

# Toekomstvisie sociaal-cultureel vastgoed

**Auteur:** Team Grondzaken

**Afdeling:** Team Grondzaken

**Versienummer:** 7.0

**Datum:** 6 maart 2015

**Corsanummer:** T14.05852

**Inhoudsopgave**

1	Inleiding .....	3
1.1	Inleiding .....	3
1.2	Afwegingskader .....	3
1.3	Cultuurhuis.....	4
1.4	Gemeentelijke panden.....	4
2	Bergschenhoek .....	6
2.1	Situatie .....	6
2.2	Polderhuis .....	6
2.3	Het Spectrum.....	7
2.4	Notaris Kruytstraat .....	8
2.5	't Schooltje .....	9
3	Berkel en Rodenrijs.....	11
3.1	Situatie .....	11
3.2	MFR Anthuriumsingel .....	11
4	Bleiswijk.....	12
4.1	Situatie .....	12
4.2	MKC 't Web .....	12
4.3	De Leeuwerik.....	13
4.4	De Snip .....	14
4.5	Cranenborgh .....	15
4.6	Pecto's .....	16
5	Totaaloverzicht.....	17

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

De gemeente Lansingerland heeft in 2014 het vastgoedbeleid vastgesteld. Daarin is opgenomen dat Lansingerland streeft naar efficiënt, goed en voldoende aanbod van sociaal-cultureel vastgoed in de gemeente. Dat kan gemeentelijk eigendom zijn, maar ook eigendom van derden. In deze notitie wordt verdere uitwerking gegeven aan dit uitgangspunt uit het vastgoedbeleid. Uiteindelijk wordt in de notitie per pand beschreven hoe wordt gewerkt naar een effectief bezit van gemeentelijk sociaal-cultureel vastgoed. Per pand leidt dit tot een van de volgende acties:

- 1) verkopen met de huidige bestemming of met mogelijkheid tot wijziging van de bestemming;
- 2) behoud en intensiveren van het gebruik van het pand.

## 1.2 Afwegingskader

Vanuit het vastgestelde vastgoedbeleid gelden voor het maatschappelijk vastgoed (waar sociaal-cultureel vastgoed onderdeel van is) de volgende afwegingskaders:

- Wij streven, waar mogelijk, naar het terugbrengen van de huidige voorraad aan gemeentelijk maatschappelijk vastgoed;
- Daarbij heeft de gemeente oog voor voldoende ruimte binnen de maatschappelijke accommodaties binnen de gemeente
- Het is geen vanzelfsprekendheid om als gemeente zelf vastgoed ten behoeve van de huisvesting van maatschappelijke activiteiten te bezitten en te exploiteren;
- Gebruik van accommodaties van derden zijn niet alleen een volwaardig alternatief voor eigen accommodaties voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten maar bieden zelfs diverse voordelen, bijvoorbeeld in verband met het afdekken van exploitatiekosten en -risico's;

De gemeente heeft onderzocht in hoeverre bovenstaande uitgangspunten haalbaar zijn. Daarvoor zijn twee inventarisaties gemaakt. De eerste betreft een inventarisatie van maatschappelijk vastgoed in de gemeente, ongeacht de eigenaar. Zie hiervoor bijlage 2. Hieruit blijkt dat er op veel plekken maatschappelijk vastgoed beschikbaar is. Het tweede is een overzicht van de vestiging van verenigingen en instellingen in Lansingerland. Zie hiervoor bijlage 3. Hieruit blijkt dat verenigingen soms wel, maar vaak ook niet, gebruik maken van gemeentelijke accommodaties.

In deze bijlagen is zoveel mogelijk beschikbare informatie bijeengebracht voor zover bekend bij de gemeente. Ze zijn samengesteld op basis van verschillende bronnen zoals het kadaster, gemeentelijk subsidieregister, gemeentelijk huurregister en de digitale gemeentegids LokaalTotaal.

De notitie is opgebouwd per kern. Binnen de kernen wordt beschreven welke panden de gemeente in eigendom heeft. Bij de beoordeling wordt naar twee aspecten gekeken:

1. Financieel: kent een gebouw lage of hoge kosten? Heeft het hoge of lage opbrengstpotentie?
2. Gebruikers: is het voor huidige gebruikers redelijkerwijs mogelijk om nieuwe huisvesting te vinden?

### *Financieel*

Voor het eerste aspect is per pand een analyse van de financiële gegevens gemaakt. Dit bestaat uit het volgende:

1. Afschrijvingen
2. Rentelasten
3. Exploitatiekosten
4. Kosten uit de Meerjarenonderhoudsplanningen (MJOPs)
5. Kosten voor beheer (kosten voor Optisport verdeeld over alle panden) en gemeentelijke inzet (€ 5.000,- per pand)

6. Opbrengsten uit verhuur. Deze zijn bepaald op basis van het gebruik en de inkomsten van 2014, gecorrigeerd met een inschatting van de wijziging hierop vanwege de wijziging in huurtarieven per 2015 en het geschatte gebruik van 2015.
7. Boekwaarde
8. WOZ-waarde
9. Een zeer globale inschatting van een mogelijke opbrengst. Deze inschatting is gebaseerd op kengetallen en ervaringscijfers en verschillende gebruiks- en bestemmingsscenario's. De inschattingen zijn niet onderbouwd met taxaties. Ze hebben als doel om een richting te geven van de financiële effecten bij verkoop. Aan deze inschattingen kunnen dus ook geen rechten ontleend worden door derden.

### *Gebruikers*

Voor het tweede aspect is een analyse gemaakt van de huidige gebruikers. Welke verenigingen zitten nu in een pand? Hoeveel ruimte hebben zij nodig en welke dagdelen? Heeft de gemeente een alternatief of is een alternatief voorhanden?

De mogelijke verplaatsingen zijn samen met een aantal verenigingen opgesteld en besproken. De gesprekken hierover zijn inventariserend van aard geweest. Pas na besluitvorming door de gemeenteraad zal verder gekeken worden hoe daadwerkelijk nieuwe afspraken gemaakt kunnen worden met de desbetreffende verenigingen.

## 1.3 Cultuurhuis

Bovenstaande besprekingen hebben geleid tot een initiatief vanuit de maatschappelijke partners voor het stichten van een cultuurhuis. In dit cultuurhuis kunnen allerlei culturele activiteiten een plek krijgen. De insteek van een dergelijk cultuurhuis is tweeledig. Enerzijds moet het leiden tot een kostenreductie aan de kant de verenigingen, omdat een gebouw efficiënt ingezet kan worden. Hierbij zal ook door inzet van verenigingen kosten op het beheer van een dergelijk gebouw beperkt kunnen worden. Anderzijds moet een cultuurhuis leiden tot een versterking van het culturele leven in Lansingerland. Dit wordt veroorzaakt door samenwerking en sterke identiteit van een dergelijk cultuurhuis.

De eerste aanzet hiervoor is gestart en door veel verenigingen positief ontvangen. In het traject wat volgt na vaststelling van deze toekomstvisie zal dit door betrokken verenigingen verder uitgewerkt worden. Deze uitwerking kan leiden tot een wijziging in de te verkopen objecten of de opbrengstpotentie van accommodaties. Pas na vaststelling van een programma van eisen van een cultuurhuis (o.a. hoe groot, hoeveel ruimtes, waar en wellicht moeten er wel twee cultuurhuizen komen) kan vastgesteld worden welke gebouwen in aanmerking komen als cultuurhuis. Dit kunnen gemeentelijke panden zijn, maar dat kunnen ook gebouwen van derden zijn.

## 1.4 Gemeentelijke panden

De volgende gemeentelijke eigendommen worden betrokken in de analyse van de gemeentelijke panden:

<i>Naam</i>	<i>Belangrijke gebruikers</i>
<b>Bergschenhoek</b>	
1. Het Polderhuis	Jay's Place
2. Het Spectrum	Concordia, The Point
3. Notaris Kruytstaart	Bibliotheek Oostland, Fysiokids
4. Het Schooltje	Stichting 't Schooltje
<b>Berkel en Rodenrijs</b>	
5. MFR Anthuriumsingel	MFR, PSZ Olleke Bolleke, BSO De Paddestoel
<b>Bleiswijk</b>	
6. 't Web	Crescendo
7. De Leeuwerik	Welzijn Lansingerland

8. De Snip
9. Cranenborgh
10. Pecto's

Bibliotheek Oostland, OVMB  
Scouting en BSO Kanjers  
St. Pecto's

## 2 Bergschenhoek

### 2.1 Situatie

In Bergschenhoek zijn op dit moment goede maar kleinere, versnipperd gelegen accommodaties beschikbaar. Het gaat om het Polderhuis, de bibliotheek aan de Notaris Kruytstaart, Het Spectrum en 't Schooltje. Tevens huurt de gemeente de Smitshoek. Daarnaast heeft 3B Wonen plannen ontwikkeld voor de bouw van woningen met maatschappelijke voorzieningen in de Emmastraat. Tenslotte is in het Berghonk, de sporthal, nog ruimte voor maatschappelijke activiteiten.

Het Polderhuis wordt op dit moment door de muziekschool gebruikt. Verder vinden hier af en toe activiteiten van derden plaats. Het Polderhuis is te klein om te fungeren als multifunctionele ruimte. Op de locatie van bibliotheek Oostland zit naast de bibliotheek ook Fysiokids. Bibliotheek Oostland heeft zelf aangegeven om elders huisvesting te gaan zoeken om zo aan hun bezuinigingsopgave te kunnen voldoen. Het Spectrum is een relatief nieuw en groot gebouw waar al meerdere activiteiten plaatsvinden. 't Schooltje wordt alleen gebruikt door het Buurtschap ter plaatse. Voor andere activiteiten is het te excentrisch gelegen. De Smitshoek is gelegen in een wooneenheid voor ouderen. Vanuit deze locatie ontplooit Welzijn Lansingerland nu haar activiteiten. De nieuwbouw aan de Emmastraat is geschikt voor meerdere maatschappelijke functies. De exploitant wil ook graag meerdere gebruikers in het pand huisvesten.

### 2.2 Polderhuis

Het Polderhuis is een monumentaal pand aan de Bergweg-Noord. Het pand bestaat uit twee delen die apart van elkaar worden gebruikt en elk een eigen ingang hebben:

- het grootste deel van het pand wordt gebruikt als sociaal-culturele accommodatie. Dit deel heeft de bestemming 'maatschappelijk' en bestaat uit verschillende kleine kamers, een keuken en twee grotere zalen.
- het andere deel wordt gebruikt als woonhuis en heeft de bestemming 'woonhuis'. De woning is verhuurd.

In deze paragraaf wordt steeds het gehele Polderhuis als pand behandeld, inclusief het als woonhuis verhuurde deel.

#### Financieel

Pand	Polderhuis
Afschrijving	€ -
Rente	€ -
Exploitatiekosten	€ 18.620
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 22.381
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 23.625
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	€ -32.000
Boekwaarde (2014)	€ -
WOZ-waarde (2014)	€ 354.000
Schatting verkoopwaarde	€ 810.000

De huidige bezettingsgraad is te laag om de kosten te dekken. Ook de huurinkomsten van de woning zijn niet voldoende ter dekking van de kosten. Door de hoge exploitatiekosten, zelfs bij verhoging van de bezettingsgraad, is aanhouden van het pand op lange termijn financieel niet aantrekkelijk.

Het Polderhuis heeft geen boekwaarde meer. Bij verkoop is een incidentele boekwinst te behalen. De opbrengstpotentie hangt af van de functie van het pand en de beperkingen die de status van Rijksmonument biedt. Het Polderhuis staat op een mooie locatie aan een van de toegangswegen tot het centrum van Bergschenhoek. De locatie is geschikt voor meerdere functies. Naast de huidige maatschappelijke functie behoren onder andere wonen, horeca, zakelijke dienstverlening en zorg tot de mogelijkheden. Bij een maatschappelijke functie is de potentiële opbrengst minder dan bij een commerciële functie als wonen, zakelijke dienstverlening of horeca. Het Polderhuis is een losstaand pand en maakt geen onderdeel uit van een gebruikintensieve omgeving. Een nu voorzien minpunt van het pand is de parkeergelegenheid. Daarnaast moet blijken hoe omgegaan kan worden met het woonhuis. Verkopen is, zoals nu wordt voorgesteld, ook mogelijk inclusief de woning, waarbij de huurder zijn huidige rechten behoudt.

Bij verkoop worden de kosten die het pand nu per saldo kent (€ 32.000,-) bespaard. Daarnaast zal het pand enkele tonnen op kunnen leveren. De uiteindelijke opbrengst zal sterk afhangen van het toekomstige gebruik en de bestemming die het gebouw kan krijgen. De opbrengst zal naar verwachting variëren tussen de € 0,6 en € 1,0 miljoen.

#### *Gebruikers*

De huidige vaste gebruikers van het pand zijn met name Jay's Place, Berkelse schilderclub en Zangkoor Aan de oever van de Rotte. Het type activiteiten dat plaatsvindt in het Polderhuis zijn (individuele) muzieklessen, dansles, schildercursussen en zangles (in groepsverband). De huidige bezetting van het sociaal-culturele gebruikte deel is laag.

De activiteiten die plaatsvinden in het Polderhuis zijn relatief makkelijk te verplaatsen naar andere locaties. De inrichting van de ruimtes zijn niet specifiek gericht op de huidige activiteiten. Daarnaast zijn de huidige organisaties ook niet per definitie gebonden aan het Polderhuis. Voor alle partijen zijn alternatieven beschikbaar. De activiteiten kunnen bijvoorbeeld verplaatst worden naar het Berghonk. Daarvoor is het nodig om door middel van groot onderhoud het Berghonk op het juiste niveau te brengen. Maar ook andere alternatieven zijn mogelijk. Een alternatief, op iets langere termijn, is dat de gebruikers een plek krijgen in een cultuurhuis.

- ➔ Wij stellen voor op korte termijn met de huidige maatschappelijke gebruikers in gesprek te gaan over het verplaatsen van de activiteiten. Het Polderhuis wordt in zijn geheel verkocht.

## **2.3 Het Spectrum**

Het Spectrum bestaat uit diverse ruimtes op de begane grond en de bovenverdieping:

- The Point is het deel bestemd voor jeugd- en jongerenwerk. The Point heeft een eigen ingang aan de Groeneweg 53. Deze ruimte is met behulp van een scheidingswand op te splitsen in twee delen en bevat een bar, DJ draaitafel, diverse spelcomputers en een loungeplek. Dit deel wordt voornamelijk gebruikt door de Stichting Jeugd- en Jongerenwerk Midden-Holland.
- Multifunctioneel centrum: dit deel van het pand is via een eigen ingang aan de Groeneweg 49-51 te bereiken. Het bestaat uit een kantoor, een oefenruimte met bar, een grote muziekzaal met installaties, opbergruimte, een kleedkamer en een mini-bar.
- De bovenverdieping wordt gebruikt door een kinderopvang organisatie (Catalpa) en is ook als zodanig ingericht. Catalpa heeft een eigen ingang aan de Groeneweg 47.

*Financieel*

<b>Pand</b>	<b>Spectrum</b>
Afschrijving	€ 20.464
Rente	€ 17.906
Exploitatiekosten	€ 40.607
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 29.279
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 68.736
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	€ -54.146
Boekwaarde (2014)	€ 511.603
WOZ-waarde (2014)	€ 735.000
Schatting verkoopwaarde	€ 910.000

Het spectrum kent een negatief exploitatiesaldo. Dat wordt mn. veroorzaakt door hoge exploitatie- en onderhoudskosten. Dit pleit voor verkoop van het pand.

Het pand zit vast aan een sporthal en is gelegen in een woonwijk. Dit beperkt de mogelijkheden voor alternatieve invulling. De vormgeving van het gebouw, de ligging en huidige functie beperken ook een ander gebruik als bijvoorbeeld kantoor, bedrijvigheid of woningen. De verkoopbaarheid is beperkt, waardoor ook de verkoopopbrengst relatief gering is.

*Gebruikers*

De huidige vaste gebruikers van het pand zijn muziekvereniging Concordia, kinderopvangorganisatie Catalpa, Stichting Jeugd en Jongerenwerk Midden-Holland en Stichting Muzische Vorming Bergschenhoek. De activiteiten die plaatsvinden zijn muzieklessen (individueel en in groepsverband), jeugd- en jongerenactiviteiten en kinderopvang. Deze activiteiten zijn in zijn geheel niet makkelijk te verplaatsen. Dat heeft o.a. ook te maken met de specifieke en vaste inrichting van de ruimtes die gericht zijn op de activiteiten en de organisaties. Denk hierbij aan de loungeplekken voor de jongeren.

Het Spectrum wordt door een aantal partijen naar tevredenheid gebruikt. Het Spectrum staat in een gebruiksintensieve omgeving (er is veel toeloop van allerlei verschillende gebruikers). Het Spectrum zit vast aan de sporthal De Ackers en ligt naast een basisschool, middenin een woonwijk. Dit maakt dat Het Spectrum ook in de toekomst een interessante locatie is vanwege de toeloop naar het gebouw. Voor zowel de huidige gebruikers en de overige verenigingen in Bergschenhoek is het goed om dit gebouw te behouden. Wellicht zou het gebouw in aanmerking kunnen komen om als cultuurhuis te dienen.

- ➔ Wij stellen voor het Spectrum aan te houden als multifunctionele locatie in Bergschenhoek en het multifunctionele karakter zo goed mogelijk te benutten door het gebruik van de ruimtes te intensiveren in samenwerking met Optisport. Wellicht dat deze locatie als 'cultuurhuis' kan gaan fungeren.

## 2.4 Notaris Kruytstraat

Het pand aan de Notaris Kruytstraat is een losstaand pand middenin een woonwijk en op circa 500 m loopafstand van het centrum van Bergschenhoek. Het pand bestaat uit één grote ruimte en een tweetal kleinere ruimtes en een berging.



<b>Pand</b>	<b>Notaris Kruytstraat</b>
Afschrijving	€ -
Rente	€ -
Exploitatiekosten	€ 27.953
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 14.106
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 10.577
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	<b>€ -46.107</b>
Boekwaarde (2014)	€ -
WOZ-waarde (2014)	€ 1.057.000
Schatting verkoopwaarde	€ 270.000

### *Financieel*

De huidige vaste gebruikers van het pand zijn Bibliotheek Oostland en Fysiokids. In de kelder heeft de Oudheidkundige verenging Bergschenhoek diverse spullen staan. De grote ruimte in het pand is ingericht als bibliotheek en de twee kleinere ruimtes zijn ingericht als fysiotherapeutische ruimte. Beide ruimten hebben een eigen ingang (Notaris Kruytstraat 10 respectievelijk 10A). Bibliotheek Oostland heeft in hun toekomstperspectief aangegeven de ruimte aan de Notaris Kruytstraat af te stoten vanaf 2015. Het verplaatsen van de activiteit fysiotherapie is niet heel moeilijk. Het huidige exploitatiesaldo is, rekening houdend met een vertrek van de bibliotheek, negatief. Het is niet waarschijnlijk dat een vervangende huurder voor het gehele pand gevonden kan worden. Het pand is verder niet geschikt om in te zetten als maatschappelijk trefpunt voor Bergschenhoek. De indeling en ligging zijn hiervoor niet geschikt.

Bij verkoop worden de jaarlijkse exploitatielasten bespaard (€ 56.683,-). Dit pand heeft geen boekwaarde, waardoor verkoop een boekwinst oplevert. Evenals de voormalige brandweerkazerne in Bergschenhoek lijken er voldoende kansen te zijn om het gebouw met de huidige bestemming te verkopen. De ontwikkeling van een klein zorgcentrum behoort dan bijvoorbeeld tot de mogelijkheden.

Deze locatie ligt midden in een woonwijk. Het is ook goed mogelijk om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken. Het toevoegen van een nieuwe woningbouwontwikkeling moet goed afgestemd worden met de regionale woningbouw afspraken. Noodzakelijkheid van herontwikkeling moet aangetoond worden. Detailhandel is op deze locatie uitgesloten.

### *Gebruikers*

De huidige gebruikers zijn op zoek naar alternatieve huisvesting, of hebben die reeds gevonden. Voor alle partijen zijn geschikte alternatieven voorhanden.

➔ We stellen voor het pand te verkopen.

## **2.5 't Schooltje**

't Schooltje is een voormalige school met twee ruimtes (boven en beneden). Momenteel dient het als buurtaccommodatie voor Stichting 't Schooltje. Deze Stichting gebruikt de locatie als ruimte voor hun (buurt)activiteiten. 't Schooltje ligt aan de Rottekade 83 en ligt daardoor ver weg van de kernen Bergschenhoek, Bleiswijk en Berkel.

### *Financieel*

<b>Pand</b>	<b>'t Schooltje</b>
Afschrijving	€ -
Rente	€ -
Exploitatiekosten	€ 6.235
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 10.233
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 21.168
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	<b>€ -9.925</b>
Boekwaarde (2014)	€ -
WOZ-waarde (2014)	€ 363.000
Schatting verkoopwaarde	€ 400.000

De exploitatie van 't Schooltje is ca. € 10.000,- negatief. Dit zou bij verkoop bespaard worden. Bij verkoop zou, gezien de situering, herbestemmen tot 'wonen' de meest aantrekkelijke optie zijn. De opbrengstpotentie als woning/ woningbouw kan oplopen tot ca. 0,6 miljoen.

#### *Gebruikers*

't Schooltje heeft één vaste huurder en dat is Stichting Buurthuis 't Schooltje. In 't Schooltje kunnen allerlei activiteiten georganiseerd worden gericht op ontmoeting en recreatieve bezigheden. Dit pand wordt volledig gebruikt door één partij. Het is geen kerntaak voor de gemeente om dergelijke accommodaties in eigendom te hebben. In geen van de andere kernen bestaat een buurthuis zoals 't Schooltje.

- ➔ Wij stellen voor om in overleg met de Stichting te kijken naar alternatieven voor hun activiteiten en 't Schooltje te herbestemmen naar 'wonen' en het object op termijn te verkopen.

### 3 Berkel en Rodenrijs

#### 3.1 Situatie

In Berkel en Rodenrijs heeft de gemeente weinig panden in bezit. In veel gevallen heeft de voormalige gemeente ervoor gekozen om verenigingen zelf gebouwen te laten realiseren en wordt veelal gebruik gemaakt van andere accommodaties zoals kerkgebouwen en kantines.

#### 3.2 MFR Anthuriumsingel

Het MFR ligt in Rodenrijs, in het Rodenrijs. Het pand heeft drie verschillende ingangen aan de Anthuriumsingel 146, 148 en 150.

##### Financieel

Pand	MFR A'singel
Afschrijving	€ 19.941
Rente	€ 19.542
Exploitatiekosten	€ 15.951
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 11.590
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 49.159
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	€ -32.489
Boekwaarde (2014)	€ 558.340
WOZ-waarde (2014)	€ 1.045.000
Schatting verkoopwaarde	€ 780.000

Het huidige pand kent een negatieve exploitatie. Bij verkoop zal dit negatieve saldo bespaard kunnen worden. Het meest financieel aantrekkelijke scenario zal zijn dat de gemeente het gehele pand verkoopt aan een aanbieder van kinderopvang.

##### Gebruikers

De huidige vaste gebruikers van het pand zijn buitenschoolse opvang Olleke Bolleke en peuterspeelzaal De Paddestoel. Zij huren de twee ruimtes permanent voor een commerciële huurprijs. Daarnaast is er één ruimte beschikbaar voor incidentele huur voor maatschappelijk gebruik. Deze ruimte wordt weinig gebruikt. Er zijn geen vaste huurders van dit deel. Bij verkoop zal de gemeente in eerste instantie niet kijken naar een andere bestemming of andere gebruikers. De huidige gebruikers kunnen waarschijnlijk hun activiteiten voortzetten.

➔ Wij adviseren het pand te verkopen met behoud van de bestemming en gebruikers.

## 4 Bleiswijk

### 4.1 Situatie

In Bleiswijk heeft de gemeente relatief veel sociaal-culturele eigendommen. Deze panden zijn vrijwel allemaal in vrij goede staat. De Cranenborgh en de Pecto's zijn twee panden die relatief dicht bij elkaar staan op het sportpark van Bleiswijk. Voor recreatieactiviteiten zijn het geschikte panden. Daarnaast zijn De Snip, 't Web en De Leeuwerik drie panden die relatief dicht bij elkaar liggen en vrijwel identieke functies hebben.

### 4.2 MKC 't Web

't Web ligt aan de rand van Bleiswijk tegen een woonwijk aan. 't Web is een wat ouder gebouw met drie verschillende ruimtes. Het is niet lang geleden vernieuwd. Er is een grote muziekzaal met podium en bar en twee kleinere zalen. 't Web is een losstaand pand met daaromheen een ruime kavel.

#### Financieel

Pand	't Web
Afschrijving	€ 51.434
Rente	€ 25.925
Exploitatiekosten	€ 23.849
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 8.295
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 23.848
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	<b>€ -100.280</b>
Boekwaarde (2014)	€ 740.705
WOZ-waarde (2014)	€ 343.000
Schatting verkoopwaarde	€ 400.000

De huidige exploitatie van 't Web is zeer negatief. Dit wordt veroorzaakt door een lage bezetting en de financiële lasten. Na aankoop van het pand zijn diverse investeringen in het pand gedaan wat o.a. resulteert in hoge afschrijvingslasten. De geschatte opbrengstpotentie ligt op ca. € 0,4 miljoen. Bij verkoop levert dit pand een boekverlies op. Daar tegenover staat een meerjarig voordeel vanwege het wegvallen van jaarlijkse exploitatielasten van ruim € 100.000,-.

De potentie van het pand en met name de locatie lenen zich er goed voor om tot verkoop over te gaan. Binnen de huidige bestemming kan ook een zorgcentrum of kinderopvanglocatie in 't Web gevestigd worden. Een andere goede mogelijkheid is het herontwikkelen van de locatie naar woningbouw. In dit laatste geval kunnen de opbrengsten enkele tonnen hoger zijn.

#### Gebruikers

De huidige vaste gebruikers zijn met name Crescendo en Tekenen en Schilderen Bleiswijk. Met name Crescendo voelt zich sterk verbonden met het pand. Zij exploiteren zelfstandig de bar in de grote muziekzaal en hebben ook op andere manieren geïnvesteerd in het pand onder andere door het bouwen van opslagruimte onder het podium.

De activiteiten zijn op zich goed te verplaatsen. In Bleiswijk zijn meerdere panden waar de activiteiten kunnen worden ondergebracht zoals kerken, sporthallen, de Leeuwerik of de Snip. Deze panden krijgen

daarmee ook een hogere bezettingsgraad en exploitatie. Er is sprake van een negatieve exploitatie van het pand. De verwachting is dat met intensiever gebruik van het pand het tekort wel kleiner wordt maar niet voldoende zal zijn om tot een positieve exploitatie te komen.

Mocht uit het onderzoek van het cultuurhuis blijken dat het Wen uitermate geschikt is als cultuurhuis en er zijn voldoende aanknopingspunten dit verder uit te werken, zal hier door de gemeente rekening mee gehouden worden.

- ➔ Wij stellen vooralsnog voor het pand te verkopen waarbij we met Crescendo in gesprek gaan over alternatieve locaties. Zowel handhaven van het huidige gebouw met de bestemming alswel herontwikkeling behoren tot de mogelijkheden. Over de eventuele verkoop van 't Web wordt pas definitief besloten na afronding van het onderzoek naar de haalbaarheid van het Cultuurhuis.

### 4.3 De Leeuwerik

De Leeuwerik is een pand dat vastzit aan twee andere panden. Aan de ene kant een wooncomplex voor ouderen en aan de andere kant een woonzorgcentrum van Laurens. De Leeuwerik bestaat uit diverse ruimtes: een grote zaal met podium, een biljartzaal, een schilderzaal, kantoorruimtes, een bar en koffiedrinkplek. Het ligt op circa 500m afstand van 't Web in een woonwijk aan de rand van Bleiswijk.

#### Financieel

Pand	Leeuwerik
Afschrijving	€ 42.581
Rente	€ 44.857
Exploitatiekosten	€ 18.234
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 17.127
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 92.568
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	€ -44.857
Boekwaarde (2014)	€ 1.281.625
WOZ-waarde (2014)	€ 1.190.000
Schatting verkoopwaarde	€ 560.000

Het exploitatieresultaat van de Leeuwerik is negatief. Ook hier moet opgemerkt worden dat de boekwaarden relatief hoog is. Verkoop is om bouwkundige redenen lastig. Verkoop voor andere functies of herbestemmingen zal relatief lastig zijn.

#### Gebruikers

De Leeuwerik wordt op dit moment gebruikt door Welzijn Lansingerland. De maatschappelijke functie, in combinatie met het woonzorgcentrum De Tuinen, is relatief groot. Het ligt voor de hand het pand te behouden en het gebruik verder te intensiveren door nog meer maatschappelijke partners hier een plek te bieden.

- ➔ Wij stellen voor de Leeuwerik te behouden en het gebruik te intensiveren.

#### 4.4 De Snip

De Snip staat middenin het centrum van Bleiswijk aan de Dorpstraat. Het bestaat uit een grote ruimte waar nu de bibliotheek gevestigd is en meerdere kleinere ruimtes.

##### *Financieel*

<b>Pand</b>	<b>De Snip</b>
Afschrijving	€ 89.949
Rente	€ 88.990
Exploitatiekosten	€ 55.324
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 18.142
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 74.212
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	€ -192.819
Boekwaarde (2014)	€ 2.542.573
WOZ-waarde (2014)	€ 1.322.000
Schatting verkoopwaarde	€ 690.000

De Snip kent een hele hoge boekwaarde. Het exploitatieresultaat is door de hoge financiële lasten negatief. Dit resultaat zal niet veel verder verbeterd kunnen worden. Indien overgegaan zou worden tot verkoop, is herontwikkeling (winkels, horeca of zorg-gerelateerd) het meest kansrijk. Verkoop zal tussen de € 0,5 en € 0,9 miljoen op kunnen leveren. Verkoop zou een incidenteel verlies van € 1,5 miljoen betekenen, maar ook een jaarlijkse besparing van € 0,2 miljoen.

##### *Gebruikers*

De huidige gebruikers van het pand zijn onder andere bibliotheek Oostland, de Oudheidkundige vereniging Bleiswijk (OVMB), de Spil, Humanitas en kleinere gebruikers. Het gebouw is centraal gelegen, nabij het Medisch Hart en het winkelgebied van Bleiswijk. Vanuit die optiek is het een goed gebruikte en centrale plek voor maatschappelijke functies.

De bibliotheek heeft te maken met een aanzienlijke bezuinigingsopgave, wat zich zal manifesteren in keuzes met betrekking tot huisvesting. De gevolgen voor de Snip kunnen zijn dat de bibliotheek kleiner zal worden en minder ruimtes zal huren. Dit biedt echter ook weer mogelijkheden om het aantal gebruikers in het pand te vergroten.

Wellicht biedt dit mogelijkheden voor de Snip in het onderzoek naar een cultuurhuis. Mocht echter juist het Web als locatie voor een cultuurhuis naar voren komen, zal het behoud van de Snip moeten worden heroverwogen.

- ➔ Wij adviseren het pand aan te houden en het gebruik te intensiveren. Dit wordt heroverwogen na afronding van het onderzoek naar de haalbaarheid van een Cultuurhuis.

## 4.5 Cranenborgh

De Cranenborgh staat nabij de sportvelden in Bleiswijk. Het is een relatief nieuw pand en staat los van andere panden.

### Financieel

Pand	Cranenborgh
Afschrijving	€ 10.421
Rente	€ 9.118
Exploitatiekosten	€ 25.761
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 12.065
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 18.318
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	€ -53.672
Boekwaarde (2014)	€ 260.519
WOZ-waarde (2014)	€ 476.000
Schatting verkoopwaarde	€ 360.000

Het pand kent een negatieve exploitatie, mede vanwege de relatief lage huurinkomsten. Verkoop zou een jaarlijkse besparing opleveren van ca. € 50.000,-. De BSO en de EHBO vereniging zouden alternatieve huisvesting moeten kunnen vinden. De scouting heeft aangegeven open te staan voor alternatieve huisvesting.

De verkoopmogelijkheden zullen beperkt zijn. Er zal gezocht moeten worden naar een gebruiker, wellicht in de hoek van de sport of de kinderopvang. De marktverwachting is dat eventuele verkoop niet snel zal gaan, maar dat er uiteindelijk een koper zal zijn.

### Gebruikers

De Cranenborgh is vrijdag en zaterdag de thuisbasis voor de scouting Cranenborghgroep. Verder zit een aantal dagdelen BSO in het gebouw en maakt de EHBO vereniging af en toe gebruik van het gebouw. Vooral de scouting heeft een sterke band met het pand omdat het is ingericht voor de boten die zij hebben (o.a. met botenloods). Voor de overige partijen geldt dat de activiteiten relatief makkelijk te verplaatsen zijn naar een andere locatie.

- ➔ Wij stellen voor gebouw De Cranenborgh op termijn af te stoten op voorwaarden dat de scouting een alternatieve lokatie heeft.

#### 4.6 Pecto's

De Pecto's is ook een pand dat vlakbij de sportvelden van Bleiswijk ligt. Het staat los en is gebouwd voor de jeugd en jongeren uit Bleiswijk. Het is een relatief nieuw pand.

##### Financieel

Pand	Pecto's
Afschrijving	€ 10.645
Rente	€ 9.244
Exploitatiekosten	€ 19.414
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 4.577
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625
Opbrengsten - verhuur	€ 12.156
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	€ -46.349
Boekwaarde (2014)	€ 264.103
WOZ-waarde (2014)	€ 224.000
Schatting verkoopwaarde	€ 140.000

Het pand heeft slechts een beperkte boekwaarde. Het pand zou eventueel verkocht kunnen worden met de maatschappelijke bestemming, huisvesting van een sportvereniging of als commerciële uitgaansgelegenheid. De potentiële opbrengsten zijn laag. De jaarlijkse lasten zijn op dit moment € 46.000,- per jaar. Verkoop zou op lange termijn besparingen opleveren.

##### Gebruikers

Het gebouw de Pecto's wordt gebruikt en geclaimd door Stichting De Pecto's. De activiteiten die er plaatsvinden zijn voornamelijk gericht op jongeren, zoals gamen, loungen etc.. Stichting De Pecto's voelt zich sterk verbonden met het pand en is van mening dat het pand indertijd is gebouwd vóór de Pecto's. Zij willen geen afstand doen van het pand, maar hebben hier geen juridische basis voor. De intensiteit van het gebruik, en daarmee het maatschappelijk nut, van het gebouw is laag. Voor de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw zijn alternatieve locaties beschikbaar.

→ Wij stellen voor om de Pecto's af te stoten.



## 5 Totaaloverzicht

In onderstaande overzicht zijn de exploitatiesaldo van alle panden bij elkaar weergegeven. Jaarlijks kennen de gebouwen een tekort van ruim € 0,6 miljoen.

<b>Pand</b>	<b>Totaal</b>
Afschrijving	€ 245.435
Rente	€ 215.581
Exploitatiekosten	€ 251.948
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 147.795
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 146.250
Opbrengsten - verhuur	€ 394.367
<b>Saldo - huidige exploitatie</b>	<b>€ -612.641</b>

Het totaal overzicht met betrekking tot de huidige eigendommen van de gemeente en het advies hoe ermee om te gaan, is als volgt:

<i>Naam</i>	<i>Actie</i>
<b>Bergschenhoek</b>	
1. Het Polderhuis	Afstoten
2. Het Spectrum	Aanhouden en betrekken bij onderzoek 'cultuurhuis'
3. Notaris Kruytstaart	Afstoten
4. Het Schooltje	Op termijn afstoten
<b>Berkel en Rodenrijs</b>	
5. MFR Anthuriumsingel	Afstoten
<b>Bleiswijk</b>	
6. 't Web	Vooralsnog op termijn afstoten. Betrekken bij onderzoek 'cultuurhuis'
7. De Leeuwerik	Aanhouden
8. De Snip	Aanhouden en betrekken bij onderzoek 'cultuurhuis'
9. Cranenborgh	Op termijn afstoten
10. Pecto's	Afstoten

In de periode na vaststelling van deze toekomstvisie zal de verdere uitwerking ter hand worden genomen. Mn. het genoemde cultuurhuis zal wellicht nog wijzigingen kunnen aanbrengen in de uiteindelijke uitwerking van de acties zoals hier boven beschreven.

In het overzicht hieronder is weergegeven wat de resultaten zullen zijn bij verkoop van de panden zoals hierboven voorgesteld. Hierbij is uitgegaan van de exploitatiesaldi zoals in voorgaande hoofdstukken besproken. Hierbij gaan we uit van de werkelijke effecten.

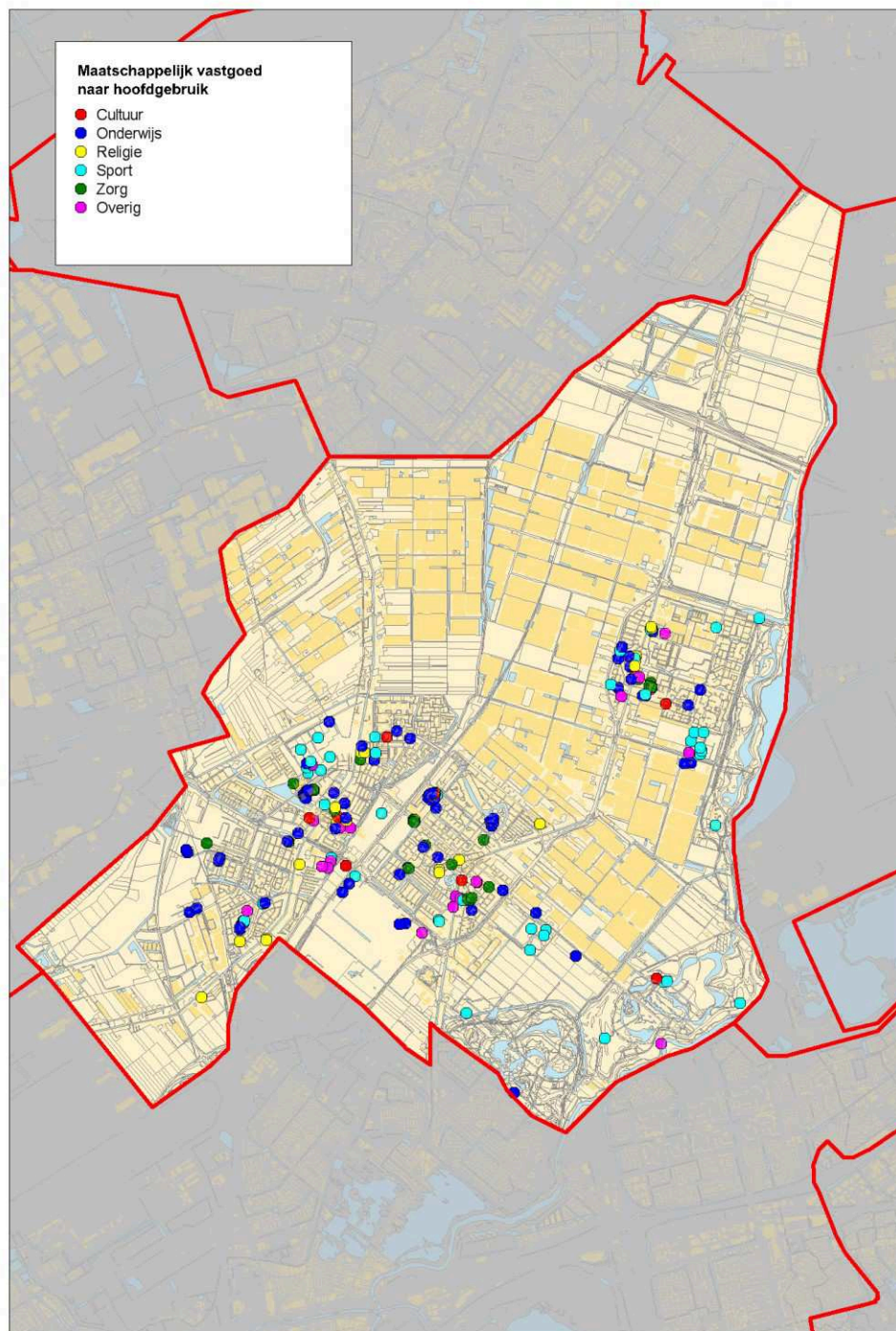
	jaarlijkse besparing	opbrengst	boekwaarde	saldo opbrengst -/boekwaarde	terugverdiendtijd in jaren
<i>Korte termijn</i>					
Polderhuis	€ 32.000	€ 810.000,00	€ -	€ 810.000	n.v.t.
Notaris Kruytstraat	€ 46.107	€ 270.000,00	€ -	€ 270.000	n.v.t.
MFR A'singel	€ 32.489	€ 780.000,00	€ 558.340	€ 221.660	n.v.t.
Pecto's	€ 46.349	€ 140.000,00	€ 264.103	€ -124.103	2,68
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 156.944</b>	<b>€ 2.000.000</b>	<b>€ 822.442</b>	<b>€ 1.177.558</b>	
<i>Middellange termijn</i>					
't Schooltje	€ 9.925	€ 400.000,00	€ -	€ 400.000	n.v.t.
't Web	€ 100.280	€ 400.000,00	€ 740.705	€ -340.705	3,40
Cranenborgh	€ 53.672	€ 360.000,00	€ 260.519	€ 99.481	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>€ 163.876</b>	<b>€ 1.160.000</b>	<b>€ 1.001.224</b>	<b>€ 158.776</b>	
<b>Totaal</b>	<b>€ 320.820</b>	<b>€ 3.160.000</b>	<b>€ 1.823.666</b>	<b>€ 1.336.334</b>	

Met de verkopen kan jaarlijks op de exploitatie bijna € 0,3 miljoen bespaard worden. Daarnaast is er sprake van een direct effect. De huidige inschattingen geven aan dat verkoop van 7 panden ca. € 3,1 miljoen kan opleveren. In de boekhouding zal met de opbrengsten eerst de resterende boekwaarde afgelost worden (ter waarde van € 1,8 miljoen) en resteert € 1,2 miljoen als incidentele bate. Dit kan gebruikt worden om investeringen te doen ten behoeve van verenigingen en gebruikers of ter dekking van verlaging van de (veel) te hoge boekwaarden van accommodatie De Snip.

In bijlage 1 zijn twee overzichten opgenomen welke laten zien wat de financiële resultaten zijn van verkoop op basis van bedrijfseconomische afwegingen. De werkelijke resultaten van verkoop worden sterk beïnvloed door de historisch gegroeide boekwaarden. Als we uitgaan van de reële schatting van de waarde en daar de financieringslasten ook aan koppelen ontstaat een beeld wat meer recht doet aan een bedrijfseconomische afweging voor de verkoop van panden. Bijvoorbeeld het Polderhuis laat nu een werkelijk resultaat zien van € 32.000,- voordeel. Op basis van een meer bedrijfseconomische benadering met een reële boekwaarde is het resultaat € 80.600,-.

<b>bedrijfseconomische resultaten per pand</b>											
<b><i>Uitgaande van gemiddelde verkoopwaarde</i></b>											
<i>Pand</i>	<i>t Web</i>	<i>Polderhuis</i>	<i>Leeuwerik</i>	<i>Pecto's</i>	<i>Notaris Kruytstraat</i>	<i>Spectrum</i>	<i>De Snip</i>	<i>t Schooltje</i>	<i>MFR A'singel</i>	<i>Cranenborgh</i>	<i>Totaal</i>
Waarde	€ 400.000,00	€ 810.000,00	€ 560.000,00	€ 140.000,00	€ 270.000,00	€ 910.000,00	€ 690.000,00	€ 400.000,00	€ 780.000,00	€ 360.000,00	€ 5.320.000,00
afschrijving (40 jaar)	€ 10.000,00	€ 20.250,00	€ 14.000,00	€ 3.500,00	€ 6.750,00	€ 22.750,00	€ 17.250,00	€ 10.000,00	€ 19.500,00	€ 9.000,00	€ 133.000,00
rente (3,5%)	€ 14.000,00	€ 28.350,00	€ 19.600,00	€ 4.900,00	€ 9.450,00	€ 31.850,00	€ 24.150,00	€ 14.000,00	€ 27.300,00	€ 12.600,00	€ 186.200,00
exploitatiekosten	€ 23.848,58	€ 18.619,80	€ 18.234,08	€ 19.414,27	€ 27.952,85	€ 40.607,36	€ 55.324,06	€ 6.234,77	€ 15.951,19	€ 25.760,91	€ 251.947,87
MJOP	€ 8.295,03	€ 22.380,52	€ 17.127,19	€ 4.577,19	€ 14.105,50	€ 29.279,10	€ 18.142,49	€ 10.232,85	€ 11.589,50	€ 12.065,27	€ 147.794,64
beheer	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 146.250,00
<b>totaal kosten</b>	<b>€ 70.768,62</b>	<b>€ 104.225,32</b>	<b>€ 83.586,27</b>	<b>€ 47.016,45</b>	<b>€ 72.883,35</b>	<b>€ 139.111,46</b>	<b>€ 129.491,55</b>	<b>€ 55.092,62</b>	<b>€ 88.965,69</b>	<b>€ 74.051,18</b>	<b>€ 865.192,51</b>
Huuropbrengsten	€ 23.847,78	€ 23.625,46	€ 92.567,57	€ 12.156,28	€ 10.576,81	€ 68.736,00	€ 74.212,21	€ 21.167,50	€ 49.159,41	€ 18.318,34	€ 394.367,37
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 23.847,78</b>	<b>€ 23.625,46</b>	<b>€ 92.567,57</b>	<b>€ 12.156,28</b>	<b>€ 10.576,81</b>	<b>€ 68.736,00</b>	<b>€ 74.212,21</b>	<b>€ 21.167,50</b>	<b>€ 49.159,41</b>	<b>€ 18.318,34</b>	<b>€ 394.367,37</b>
<b>Saldo</b>	<b>€ -46.920,84</b>	<b>€ -80.599,86</b>	<b>€ 8.981,31</b>	<b>€ -34.860,17</b>	<b>€ -62.306,54</b>	<b>€ -70.375,45</b>	<b>€ -55.279,34</b>	<b>€ -33.925,12</b>	<b>€ -39.806,28</b>	<b>€ -55.732,84</b>	<b>€ -470.825,14</b>
<b>bedrijfseconomische resultaten per pand</b>											
<b><i>Uitgaande van huidige boekwaarde, werkelijke afschrijving en rentelasten</i></b>											
<i>Pand</i>	<i>t Web</i>	<i>Polderhuis</i>	<i>Leeuwerik</i>	<i>Pecto's</i>	<i>Notaris Kruytstraat</i>	<i>Spectrum</i>	<i>De Snip</i>	<i>t Schooltje</i>	<i>MFR A'singel</i>	<i>Cranenborgh</i>	<i>Totaal</i>
Waarde	€ 740.704,69	€ -	€ 1.281.624,94	€ 264.102,82	€ -	€ 511.602,99	€ 2.542.572,75	€ -	€ 558.339,53	€ 260.519,06	€ 6.159.466,78
afschrijving	€ 51.434,01	€ -	€ 42.581,16	€ 10.644,78	€ -	€ 20.464,08	€ 89.949,38	€ -	€ 19.940,64	€ 10.420,74	€ 245.434,79
rente	€ 25.924,66	€ -	€ 44.856,87	€ 9.243,60	€ -	€ 17.906,10	€ 88.990,05	€ -	€ 19.541,88	€ 9.118,17	€ 215.581,34
exploitatiekosten	€ 23.848,58	€ 18.619,80	€ 18.234,08	€ 19.414,27	€ 27.952,85	€ 40.607,36	€ 55.324,06	€ 6.234,77	€ 15.951,19	€ 25.760,91	€ 251.947,87
MJOP	€ 8.295,03	€ 22.380,52	€ 17.127,19	€ 4.577,19	€ 14.105,50	€ 29.279,10	€ 18.142,49	€ 10.232,85	€ 11.589,50	€ 12.065,27	€ 147.794,64
beheer	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 14.625,00	€ 146.250,00
<b>totaal kosten</b>	<b>€ 124.127,29</b>	<b>€ 55.625,32</b>	<b>€ 137.424,30</b>	<b>€ 58.504,83</b>	<b>€ 56.683,35</b>	<b>€ 122.881,64</b>	<b>€ 267.030,98</b>	<b>€ 31.092,62</b>	<b>€ 81.648,21</b>	<b>€ 71.990,09</b>	<b>€ 1.007.008,64</b>
Huuropbrengsten	€ 23.847,78	€ 23.625,46	€ 92.567,57	€ 12.156,28	€ 10.576,81	€ 68.736,00	€ 74.212,21	€ 21.167,50	€ 49.159,41	€ 18.318,34	€ 394.367,37
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 23.847,78</b>	<b>€ 23.625,46</b>	<b>€ 92.567,57</b>	<b>€ 12.156,28</b>	<b>€ 10.576,81</b>	<b>€ 68.736,00</b>	<b>€ 74.212,21</b>	<b>€ 21.167,50</b>	<b>€ 49.159,41</b>	<b>€ 18.318,34</b>	<b>€ 394.367,37</b>
<b>Saldo</b>	<b>€ -100.279,51</b>	<b>€ -31.999,86</b>	<b>€ -44.856,73</b>	<b>€ -46.348,55</b>	<b>€ -46.106,54</b>	<b>€ -54.145,64</b>	<b>€ -192.818,77</b>	<b>€ -9.925,12</b>	<b>€ -32.488,80</b>	<b>€ -53.671,75</b>	<b>€ -612.641,27</b>

### Gemeente Lansingerland - maatschappelijk vastgoed



Bron: Kadaster/Dataland, bewerking Etil.

Kern	Organisatie	Categorisering	Gemeentelijke accommodati	Accommodatie	Internet/ overige informatie
Bergschenhoek	Aan de Oever van de Rotte	sociaal/cultureel: zang	ja	Polderhuis	
Bergschenhoek	Alzheimer NL	zorg/welzijn	ja	Smitshoek	Alzheimer Cafe in Dienstencentrum Smitshoek via Welzijn Lansingerland
Bergschenhoek	Berkelse Schilderclub	sociaal/cultureel: tekenen en schilderen	ja	Polderhuis	
Bergschenhoek	Bibliotheek Oostland Bergschenhoek	sociaal/cultureel: bibliotheek	ja	Notaris Kruytstraat 10	Gaat binnenkort naar locatie derden
Bergschenhoek	Brassband Rijnmond	sociaal/cultureel: muziek	ja	Spectrum - incidenteel, geen thuisbasis	
Bergschenhoek	Bridgevereniging Sans Stress	sociaal/cultureel: kaartspel	ja	Smitshoek	www.sansstress.nl
Bergschenhoek	Buurthuis 't Schooltje	sociaal/cultureel: buurthuis	ja	't Schooltje	
Bergschenhoek	Charles Vermeer Zanginstituut	sociaal/cultureel: zang	ja	Polderhuis	
Bergschenhoek	Christelijk Gemengd Koor Shining	sociaal/cultureel: zang	nee	Hervormde Kerk aan de Kerkstraat 1 te Bergschenhoek	www.koor-shining.nl
Bergschenhoek	CJG Bergschenhoek	jeugd/jongeren	nee	Noorderparklaan 2, 2662 DJ, Bergschenhoek	www.cjglansingerland.nl
Bergschenhoek	Concordia	sociaal/cultureel: muziek	ja	Spectrum	
Bergschenhoek	De Fluithoek	sociaal/cultureel: muziek	nee	Bachplaats 26, 2661 HD Bergschenhoek.	www.defluithoek.nl
Bergschenhoek	Delta Sound Factory	sociaal/cultureel: muziek	nee	Boterdorpsweg 19, 2661 AB Bergschenhoek	www.deltasoundfactory.nl
Bergschenhoek	EHBO Bergschenhoek	EHBO	nee	Sportvereniging BVCB aan het Sporthoekpad in Bergschenhoek	www.ehbo-bergschenhoek.nl
Bergschenhoek	Historische Vereniging Den Berchsen Hoeck	sociaal/cultureel: historie	nee	Martin van den Bogerd BV	Bachplaats 25, 2661 HD Bergschenhoek. www.den-berchsen-hoeck.nl
Bergschenhoek	Jay's Place Muziekschool	sociaal/cultureel: muziek	ja	Polderhuis	
Bergschenhoek	Jeugdgezondheidszorg 4-19 jaar	jeugd/jongeren	nee	Noorderparklaan 14-16, 2662 DJ, Bergschenhoek	
Bergschenhoek	JunoJoy Yoga	sport/beweging	nee	Zilverpar 14 in B'hoek	http://junojoy.nl/algemene-info
Bergschenhoek	Oranjecomite Bergschenhoek	sociaal/cultureel: divers	nee	N.v.t.	
Bergschenhoek	RTV	media	nee	Bergweg-Noord 41, Bergschenhoek	
Bergschenhoek	Schaakvereniging 3-Torens	sociaal/cultureel: divers	ja	Smitshoek	http://www.3-torens.nl/
Bergschenhoek	Scouting Zeeverkennersgroep De Argonauten	jeugd/jongeren	nee	Eigen pand	www.argo8.nl
Bergschenhoek	St. Jeugd en Jongerenwerk MH	jeugd/jongeren	ja	Spectrum	
Bergschenhoek	St. Jodocus Festival	jeugd/jongeren	nee	BVCB, Outdoor Valley	
Bergschenhoek	Stichting Muzische Vorming Bergschenhoek	jeugd/jongeren	ja	Spectrum - incidenteel, geen thuisbasis	
Bergschenhoek	Vrijwilligers Informatie Punt (VIP) Lansingerland	zorg/welzijn	ja	Smitshoek	
Bergschenhoek	Welzijn Lansingerland	zorg/welzijn	ja	Smitshoek	
Bergschenhoek	Yogastudio Bergschenhoek	sport/beweging	ja	Richterzaal (Sportcomplex Berghonk)	www.yogastudiobergschenhoek.nl

Kern	Organisatie	Categorisering	Gemeentelijke accommodatie	Accommodatie	Internet/ overige informatie
Berkel&Rodenrijs	Berkels Blokfluit Ensemble	sociaal/cultureel: muziek	nee	Oefenruimte: Prins Mauritschool, Orionstraat 2, Berkel en Rodenrijs	Postadres: Havikenhof 1, 2651 WK Berkel en Rodenrijs
Berkel&Rodenrijs	Bibliotheek Oostland Berkel en Rodenrijs	sociaal/cultureel: bibliotheek	nee	Nieuwstraat 25, 2651 CB, Berkel en Rodenrijs	
Berkel&Rodenrijs	Bridge op Vrijdag - BOV	sociaal/cultureel: kaartspel	nee	Parochiehuis Willem Huygensz, Noordeindseweg 104, Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.bridgeopvrijdag.nl">www.bridgeopvrijdag.nl</a>
Berkel&Rodenrijs	Bridgen Overdag Berkel - BOB	sociaal/cultureel: kaartspel	nee	Rehoboth, Wilhelminastraat 2 in Berkel en Rodenrijs	Rodenrijsseweg 527, 2651 AR Berkel en Rodenrijs
Berkel&Rodenrijs	Bridgevereniging Berkel en Rodenrijs	sociaal/cultureel: kaartspel	nee	Rehoboth, Wilhelminastraat 2 in Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.bridgeberkel.nl">www.bridgeberkel.nl</a>
Berkel&Rodenrijs	CJG Berkel en Rodenrijs	jeugd/jongeren	nee	Boerhaavestraat 9, 2652 EP, Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.cjglansingerland.nl">www.cjglansingerland.nl</a>
Berkel&Rodenrijs	Dagbesteding Betrokkenheid en Verbinding, Welzijn Lansingerland	sociaal/cultureel: ouderen	nee	Koepel, Raadhuislaan 9, 2651 DA Berkel en Rodenrijs.	
Berkel&Rodenrijs	Damesbridgevereniging Doublet	sociaal/cultureel: kaartspel	nee	Onbekend	Marshof 27, 2651 JE, Berkel en Rodenrijs
Berkel&Rodenrijs	Danscentrum ISIS	sociaal/cultureel: dans	nee	Schoollocaties	
Berkel&Rodenrijs	EHBO-Vereniging Semper Paratus	EHBO	nee	Leslocatie: Basisschool "Het Baken", Oudlandselaan 139 in Berkel en Rodenrijs (ingang BSO)	<a href="http://www.semperparatus.nl/">http://www.semperparatus.nl/</a>
Berkel&Rodenrijs	Gereformeerd Koor Dominica	sociaal/cultureel: zang	nee	Ranonkelweg 13, 2651 MX Berkel en Rodenrijs	
Berkel&Rodenrijs	Het Muziekpand	sociaal/cultureel: muziek	nee	Industrieweg 35, 2651 BC Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.hetmuziekpand.nl/">http://www.hetmuziekpand.nl/</a>
Berkel&Rodenrijs	Historische Vereniging Berkel en Rodenrijs	sociaal/cultureel: historie	nee	ruimte in bibliotheek, geen eigen onderkomen	<a href="http://www.histverberkelenrodenrijs.nl/">http://www.histverberkelenrodenrijs.nl/</a>
Berkel&Rodenrijs	Hoeve Molenaar anno 1787, museum gevestigd in middeleeuwse boerderij	sociaal/cultureel: historie	nee	Noordeindseweg 344, 2651 LM Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.molenaarsoudetractoren.nl/">http://www.molenaarsoudetractoren.nl/</a>
Berkel&Rodenrijs	Hollands Christelijk Mannenkoor	sociaal/cultureel: zang	nee	Oefenruimte de Ark in Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.hcm.nu/">http://www.hcm.nu/</a>
Berkel&Rodenrijs	Jongeren centrum Rotonde	jeugd/jongeren	nee	Het Hoge Land 15, 2652 EA Berkel en Rodenrijs	
Berkel&Rodenrijs	Kinderkoor de BeRkelnootjes	sociaal/cultureel: muziek	nee	Noordeindseweg 104, Berkel en Rodenrijs (Willem Huygensz gebouw)	
Berkel&Rodenrijs	Kinderkoor Immanuël	sociaal/cultureel: muziek	nee	Onbekend	Weth. Schipperstraat 32 in Berkel
Berkel&Rodenrijs	Majorettevereniging Atalanta	sport/beweging	nee	Sporthal Pius X in B'hoek	
Berkel&Rodenrijs	Musica Inaudita	sociaal/cultureel: zang	nee	Onbekend	Oosterstraat 14, 2651 KC Berkel en Rodenrijs
Berkel&Rodenrijs	Muziekschool Treurniet	sociaal/cultureel: muziek	nee	Noordersingel 2, 2651 LV Berkel en Rodenrijs	
Berkel&Rodenrijs	Muziekvereniging Helicon	sociaal/cultureel: zang	nee	Oefenruimte de Ark in Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.helicontact.nl/">http://www.helicontact.nl/</a>
Berkel&Rodenrijs	Oranje Comité Berkel en Rodenrijs	sociaal/cultureel: divers	nee	n.v.t.	Venus 12, 2651 HR Berkel en Rodenrijs
Berkel&Rodenrijs	Ouderensoos	zorg/welzijn	nee	Raadhuishof 10, 2651 JJ Berkel en Rodenrijs	
Berkel&Rodenrijs	Popkoor De LanSINGERS	sociaal/cultureel: zang	ja	MFR Anthuriumsingel	
Berkel&Rodenrijs	Rooms Katholiek Gemengd Koor Cantemus Domino (Berkel)	sociaal/cultureel: zang	nee	Onbekend	Lindenlaan 86, 2651 TL Berkel en Rodenrijs
Berkel&Rodenrijs	Scouting Olave St Clair	jeugd/jongeren	nee	Zonnehof 47, 2651 TW Berkel en Rodenrijs	
Berkel&Rodenrijs	Shantykoor IJgenweiss	sociaal/cultureel: zang	nee	Onbekend	Dr Vlamingsstraat 2, 2651 GK Berkel en Rodenrijs
Berkel&Rodenrijs	Speeltuinvereniging De Kievit	jeugd/jongeren	nee	Wilgenlaan 5, 2651 TA Berkel en Rodenrijs	
Berkel&Rodenrijs	Stichting Kovamo	zorg/welzijn	nee	Jupiter 68 in Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.stichting-kovamo.nl">www.stichting-kovamo.nl</a>
Berkel&Rodenrijs	Twirgroepen van Muziekvereniging Helicon	sport/beweging	ja	Oefenruimte Sterrenhal in Berkel en Rodenrijs	<a href="http://www.helicontact.nl/">http://www.helicontact.nl/</a>
Berkel&Rodenrijs	VDM Muziekstudio	sociaal/cultureel: muziek	nee	Bergumermeerstraat 15, 2651 GL Berkel en Rodenrijs	
Berkel&Rodenrijs	Wijkvereniging Berkel-Dorp	bewonersvereniging	nee	n.v.t.	Postadres: Milliadeplein 13, 2651 GP Berkel en Rodenrijs. <a href="http://www.berkeldorp.nl">www.berkeldorp.nl</a>

Kern	Organisatie	Categorisering	Gemeentelijke accommodatie	Accommodatie	Internet/ overige informatie
Bleiswijk	3B Ladies	sociaal/cultureel: divers	ja	De Snip - incidenteel	
Bleiswijk	4B Pilates	sport/beweging	ja	MKC 't Web	
Bleiswijk	Acteerschuur	jeugd/jongeren	nee	Hoefweg 65, 2665 CC BLEISWIJK	<a href="http://www.acteerschuur.nl/">http://www.acteerschuur.nl/</a>
Bleiswijk	Belangenvereniging De Kruisweg	bewonersvereniging	nee	n.v.t.	Kruisweg 30, 2665 HB Bleiswijk. <a href="http://www.kruisweg-bleiswijk.nl/">www.kruisweg-bleiswijk.nl/</a>
Bleiswijk	Bibliotheek Oostland Bleiswijk	sociaal/cultureel: bibliotheek	ja	De Snip	
Bleiswijk	Bleiswijkse Bridge Club	sociaal/cultureel: kaartspel	nee	Parochiehuis, Hoefweg 53, 2665 CC, Bleiswijk	De Ruyterweg 10, 2665 AM Bleiswijk. <a href="http://www.nbbclubsites.nl/club/22014">http://www.nbbclubsites.nl/club/22014</a>
Bleiswijk	Bleiswijkse Klaverjasvereniging - BKV	sociaal/cultureel: kaartspel	nee	Kruisweg 24 in Bleiswijk	
Bleiswijk	Bridgeclub Sans Fumée	sociaal/cultureel: kaartspel	nee	Onbekend	Sterrenlaan 33, 2665 BR Bleiswijk
Bleiswijk	C. Colette Jacobs	sociaal/cultureel: tekenen en schilderen	ja	MKC 't Web	
Bleiswijk	Carnavalsvereniging De Otterrotters	sociaal/cultureel: carnaval	nee	Vieringen in kantine Soccer Boys	<a href="http://www.deotterrotters.nl">www.deotterrotters.nl</a>
Bleiswijk	Casa Nostra	sociaal/cultureel: soos (30+)	ja	Sporthal Lijsterlaan	
Bleiswijk	CJG Bleiswijk	jeugd/jongeren	nee	De Tuinen, Oranjetuin 100, 2665 VJ, Bleiswijk	<a href="http://www.cjglansingerland.nl">www.cjglansingerland.nl</a>
Bleiswijk	Comité Ouderentochten Bleiswijk	sociaal/cultureel: ouderen	nee	Initiatief 3B-Cultuurpunt via Bibliotheek Oostland	Anjerweg 4b, 2665 LN BLEISWIJK
Bleiswijk	Crescendo	sociaal/cultureel: muziek	ja	MKC 't Web	
Bleiswijk	EHBO Vereniging Bleiswijk	EHBO	ja	De Craenenborg	
Bleiswijk	Humanitas	zorg/welzijn	ja	De Snip	<a href="http://www.humanitas.nl/afdeling/lansingerland">http://www.humanitas.nl/afdeling/lansingerland</a>
Bleiswijk	Int. Kerkelijk Koor Bleiswijk	sociaal/cultureel: zang	nee	Gereformeerde Kerk, Dorpsstraat 50, Bleiswijk	<a href="http://www.interkerkelijkkoorbleiswijk.nl/">http://www.interkerkelijkkoorbleiswijk.nl/</a>
Bleiswijk	Jeugdsoos Pecto's	jeugd/jongeren	ja	Pecto's	<a href="http://www.pectos.nl/2007/news.php">http://www.pectos.nl/2007/news.php</a>
Bleiswijk	Lansing Jazzcombo	sociaal/cultureel: muziek	ja	MKC 't Web	
Bleiswijk	Oranjecomite Bleiswijk	sociaal/cultureel: divers	nee	n.v.t.	
Bleiswijk	Ouderen of Ziekenbezoek Rooms Katholiek	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	Beukenlaan 39, 2665 DZ Bleiswijk
Bleiswijk	Oudersociëteit Bleiswijk	zorg/welzijn	nee	Kerkelijk?	Waterman 17, 2665 WJ Bleiswijk
Bleiswijk	Oudheidkundige Vereniging en Museum Bleiswijk	sociaal/cultureel: historie	ja	De Snip	<a href="http://www.ovmb.nl/">http://www.ovmb.nl/</a>
Bleiswijk	Parochiehuis Paddock	sociaal/cultureel: algemeen	nee	Hoefweg 53, 2665 CC Bleiswijk	
Bleiswijk	Reanimatie 3B-hoek	zorg/welzijn	ja	De Snip	
Bleiswijk	RK kinderkoor Op Blijde Wijs	sociaal/cultureel: zang	nee	RK Bleiswijk	Peppeldreef 23, 2665 GG Bleiswijk
Bleiswijk	Rode Kruis Welfaren	zorg/welzijn	ja	MKC 't Web	
Bleiswijk	Rooms Katholiek Gemengd Zangkoor St. C.	sociaal/cultureel: zang	nee	RK Bleiswijk	Hoekendseweg 38, 2665 KD Bleiswijk
Bleiswijk	Rooms Katholiek Middenkoor Lesito	sociaal/cultureel: zang	nee	RK Bleiswijk	Wilgenlei 45, 2665 KN Bleiswijk
Bleiswijk	Scouting Cranenborghgroep Bleiswijk	jeugd/jongeren	ja	De Craenenborg	<a href="http://www.scoutingbleiswijk.nl">http://www.scoutingbleiswijk.nl</a>
Bleiswijk	Snap je Coaching	onderwijs	ja	De Snip	
Bleiswijk	Speel-o-theek De Vlieger	jeugd/jongeren	ja	De Snip	
Bleiswijk	St. Jeugdspeelweek Bleiswijk	jeugd/jongeren	nee	n.v.t.	Cederdreef 16, 2665 DB Bleiswijk
Bleiswijk	St. Peuterspeelgroep Bleiswijk	jeugd/jongeren	nee	School	
Bleiswijk	Sterrenyoga	sport/beweging	nee	SRC Rottemeren, Kooilaan 1a in Bleiswijk	
Bleiswijk	Vereniging van Tekenen en Schilderen Bleiswijk	sociaal/cultureel: tekenen en schilderen	ja	MKC 't Web	
Bleiswijk	Vrijwillige Hulpverlening Bleiswijk	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	Gruttostraat 1, 2665 EK Bleiswijk
Bleiswijk	Welzijn Lansingerland	sociaal/cultureel: ouderen	ja	Ontmoetingscentrum Leeuwerik	
Bleiswijk	Welzijn Lansingerland	zorg/welzijn	ja	Ontmoetingscentrum Leeuwerik	

Kern	Organisatie	Categorisering	Gemeentelijke accommodatie	Accommodatie	Internet/ overige informatie
Lansingerland	3B Sociaal Belang	sociaal/cultureel: ouderen	nee		Postadres: Oudelandselaan 107, 2652 CJ Berkel en Rodenrijs
Lansingerland	Accent Avondschool	bijzonder onderwijs	nee	Diverse locaties Melanchton Lansingerland	
Lansingerland	Comité Jantje Beton	jeugd/jongeren	nee	n.v.t.	
Lansingerland	Dierenbescherming Rijnmond	dieren	nee	Korperweg 35, Rotterdam	Lansingerland valt onder afd. Rijnmond
Lansingerland	Jeugdwerk Het Anker	jeugd/jongeren	nee	n.v.t.	
Lansingerland	Kunsttoer	sociaal/cultureel: tekenen en schilderen	nee	n.v.t.	samenwerkingsverband kunstenaars
Lansingerland	Nationale Vereniging de Zonnebloem	sociaal/cultureel: mensen met beperking	nee	n.v.t.	<a href="http://www.zonnebloem.nl/zb/in-de-buurt">http://www.zonnebloem.nl/zb/in-de-buurt</a>
Lansingerland	Noodfonds	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	
Lansingerland	Onderwijsadvies	onderwijs	nee	School	
Lansingerland	Pilates4you2	sport/beweging	ja	Diverse locaties in Lansingerland: Sporthal de Zijde, sporthal de Ackers, Richterzaal in het Berghonk, ontmoetingscentrum de Leeuwerik	<a href="http://pilates4you2.nl/lesrooster">http://pilates4you2.nl/lesrooster</a>
Lansingerland	Powerkids	jeugd/jongeren	nee	School	
Lansingerland	RK Middenkoor De Juiste Stemming	sociaal/cultureel: zang	nee	RK-kerken	Hoekendseweg 89, 2665 KC Bleiswijk
Lansingerland	Rode Kruis	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	Leeuwenstraat 9-11, 3011 AL Rotterdam
Lansingerland	Slachtofferhulp	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	
Lansingerland	St. 3B Bus	zorg/welzijn	nee	Berghonk	
Lansingerland	St. Doordewijks	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	
Lansingerland	St. Gehandicaptenbeleid Lansingerland	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	
Lansingerland	St. GEK	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	
Lansingerland	St. Hofplein Rotterdam	zorg/welzijn	ja	Incidenteel	
Lansingerland	St. Minimahulp	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	
Lansingerland	St. Ovaal	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	<a href="http://www.stichtingovaal.nl/">http://www.stichtingovaal.nl/</a>
Lansingerland	St. Vier het Leven	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	<a href="http://www.4hetleven.nl/regio.vm">http://www.4hetleven.nl/regio.vm</a>
Lansingerland	St. Voorkom!	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	
Lansingerland	St. Wezodo (Welzijn & Zorg Doven)	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	
Lansingerland	Stichting Vluchtelingenwerk Lansingerland	zorg/welzijn	nee	Julianalaan in B'hoek (huisvesting zelf geregeld)	
Lansingerland	Theater Vlammen	jeugd/jongeren	nee	School	
Lansingerland	Vrije Tijd en Vorming	zorg/welzijn	nee	n.v.t.	