

Financiële optimalisatiekansen accommodatiebeleid

Inleiding

Het accommodatiebeleid van de gemeente Langedijk is er op gericht om zoveel mogelijk ruimte te bieden aan het ondersteunen van maatschappelijke doelen en tegelijkertijd zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van de gemeentelijke accommodaties. De gemeente kijkt daarbij niet alleen naar eigen bezit maar relateert vraagstukken ook aan oplossingsmogelijkheden die in de gemeenschap aanwezig zijn (sportkantines, zalencentra en dergelijke). Concreet betekent dit, dat de focus ligt op het beter benutten van accommodaties en waar mogelijk verkleinen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Vanuit het beleidskader Accommodatiebeleid kan een aantal concrete optimaliseringsvoorstellen worden geformuleerd. In deze memo zetten we de mogelijkheden voor optimalisering voor u per kern op een rij.

De mogelijkheden zijn puur benaderd vanuit het vastgoedkundig en exploitatie technisch oogpunt. Er worden geen uitspraken gedaan over de maatschappelijke wenselijkheid en/of draagvlak voor de geschetste opties. Daar waar wordt gesproken over afstoten van locaties, kan sprake zijn van verkoop of van herontwikkeling. Dit dient voor de verschillende locaties nader te worden onderzocht. In de vertrouwelijke bijlage 1 is een overzicht opgenomen waarin de verschillende opties financieel zijn uitgewerkt.

Naast de mogelijke ingrepen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille, gaan wij in deze memo nog in op de beheerlasten van sportvelden en op maatschappelijke huurtarieven.

(S)IHP

Vooruitlopend op het formuleren en vaststellen van het accommodatiebeleid, is door de Raad in 2013 het (Strategisch) Integraal Huisvesting Plan ((S)IHP) voor onderwijshuisvesting vastgesteld. In dit plan wordt op basis van de leerling ontwikkeling, de onderwijsontwikkelingen en de staat waarin de onderwijshuisvesting verkeert voorstellen gedaan voor aanpassingen in dit deel van de gemeentelijke portefeuille. De nadere uitwerking van deze voorstellen maakt onderdeel uit van de uitwerking van het accommodatiebeleid.

Oudkarspel

In het (S)IHP is in de wijk Oudkarspel opgenomen dat het scholencomplex Barnewiel / Sint Maarten zal worden omgevormd tot integraal kindcentrum (IKC) in 2015. Hoewel dit voor een belangrijk deel organisatorisch van aard is, zal de vorming van een IKC op deze plek ook leiden tot wenselijke en noodzakelijke gebouwlijke aanpassingen. Naast de vorming van een IKC op deze locatie, speelt de terugloop van het aantal leerlingen in deze omgeving een belangrijke rol bij de planvorming. Onderdeel van de plannen is dan ook dat het totale gebouwoppervlak op deze locatie zal worden gereduceerd. Het reduceren van het gebouwoppervlak op deze locatie levert de gemeente de volgende financiële voordelen:

- per 1 januari 2015 vindt overheveling van het buitenonderhoud plaats van gemeente naar schoolbesturen, waardoor de inverdieneffecten met name bij de schoolbesturen komen te liggen

In Oudkarspel heeft de gemeente nog het gebouw Regthuis in eigendom. Het Regthuis is thans in gebruik als museum en thuishaven van Stichting Langedijker Verleden. Het in 1808 herbouwde Regthuis is het op één na oudste gebouw van Langedijk en is een Rijksmonument sinds 1968. De museumfunctie is grotendeels niet afhankelijk van dit gebouw en zou ook in een alternatieve locatie kunnen worden ondergebracht (bijvoorbeeld in CEC De Binding, het IKC Oudkarspel of wellicht museum Broekerveiling). Afstoten van deze locatie levert de gemeente de volgende financiële voordelen:

- éénmalige opbrengstwaarde, indien verkoopwaarde hoger dan boekwaarde
- structureel vrijvallende exploitatielasten
- afhankelijk van waar de museumfunctie wordt ondergebracht mogelijk huurinkomsten voor gebruik van een andere gemeentelijke accommodatie (optimaliseren exploitatie andere accommodatie)

Noord-Scharwoude

Ook in de kern Noord-Scharwoude is sprake van een aanzienlijke daling van het aantal leerlingen in de komende jaren en daarmee een forse overcapaciteit voorzien in de onderwijshuisvesting. In het (S)IHP is een verhuisbeweging voorzien van scholen naar uiteindelijk één locatie (MFA 'het Palet') in 2020, waar dan een (beperkte) uitbreiding moet worden gerealiseerd. Hierdoor komen de locaties van de Mariaschool en de Duizend Eilanden (inclusief de daartoe behorende gymzalen) vrij en beschikbaar voor de gemeente om af te stoten. Vanaf 2020 zijn voor de gemeente de volgende voordelen te behalen:

- éénmalige opbrengstwaarden van de locaties Mariaschool (Tulpenstraat) en Duizend Eilanden (Schoolstraat), indien verkoopwaarde hoger dan boekwaarde
- structureel vrijvallende exploitatielasten, maar daar staat tegenover de overheveling van middelen ten behoeve van buitenonderhoud van de onderwijsgebouwen naar de schoolbesturen (geldt niet voor de gymzalen)
- door verplaatsing van de sportactiviteiten naar andere sportaccommodaties in de gemeente worden de exploitaties van deze accommodaties verbeterd

In Noord-Scharwoude heeft de gemeente het gebouw Overbrugging (Dr. Wilminkstraat 16) in eigendom. Dit voormalig schoolgebouw is technisch aan het eind van de levensduur en wordt nu nog gebruikt als tijdelijk onderkomen van een aantal maatschappelijke organisaties en verenigingen. Voor de gebruikers van dit gebouw dient zo snel mogelijk een alternatieve locatie te worden gevonden, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen wijk gebonden en niet-wijk gebonden activiteiten. De locatie aan de Dr. Wilminkstraat kan vervolgens worden afgestoten. De financiële voordelen voor de gemeente zijn als volgt:

- éénmalige opbrengstwaarde van de locatie Overbrugging (Dr. Wilminkstraat), indien verkoopwaarde hoger dan boekwaarde
- structureel vrijvallende exploitatielasten
- afhankelijk van waar de diverse gebruikers worden ondergebracht mogelijke huurinkomsten voor gebruik van een andere gemeentelijke accommodatie (optimaliseren exploitatie andere accommodatie)

Zuid-Scharwoude

In de kern Zuid-Scharwoude zijn de accommodaties CEC De Binding en het gemeentehuis aandachtspunt in de uitwerking van het accommodatiebeleid.

Bij CEC De Binding ligt een duidelijke opgave om de exploitatieresultaten te verbeteren. Niet alleen financieel maar ook qua functioneel gebruik. Ook het Jan Arentsz College heeft te kampen met een dalend leerlingaantal, wat leidt tot normatieve onderbenutting van de beschikbare ruimte. Daarnaast kan over de gehele linie het ruimtegebruik in dit gebouw sterk worden verbeterd. CEC De Binding wordt gezien als belangrijke alternatieve huisvesting voor de functies die nu nog in de Overbrugging zijn gehuisvest. Daarnaast zien wij kansen om een deel van de functies die wij nu ondergebracht hebben in De Binnemikke (Pompesloot 110, Broek op Langedijk) over te brengen naar deze locatie. Daarmee kan de huur van de Binnemikke door de gemeente worden opgezegd. Deze nieuwe gebruikers zijn echter ook allemaal (deels) financieel afhankelijk van de gemeente, waardoor de optimalisering van de exploitatieresultaten in CEC De Binding feitelijk beperkt blijven. We zullen dan ook daarnaast zoeken naar mogelijkheden om een deel van CEC De Binding meer

commercieel te verhuren. Het overbrengen van gebruikers van de Overbrugging en de Binnemikke naar CEC De Binding levert de gemeente mogelijk vanaf 2015 de volgende voordelen op:

- éénmalige opbrengstwaarde van de locatie Overbrugging (Dr. Wilminkstraat), indien verkoopwaarde hoger dan boekwaarde en structureel vrijvallende exploitatielasten (zie bij Noord-Scharwoude)
- structureel vrijvallende huur- en exploitatielasten van de Binnemikke (afhankelijk van het jaar waarin contractbeëindiging mogelijk is)
- overheveling van de huurinkomsten voor de gemeente van de twee locaties (Binnemikke en Overbrugging) naar de exploitatie van De Binding

De gemeente Langedijk werkt in toenemende mate samen met omliggende gemeenten. Dat leidt er toe dat de gemeentelijke organisatie krimpt en er leegstand ontstaat in het gemeentehuis. Onderdeel van onderhandeling met de buurgemeenten bij het gezamenlijk organiseren van gemeentelijke taken is dan ook de huisvesting hiervan. Of dit er in de nabije toekomst toe leidt dat er ook functies in Langedijk gehuisvest zullen gaan worden, is nog onvoldoende duidelijk. Ook de impact die de 3 D's gaat hebben op de ruimtebehoefte van de gemeentelijke organisatie is nog onvoldoende duidelijk. Op korte termijn is dan ook niet te verwachten dat voor het gemeentehuis een optimalisatieslag kan worden bereikt.

Broek op Langedijk

In Broek op Langedijk is de situatie rond de Binnemikke actueel en van invloed op de uitwerking van het accommodatiebeleid (zie ook Zuid-Scharwoude). De Binnemikke is een huurlocatie voor de gemeente Langedijk. Het wordt gehuurd van woningcorporatie Vestia en onderverhuurd aan diverse maatschappelijke instellingen. Een deel van deze instellingen is financieel afhankelijk van de gemeente en een deel niet (huisarts, verloskundige). Wij gaan er van uit het huurcontract met Vestia te kunnen beëindigen per december 2015. Voorgesteld zal worden om de financieel afhankelijke instellingen onder te brengen in CEC De Binding en de niet financieel gebonden instellingen rechtstreeks te laten huren van de woningcorporatie. Wij zullen daarbij de niet gebonden instellingen aanbieden om ook, tegen marktconforme (en minimaal kostendekkende) tarieven, ruimte te huren in CEC De Binding. Voor de gemeente levert dit de volgende voordelen:

- zie bij CEC De Binding - Zuid-Scharwoude

Sint Pancras

In Sint Pancras worden in het (S)IHP twee IKC ontwikkelingen voorzien. Eén betreft CBS Het Bakken, welke redelijk autonoom wordt opgepakt. Het gaat met name om een functionele en technische renovatie van deze schoollocatie. Tegenover een investeringsbijdrage door de gemeente zijn hier geen inverdieneffecten voor de gemeente voorzien.

Het andere IKC project betreft de ontwikkeling van IKC Zuid, een scholencomplex waar de scholen Paus Johannes en De Steltloper op één locatie worden ondergebracht samen met kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal. Daartoe wordt de locatie Paus Johannes gerenoveerd en uitgebreid. Met deze beweging komt een aantal gemeentelijke accommodaties vrij beschikbaar voor de gemeente om af te stoten. Vanaf 2016 zijn voor de gemeente de volgende voordelen te behalen:

- éénmalige opbrengstwaarden van de locaties Kastanjelaan 2a , 2b en 4 en Pluvier 4, indien verkoopwaarde hoger dan boekwaarde
- structureel vrijvallende exploitatielasten, maar daar staat tegenover de overheveling van middelen ten behoeve van buitenonderhoud van de onderwijsgebouwen naar de schoolbesturen (geldt niet voor gymzalen)

Los van de IKC ontwikkelingen in Sint Pancras zijn nog twee locaties onder de aandacht bij de uitwerking van het accommodatiebeleid: Beverplein 3 (voormalig locatie van Kern8) en Kerkplein 2 (voormalig Raadhuis, thans in gebruik als museum Westflinge). Nog sterker dan het Regthuis geldt

dat de museumactiviteiten in het vml Raadhuis van Sint Pancras geen relatie hebben met de accommodatie. Deze functie zou ook in een alternatieve locatie kunnen worden ondergebracht (bijvoorbeeld in CEC De Binding of wellicht museum Broekerveiling of een niet gemeentelijke accommodatie). Voor de gemeente zijn vanaf 2015 de volgende voordelen te behalen bij afstoten van deze twee locaties:

- éénmalige opbrengstwaarde, indien verkoopwaarde hoger dan boekwaarde
- structureel vrijvallende exploitatielasten
- afhankelijk van waar de museumfunctie wordt ondergebracht mogelijk huurinkomsten voor gebruik van een andere gemeentelijke accommodatie (optimaliseren exploitatie andere accommodatie)

Zwembad De Bever in Sint Pancras is geen gemeentelijk eigendom, maar de exploitatie van dit zwembad wordt door de gemeente gesubsidieerd met zo'n € 150.000 per jaar. Het zwembad wordt geëxploiteerd door Sport Service Langedijk. Daarmee valt het feitelijk niet onder het accommodatiebeleid.

Gelet op de technische staat van zwembad De Bever, is de verwachting dat op niet al te lange termijn forse investeringen noodzakelijk zijn. De kans dat op dat moment aanspraak wordt gedaan op de gemeente is groot. Voorsortierend op deze situatie kan de gemeente nu al besluiten om haar bijdrage aan deze voorziening verder af te bouwen. Voor de gemeente zijn vanaf 2015 de volgende voordelen te behalen bij het afbouwen van de subsidiebijdrage:

- structureel vrijvallende subsidielasten

Onderhoud sportvelden

De gemeente voert nog altijd het onderhoud uit van sportvelden, met name bij de voetbalverenigingen. In totaal bedragen de jaarlijkse kosten aan inzet van mensen, materieel en materiaal zo'n € 272.000 (dus exclusief kapitaallasten). Groot onderhoud (investeringen) zijn hierin niet meegenomen. Als er besloten wordt dat de voetbalverenigingen voor een gedeelte het onderhoud zelf te doen met behulp van vrijwilligers, dan kan hierop worden bezuinigd.

Maatschappelijke huren of kostprijs dekkende huren

In de afstemming tussen accommodatiebeleid en subsidiebeleid is het principe van de kostprijs dekkende huren ter discussie komen te staan. De invoering van kostprijs dekkende huren is voornamelijk ingegeven door de wens van partijen om meer inzicht te hebben in de werkelijke kosten van accommodaties ten opzichte van de doorbelaste kosten. Invoering van de kostprijs dekkende huren heeft echter tot gevolg gehad dat vervolgens veel compensatie heeft moeten plaatsvinden middels subsidiëring. Dit systeem leidt ook weer tot een aantal negatieve en onwenselijke effecten:

- om de administratieve lasten voor de gemeente te beperken kent men voor een groot aantal instellingen een waarderingssubsidie toe waarin geen onderscheid meer gemaakt wordt naar subsidie voor activiteiten en subsidie voor (compensatie van huurlasten voor) accommodatie;
- door op gebouwniveau uit te gaan van kostprijs dekkende huurtarieven ontstaat een groot verschil tussen huurtarieven waardoor interne concurrentie ontstaat: kostbare gebouwen blijven eerder leeg staan dan goedkopere.

Conclusie is dat, welk systeem ook gekozen wordt, transparant inzicht hebben in kosten van accommodaties en het direct subsidiëren en indirect subsidiëren van instellingen die bijdragen aan maatschappelijke doelen van essentieel belang is voor de gemeente om goed te kunnen sturen. Het voorstel om maatschappelijke huren in te voeren is:

- gericht op het eenduidig afstemmen van huurtarieven op het bijdragen aan maatschappelijke doelen;
- gericht op het tegengaan van rondpompen van geldstromen;

- biedt de Raad handvat om heel doelbewust te sturen op ofwel verhogen van huurtarieven, ofwel verlagen van activiteitensubsidies.

Uiteindelijk levert het invoeren van maatschappelijke huurtarieven sec geen financieel voordeel op voor de gemeente.

Conclusie

Naar aanleiding van bovengenoemde optimalisatiemogelijkheden kan de volgende inschatting worden gemaakt van omvang van de totale inverdieneffecten van uitwerking van het nieuwe accommodatiebeleid:

Realiseerbaar in 2015/2016

eenmalige opbrengsten te verwachten bedraagt ongeveer € 1,5 miljoen gerekend naar incidentele opbrengstindicatie t.o.v. WOZ waarde

structurele beperking lasten bedraagt ongeveer € 240.000

Realiseerbaar rond 2020

eenmalige opbrengsten te verwachten bedraagt nog eens ongeveer € 1 miljoen gerekend naar incidentele opbrengstindicatie t.o.v. WOZ waarde

structurele beperking lasten bedraagt nog eens ongeveer € 435.000

Belangrijk hierbij op te merken is dat om de IKC's in de verschillende kernen mogelijk te maken, het van belang is om te investeren. De totale investeringssom die in het (S)IHP is opgenomen bedraagt ongeveer € 5,6 miljoen.

Voor een aantal locaties is de verwachte eenmalige opbrengst hoger bij herontwikkeling i.p.v. de opbrengstindicatie t.o.v. de WOZ waarde, dit moet dan verder worden uitgezocht.

Bijlage 1

De financiële bijlage is vertrouwelijk.