



## Raadsvoorstel

**Onderwerp: Multifunctionele accommodatie Velsbroek (MFA Velsbroek)**

<b>Datum collegevergadering</b>	7 november 2022	<b>Ambtenaar</b>	W.J. Gravemaker/L. Warnink
<b>Zaaknummer</b>	122962-2022	<b>Telefoon</b>	0255 567231
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	S. Smeets	<b>E-mailadres</b>	wgravemaker@velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. In te stemmen met uitvoering van de beoogde plannen om het bestaande bibliotheekpand in Velsbroek te transformeren naar een multifunctionele accommodatie (MFA) Velsbroek;
2. In te stemmen met het voornemen om stichting Buitengewoon en (een deel van) de huisvesting van stichting Buitengewoon aan de Galle Promenade 70 te betrekken bij de verdere planvorming en realisatie van de MFA Velsbroek;
3. Het reeds gereserveerde krediet van € 2,2 miljoen definitief vrij te geven ter dekking van de investering;
4. In te stemmen met het inzetten van gerealiseerde incidentele besparingen op maatschappelijk vastgoed ten bedrage van € 0,7 miljoen voor de realisatie van de MFA Velsbroek;
5. Het principe te hanteren dat vrijvallende budgetten maatschappelijk vastgoed opnieuw worden ingezet voor maatschappelijk vastgoed.

### Samenvatting

In januari 2021 stemde de raad in met het voorstel om het bibliotheekpand in Velsbroek te veranderen in een multifunctionele accommodatie (MFA Velsbroek). De raad stelde een krediet van € 2,2 miljoen beschikbaar en verhoogde het investeringsplafond 2021 met dit bedrag. Daarbij besloot de raad dat het college, voor het definitief vrij geven van het krediet, voor het eind van 2022 een voorstel tot autorisatie voorlegt aan de raad.

Het college heeft het veranderplan voor MFA Velsbroek verder uitgewerkt. Dit in nauwe samenwerking met de drie partners: Stichting Bibliotheek Velsen, Stichting Welzijn Velsen en Stichting Buitengewoon. We stellen de raad voor om het gereserveerde krediet van € 2,2 miljoen voor de realisatie van de MFA Velsbroek vrij te geven.

## Inleiding

---

Maatschappelijk vastgoed wordt mede gebruikt ter ondersteuning van het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen voor zorg en welzijn. In februari 2018 stelde de raad de beleidsnotitie maatschappelijke ontwikkeling vast: "Naar een inclusieve samenleving". Hierin hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. We bieden preventieve ondersteuning, zo dichtbij mogelijk, om te voorkomen dat (meer ernstige) problemen ontstaan;
2. We investeren in algemene voorzieningen om het beroep op maatwerkvoorzieningen te verminderen;
3. We zorgen voor een zo integraal mogelijke toegang: voor iedereen is duidelijk waar hij terecht kan voor informatie en ondersteuning;
4. We bieden lichte ondersteuning waar mogelijk en meer gespecialiseerd waar nodig;
5. We stimuleren de zelfredzaamheid en participatie van (kwetsbare) inwoners;
6. We bieden samenhangende ondersteuning in het sociaal domein: meer voorzieningen algemeen toegankelijk maken en goede afstemming met maatwerkvoorzieningen zodat mensen niet tussen wal en schip vallen;
7. We ontwikkelen beleid in samenwerking met cliënten en inwoners van alle leeftijden.



We werken deze uitgangspunten uit in vier centrale thema's:

1. Integrale toegang;
2. Een sterke basis;
3. Aanvullende ondersteuning voor wie dat nodig heeft;
4. Een vangnet voor kwetsbare inwoners.

Om deze beleidsdoelen te kunnen faciliteren werken we aan sterkere algemeen toegankelijke voorzieningen. We willen accommodaties in de buurten beter benutten. Versterken van de zelforganisatie van inwoners betekent ook een andere rol en functie van buurthuizen en ontmoetingsruimtes in de buurt. Welke voorzieningen zijn dan nodig? Hoe komen we tot aansprekende accommodaties in de buurt waar inwoners van Velsen gebruik van kunnen en willen maken? We zien dat de behoeftes en focus per buurt verschillen. Daarom zet Velsen in op maatwerk per wijk. De verbetering van de inzet van de accommodaties in de buurten gaat ook over een efficiëntere en multifunctionele inzet van het maatschappelijk vastgoed. Doel is de maatschappelijke functies versterken, zodat de accommodaties beter aansluiten bij de wensen van de Velsenaren. Wij doen dit samen met de betrokken organisaties zoals bibliotheek, kunstencentrum en Stichting Welzijn Velsen. De Bibliotheek Velsen en Stichting Welzijn Velsen vormen samen belangrijke bouwstenen voor de sociaal-culturele basisinfrastructuur in Velsen. Vanuit de beleidsinhoudelijke doelstellingen staat binnen de sociaal-culturele basisinfrastructuur de inclusieve samenleving centraal.

Met een inclusieve samenleving doelen we op een samenleving waarin alle inwoners mee kunnen doen. Het aantal kwetsbare mensen in de samenleving neemt toe. Mensen die voorheen in een verzorgingstehuis of in een zorgvoorziening (intramuraal) zouden verblijven, blijven nu zelfstandig thuis wonen. Om aan deze doelgroepen tegemoet te komen, zorgen we voor sterke voorzieningen zo dicht mogelijk bij de inwoners. Stichting Welzijn Velsen en de Bibliotheek Velsen zijn voor de gemeente belangrijke samenwerkings- en uitvoeringspartners voor deze voorzieningen.

Het 'programma' maatschappelijk vastgoed is in 2017 gestart. Vertrekpunt daarbij was de constatering dat exploitaties van maatschappelijke instellingen onder druk staan, er sprake is van een overschot aan vierkante meters maatschappelijk vastgoed en er een disbalans is tussen de

huurinkomsten en de kostprijs van het maatschappelijk vastgoed. Doelstelling van het programma maatschappelijk vastgoed is efficiënter om te gaan met ons maatschappelijk vastgoed, om ervoor te zorgen dat we deze maatschappelijke functies betaalbaar en toekomstbestendig houden. Dat wil zeggen dat we zoeken naar multifunctioneel gebruik van onze gebouwen door maatschappelijke instellingen en dat we onze gebouwen zo efficiënt mogelijk inrichten. Dit sluit aan op onze doelstelling om een inclusieve samenleving te bevorderen: laagdrempelig en toegankelijk zodat iedereen mee kan doen.



## Transformatie bibliotheekpand Velsbroek tot MFA Velsbroek

In december 2019 nam het college de gemeenteraad mee in het doel en de voortgang van de verschillende maatschappelijk vastgoedopgaven. In juni 2020 informeerde het college de raad via een collegebericht over de voortgang van het programma maatschappelijk vastgoed zoals dat in 2017 is gestart. Vanuit dit vertrekpunt zijn meerdere zaken in gang gezet, waaronder verkenning van de samenwerking en bundeling functies door maatschappelijke instellingen en verkenning dienstverlenings- en huisvestingsconcept bibliotheek. Bovenstaande heeft er vervolgens toe geleid dat we voor de bibliotheek Velsbroek in 2019 en 2020 een concreet plan hebben opgesteld voor een toekomstbestendige multifunctionele accommodatie. In januari 2021 heeft de raad besloten om krediet beschikbaar te stellen om het bibliotheekpand in Velsbroek te transformeren naar een multifunctionele voorziening. Onder voorwaarde dat het plan verder wordt geconcretiseerd en ter autorisatie, uiterlijk 31 december 2022, wordt voorgelegd aan de raad

De bibliotheek Velsbroek is één van de twee vestigingen van de Bibliotheek Velsen en een belangrijke voorziening voor de kern Velsbroek. In de raadsessie op 17 november 2020 en 5 januari 2021 informeerde het college de raad over de plannen om de bibliotheeklocatie in Velsbroek te transformeren naar een zogeheten “bibliotheek+”; een voorziening die invulling geeft aan een veranderend profiel voor de bibliotheek. Omdat het niet alleen gaat om het veranderende profiel van een bibliotheek maar zeker ook om samenwerking met andere maatschappelijke partners spreken we tegenwoordig over een multifunctionele accommodatie (MFA). Er is minder ruimte nodig voor de uitleen van boeken en er komt meer ruimte voor educatie, ontmoeting, informatie, training, cursus, cultuur en horeca. Dit gebeurt in hechte samenwerking met andere maatschappelijke instellingen die elkaar op inhoud vinden in deze onderwerpen en gezamenlijk invulling geven aan het concept van een MFA.

Via de deze samenwerking ontstaat een MFA die past binnen de beleidsdoelstellingen van de sociale basisinfrastructuur. Deze variëteit aan functies binnen een accommodatie, die de voorziening een aansprekende en uitnodigende locatie maakt voor meerdere doelgroepen, is nu niet aanwezig in Velsbroek. Het huidige gebouw is daarvoor ook niet geschikt. Het is een monofunctioneel gebouw voor een ‘traditionele’ bibliotheek. Om tot een multifunctionele voorziening te komen, is in 2020 een ontwerp gemaakt. Uitgangspunt voor dit ontwerp is het realiseren van een multifunctioneel en laagdrempelig gebouw binnen de huidige ruimtelijke contouren van de bibliotheek Velsbroek.

## Raadsbesluit

Dit ontwerp, met bouwkostenraming, is in het raadsvoorstel van 17 november 2020 en 5 januari 2021 door het college voorgelegd aan de raad. Aan de raad is gevraagd om een krediet van € 2,2 miljoen beschikbaar te stellen om het bibliotheekpand in Velsbroek te transformeren naar een multifunctionele voorziening en het investeringsplafond 2021 hiermee te verhogen. De raad heeft hiermee ingestemd met dien verstande dat het college eerst een voorstel voor autorisatie, uiterlijk 31 december 2022, aan de raad voorlegt.

## Vervolg

In 2021 is er relatief weinig voortgang bereikt in het project MFA Velsbroek. Het vertrek van de voormalig directeur-bestuurder van de bibliotheek Velsen heeft geleid tot vertraging van de planvorming. Met de komst van de nieuwe bestuurder eind 2021/begin 2022 door de partners een doorstart gemaakt en vanaf dat moment is er met nieuw elan gewerkt aan de verdere uitwerking van de plannen om het bibliotheekpand in Velsbroek te transformeren naar een multifunctionele accommodatie (MFA Velsbroek). Het betreft nu een samenwerking tussen vier partners: Stichting Bibliotheek Velsen, Stichting Welzijn Velsen, Stichting Buitengewoon en de gemeente Velsen.



## MFA Velsbroek: Dé plek waar iedere Velsenaar mee kan doen!

De partners hebben allereerst gezamenlijk een manifest opgesteld:

Stichting Buitengewoon, Stichting Bibliotheek Velsen en Stichting Welzijn Velsen zetten zich met elkaar in voor een maatschappelijk en cultureel vitale Velsense samenleving. Ze willen er samen voor zorgen dat meer Velsenaren die in en rond Velsbroek wonen of werken, gebruik kunnen maken van dagbesteding, educatie, cultuur en welzijn. Zodat inwoners zich persoonlijk kunnen ontwikkelen en de kans krijgen volwaardig mee te doen in de samenleving. Door voorzieningen toegankelijk en laagdrempelig te maken en maatschappelijke verschillen te overbruggen.

De partners bundelen hun krachten en werken vanuit twee aan elkaar grenzende panden: de Multifunctionele Accommodatie Velsbroek. Vanuit ieders eigen missie, visie en expertise werken ze nauw samen. Dat zorgt voor een breder en dieper aanbod van dagbesteding, educatie, cultuur en welzijn. Dit doen de partners vanuit de volgende kernwaarden:

- Mensen samenbrengen
- Activiteiten samenbrengen
- Middelen samenbrengen

## Doelstelling Partners Multifunctionele Accommodatie Velsbroek

Door samen op te trekken vanuit de Multifunctionele Accommodatie Velsbroek zorgen de partners voor synergie in inzet van mensen, middelen en activiteiten en worden activiteiten makkelijker bekend bij de Velsenaar. Het koppelen van de aan elkaar grenzende panden van de bibliotheek en Stichting Buitengewoon zorgt voor operationele synergie. Zo zorgen ze voor efficiënt gebruik van publieke middelen en een groter maatschappelijk effect.

Vanuit een gezamenlijke visie op samenwerking voor de Velsenaar werken de Bibliotheek Velsen en Stichting Welzijn Velsen aan een gezamenlijk aanbod op het gebied van educatie en sociale, maatschappelijke en culturele activiteiten. Samen optrekken, vanuit één locatie, maakt het ontwikkelen van concrete initiatieven vanzelfsprekend. Doordat activiteiten elkaar aanvullen is meer continuïteit in ondersteuning van de inwoners mogelijk en door de korte lijnen kunnen ze wanneer dat nodig is, inwoners makkelijker naar elkaar doorverwijzen.

Op de pijlers communicatie met de overheid, taalvaardigheid, digitale inclusie en laaggeletterdheid vullen Welzijn Velsen en Bibliotheek Velsen elkaar aan. Daarom brengen ze deze diensten als eerste samen. Eén team bestaande uit medewerkers van beide organisaties, gaat de inwoners van Velsen op deze specifieke vier pijlers bedienen. Het team maakt hiervoor een werkplan en is onderdeel van een breder netwerk zoals Het Taalhuis op IJmondniveau. In dit netwerk is ieder vanuit de eigen rol verantwoordelijk voor een bijdrage aan het welbevinden van de Velsenaar.

# GEMEENTE VELSEN

Stichting Buitengewoon werkt vanuit de eigen veilige omgeving nauw samen met Bibliotheek Velsen en Stichting Welzijn Velsen door aanvullende diensten te bieden voor kwetsbare Velsenaren. Een van de vormen is bijvoorbeeld een koffie corner van de MFA bemannen door deelnemers van Buitengewoon (cliënten dagbesteding). Daarnaast stelt Buitengewoon waar mogelijk haar ruimten beschikbaar aan beide partners van de MFA. Buitengewoon en Welzijn Velsen vinden elkaar in dagbesteding voor mensen met een GGZ-achtergrond. Stichting Buitengewoon is een maatwerkvoorziening die gespecialiseerde dagbesteding door zorgprofessionals biedt en zo een aanvulling is op de diensten van Welzijn Velsen.



De Bibliotheek is een plaats voor iedereen. Te midden van een uitgebreide collectie is er ruimte voor persoonlijke ontwikkeling en is er een plek waar cultuur, educatie en maatschappelijke ondersteuning bij elkaar komen. Door een brede samenwerking te organiseren op één locatie, is er plaats voor iedere Velsenaar. Of het nu gaat om een lezing, een hulpvraag of het lenen van een boek, de Velsenaar vindt het op deze centrale plek.

De nieuwe MFA Velsbroek biedt ons samen met de inwoners van Velsen, de vrijwilligers en andere samenwerkingspartners een bijzondere plek met maatschappelijke meerwaarde waar iedereen welkom is: een plek van en door de wijk en dé plek waar iedere Velsenaar mee kan doen.

## Ontwerp nieuwe MFA Velsbroek

Vanuit het gedragen Manifest is nauwkeurig gekeken naar de programmering van activiteiten om daarmee vervolgens een Programma van Eisen op te stellen voor het Ontwerp dat aansluit op het gemeentelijke beleid. Iedere partner heeft activiteiten ingebracht en deze zijn in een weekplanning geprogrammeerd om te kijken of deze in de tijd en ruimte gecombineerd kunnen worden, welke ruimtes (omvang en type) daarvoor nodig zijn en of synergie behaald kan worden met het aanbieden van aansluitende of gezamenlijke programma's. Met deze stap is gekozen voor zowel optimalisatie in het programma aanbod (*door een brede samenwerking te organiseren op één locatie, is er plaats voor iedere Velsenaar*) als optimalisatie in het gebruik van ruimten. Hiermee verminderen we het aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed en daarmee ook de exploitatielasten voor het maatschappelijk vastgoed. Zo worden er activiteiten van Stichting Welzijn overgebracht van De Hofstede en De Koe naar MFA Velsbroek.

Vanuit het activiteitenprogramma is onder leiding van Butzelaar CS Architecten een ruimtestaat en een Programma van Eisen opgesteld. Deze zijn vervolgens vertaald naar een Schets- en Voorlopig Ontwerp. Vervolgens is op basis van dit ontwerp een gedegen kostenraming opgesteld.

## Verandering scope

Ten opzichte van het ontwerp en de raming die op 17 november 2020 en 5 januari 2021 aan de raad zijn voorgelegd, zijn in het ontwerp een aantal noodzakelijke wijzigingen doorgevoerd:

- *Serre*: Om alle activiteiten van de partners te kunnen huisvesten in het nieuwe MFA Velsbroek wordt een serre aangebouwd. Deze serre ligt naast de nieuwe activiteitenkeuken. In de serre komt de speel-o-theek van Stichting Welzijn. Verder kunnen in deze ruimte klaverjasmiddagen (of andere groepsactiviteiten) worden georganiseerd en zelfbereide maaltijden worden genuttigd;
- *ActiviteitenKeuken*: In het vorige ontwerp was rekening gehouden met gedeeltelijke verhuur aan een commerciële horeca ondernemer. Omdat de verwachting was dat dit weerstand zou opleveren vanuit lokale horeca ondernemers en omdat koken als activiteit (en het gezamenlijk eten van zelfbereide maaltijden) een belangrijk onderdeel is van het programma van Stichting Welzijn, is een *ActiviteitenKeuken* opgenomen in het ontwerp;

- *Betrokkenheid Stichting Buitengewoon*: zoals hierboven aangegeven werkt Stichting Buitengewoon in de nieuwe MFA Velsersbroek vanuit de eigen veilige omgeving nauw samen met Bibliotheek Velsen en Stichting Welzijn Velsen, door aanvullende diensten te bieden voor kwetsbare Velsenaren. Een van de vormen is bijvoorbeeld een koffiecorder van de MFA bemannen door deelnemers van Buitengewoon (cliënten dagbesteding). Daarnaast stelt Buitengewoon waar mogelijk haar ruimten beschikbaar aan beide partners van de MFA. Buitengewoon en Welzijn Velsen vinden elkaar in dagbesteding voor mensen met een GGZ-achtergrond. Om dit mogelijk te maken zijn een aantal fysieke ingrepen nodig, zoals fysieke doorbraken naar de MFA Velsersbroek en het beschikbaar stellen van zowel de bestaande keuken- en toiletfaciliteiten, installatie- en opslagruimten als een deel van de buitenruimte (ten behoeve van de serre). Daarmee wordt Stichting Buitengewoon niet alleen op papier maar ook fysiek een volwaardige partner van de MFA Velsersbroek. Hiermee realiseren we een belangrijke voorwaarde om een aantal ingrepen mogelijk te maken;
- *Achterstallig onderhoud*: In de planvorming is ook verbetering van de vloeren, wanden en plafonds in het deel van Stichting Buitengewoon meegenomen. Als gevolg van onder andere uitgesteld onderhoud en lekkages zijn deze ingrepen nu noodzakelijk;
- *Installaties*: In het nieuwe ontwerp is veel aandacht besteed aan het verbeteren van het binnenklimaat en ventilatie. Waar mogelijk is gebruikt gemaakt van de bestaande voorzieningen. Tevens is gekeken naar gezamenlijk gebruik van en gemak voor beide gebouwdelen;
- *Duurzaamheid*: In het vorige ontwerp was nog geen aandacht voor het verduurzamen van beide gebouwdelen (MaanBastion 476 en Galle Promende 70). In het nieuwe ontwerp is speciale aandacht voor verbetering van de isolatiewaarde van de buitengevel en het dak. Dit is ook nodig om de energievoorziening ook duurzaam en toekomstbestendig te kunnen maken via een warmtepomp. Dat vraagt het nodige van de isolatiewaarde van de gevels. Hiermee sorteren we voor op steeds strengen wordende landelijke eisen aan vastgoed van de overheid;
- *Moestuin*: Naast activiteiten binnen de MFA willen de partners ook buitenactiviteiten aanbieden. De wens is om de bestaande moestuin van Stichting Buitengewoon uit te breiden met ca 500 m<sup>2</sup>.



## Kostenraming

Als gevolg van de bovenstaande scope veranderingen ten opzichte van de vorige plannen van de MFA Velsersbroek en de gestegen bouwkosten ten opzichte van de vorige raming uit september 2019 (ca 16,4%) zijn de investeringskosten toegenomen tot ca € 2,9 miljoen. Gebaseerd op een SO-raming, gemaakt door een externe kostendeskundige. Aan de raad wordt voorgesteld om het gereserveerde krediet van € 2,2 miljoen ten behoeve van de realisatie van de MFA Velsersbroek vrij te geven. Het college kan voor de resterende euro 700.000,- dekking vinden binnen de bestaande budgetten vanuit het project maatschappelijk vastgoed.

## **Beoogd doel en effect van het besluit**

- 
- Via dit besluit verbeteren we de onderlinge samenwerking en bezetting, gaan we efficiënter om met de beschikbare m<sup>2</sup> en daarmee ook met de exploitatielasten van ons maatschappelijk vastgoed.
  - Via deze investering in de MFA Velsersbroek kunnen we de sociaal-culturele basisinfrastructuur in stand houden en versterken we deze. Dit geeft een toekomstbestendige basisinfrastructuur die voldoet aan behoefte van het maatschappelijk veld en samenleving.

## Instandhouding van de sociaal-culturele basisinfrastructuur

De Bibliotheek Velsen, Stichting Welzijn Velsen en Stichting Buitengewoon vormen samen belangrijke bouwstenen voor de sociaal-culturele basisinfrastructuur in Velsbroek en Velsen. Vanuit de beleidsinhoudelijke doelstellingen staat binnen de sociaal-culturele basisinfrastructuur de inclusieve samenleving centraal.

Met een inclusieve samenleving doelen we op een samenleving waarin alle inwoners mee kunnen doen. Het aantal kwetsbare mensen in de samenleving neemt toe. Mensen die voorheen in een verzorgingstehuis of in een zorgvoorziening (intramuraal) zouden verblijven, blijven nu zelfstandig thuis wonen. Om aan deze doelgroepen tegemoet te komen, zorgen we voor sterke voorzieningen zo dicht mogelijk bij de inwoners. Stichting Welzijn Velsen, Buitengewoon en de Bibliotheek Velsen zijn ook in Velsbroek belangrijke samenwerkings- en uitvoeringpartners voor deze voorzieningen.

Door samen op te trekken vanuit de Multifunctionele Accommodatie Velsbroek zorgen de partners voor synergie in inzet van mensen, middelen en activiteiten en worden activiteiten makkelijker bekend bij de Velsenaar. Het koppelen van de aan elkaar grenzende panden van de bibliotheek en Stichting Buitengewoon zorgt voor operationele synergie. Zo zorgen ze voor efficiënt gebruik van publieke middelen en een groter maatschappelijk effect.

Vanuit een gezamenlijke visie op samenwerking voor de Velsenaar werken de Bibliotheek Velsen en Stichting Welzijn Velsen aan een gezamenlijk aanbod op het gebied van educatie en sociale, maatschappelijke en culturele activiteiten. Samen optrekken, vanuit één locatie, maakt het ontwikkelen van concrete initiatieven vanzelfsprekend. Doordat activiteiten elkaar aanvullen is meer continuïteit in ondersteuning van de inwoners mogelijk en door de korte lijnen kunnen ze wanneer dat nodig is, inwoners makkelijker naar elkaar doorverwijzen. Ook op de pijlers communicatie met de overheid, taalvaardigheid, digitale inclusie en laaggeletterdheid vullen Welzijn Velsen en Bibliotheek Velsen elkaar aan. Aan de samenwerkings- en gebruikersovereenkomst wordt op dit moment gewerkt. Uitgangspunt hierbij is zekerheid en gelijkwaardigheid in de programmering. Deze overeenkomsten zijn de basis voor de nieuw af te sluiten huurovereenkomsten.

Stichting Buitengewoon werkt vanuit de eigen veilige omgeving nauw samen met Bibliotheek Velsen en Stichting Welzijn Velsen door aanvullende diensten te bieden voor kwetsbare Velsenaren. Een van de vormen is bijvoorbeeld een koffiecorner van de MFA bemannen door deelnemers van Buitengewoon (cliënten dagbesteding). Daarnaast stelt Buitengewoon waar mogelijk haar ruimten beschikbaar aan beide partners van de MFA. Buitengewoon en Welzijn Velsen vinden elkaar in dagbesteding voor mensen met een GGZ-achtergrond. Stichting Buitengewoon is een maatwerkvoorziening die gespecialiseerde dagbesteding door zorgprofessionals biedt en zo een aanvulling is op de diensten van Welzijn Velsen.

De nieuwe MFA Velsbroek biedt ons samen met de inwoners van Velsen, de vrijwilligers en andere samenwerkingspartners een bijzondere plek met maatschappelijke meerwaarde waar iedereen welkom is: een plek van en door de wijk en dé plek waar iedere Velsenaar mee kan doen.

## Efficiënter gebruik maatschappelijk vastgoed

Zoals eerder uitgebreid beschreven werkt gemeente Velsen sinds een aantal jaren aan een brede maatschappelijk vastgoedopgave. Dit 'programma' maatschappelijk vastgoed is in 2017 gestart.



# GEMEENTE VELSEN



Vertrekpunt daarbij was de constatering dat exploitaties van maatschappelijke instellingen onder druk staan, er sprake is van een overschot aan vierkante meters maatschappelijk vastgoed en er een disbalans is tussen de huurinkomsten en de kostprijs van het maatschappelijk vastgoed. De doelstelling van het programma maatschappelijk vastgoed is efficiënter om te gaan met ons maatschappelijk vastgoed, om ervoor te zorgen dat we deze maatschappelijke functies betaalbaar en toekomstbestendig houden. Dat wil zeggen dat we zoeken naar multifunctioneel gebruik van onze gebouwen door maatschappelijke instellingen en dat we onze gebouwen zo efficiënt mogelijk inrichten. Dit sluit aan op onze doelstelling om een inclusieve samenleving te bevorderen: laagdrempelig en toegankelijk zodat iedereen mee kan doen. Om dit te bereiken bekijken we per gebouw of we deze behouden, verkopen/herontwikkelen of erin investeren.

Voor de bibliotheek Velsbroek is besloten om de locatie te transformeren naar een zogeheten Multifunctionele Accommodatie (MFA); een voorziening die invulling geeft aan een veranderend profiel voor de bibliotheek. Er is minder ruimte nodig voor de uitleen van boeken en er komt meer ruimte voor educatie, ontmoeting, informatie, training, cursus en cultuur. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met Stichting Welzijn, Buitengewoon en de gemeente Velsen die elkaar op inhoud vinden in deze onderwerpen en gezamenlijk invulling geven aan het concept MFA. De voorziening biedt ook ruimte aan andere en kleinere maatschappelijke instellingen.

Met de programmering en ruimtelijke invulling van de multifunctionele accommodatie Velsbroek kunnen activiteiten, die nu elders plaatsvinden door bijvoorbeeld Stichting Welzijn, worden verplaatst naar de MFA Velsbroek, waardoor op termijn op een andere plek ruimte kan worden afgestoten. Denk voor Velsbroek bijvoorbeeld aan ruimte in De Hofstede (Stichting Welzijn kan daar minder gaan huren van Zorgbalans) en buurthuis De Koe.

## **Alternatieven**

---

Uitgangspunt is geweest om alle activiteiten van de bibliotheek en Stichting Welzijn Velsen in Velsbroek onder te brengen in de MFA Velsbroek. Door samen op te trekken vanuit de MFA Velsbroek zorgen de partners voor synergie in inzet van mensen, middelen en activiteiten en worden activiteiten makkelijker bekend bij de Velsenaar. Het koppelen van de aan elkaar grenzende panden van de bibliotheek en Stichting Buitengewoon zorgt voor operationele synergie. Zo zorgen ze voor efficiënt gebruik van publieke middelen en een groter maatschappelijk effect. Gekozen is om het pand van de bibliotheek zo te transformeren dat er zo veel verschillende bestaande en toekomstige activiteiten van de partners gehuisvest kunnen worden. We kijken daarbij ook naar de huidige activiteiten in De Koe en De Hofstede. Kans bestaat echter dat bepaalde activiteiten niet te combineren zijn in tijd en niet qua type activiteit. Zo zijn de nieuwe ruimtes niet geschikt voor intensieve activiteiten (zoals sport en dans), voor activiteiten die veel geluid produceren (zoals disco en zang) en voor creatieve activiteiten waarbij kans bestaat op verkleving (zoals schilderen en boetsen).

Voor o.a. deze activiteiten moeten alternatieven worden gezocht. Dat zou eventueel gevonden kunnen worden in een alternatieve locatie in de nabijheid van de MFA en De Hofstede. Een alternatief is om niets te doen. Dit betekent dat het aanbod in activiteiten afneemt. Een ander alternatief is om enkel panden af te stoten, maar niet te investeren in resterende vierkante meters. Hoewel het aantal vierkante meters daarmee daalt, en ook de exploitatielasten voor de gemeente, geeft dit geen invulling aan de ambitie om het vastgoed beter aan te laten sluiten op de inhoudelijke doelstellingen.



## Risico's

---



1. Beide gebouwdelen (MaanBastion 476 en Galle Promende 70) en de bovenliggende appartementen zijn onderdeel van een Vereniging van Eigenaren. De gemeente heeft als eigenaar van MaanBastion 476 en Galle Promende 70 50% van de stemmen. Bij de transformatie van de bibliotheek naar een MFA zal de VvE van de bovenliggende appartementen dus goed moeten worden meegenomen in het realisatietraject. De eerste gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden. Op 17 november is er weer een VvE bijeenkomst. Belangrijk bespreekpunt is eventuele overlast van de activiteiten en ingrepen in het gebouw, denk daarbij aan installaties ten behoeve van het bevorderen van de duurzaamheid van het gebouw.
2. De financiële haalbaarheid van de investering in het bibliotheekpand in Velsbroek gaat (naast subsidies) uit van kostprijs dekkende huur voor De Bibliotheek Velsen, Stichting Welzijn Velsen en Stichting Buitengewoon. De huurprijzen zullen naar verwachting in meer of mindere mate stijgen en moeten opgebracht kunnen worden door deze en eventuele nieuwe partners. We zijn de kostprijs dekkende huur nu aan het doorrekenen en zullen hierover in gesprek treden met de verschillende partners.
3. Voor aanleg van de moestuin en aanbouw van de serre moet een vergunning aangevraagd worden. Wellicht met inspraak/bezwaar mogelijkheden.
4. Omdat bouwen met de winkel open niet gewenst is zullen Stichting Buitengewoon en de Bibliotheek tijdens de bouw in 2023 (mei/juni-nov/dec) op zoek moeten naar tijdelijke huisvesting. De kans bestaat dat hier in geen optimale variant wordt gevonden. We zijn tijdig in gesprek met beide partijen om hen hierin goed te faciliteren.
5. In de afgelopen 3 jaar zijn de bouwkosten met 16,4% gestegen. Dit verklaart zoals eerder gezegd een deel van de gestegen investering. Deze prijzen kunnen de komende periode verder oplopen als gevolg van de economische ontwikkelingen. Daarnaast hebben we te maken met een aantal onzekerheden in de raming van het ontwerp, waaronder de kosten van de installaties, de constructieve aanpassingen en het dak. Hiervoor zijn opslagen opgenomen in de raming (nader te detailleren en onvoorzien).
6. Door een extra onttrekking te doen vanuit de voorziening onderhoud gebouwen, is de buffer voor het uit te voeren onderhoud kleiner, dat wellicht nodig zal zijn als gevolg van alle prijsstijgingen. Begin volgend jaar zal een actualisatie plaatsvinden van het MeerJarig OnderhoudsPlan (MJOP). Op dat moment zal blijken hoeveel ruimte of knel er daadwerkelijk is, het effect hiervan zal worden meegenomen bij de begroting 2024.
7. Volgens de BBV is het niet toegestaan om te rekenen met opbrengsten die nog niet zeker zijn. De verkoop van het pand op Kanaalstraat 257 zal naar alle verwachting definitief rond zijn in de eerste helft van 2023. De kans dat dit alsnog afketst wordt als marginaal ingeschat.

## Programma

---

- 2. Vitaal en sociaal Velsen
- 3. Wonen en leven in Velsen

## Kader

---

- Beleidsnotitie maatschappelijk ontwikkeling; "Naar een inclusieve samenleving"
- Raadsvoorstel 18 januari 2021

## Participatie en inspraak

De planvorming van de MFA Velsbroek is in nauwe afstemming met de drie betrokken partners en gemeente tot stand gekomen.

Per fase vragen we belanghebbenden en betrokkenen om mee te denken over ontwerp en invulling van het pand en de buitenruimte. In het voortraject hebben we in met inwoners van Velsbroek gesproken over hun wensen en behoeften als het gaat om ontmoeting en de rol van buurtaccommodaties daarbij "Ontmoeten in Velsen". Uit die gesprekken kwam naar voren dat veel respondenten behoefte hebben aan aansprekende en uitnodigende locaties voor ontmoeting. Er is niet specifiek ingegaan op dit MFA. Wel is in Velsbroek laagdrempelige horeca genoemd als gewenste toevoeging voor de wijk.

De precieze vormgeving van de participatie met omwonenden, deelnemers en raadsleden over invulling en programmering van de MFA krijgt de komende periode verder vorm. Hiervoor zijn we gestart met een communicatie en participatie traject, onder begeleiding van een externe communicatie adviseur. Daarnaast is er overleg met de VVE gestart om inzicht te geven in de ontwikkelingen die we voorzien en de verbeteringen die we in het gebouw gaan doorvoeren.



## Doelgroepen

Informereren	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ondernemers Velsbroek</li><li>• Omwonenden</li><li>• Gemeenteraad</li><li>• Betrokken maatschappelijke organisaties*</li></ul>
Betrekken	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cliënten en vrijwilligers partners</li><li>• VVE pand</li><li>• Bezoekers en gebruikers bibliotheek/MFA</li><li>• Vrijwilligers en gebruikers Hofstede</li></ul>
Samenwerken	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gemeente Velsen (ambtelijk)</li><li>• Stichting Welzijn</li><li>• Bibliotheek Velsen</li><li>• Stichting Buitengewoon</li></ul>

\* Bibliotheek: Vluchtelingenwerk, Hartekamp groep, Socius, Alzheimer NL  
Stichting Welzijn: Inova, Jeugdgezondheidszorg, verloskundigen, zorginstellingen, Stichting Lezen en Schrijven, Nova college, Taalhuizen

## Financiële en personele consequenties

De raad heeft op 28 januari 2021 besloten het bibliotheekpand in Velsbroek te transformeren tot een multifunctionele voorziening, hiervoor € 2,2 miljoen beschikbaar te stellen en met dit bedrag het investeringsplafond te verhogen. Daarbij werd via een amendement de randvoorwaarde gesteld dat het college de uitwerking diende voor te leggen aan de raad uiterlijk december 2022, zodat het eerder beschikbaar gestelde bedrag kon worden vrijgegeven.

Na het maken van een gedetailleerd voorlopig ontwerp in overleg met de betrokken partners en rekening houdend met de gestegen bouwkosten (16,4%) over de periode van het vorige schetsontwerp met raming komen de kosten (bouwkosten + overige kosten) uit op € 2,9 miljoen. Deze investering kan gedekt worden uit bestaande budgetten. Het college wil daarvoor de volgende middelen inzetten:

1. Het eerder door de raad gereserveerde investeringskrediet van € 2,2 miljoen;
2. Via de voorziening onderhoud gebouwen in het verleden gereserveerde onderhoudsbudgetten kan een bedrag van € 300.000 worden aangewend;
3. De verkoopopbrengst van het pand op de Kanaalstraat 257 ten bedrage van € 340.000, dit bedrag zal naar verwachting volgend jaar definitief zijn. Zie ook het risico hierboven geduid;
4. Geraamde verduurzamingsbedragen voor het Bibliotheekpand en het deel van Stichting Buitengewoon ten bedragen van € 74.000.



## Communicatie

Voor het project wordt een strategisch communicatieplan opgesteld. Ook start bij de uitvoering het participatietraject om de inwoners mee te nemen in de ontwikkelingen en ideeën.

## Uitvoering van besluit

We voorzien na het raadsbesluit in december 2022 de volgende planning (e.e.a. is afhankelijk van de te kiezen bouworganisatie vorm (traditioneel of bouwteam):

	2022			2023											
	okt	nov	dec	jan	feb	maa	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
<b>TRADITIONEEL</b>															
voorlopig ontwerp	■														
raadsbesluit		■	■	■											
definitief ontwerp incl bouwaanvraag			■	■	■										
aanbestedingsstukken (oa bestek)				■	■	■									
vergunningstraject				■	■	■	■								
aanbesteding (rekentijd)					■	■	■	■							
aanbesteding (controle en gunning)							■	■	■	■					
werkvoorbereiding								■	■	■	■	■	■	■	■
uitvoering									■	■	■	■	■	■	■
oplevering														■	■
inrichting en opstarten															■
<b>BOUWTEAM</b>															
voorlopig ontwerp	■														
raadsbesluit		■	■	■											
aanbestedingsstukken (aanvullende omschrijvingen details ed)			■	■	■										
aanbesteding bouwteam				■	■	■									
aanbesteding (controle en gunning)							■	■							
bouwaanvraag stukken DO				■	■										
vergunningstraject				■	■	■	■	■							
definitief ontwerp samen met aannemer							■	■	■	■					
werkvoorbereiding								■	■	■	■	■	■	■	■
uitvoering									■	■	■	■	■	■	■
oplevering														■	■
inrichting en opstarten															■

## Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

- Voorlopig Ontwerp MFA Velsbroek
- Schets Ontwerp MFA Velsbroek

## Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

# GEMEENTE VELSEN

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

