

# MEMO

**Aan** : de Raad- en burgerleden  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Toelichting puzzel maatschappelijk vastgoed  
**Datum** : 31 januari 2018

Geachte raad- en burgerleden,

Op 30 januari bent u middels een presentatie geïnformeerd over de ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Deze ontwikkelingen hebben wij omgedoopt tot de puzzel maatschappelijk vastgoed. Middels deze memo willen wij deze puzzel schriftelijk aan u toelichten.

## Aanleiding

Op diverse plekken in Boekel zijn er ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Deze ontwikkelingen bekijken we niet individueel maar pakken we integraal op. Hiermee willen we een situatie creëren waarbij de gebruikers van maatschappelijk vastgoed voor een periode van twintig tot dertig jaar duurzaam gehuisvest worden.

Hoe komt het dat er juist op dit moment zoveel ontwikkelingen zijn op het gebied van maatschappelijk vastgoed:

- Door het nieuwe accommodatiebeleid zijn gebruikers gaan nadenken over de toekomst en de huisvesting op de huidige locatie. Hierdoor ontstaat er beweging
- Een aantal gebruikers hebben om diverse redenen aangegeven te gaan stoppen. Hierdoor komen er vierkante meters en locaties vrij.
- Bij de ontwikkeling van het KindPark wordt ingestoken op medegebruik. Voor een aantal gebruikers is dit een interessante mogelijkheid om op een nieuwe locatie een nieuwe start te maken. Dit heeft als gevolg dat er andere locaties vrij komen.
- De huisartsen en AdCorporate hebben aangegeven op zoek te zijn naar uitbreiding. Zij hebben meer vierkante meters nodig.

Per locatie lichten wij de ontwikkelingen toe.

## Sint Jansgebouw

In het accommodatiebeleid is reeds aandacht gevraagd voor deze locatie. Ondanks dat het gebouw voor de huidige gebruikers nog functioneel is, is het gedateerd en niet energiezuinig. Voor de middellange termijn (5-7 jaar) kan het gebouw nog prima voldoen. Kijken we verder in de tijd dan weten we dat er forse onderhoudskosten op ons afkomen en geïnvesteerd moet worden in energiebesparende maatregelen.

Bij de huidige gebruikers zijn er ook diverse ontwikkelingen:

- Samen Sterk; hebben aangegeven aan het einde van 2018 te gaan stoppen. Deze vierkante meters komen beschikbaar.
- Volksuniversiteit; wordt een medegebruiker van het KindPark. Deze vierkante meters komen beschikbaar.
- Gehandicapten Platform; zijn inmiddels gestopt. Zij maakten gebruik van een gezamenlijke vergaderruimte.
- Muziek- en dansdocenten; zijn op zoek naar een andere ruimte en hebben deze inmiddels gevonden bij de Mouthoeve. Deze vierkante meters komen beschikbaar.
- Heemkunde; deze vereniging is op de hoogte van de ontwikkelingen bij de andere gebruikers. In combinatie met de kostprijsdekkende huur, die tot 2022 in stapjes oploopt naar een bedrag van € 6.897, beseft de Heemkunde dat huisvesting op de huidige locatie lastig wordt. Gezamenlijk hebben we een aantal mogelijkheden bekeken en besproken. Deze opties worden later in deze memo toegelicht.
- Joepiedagen; maken incidenteel gebruik van het Sint Jansgebouw en hebben hier ongeveer 10 m2 aan opslagruimte.
- Vluchtelingenwerk; maken gebruik van een gezamenlijke vergaderfunctie.

Conclusie: een groot aantal vierkante meters in het gebouw komt op korte termijn beschikbaar. Het Sint Jansgebouw zal op termijn de nodige investeringen met zich mee gaan brengen. Een andere ontwikkeling op deze locatie is een logisch gevolg.

#### Kerkstraat 28, AdCorporate

AdCorporate huurt het pand aan de Kerkstraat 28 van de gemeente. Dit pand is met het gemeentehuis verbonden. AdCorporate is een groeiend bedrijf met hooggeschoold personeel dat zorgt voor werkgelegenheid en bedrijvigheid in Boekel.

AdCorporate groeit op de huidige locatie uit hun jasje. Ze zijn op zoek naar extra vierkante meters en hebben interesse getoond in het Sint Jansgebouw. Zij willen dit pand graag van de gemeente overnemen. Dit wordt als een wenselijke ontwikkeling voor Boekel gezien.

Door de ontwikkelingen in het Sint Jansgebouw komt deze interesse op een passend moment. Mocht de verkoop daadwerkelijk doorgang vinden dan moet er voor de locatie Kerkstraat 28 een nieuwe huurder gevonden worden. Tevens moet voor de gebruikers van het Sint Jansgebouw (Heemkunde, Joepiedagen en Vluchtelingenwerk) nog een andere locatie gevonden worden.

#### Hobbygebouw

Net als het Sint Jansgebouw is in het accommodatiebeleid ook voor het Hobbygebouw aandacht gevraagd. Het gebouw is nog functioneel voor de huidige gebruikers. Wanneer we echter naar de middellange termijn kijken, dan komen ook hier forse onderhoudskosten en moet er fors geïnvesteerd worden in energiebesparende maatregelen. Daarnaast wordt het gebouw alleen door de Jeugdhobbyclub gebruikt, waar we eigenlijk streven naar clustering en multifunctioneel gebruik van het maatschappelijk vastgoed.

Bij het ontwerp van het KindPark wordt een handvaardigheidsruimte gecreëerd. Deze ruimte wordt zo ontworpen dat hier ook medegebruik plaats kan vinden. U kunt hierbij denken aan de BSO, maar ook zeker de Jeugdhobbyclub.

Gezien bovenstaande constateren we dat dit het juiste moment is om de Jeugdhobbyclub naar het KindPark te verplaatsen. Als we dit moment niet aangrijpen, dan komt deze vraag over een aantal jaar wederom naar voren. De gemeente gaat dan ook de huur met de Jeugdhobbyclub voor het gebruik van het Hobbygebouw opzeggen. Dit is op 1 februari reeds in een gesprek met de Jeugdhobbyclub besproken. Hierbij is aan de bestuursleden de 'Puzzel maatschappelijk

vastgoed' toegelicht en aangegeven welke mogelijkheden er in het KindPark zijn. Tevens is de ontwikkeling van een Gezondheidsplein op de locatie van het Hobbygebouw uitgelegd.

#### Ontwikkeling Gezondheidsplein

De huisartsen hebben aangegeven dat ze behoefte hebben aan extra vierkante meters. Op de huidige plek zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. De enige mogelijkheid tot uitbreiding is op de locatie van het Hobbygebouw. Dit biedt de mogelijkheid om op deze locatie een Gezondheidsplein te realiseren.

In het Gezondheidsplein worden voorzieningen gerelateerd aan gezondheid op één locatie geclusterd. Met de aanwezigheid van de tandartsen, de huisartsen en apotheek zijn hier reeds een aantal gezondheidsfuncties aanwezig. Dit kan nog gecombineerd worden met de huisvesting van een fysiotherapie.

De ontwikkeling van een Gezondheidsplein moet nog met de betrokken partijen en pandeigenaren besproken worden. De kansen zijn aanwezig en er zijn zeker mogelijkheden om hier op een goede manier invulling aan te geven.

#### Manege Rutger van Herpen

De manege wordt gepacht door Stichting Manege Rutger van Herpen. Deze stichting verhuurt de ruimtes aan de Rutger van Herpenruiters en voorheen Postduivenvereniging de Snelvliegers. Met het vertrek van de Snelvliegers zijn de boerderij en stal bij de manege vrijgekomen.

Stichting de Speeltrein heeft onlangs aangegeven niet langer terecht te kunnen op de locatie aan de Statenweg. Samen is gekeken naar een nieuwe locatie waar de Speeltrein voor langere termijn gehuisvest kan worden. Er is samenwerking gevonden met de Stichting Manege Rutger van Herpen.

De Speeltrein gaat gebruik maken van de boerderij en het stalgedeelte bij de manege. Om deze ruimtes geschikt te maken voor de Speeltrein zijn een aantal aanpassingen nodig. Waar mogelijk worden deze aanpassingen uitgevoerd door vrijwilligers van de Speeltrein. Tevens heeft de Speeltrein enkele materialen van sponsors ontvangen. Het college heeft besloten om een eenmalige bijdrage van € 10.000 beschikbaar te stellen om deze huisvesting mogelijk te maken.

Met Stichting Manege Rutger van Herpen wordt een nieuwe erfpachtovereenkomst afgesloten voor een periode van twintig jaar. De Speeltrein en de Stichting Manege Rutger van Herpen maken afspraken over het beheer en gebruik van de (gezamenlijke) ruimtes. Deze afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst. Voor het gebruik van de ruimtes betaalt de Speeltrein een kostprijsdekkende huur. Deze huur wordt door de gemeente vergoed door een verhoging van de jaarlijkse bijdrage aan de Speeltrein.

Deze samenwerking is een mooi voorbeeld van twee verenigingen die elkaar hebben gevonden, elkaar versterken en elkaar vooruit helpen. Tevens zijn beide stichtingen bereid om mee te denken over een eventuele huisvesting en samenwerking met de Joepiedagen.

#### Kennedystraat 2

Het pand aan de Kennedystraat 2 wordt gehuurd door GOO Opvang. Deze ruimte is gelegen achter Nia Domo en ook wel bekend als het Stappertje. Aangezien deze gebruiker naar het KindPark verhuist komt deze ruimte op termijn vrij. Voor deze ruimte moet een nieuwe huurder gevonden worden.

### Heemkundekring

Wanneer alle ontwikkelingen doorgang vinden dan blijft de Heemkundekring als enige groot gebruiker achter in het St. Jansgebouw. Voor het bestuur van de Heemkundekring heeft de huidige locatie nog steeds de voorkeur. Gezien het toekomstige huurbedrag, de gedateerdheid van het gebouw, de verwachte onderhoudskosten en de interesse van AdCorporate is het echter niet realistisch dat de Heemkundekring hier gehuisvest blijft.

Samen hebben we al een aantal keer over alternatieven gesproken. Twee opties zijn hieruit naar voren gekomen: de kapel en Kennedystraat 2.

*Kapel:* er is interesse van een particulier om de kapel te kopen. Deze particulier staat eventueel open voor maatschappelijke functies. In overleg met deze particulier wordt besproken of en op welke manier de Heemkunde in de kapel gehuisvest kan worden.

*Kennedystraat 2:* door de verhuizing van GOO Kinderopvang naar het KindPark komt deze locatie beschikbaar. Dit biedt de mogelijkheid om de Heemkundekring op deze locatie te huisvesten. Qua functie past de Heemkundekring goed op deze locatie waar reeds veel cultuurfuncties bij elkaar gebracht zijn: Nia Domo, bibliotheek, Harmonie, Basement. Hierdoor ontstaat een cultuurcluster in en rondom Nia Domo.

De Kennedystraat wordt op dit moment op commerciële huurbasis verhuurd. Bij verhuur aan de Heemkundekring moeten we uitgaan van een kostprijsdekkende huur. Deze zal zeer waarschijnlijk een stuk lager liggen dan de huidige huur.

Beide opties worden binnenkort in overleg met de Heemkunde besproken en verder uitgewerkt.

### Financiële consequenties

Door de mogelijke verkoop van het Sint Jansgebouw en het Hobbygebouw is er opbrengend vermogen. Deze opbrengst kan (gedeeltelijk) ingezet worden voor de huisvesting van gebruikers/verenigingen op andere locaties. Dit allemaal met als doel om duurzame huisvesting voor de komende twintig tot dertig jaar te realiseren.

### Beleid verkoop vastgoed

De verkoop van maatschappelijk vastgoed is geen algemeen beleid. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet dan wordt de afweging gemaakt of vastgoed wordt verkocht. Overwegingen die onder andere worden meegenomen zijn: verwachte toekomstige onderhoudskosten, duurzaamheid, ontwikkelmogelijkheden op de locatie en de ligging van het vastgoed.