunst&cultuuractiviteiten.
- Mogelijkheden bekijken om het aantal binnensportaccommodaties te verminderen (op termijn afstoten gymzaal GGZ?)
- Ontwikkeling BUCH in relatie tot huisvesting ambtelijke organisatie volgen en waar mogelijk anticiperen op vrijkomende (delen van) gebouwen/gemeentehuizen.

Herontwikkelen maatschappelijk vastgoed

Bij het herontwikkelen van maatschappelijke accommodaties worden ook de volgende ontwikkelingen in Heiloo betrokken zoals de behoefte aan:

- Ruimten voor (tijdelijke) huisvesting voor vergunninghouders/statushouders;
- Locatie voor realisatie gezondheidscentrum/HOED (particulier initiatief);
- Locatie voor realisatie woon-zorgcentrum dementerende ouderen (circa 2.000 m²);
- Losse kavels voor kleinschalige (woning)bouwprojecten.

7. Advies: instemmen met de voorgestelde prioritering en deze accommodatievraagstukken verder uitwerken

- Op grond van het vigerende beleid adviseren wij de in voorliggende nota opgenomen vraagstukken nader uit te werken en per vraagstuk tot de gewenste acties over te gaan om definitief te kunnen besluiten of de accommodatie afgestoten kan worden dan wel behouden moet blijven. Dit in nauw overleg met de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed en beleidsmedewerkers Maatschappelijke Zaken en Ruimtelijke Ordening. Daar waar dit tot incidentele en/of structurele aanvullende kosten leidt, zullen deze middels een business case in beeld worden gebracht en ter besluitvorming worden voorgelegd.
- Op voorhand kan reeds worden benoemd dat dit op de korte termijn niet tot significante structurele besparingen zal leiden. In een aantal gevallen dienen scenario's nader uitgewerkt te worden alvorens dit daadwerkelijk tot besparingen kan leiden. Daarbij dient tevens te worden opgemerkt dat daar waar vraagstukken leiden tot structurele opbrengsten, voorgesteld wordt om deze in eerste instantie aan te wenden voor de exploitatie en/of het onderhoud van een aantal (al dan niet gedeeltelijk) leegstaande gebouwen waar momenteel geen dekking voor is. Door de ontstane leegstand zijn extra structurele kosten ontstaan, onder andere door het onttrekken van de Sluijsweijdt aan de onderwijsbestemming, de grote terugloop in de bezetting van De Kring, de leegstand bij PSZ Mariënstein en de leegstand in het Bruno-gebouw. Deze structurele toename van exploitatielasten was niet begroot. Daarnaast is een deel van de beoogde bezuinigingen al ingerekend. Zo is vooruitlopend op de mogelijke verkoop van het Open Huis het oorspronkelijke onderhoudsbudget ook al wegbezuinigd. De daadwerkelijke verkoop van het Open huis levert daardoor nu geen structurele besparing meer op.
- Ook zullen eventuele investeringen in gebouwen (aanpassingen voor andere gebruikers) kunnen leiden tot extra structurele lasten. Het resultaat van kosten en baten kan pas definitief inzichtelijk worden gemaakt als voor elk scenario waar dit relevant is een definitieve locatie voor herhuisvesting bekend is. Ook dan kan pas worden vastgesteld of een eventuele verplaatsing structureel tot lagere kosten leidt.
- Voorgesteld wordt om de door het afstoten en verkopen van gebouwen vrijkomende eenmalige opbrengsten zoveel mogelijk (deels) aan te wenden voor de herhuisvestingskosten van partijen (verbouwingskosten, verhuiskosten etc.) die met de voorgenomen herschikking gemoed zijn.