



## Raadsvoorstel

### Onderwerp: Maatschappelijk Vastgoed in Velsen

<b>Datum collegevergadering</b>	17 november 2020	<b>Ambtenaar</b>	M. Hoekstra
<b>Registratienummer</b>	117348-2020	<b>Telefoon</b>	0255 567887
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	B. Diepstraten	<b>E-mailadres</b>	mhoekstra@velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

---

1. Ten aanzien van de buurthuizen in Velsen:
  - a. uit te gaan van multifunctioneel gebruik van alle bestaande gebouwen waar mogelijk, met als consequentie dat in één of meer wijken functies van de huidige locaties worden overgeheveld;
  - b. als gevolg hiervan buurthuis De Spil medio 2021 te sluiten;
  - c. de Dwarsligger als toekomstig 'huis van de wijk' te oormerken en op basis daarvan in de eerste helft van 2021 te komen tot een toekomstplan voor het pand.
2. Het bibliotheekpand in Velsbroek te transformeren naar een multifunctionele voorziening en hiervoor een krediet van € 2,2 miljoen beschikbaar te stellen en het investeringsplafond 2021 hiermee te verhogen.
3. De uitgangspunten voor een toekomstplan van de Stadsschouwburg Velsen vast te stellen.
4. Voor het tijdelijke initiatief van het Cultuurwarenhuis aan de Lange Nieuwstraat in IJmuiden een krediet van € 50.000 beschikbaar te stellen en het investeringsplafond 2021 hiermee te verhogen.
5. Vanuit het fonds sociaal-culturele basisinfrastructuur € 300.000 beschikbaar te stellen voor 2021 ter dekking van de verdere voorbereidingskosten/plankosten voor de planuitwerking van de maatschappelijke vastgoedopgaven, dit bedrag te onttrekken aan de reserve Visie op Velsen en dit te verwerken via de 1<sup>e</sup> burap 2021.

### Samenvatting

---

Velsen werkt aan een brede maatschappelijk vastgoedopgave. De gemeente heeft veel gebouwen in eigendom voor een maatschappelijke functie, zoals buurthuizen, bibliotheek en theater. Deze gebouwen zijn duur voor de instellingen die ze gebruiken en duur voor de gemeente om te onderhouden. Doelstelling van deze maatschappelijk vastgoedopgave 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. Dit

geldt voor de gebouwen van Bibliotheek Velsen, KunstForm, Stichting Welzijn Velsen en de Stadsschouwburg Velsen. In het voorliggende raadsvoorstel is dit op pandniveau uitgewerkt.

## Inleiding

---

In december 2019 nam het college de gemeenteraad mee in het doel en de voortgang van de verschillende maatschappelijk vastgoedopgaven (bijlage 1 raadspresentatie). In juni 2020 informeerde het college de raad via een collegebericht over de voortgang. Daarbij is geconstateerd 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. Met een efficiëntere inzet van het maatschappelijk vastgoed zorgen we ervoor dat maatschappelijke functies behouden blijven voor de inwoners van Velsen en maken we onze lokale sociaal-culturele basisinfrastructuur toekomstbestendig. In dit voorstel schetsen we hoe we op pandniveau die efficiëntie-opgave concreet invullen en wat dit betekent voor de totale maatschappelijke vastgoedportefeuille.



In een eerdere fase zijn we al gestart met enkele onderdelen van de maatschappelijk vastgoedopgave, zoals het verkopen/herontwikkelen van het pand aan de Kanaalstraat 257 (het voormalige Witte Theater) en het gebouw van KunstForm (Schoolpad 4). In dit voorstel komt een aantal nieuwe onderdelen terug. Deze bezien we vanuit de totale maatschappelijk vastgoedportefeuille, zoals we die weergeven in de hierna toe te lichten *factsheet maatschappelijk vastgoed*.

## Beoogd doel en effect van het besluit

---

- Met de voorliggende beslispunten verminderen we het aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed en daarmee ook de exploitatielasten voor het maatschappelijk vastgoed.
- Dit biedt mogelijkheden om te investeren in de overblijvende vierkante meters maatschappelijk vastgoed om de sociaal-culturele basisinfrastructuur in stand te kunnen houden en te versterken.
- We zijn daarmee beter in de gelegenheid maatwerk toe te passen op de verschillende locaties (welke locatie heeft wat nodig om goed te kunnen functioneren).
- Door het afstoten van sommige locaties, zoals het pand aan de Kanaalstraat 257, de Spil en het Schoolpad 4 beperken we niet alleen onze exploitatielasten maar genereren we ook eenmalige opbrengsten. Deze zijn nodig om de taakstelling zoals opgenomen in de begroting 2021 in te kunnen vullen.
- Een goede en toekomstbestendige basisinfrastructuur die voldoet aan de behoefte van het maatschappelijk veld en de samenleving blijft in stand tegen lagere exploitatielasten.

## Argumenten

---

### 1. Factsheet maatschappelijk vastgoedportefeuille (bijlage)

In de begroting 2021 is een structurele taakstelling opgenomen voor het maatschappelijk vastgoed. Voor 2022 staat een structurele bezuiniging van € 50.000 en vanaf 2023 loopt deze structurele bezuiniging op tot € 75.000.

Met de maatschappelijk vastgoedopgave verkopen en herontwikkelen we locaties, voegen we functies samen en investeren we in diverse panden om de functies kwalitatief goed te kunnen faciliteren en huisvesten.

De gehele maatschappelijk vastgoedportefeuille overziend (zoals weergegeven in de bijlage), neemt de totale oppervlakte aan maatschappelijk vastgoed door het verkopen en herontwikkelen

# GEMEENTE VELSEN

van een aantal panden met circa 5.500 m<sup>2</sup> af. Dit komt door het verkopen/herontwikkelen van het pand aan de Kanaalstraat 257 in IJmuiden (voormalig Witte Theater), Schoolpad 4 in IJmuiden (waar Kunstform nu zit) en buurthuis de Spil. Als gevolg hiervan realiseren we een structurele besparing op de vastgoedportefeuille ten opzichte van 2019 van circa € 162.000. Een deel van deze besparing zetten we in als investering in andere panden met als doel deze panden beter te laten aansluiten op de inhoudelijke doelstellingen.

## 2. Sociaal-culturele basisinfrastructuur

De Bibliotheek Velsen, KunstForm, Stichting Welzijn Velsen en de Stadsschouwburg Velsen vormen samen de grootste bouwstenen voor de sociaal-culturele basisinfrastructuur in Velsen. Vanuit de beleidsinhoudelijke doelstellingen staat binnen de sociaal-culturele basisinfrastructuur de inclusieve samenleving centraal. Daarnaast zijn de uitgangspunten van de Cultuurvisie leidend.



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.

In Velsen zijn er momenteel zeven buurthuizen, twee jongerencentra en een seniorencentrum. Deze voorzieningen zijn in beheer van Stichting Welzijn Velsen, met uitzondering van één buurthuis dat in beheer is van vrijwilligersorganisatie Santpoorts Belang, Voor twee van de accommodaties (De Hofstede en Seniorencentrum Zeewijk) geldt dat deze niet in eigendom zijn van de gemeente. Daarnaast zijn in Velsen twee bibliotheeklocaties, waarvan de locatie in Velsbroek in eigendom is van de gemeente.

Op het gebied van cultuur schetsen we in de Cultuurvisie Velsen 2020-2024 vier uitgangspunten:

- Uitgangspunt 1: Cultuur voor iedereen door laagdrempelig en toegankelijk aanbod;
- Uitgangspunt 2: Aansluiten op de behoeften van inwoners door verbinding en samenwerking;
- Uitgangspunt 3: Levendig en zichtbaar door samen te bouwen aan de culturele identiteit van Velsen;
- Uitgangspunt 4: Constante vernieuwing door inzet op innovatie.

Eén van de geschetste beleidsdoelen onder deze uitgangspunten is het realiseren van een multifunctioneel podium. De Stadsschouwburg Velsen en KunstForm zijn belangrijke samenwerkings- en uitvoeringspartners voor deze ambities.

## 3. Uitwerking op pandniveau

### Beslispunt 1: buurthuizen

Uit onderzoek uit 2017 bleek dat bij verschillende buurtaccommodaties de bezettingsgraad niet hoog is. Daarnaast heeft Stichting Welzijn Velsen in haar Transformatieplan aangegeven de welzijnsfunctie op een andere manier vorm te willen geven. Het karakter van buurtvoorzieningen wijzigt hierdoor naar een Huis van de Wijk. Hierbij staat het initiatief van inwoners centraal. De welzijnswerker heeft een verbindende functie in de buurt en ondersteunt de initiatiefnemers bij hun activiteiten. Daarnaast zijn andere maatschappelijke organisaties zoals bijvoorbeeld Socius en MEE actief in dit buurtnetwerk en worden werkzaamheden van de partners zoveel mogelijk afgestemd. Dit is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van de gemeente, zoals verwoord in de Wmo beleidsnotitie en uitvoeringsplan. Het voorstel voor de buurthuizen is dan ook gezamenlijk met Stichting Welzijn Velsen opgesteld.

# GEMEENTE VELSEN

Stichting Welzijn Velsen wil tot een intensievere samenwerking met partners komen en waar mogelijk huisvesting combineren. De opgave is deze samenwerking en combinatie van functies vorm te geven vanuit de behoeften in de buurten en deze te vertalen in fysieke accommodaties. Bij combinatie van functies kijken we ook naar combinaties van onderwijsvoorzieningen en buurtfuncties waar mogelijk. Scholen vervullen immers een centrale functie in de buurt voor ontmoeting. Combinatie van functies kan variëren tot het organiseren van losse activiteiten in schoolgebouwen tot aan het samenbrengen van planvorming rondom schoolgebouwen en een Huis van de Wijk. Ook hierbij is maatwerk is het uitgangspunt. Ook in het Integraal OnderwijsHuisvestingsplan (IOHP) wordt de koppeling en afstemming tussen onderwijshuisvesting en het (maatschappelijk) vastgoedbeleid accommodatiebeleid benoemd. Vanwege de wettelijke verplichting rond onderwijshuisvesting is het IOHP hierbij leidend.



## *IJmuiden*

In IJmuiden zijn momenteel drie buurthuizen gevestigd: De Dwarsligger in Zee- en Duinwijk, De Spil in IJmuiden Noord /Zuid en De Brulboei in Oud-IJmuiden.

Voor IJmuiden kijken we naar het geheel en maken we een onderscheid naar wijkoverkoepelende functies en specifiek wijkgerichte functies.

Voor Zee- en Duinwijk geldt dat inzet op een gedegen Huis van de Wijk met een daarbij behorend sociaal werk gewenst is. Reden hiervoor is de bevolkingssamenstelling en de relatief lage sociaaleconomische status van een aanzienlijk deel van de bevolking.

Voor deze wijk stelt Stichting Welzijn Velsen samen met inwoners en samenwerkingspartners een wijkplan op. De Participatieraad Velsen adviseert Stichting Welzijn Velsen bij dit proces. Hierbij worden de bestaande buurtaccommodaties in de betreffende buurten betrokken. Daarnaast wordt gekeken naar de samenhang met jongerenactiviteiten en andere voorzieningen in de buurt zoals sportlocaties. Afhankelijk van de uitkomsten van het wijkplan wordt de invulling van het Huis van de Wijk voor de komende jaren vormgegeven. Op basis van deze inhoudelijke slag en de bevolkingsprognoses van de buurten stellen we toekomstscenario's op voor fysieke vertaling in vastgoed: welke ingrepen aan de locatie(s) zijn wenselijk en/of noodzakelijk?

De huidige Dwarsligger zien we als basis voor de invulling van het 'Huis van de Wijk'. De opgave daarbij is om in de eerste helft van 2021 te komen tot een toekomstplan voor dit pand. Hieraan gerelateerd verkennen we op welke wijze de huidige activiteiten in het seniorencentrum Zeewijk het beste in stand kunnen blijven of anderszins kunnen worden uitgevoerd.

In het centrumgebied van IJmuiden ligt buurthuis De Spil nabij voorzieningen met wijkoverkoepelende functies, zoals het bibliotheekgebouw. Ook De Spil zelf herbergt enkele functies die wijkoverkoepelend zijn. Om die reden ligt de nadruk in dit centrumgebied op multifunctioneel gebruik van voorzieningen. Het voorstel is om welzijnsfuncties toe te voegen aan andere bestaande locaties, zoals de bibliotheek IJmuiden en indien mogelijk tijdelijk in het Cultuurwarenhuis. Dat betekent concreet dat we in overleg met Stichting Welzijn Velsen De Spil per medio 2021 sluiten nadat we de functies geherhuisvest hebben. Deze wijziging wordt vorm gegeven in overeenstemming met het Transformatieplan dat de Stichting Welzijn Velsen eerder dit jaar aanbood aan de gemeente. Voor sommige functies of activiteiten zal eerst tijdelijke huisvesting worden gezocht voordat vestiging in een definitieve locatie vorm kan krijgen.

In Oud IJmuiden combineert buurthuis De Brulboei functies van de Voedselbank, peutercentra en schoolgebouwen. De Brulboei vormt met de basisscholen De Klipper en de Vuurtoren één complex. Voor deze wijk bezien we de toekomst van wijkfuncties in samenhang met de onderwijsfuncties in die buurt. We maken een toekomstplan voor de Brulboei in combinatie met de naastgelegen scholen in relatie tot het IOHP.

## *Velsen-Noord*

Net als in Zee- en Duinwijk werkt Stichting Welzijn Velsen de komende periode in Velsen-Noord aan een wijkplan. Het verschil met Zee- en Duinwijk is dat in Velsen-Noord geen vertaling volgt naar aanpassingen aan het huidige buurtcentrum De Stek. De oplossingen worden hier gezocht in invulling van activiteiten voor bijvoorbeeld jeugd en kwetsbare doelgroepen in bestaande locaties.

## *Velserbroek*

Ook in Velsbroek gaan we uit van multifunctioneel gebruik. Hiervoor vormt het huidige bibliotheekgebouw de basis. Zie hiervoor beslispunt 2. De inzet door Stichting Welzijn Velsen in De Hofstede wordt hiermee nader bezien. Ten aanzien van Jongeren centrum De Koe is de insteek om deze voorziening te handhaven en tot een betere benutting ervan te komen door invoeging van kantoorfuncties van Stichting Welzijn Velsen. Sinds het vertrek van Stichting Welzijn uit het Beursgebouw heeft Stichting Welzijn nog geen definitieve oplossing voor de invulling van haar kantoorfunctie gevonden.



## *Wijziging beheer buurtlocaties*

Stichting Welzijn Velsen voert het beheer over de buurthuizen in Velsen, met uitzondering van het Brederodehuys in Santpoort-Zuid waar een vrijwilligersorganisatie dat doet. Voor het Brederodehuys handhaven we de bestaande situatie.

Per wijk en pand kijken we naar de beste manier om met het beheer om te gaan. Daarbij is ook mogelijk dat we het beheer overdragen aan een vrijwilligersorganisatie waar dat kan. Daarvoor stellen we criteria op zodat het beheer van een gebouw goed geborgd is. Concreet voor buurthuis het Terras in Santpoort-Noord werken we een nieuwe beheerconstructie uit die uitgaat van beheer door vrijwilligers, waardoor de inzet op beheer van Stichting Welzijn Velsen op die plekken beëindigd kan worden. Op dit moment geldt in het Terras dat SWV alleen beheer uitvoert, terwijl beheer niet haar primaire taak is.

De keuzes rond beheer worden tevens als uitwerkingpunt opgenomen in het gemeentelijk vastgoedbeleidskader dat we begin 2021 aan de gemeenteraad voorleggen.

## Beslispunt 2: Bibliotheek Velsbroek

De bibliotheek in Velsbroek wil zich naar de toekomst toe samen met Stichting Welzijn Velsen en KunstForm profileren als centrale maatschappelijke voorziening die zich primair richt op de thema's (1) ontmoeting en debat, (2) meedoen, (3) leven lang leren en (4) kunst en cultuur. Deze variëteit aan functies, die de voorziening een aansprekende en uitnodigende locatie maakt voor meerdere doelgroepen, is nu niet aanwezig. 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 een ontwerp gemaakt waarin deze thema's en functies aangeboden kunnen worden door niet alleen de Bibliotheek Velsen, maar ook door Stichting Welzijn Velsen en KunstForm. Als bewezen succesfactor in dit soort voorzieningen is ook rekening gehouden met een commerciële horecavoorziening op deze plek. In het "participatietraject ontmoetingsaccommodaties" in Velsbroek blijkt hier onder inwoners ook behoefte aan.

## Beslispunt 3: Stadsschouwburg Velsen

De plannen voor de Stadsschouwburg Velsen hangen nauw samen met de keuze voor het voortbestaan van de Stadsschouwburg Velsen.

Het BMC rapport uit 2017 (bijlage) gaf een heldere conclusie over de Stadsschouwburg Velsen. Verbreding in functies is noodzakelijk om te kunnen overleven. Komt die verbreding er niet, dan

# GEMEENTE VELSEN

glijdt de Stadsschouwburg Velsen in haar huidige functies af richting een faillissement. De externe gemeentelijk toezichthouder voor de Stadsschouwburg bevestigt dit beeld. Ook de coronacrisis legt die kwetsbaarheid duidelijk bloot.

Voor de Stadsschouwburg is eind 2019 een viertal toekomstscenario's gepresenteerd aan de gemeenteraad. Kort gezegd geven die scenario's de volgende uitgangspunten weer:

- Scenario 0: niets doen
- Scenario 1: enkel verduurzamen
- Scenario 2: verduurzamen en bestaande functie versterken
- Scenario 3: verduurzamen, bestaande functie versterken en komen tot functieverbreiding.



De scenario's 0, 1 en 2 gaan uit van behoud van de huidige situatie. Bij een keuze voor één van deze scenario's is het voortbestaan van de Stadsschouwburg in het gedrang. Een keuze voor één van deze scenario's leidt niet tot een rendabele voorziening. Het gebouw van de Stadsschouwburg kent in de huidige situatie financiële aandachtspunten, waarvoor deze scenario's geen oplossing bieden. Deze worden veroorzaakt door de staat van het gebouw en door de constatering dat de Schouwburg een relatief hoge huur betaalt voor de locatie.

Scenario 3 geeft invulling aan verbreding in functies en daarmee de toekomstbestendigheid van de Stadsschouwburg. Scenario 3 breidt het bestaand volume van het huidige gebouw uit door onder meer een toevoeging van een kleine multifunctionele zaal.

Dit blijkt uit het in opdracht van de gemeente uitgevoerde marktonderzoek door het bureau HTC (bijlagen). Conclusie van dat rapport is dat er grote vraag is naar meer functies die in een multifunctionele kleine zaal kunnen plaatsvinden, variërend van muziek & concert, cabaret, film enzovoorts. Het realiseren van een tweede kleiner podium leidt ook volgens de gemeentelijk toezichthouder tot verbetering van het financiële resultaat. De omvang van dit verwachte verbeterde resultaat is nog niet goed in te schatten.

Vanuit dit derde scenario is in 2020 verder gewerkt. Betrokken partijen zijn verder in gesprek gegaan over optimalisering van het scenario door invoeging van meer functies.

In 2020 hebben onvoorziene ontwikkelingen rondom de coronapandemie dit proces echter vertraagd en maken daarnaast een heroverweging voor de lange termijn noodzakelijk. Uitgaande van de coronamaatregelen en de gevolgen die deze hebben voor theaterbezoek en minimale vereisten voor locaties kunnen we namelijk niet aangeven of scenario 3 hieraan kan voldoen. Daarom kiezen we er voor om nu een richting en uitgangspunten voor te leggen voordat we deze uitwerken in een concreet plan.

We formuleren de uitgangspunten voor verdere uitwerking van de plannen als volgt:

- Velsen kiest voor instandhouding en versterking van de sociaal-culturele basisinfrastructuur.
- De uitgangspunten van de Cultuurvisie Velsen zijn hierbij leidend.
- De gemeente beschikt met de Stadsschouwburg over een qua aanbod kwalitatief goede en bereikbare voorziening die bijdraagt aan de sociaal-culturele infrastructuur.
- Verbreding van functies van de Stadsschouwburg is noodzakelijk om een breed en laagdrempelig toegankelijk aanbod te creëren, de multifunctionaliteit te bevorderen en een intensieve samenwerking tussen uitvoeringspartners te faciliteren.
- Verbreding van functies dient nader onderzocht te worden op verdere samenvoeging en eventuele verplaatsing van verwante functies.
- Hierbij dient rekening gehouden te worden met de gevolgen van de coronapandemie in termen van effecten op (gedrag van de) bezoekers en "makers".

Deze uitgangspunten gaan uit van de lange termijn en leggen een hernieuwde basis voor een toekomstbestendige Stadsschouwburg.

Tot aan de realisatie van een toekomstbestendige schouwburg zijn echter ook maatregelen nodig op de middellange termijn. Zo is een huurverlaging noodzakelijk om weer tot een realistische huurprijs te komen,

De huidige coronamaatregelen hebben culturele instellingen zoals de Stadsschouwburg Velsen in 2020 hard geraakt. De theaterprogrammering ligt nagenoeg helemaal stil, terwijl deze instelling voor een groot deel afhankelijk is van eigen inkomsten. Daarom zijn ook op korte termijn maatregelen nodig. Uw raad stemde op 29 oktober 2020 in met een cofinanciering van een bijdrage uit een Noodfonds van de Provincie waarmee we de schade door corona compenseren en de gemeente voert een regeling uit voor gedeeltelijke kwijtschelding van huur.



#### Beslispunt 4: Cultuurwarenhuis

Velsen werkt met haar samenwerkings- en uitvoeringspartners aan vormgeving van voorzieningen voor zinvolle daginvulling. Dit houdt onder meer een kanteling van de dagbesteding in: we vormen individuele voorzieningen waarvoor cliënten een Wmo-indicatie moeten aanvragen om tot een meer algemeen toegankelijke voorziening. Hier krijgen kwetsbare inwoners de ruimte om te werken aan herstel en actief meedoen in de samenleving. Begin 2020 liet het college de raad weten dat het voormalig pand van V&D aan de Lange Nieuwstraat de kans biedt om bestaande uitvoeringspartners en voorzieningen samen te brengen om zo'n algemene voorziening vorm te geven: het Cultuurwarenhuis.

Dit concept Cultuurwarenhuis sluit aan bij de wens uit het Raadsakkoord om een aantrekkelijke mix van dagbesteding, vrijwilligerswerk, stages en leer-en werktrajecten te verzorgen. Het gaat hierbij om tijdelijke huisvesting.

Het Cultuurwarenhuis wordt een creatieve ontmoetings- en maakplek voor de inwoners van Velsen. De doelstelling van het vier jaar durende initiatief is drieledig:

- Culturele en maatschappelijke functies met elkaar verbinden en zichtbaar maken;
- Het verbeteren van de levendigheid in de Lange Nieuwstraat en het tijdelijk zinvol invulling geven aan een al langjarig leegstand pand (het voormalige V&D pand);
- Het toegankelijk maken van activiteiten voor kwetsbare inwoners in het middelpunt van de Velsense samenleving.

Bij de ontwikkeling gaan we uit van twee fasen. We starten met partijen die mee willen en kunnen doen om op korte termijn de creatieve ontmoetings- en maakplek tot stand te brengen: de experimenteerfase. Bij zorg- en welzijnspartijen is er animo om een activiteitenprogramma rondom zinvolle daginvulling te ontwikkelen, uitgaande van hun huidige aanbod en bevordering van de synergie door in een keten te gaan werken en zodoende aanbod beter af te stemmen. Hierbij sluiten we aan op de beleidsambitie om meer voorzieningen algemeen toegankelijk te maken.

Om deze zorg- en welzijnspartijen te kunnen huisvesten is een relatief kleine verbouwing op de begane grond van het pand nodig. De kosten hiervan bedragen € 50.000. Deze kosten zijn over de periode van tijdelijke huisvesting kostprijsdekkend.

Na een half jaar Cultuurwarenhuis evalueren wij de voorlopige resultaten. Op basis van die evaluatie bepalen we of we het Cultuurwarenhuis doorontwikkelen om kunst- en cultuurpartijen te huisvesten en een koffiebar en winkel mogelijk te maken. Na de evaluatie komen we terug bij de gemeenteraad om een voorstel voor deze eventuele aanvullende investering voor te leggen. Ook hierbij geldt het principe van kostprijsdekkende huur.

Het Cultuurwarenhuis eindigt in principe na vier jaar. Na drie jaar evalueren we of deze ontmoetings- en maakplek de bovengenoemde doelstellingen waarmaakt. Als dat het geval is, gaan we op zoek naar een permanente locatie voor het Cultuurwarenhuis.

## Beslispunt 5: Fonds sociaal-culturele basisinfrastructuur

Op 29 november 2018 stelde de gemeenteraad € 300.000 uit het fonds sociaal-culturele basisinfrastructuur (totaal € 1 miljoen) beschikbaar aan het college voor de planuitwerking van verschillende maatschappelijk vastgoedopgaven.

Op dit moment hebben we van dit totale bedrag circa € 200.000 besteed of staan daar verplichtingen voor uit voor lopende werkzaamheden. Er resteert nog ongeveer € 100.000. Voor de bibliotheek Velsbroek beschikken we inmiddels over een dusdanig gedetailleerd uitgewerkt plan dat we na het voorliggende voorstel snel kunnen starten met de voorbereidingen om tot uitvoering over te gaan. Voor de Stadsschouwburg hebben we een viertal scenario's, een adviesrapport over de verduurzamingsmogelijkheden per scenario en een marktonderzoek voor de verbreding aan functies.

Per planvormingstraject hebben we tot nu toe de volgende kosten gemaakt (of staan daar verplichtingen voor uit):

- Bibliotheek Velsbroek: circa € 60.000
- Bibliotheek IJmuiden: circa € 60.000
- Stadsschouwburg Velsen: circa € 80.000

Voor de overige maatschappelijk vastgoedopgaven is geen geld uit het fonds sociaal-culturele basisinfrastructuur besteed.

Voor de verdere vervolgstappen, met name gericht op de Stadsschouwburg en de buurthuizen, hebben we voor de komende periode extra budget nodig voor de planuitwerkingen. We schatten deze extra kosten in op € 300.000. Deze kosten zijn nodig voor het tot uitvoering brengen van de Bibliotheek Velsbroek (tot en met de aanvraag omgevingsvergunning), het uitwerken van het plan voor de Stadsschouwburg Velsen en de planvorming voor de bibliotheek in IJmuiden. Dit betreft in eerste instantie het tijdelijk in stand houden van de huidige locatie en KunstForm en welzijnsfuncties hier tijdelijk in te huisvesten. Daarnaast is dit bestemd voor planvorming voor een nieuwe permanente locatie.

## Alternatieven

Alle trajecten op pandniveau hangen samen. Vandaar dat we een totaalbeeld schetsen van de maatschappelijk vastgoedportefeuille. Er zijn talloze alternatieven om iets wel, niet of in meer of mindere mate te doen. Dat heeft altijd een effect op de totale vastgoedportefeuille. Als gekozen wordt om de Spil bijvoorbeeld niet te sluiten, vindt er geen herhuisvesting van die functies naar locaties als de bibliotheek of de Dwarsligger plaats. Dat vraagt herijking van de opgaven op die locaties om daar alsnog tot een efficiënter gebruik te komen.

Een alternatief is om niets te doen. Dat betekent dat er sprake blijft van te veel vierkante meters maatschappelijk vastgoed dat niet voldoet aan de inhoudelijke doelstellingen daarvoor.

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.





Met de voorliggende beslispunten zijn we van mening een evenwichtig voorstel te presenteren aan de gemeenteraad dat invulling geeft aan de doelstelling van de maatschappelijk vastgoedopgave, met inbegrip van de Cultuurvisie, de Wmo-beleidsnotitie en de bezuinigingsnoodzaak.

## Risico's

---

1. Het sluiten of veranderen van de functies van buurthuizen ligt gevoelig bij gebruikers en vrijwilligers die zich enthousiast inzetten voor en in deze locaties. Dit vraagt een zorgvuldig proces met de betrokkenen. We willen deelnemers en vrijwilligers laten meedenken en mee ontwerpen in de nieuwe situatie. Hierin werken we samen met Stichting Welzijn Velsen.
2. Een risico is dat de Stadsschouwburg, na alle investeringen, nog steeds onvoldoende bestaansrecht heeft. Echter laten crises zoals veroorzaakt door het coronavirus en daaruit voortvloeiende wijzigingen in gedrag van mensen zich niet voorspellen. Bij het voorleggen van een investeringsvoorstel voor de Stadsschouwburg leggen we daarom ook een actuele businesscase voor.
3. De financiële haalbaarheid van de investering in het bibliotheekpand in Velsbroek gaat uit van een gedeeltelijke verhuur aan een commerciële horeca ondernemer tegen een marktconforme huurprijs. We hebben de horecamarkt bevroegd en hier blijkt voldoende interesse in. Voor de aanneming van een huurprijs, gaan we uit van de onderkant van een door de markt benoemde bandbreedte voor een reële marktconforme huurprijs.



## Programma

---

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

## Kader

---

Wmo beleidsnotitie: De inclusieve samenleving 2018-2022. Vastgesteld februari 2018  
Uitvoeringsagenda Wmo 2020-2022, vastgesteld door college maart 2020  
Cultuurvisie 2020-2024: Beleef Cultuur in Velsen!

## Participatie en inspraak

---

De voorliggende beslispunten zijn in nauwe afstemming met de betrokken instellingen tot stand gekomen. Voor wat betreft de buurthuizen in IJmuiden en Velsbroek hebben we samen met Stichting Welzijn Velsen, de Participatieraad en andere betrokken organisaties in 2019 het participatietraject "Ontmoeten in Velsen" georganiseerd. Uitkomsten van de rapportage zijn gebruikt voor de voorstellen voor de buurthuizen.

SWV organiseert een traject in Zee- en Duinwijk om samen met samenwerkingspartners, inwoners, vrijwilligers en ondernemers te komen tot een wijkplan dat bijdraagt aan de invulling van het Huis van de Wijk in Zee- en Duinwijk. Stichting Welzijn Velsen stemt hiertoe af met de gemeente en de Participatieraad adviseert Stichting Welzijn Velsen hierin.

Voor wat betreft het Cultuurwarenhuis hebben we met zowel potentiële betrokken partijen (aanbieders), als ook met doelgroepen die hier terecht kunnen inspraak gehad.

Per traject vragen we belanghebbenden en betrokkenen om mee te denken over ontwerp en invulling van het betreffende pand. De precieze vormgeving van de participatie kan per pand verschillen. Dit is mede afhankelijk van de fase waarin de trajecten zich bevinden.

## Financiële consequenties

---

1. De brede maatschappelijk vastgoedopgave, waar het voorliggende raadsvoorstel onderdeel van is, leidt tot een structurele besparing op het maatschappelijk vastgoed van circa € 162.000 per jaar. Een deel van deze besparing zetten we in om te investeren in overblijvende vierkante meters. De bezuinigingsopgave uit de meerjarenbegroting 2021-2024 van € 50.000 in 2022 en € 75.000 vanaf 2023 wordt hiermee gehaald.
2. De investering van € 2,2 miljoen in het huidige bibliotheekpand in Velsbroek is op basis van een 25 jarige exploitatieperiode kostprijsdekkend. Uit een investeringsbegroting op het voorlopig ontwerp komen de investeringskosten uit op € 2,2 miljoen. Deze investeringskosten zijn ondergebracht in een kostprijsdekkende huur over een afschrijvings- en exploitatieperiode van 25 jaar. De huurprijs voor het gebouw wordt hoger als gevolg van deze investering. De huidige huurprijs bedraagt € 59.000, omgerekend circa € 70,-/m<sup>2</sup>. De nieuwe, kostprijsdekkende huur, bedraagt € 106.000, oftewel € 139,-/m<sup>2</sup>. Deze kostprijsdekkende huur is financieel haalbaar voor de instellingen die er gebruik van gaan maken. De bibliotheek betaalt in de nieuwe situatie eenzelfde huurbedrag voor minder vierkante meters. De overige vierkante meters worden benut door andere instellingen zoals Stichting Welzijn Velsen en KunstForm. De kostprijs dekkende huur van € 139,-/m<sup>2</sup> is vergeleken met andere bibliotheken in Nederland. We hebben gebruik gemaakt van een landelijke benchmark gemeentelijk vastgoed, uitgevoerd door TIAS (2019). Uit die benchmark blijkt de landelijke gemiddelde huurprijs voor bibliotheken te liggen op € 140,-/m<sup>2</sup>. De voorliggende kostprijsdekkende huur ligt in lijn met dit landelijk gemiddelde.
3. De investering van € 50.000 in het tijdelijke Cultuurwarenhuis is op basis van een vierjarige exploitatieperiode kostprijsdekkend.
4. Voor de verdere planuitwerking voor de Stadsschouwburg Velsen komt bij de presentatie van een definitief ontwerp van het voorkeursscenario een investeringsraming.
5. Deze bijdrage uit het fonds sociaal-culturele basisinfrastructuur van € 300.000,- wordt gedekt vanuit de Reserve Visie op Velsen. Hierna resteert nog € 400.000,- van het fonds sociaal-culturele basisinfrastructuur.



## **Uitvoering van besluit**

---

- Na afronding van het Wijkplan Zee- en Duinwijk, in de eerste helft van 2021 scenario's uitwerken voor planvorming gebouw De Dwarsligger. Hierbij nemen we de bestaande voorzieningen als basis
- Interim plan maken voor het traject sluiting De Spil, inclusief communicatieplan
- Het doorontwerpen van de huidige bibliotheeklocatie in Velsbroek tot multifunctionele voorziening en binnen de financiële kaders uit dit besluit tot uitvoering brengen
- Het doorontwerpen van een toekomstplan van de Stadsschouwburg Velsen en hierover een voorstel met een investering voor te leggen aan de gemeenteraad
- De eerste fase van het Cultuurwarenhuis realiseren
- De bibliotheek in IJmuiden transformeren we naar een tijdelijke voorziening waarin activiteiten van KunstForm en Stichting Welzijn Velsen ondergebracht worden, totdat er een permanente voorziening gerealiseerd kan worden.

## **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

---

### **Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie**

---

Bijlage raadspresentatie december 2019

Bijlage factsheet

Bijlage rapport BMC

Bijlage rapport HTC (bestaande uit 2 documenten managementsamenvatting en onderzoeksresultaten)

# GEMEENTE VELSEN

Bijlage Rapportage Ontmoeten in Velsen

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

