

Van: Yvette Kersten
Verzonden: vrijdag 14 juli 2017 12:37
Aan: Info
Onderwerp: FW: Brief aan raadsleden en leden commissie MZ inzake vragen huisvesting Oud Heiloo
Bijlagen: 2017-06-30 Vragen Commissie Maatschappelijke Zaken inzake huisvesting Oud Heiloo.pdf; 2017-06-11 Huisvesting Oud Heiloo voor leden.pdf

Beste collega's.

Graag onderstaande mail en bijlagen koppelen aan zaak 17 3342.

Met vriendelijke groet,

Yvette Kersten
beleidsmedewerker
domein SamenLeven

M 06 25 75 62 59

Ik werk maandag, dinsdag en donderdag

GEMEENTE HEILOO	
2017 005045	
INGEK.: 17 JUL 2017	
Zaak 17-3342	
AFD:	mede-advies
Bst	de Grijshe

de BUCH

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: Penningmeester Oud Heiloo [<mailto:penningmeester.oudheiloo@gmail.com>]
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 14:47
Aan: Elly Beens; Fred Dellelijn
CC: Jaap de Graaf
Onderwerp: Brief aan raadsleden en leden commissie MZ inzake vragen huisvesting Oud Heiloo

Beste Elly en Fred,

Bijgaande brief en bijlage heb ik verzonden naar de raadsleden en de leden van de commissie MZ. Tijdens de vergadering van 19 juni 2017 werden er diverse vragen gesteld over het huisvestingsbeleid van Oud Heiloo. Daarop heb ik in de brief een antwoord gegeven.

Als jullie nog nadere informatie willen hebben kan ik die altijd verstrekken. Indien jullie het prettig vinden kan ik voor de raadsvergadering van maandag 10 juli 2017 jullie per e-mail een aantal mogelijke vragen van raadsleden voorleggen met antwoorden erbij.

Met vriendelijke groet,

Bart van der Feen de Lille, penningmeester

Historische Vereniging Oud Heiloo (HVOH)
P/a Kennemerstraatweg 434
1851 BL Heiloo
E: penningmeester.oudheiloo@gmail.com

Heiloo 30 juni 2017

Betreft: Vragen Commissie Maatschappelijke zaken inzake huisvesting Oud Heiloo

Geachte raadsleden en leden van de commissie MZ,

In de vergadering van maandagavond 19 juni 2017 zijn een aantal vragen gesteld waarop ik een antwoord zal geven.

Zijn de verschillende huisvestingsopties wel goed onderzocht?

Binnen het bestuur is een kleine comité gevormd dat een aantal alternatieven heeft onderzocht die moeten leiden tot lagere huisvestingskosten, minder afhankelijkheid van subsidies en langjarige zekerheid. De diverse mogelijkheden zijn regelmatig besproken in bestuursvergaderingen. Ook is er periodiek overleg geweest met de gemeente Heiloo en vertegenwoordigers van de GGZ.

In de bijlage treft u aan de brief van 11 juni 2017 die wij aan de leden van Oud Heiloo hebben verzonden. Hierin worden de verschillende huisvestingsopties uitgebreid toegelicht.

Waarom geen verhuizing naar de bibliotheek?

Een verhuizing naar de bibliotheek is ook grondig onderzocht. De maatschappelijke huur voor de ruimte daar is echter fors hoger dan die van de Bergeonstraat. Daarbovenop komen ook nog eens verhuis- en inrichtingskosten. Daarnaast is het geen historisch pand en is samenwerking met andere musea/culturele instellingen daar niet goed mogelijk. Daarom is de bibliotheek als huisvestingsmogelijkheid afgevalen.

Waarom heeft u niet gekozen voor een opstalrecht op de Bergeonstraat

In de brief van 11 juni 2017 (bijlage) hebben wij uitgebreid uitgelegd waarom wij niet hebben gekozen voor het opstalrecht. Bij een schatting van de kosten hebben wij ons gebaseerd op het Meerjarig Onderhouds Plan (MJOP) dat de gemeente Heiloo heeft laten maken voor de Bergeonstraat. Oud Heiloo heeft zelfstandig in haar begroting geen ruimte om reserves op te bouwen voor toekomstig groot onderhoud. Zij zal daarvoor dus volledig afhankelijk blijven van subsidies van de gemeente Heiloo. Wij als bestuur vinden dat een opstalrecht teveel risico's met zich meebrengt, hetgeen niet verantwoord is voor een vereniging zoals Oud Heiloo met een beperkt eigen vermogen.

Heeft Oud Heiloo ook gekeken naar een ruimte in de Sluijsweijdt-school in Plan Oost?

Oud Heiloo heeft daar in haar onderzoek niet naar gekeken omdat zij daarvan niet op de hoogte was. Naar aanleiding van de vraag is daar naar gekeken. In feite gaat voor deze locatie hetzelfde op als voor Bergeonstraat, het is een oud schoolgebouw niet in de buurt van andere musea/culturele instellingen. Deze locatie is ook niet centraal gelegen. En je zal daar ook weer een vergelijkbare maatschappelijke huur moeten betalen als aan de Bergeonstraat en daarbovenop nog eens verhuis- en inrichtingskosten.

Wat is de waarde van de Bergeonstraat?

De WOZ waarde per 1 januari 2016 van de Bergeonstraat bedroeg EUR 179.000.

Kan Oud Heiloo in plaats van een subsidie krijgen het geld niet lenen?

Oud Heiloo is een culturele ANBI zonder winstoogmerk. De kosten kunnen laag blijven door de inzet van heel veel vrijwilligers. Oud Heiloo had eind 2016 een eigen vermogen opgebouwd van EUR 20.436. Sinds de oprichting in 1974 kan er dus gemiddeld EUR 475 per jaar worden gespaard. Oud Heiloo kan derhalve de EUR 55.000 onmogelijk terugbetalen. Want de investering wordt normaal in 10 jaar afgeschreven, dus dat zou een "aflossing" zijn van EUR 5.500 per jaar. Die aflossingscapaciteit heeft Oud Heiloo niet.

Kan Oud Heiloo de contributie van EUR 15 niet verhogen?

De gemiddelde contributie van vergelijkbare historische verenigingen in onze regio bedraagt ook EUR 15. Onze leden maken gemiddeld EUR 17,90 over, als teken van waardering voor onze vereniging. Als wij onze contributie verder verhogen zal de meeropbrengst door opzeggingen en minder giften niet veel toenemen.

Kan de GGZ niet meer bijdragen aan de verbouwingskosten van het souterrain

De GGZ mag van overheidswege geen zorggeld besteden aan gebouwen waar geen zorg geboden wordt. Daarom wil zij de niet zorg-gerelateerde gebouwen tegen kostprijs verhuren.

De GGZ is Oud Heiloo zeer ter wille door de hele bouwbegeleiding te doen, het sloopwerk voor haar rekening te nemen, het offerte traject te doen bij de aannemers, het rolstoel toegankelijke maken van het souterrain en nog veel meer.

Oud Heiloo heeft een huurcontract aangeboden gekregen voor 10 jaar. Onlangs is afgesproken dat daar nog een optie bijkomt voor nog eens 5 jaar!

De architecten van KDRA uit Alkmaar hebben aangetoond in hun ontwerp dat het souterrain een aantrekkelijke ruimte wordt om te verhuren.

Het aanbod van de GGZ kunnen wij niet laten liggen het is een unieke kans, 15 jaar zekerheid voor onze huisvesting tegen ruim EUR 4.000 lagere kosten dan aan de Bergeonstraat (en dus ook minder hoge subsidie afhankelijkheid) en een prachtige kans voor Heiloo om diverse musea te huisvesten in het culturele hart van Heiloo.

Voor nadere uitleg en aanvullende vragen kunt u mij altijd bellen of e-mailen.

Namens het bestuur van Oud Heiloo,

Bart van der Feen de Lille, penningmeester

Telefoon: 072-5321670 en e-mail: penningmeester.oudheiloo@gmail.com

Bijlage:

Brief 11 juni 2017 aan leden Oud Heiloo over mogelijke verhuizing naar Landgoed Willibrordus

Betreft: Mogelijke verhuizing naar souterrain hoofdgebouw Landgoed Willibrordus (Rijksmonument)

Aan de leden van Oud Heiloo,

In de jaarvergadering is aangekondigd dat, zodra er meer over de huisvesting bekend is, wij de leden hierover zouden informeren. Door middel van deze brief lichten wij u in over waar het bestuur mee is geconfronteerd, welke mogelijkheden zijn onderzocht en wat er vervolgens besloten is.

In het kader van de veranderopgave van de gemeente Heiloo ten aanzien van maatschappelijke accommodaties en de overgang naar maatschappelijke huur heeft Oud Heiloo een verkenning gedaan betreffende de consequenties van dit beleid op haar huisvesting. Door de overgang naar maatschappelijke huur stijgt de huur van EUR 1.150 in 2016 naar EUR 11.332 in 2018. Dit wordt deels gecompenseerd door subsidies, maar dat blijft een onzekere factor.

Het bestuur van Oud Heiloo heeft een aantal alternatieven onderzocht die moeten leiden tot lagere huisvestingskosten, minder afhankelijkheid van subsidies en langjarige zekerheid. Er is een klein comité gevormd dat zich bezighoudt met het huisvestingsvraagstuk bestaande uit: Jaap de Graaf, Bart van der Feen de Lille en Jan de Winter. De diverse mogelijkheden zijn regelmatig besproken in bestuursvergaderingen. Ook is er periodiek overleg geweest met de gemeente Heiloo (ambtenaren en wethouders) en vertegenwoordigers van de GGZ.

Financiële samenvatting jaarlijkse huisvestingskosten (EUR)

Kosten	2016	2017	2018 Bergeon Huur	2018 Bergeon opstal	2018 GGZ Huur
Huur Oudheidkamer	1.150	10.064	11.332	50	10.240
NUON en overige kosten	3.208	3.555	3.558	4.308	500
Onderhoud gebouw	0	0	0	9.432	0
Totaal huisvestingskosten	4.358	13.619	14.889	13.789	10.740
Subsidies gemeente Heiloo inzake huisvesting	1.246	10.159	11.427	10.327	7.278
Netto huisvestingskosten HVOH	3.112	3.760	3.462	3.462	3.462

Na een grondige analyse van alle verschillende mogelijkheden is ons gebleken dat verhuizing naar het souterrain van het hoofdgebouw van Landgoed Willibrordus/GGZ voor de uitoefening van de activiteiten de beste variant is. Wij kunnen een huurcontract krijgen van tenminste 10 jaar. Ook B&W en de betrokken ambtenaren van de gemeente Heiloo zijn groot voorstander van verhuizing van Oud Heiloo naar Landgoed Willibrordus. B&W stelt aan de gemeenteraad voor om 51,5% bij te dragen aan de kosten van de verhuizing en verbouwing. De vertegenwoordigers van de gemeente Heiloo zien in een verhuizing naar het GGZ-terrein van Oud Heiloo meer mogelijkheden zoals o.a.: betere samenwerking met andere culturele organisaties op het landgoed en het bereiken van meer verschillende doelgroepen aan bezoekers (bijvoorbeeld spontane aanloop en toeristen).

In de vergadering van 15 mei 2017 heeft het bestuur van Oud Heiloo met 6 stemmen voor en 1 tegen besloten over te gaan naar Landgoed Willibrordus. Helaas heeft Marion Ouwendijk daarop besloten het bestuur te verlaten. Zij vindt de ruimte in het GGZ-gebouw niet aantrekkelijk en wil niet verantwoordelijk zijn voor de inspanningen die nodig zijn voor de verhuizing.

Tot verhuizing is besloten onder het voorbehoud dat de financiering rond is. De kosten voor de verbouwing en verhuizing naar Landgoed Willibrordus zullen vooral extern gefinancierd moeten worden. De nodige fondsen moeten daarvoor geworven worden en een belangrijk aandeel van de financiering zal ook vanuit de gemeente Heiloo moeten komen. Hiervoor is door B&W een belangrijke eerste stap gezet. Deze financiering is ook afhankelijk van de goedkeuring van de gemeenteraad.

De besluitvorming is niet makkelijk geweest. Er is rekening gehouden met alle voor- en nadelen en het vele werk dat vrijwilligers in de Bergeonstraat hebben gestoken waarvoor veel waardering is. Na grondige afweging van alle aspecten is een besluit genomen waarvan het bestuur de overtuiging heeft dat het voor de vereniging op de lange duur het beste is. De afgelopen jaren zijn er vele mooie tentoonstellingen gehouden. Wij verwachten dit in de nieuwe ruimte te kunnen voortzetten en uit te kunnen bouwen. De verwachting is dat door de overgang naar Landgoed Willibrordus de huisvesting voor de toekomst gewaarborgd wordt en dat dit voor de leden van de vereniging, de inwoners van Heiloo en bezoekers een aantrekkelijk en mooi resultaat zal opleveren. Wij hopen dat u er ook enthousiast voor zult zijn en we als vereniging de geschiedenis van Heiloo voor meer mensen nog beter kunnen presenteren op de nieuwe locatie. Hierna volgt een verdere uitleg van het gedane onderzoek en het besluit.

Historie en huidige situatie

Van 1974-2007 was Oud Heiloo gehuisvest in de Oude Pastorie. Omdat dit pand verkocht werd heeft de gemeente Heiloo voor vervangende ruimte gezorgd in de Adelbertusschool aan de Bergeonstraat. Het toenmalige bestuur van Oud Heiloo betreunde het vertrek uit een monumentaal pand gelegen op een centrale locatie naar een veel minder markant gebouw op een minder centrale plaats in het dorp. In de afgelopen jaren is er door veel vrijwilligers heel veel werk verricht aan de 'Oudheidkamer'. Dit heeft tot een mooi resultaat geleid maar aan de buitenkant heeft het gebouw minder uitstraling en door de ligging van de Oudheidkamer lijkt het moeilijk meer bezoekers te trekken.

Opties voor huisvesting

De Vereniging Oud Heiloo heeft de onderstaande vier accommodatiemogelijkheden verkend.

1. Verhuizing naar het souterrain van het hoofdgebouw van Landgoed Willibrordus

In opdracht van de gemeente heeft KDRA architecten een rapport gemaakt met een schatting van de kosten van een verbouwing. GGZ heeft een aanbod gedaan voor een 10-jarig huurcontract waarbij de kosten uitkomen op EUR 10.740 per jaar. Dit is inclusief kosten voor gas, water en elektra. Daarmee zijn de kosten EUR 4.149 lager dan bij huur van de Bergeonstraat van EUR 14.889. Zo'n aanbod en mogelijkheid zal zich niet snel opnieuw voordoen.

Er zijn diverse voordelen verbonden aan een verhuizing naar Landgoed Willibrordus:

- Landgoed Willibrordus wordt het culturele hart van Heiloo, er is een VVV gevestigd en er zijn diverse promotionele activiteiten voor de instellingen op het landgoed.
- Afstemming van tentoonstellingen met Baduhenna en samenwerking is beter mogelijk.
- Omdat bezoekers van evenementen op Landgoed Willibrordus zeer divers zijn, kan Oud Heiloo ook meer 'nieuwe' bezoekers en leden aantrekken.

Grootste nadeel van deze verhuizing is de daaraan verbonden hoge kosten en de grote inspanning die dat vraagt van de vereniging Oud Heiloo om alles voor elkaar te krijgen.

Schatting kosten verbouwing en mogelijke verhuizing naar souterrain GGZ (Rijksmonument)

Schatting totale kosten verbouwing en verhuizing (bron: KDRA architecten)	EUR	106.776
<i>Schatting mogelijke financiering:</i>		
Gemeente Heiloo	EUR	55.000
Diverse cultuurfondsen	EUR	40.000
Oud Heiloo, waaronder eigen werkzaamheden en sponsoring*	EUR	11.776

*Bestaande uit eigen werkzaamheden, sponsoring van werkzaamheden door lokale bedrijven, actie onder leden voor vrijwillige bijdrage en eind 2016 was er een voorziening gevormd van EUR 2.750 voor huisvesting.

Na de verhuizing naar de Bergeonstraat in 2008, is de Oudheidkamer grotendeels door vrijwilligers opgeknapt. Van hen kan niet gevergd worden om opnieuw een jarenlange inspanning te verrichten om alles in het souterrain van het Willibrordus hoofdgebouw op te knappen. Het hoofdgebouw is een Rijksmonument, dat extra specialistische professionele inspanning vergt. Ook moet een up-to-date museumruimte toegankelijk zijn voor de minder valide mens. Daarom wil het bestuur van Oud Heiloo de verbouwing in principe zoveel mogelijk door externe partijen laten uitvoeren. Daarnaast blijft er nog veel werk over om in eigen beheer de tentoonstelling opnieuw in te richten. Ook is de bedoeling om tussentijds de tentoonstellingsruimte open te houden en alle activiteiten te continueren.

Het vele werk aan de permanente tentoonstelling zal in de ogen van het bestuur niet verloren gaan, omdat een groot deel daarvan ook in de nieuwe huisvesting geplaatst kan worden. Voor een speciale tentoonstelling is het iedere keer nodig om de tentoongestelde zaken te presenteren en van informatie te voorzien. De kennis die hiermee is opgedaan zal ook in de nieuwe ruimte zijn vruchten afwerpen.

2. Blijven in de Bergeonstraat, door te blijven huren

Voortzetting van het huurcontract kan alleen indien de gemeente Heiloo het verschil tussen de huidige lage huur en de maatschappelijke huur blijft compenseren. Dat is in ieder geval gegarandeerd voor de jaren 2017 tot en met 2019. Voor de jaren daarna is dat nog niet vastgesteld. Voordeel van deze variant is dat de tentoonstellingsruimte af is en er niet verhuisd hoeft te worden. Omdat de Bergeonstraat niet op de meest zichtbare plek in het dorp is gelegen zullen additionele investeringen nodig zijn zoals bewegwijzering en het aantrekkelijker maken van de voorkant van het pand. De afhankelijkheid van een jaarlijkse subsidie van de gemeente Heiloo blijft het hoogst in deze variant. Gezien de hoogte van de huidige huur is dat een fors risico.

3. Blijven in de Bergeonstraat, maar dan met opstalrecht

Enkele vrijwilligers (waaronder enkele oud bestuursleden en leden van de tentoonstellingscommissie) geven de voorkeur aan een opstalrecht voor de Bergeonstraat. Er is veel inspanning verricht door vrijwilligers om het museum er goed uit te laten zien.

Het bestuur is niet bevoegd om tot een opstalrecht te besluiten. De ALV kan hiertoe wel besluiten. De mogelijkheid is verkend om eventueel een voorstel aan de ALV te doen. Achteraf bleek echter de optie opstalrecht niet door de gemeente Heiloo aangeboden te worden. Toch volgt hierna een kort verslag van de bevindingen. De contractuele voorwaarden voor het opstalrecht zijn niet zodanig dat dit recht niet weer opgezegd zou kunnen worden. Volgens een in opdracht van de gemeente Heiloo opgesteld meerjarig onderhoudsplan voor de Bergeonstraat komen de onderhoudskosten voor 2018 uit op EUR 13.474. Dat is inclusief een voorziening voor toekomstig groot onderhoud (zoals bijvoorbeeld vernieuwing dak en kozijnen). Door dit onderhoud deels in eigen beheer te doen kunnen de kosten naar schatting uitkomen op 70%: EUR 9.432. Het is mogelijk dat de kosten lager uitkomen door zelfwerkzaamheid. Dat betekent echter wel een grotere verantwoordelijkheid en belasting voor de vereniging. Gezien de begroting van Oud Heiloo en ons beperkte eigen vermogen zou de gemeente dan voor lange tijd een subsidie moeten verstrekken zodat Oud Heiloo reserves kan opbouwen voor toekomstig groot onderhoud. Zonder deze langjarige zekerheid achten wij het opstalrecht onverantwoord. De gemeente Heiloo is geen voorstander van deze mogelijkheid. Zij heeft de ervaring dat instellingen als de onze onvoldoende reserves heeft en kan opbouwen voor toekomstig groot onderhoud. En als dat het geval is, wordt er alsnog een beroep gedaan op de gemeente om de onderhoudskosten te dragen. De gemeente biedt het opstalrecht dan ook niet aan. Deze optie valt daarom dus al af. Ook het bestuur vindt dat het opstalrecht te veel risico's met zich meebrengt en wil dit niet voor zijn rekening nemen.

4. Verhuizen naar de bibliotheek

Deze optie is afgefallen. De maatschappelijke huur is aanzienlijk hoger dan die van de Bergeonstraat. Rekening houdend met de onzekere toekomst rondom subsidies, zou dat betekenen dat de risico's voor Oud Heiloo alleen maar toenemen. Bovendien is het geen historisch pand.

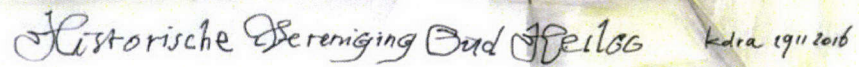
Gezien de financiële veranderingen die tot heroverweging van de huisvesting nopen, het aanbod van de GGZ en de inzet van de gemeente Heiloo en de mogelijkheid om de verenigingsactiviteiten op de nieuwe locatie beter uit te bouwen is na goed overwegen besloten in te zetten op de verhuizing naar Landgoed Willibrordus. Het bestuur ziet zich gesteund in dit besluit door de positieve reacties van veel leden van Oud Heiloo op deze voorgenomen verhuizing.

Indien er vragen zijn naar aanleiding van deze brief kunt u altijd een van onze bestuursleden benaderen. In de maand juni/juli 2017 zal tijdens de openingstijden van de Oudheidkamer altijd een bestuurslid aanwezig zijn om uw vragen te beantwoorden.

Het bestuur van Oud Heiloo

Jaap de Graaf, Joop Tulp, Bart van der Feen de Lille, Nico Lenting, Paul Morsch, Jan de Winter

HISTORISCHE VERENIGING OUD HEILOO | HAALBAARHEIDSTUDIE | 16 DECEMBER 2016



keressens | de ruiters architecten

HISTORISCHE VERENIGING OUD HEILOO | HAALBAARHEIDSTUDIE | 16 DECEMBER 2016



kerssens de ruiter architecten BNA