

# **Toekomstbestendig Dorpshuis De Schulp**

Maatschappelijke opbrengsten, inrichting, eigendom, beheer en exploitatie van Dorpshuis De Schulp in gemeente Bergen

Opdrachtgever: Gemeente Bergen  
Opdrachtnemer: F-Ektief People & Projects  
Datum: 26 augustus 2021

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1: Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1. Aanleiding .....	3
1.2. Dorpshuis De Schulp .....	4
1.3. Leeswijzer .....	4
<b>Hoofdstuk 2: Maatschappelijke rendement, beleidsdoelen en dorpsuizen</b> ..	<b>5</b>
2.1 Maatschappelijk rendement en dorpsuizen .....	5
2.1.1 Definitie .....	5
2.1.2 Maatschappelijk rendement van dorpsuizen .....	6
2.2 Maatschappelijke beleidsdoelen en activiteiten in De Schulp .....	6
2.2.1 Zelfredzaamheid, eigen regie, volwaardig meedoen ..	7
2.2.2 Preventie, vroegsignalering, integraal werken en maatwerk .....	7
2.2.3 Ruimte aan maatschappelijke initiatieven .....	8
2.2.4 Gelijke kansen op goede gezondheid en maximale ontwikkeling van de jeugd .....	8
2.3 Toekomstige activiteiten in De Schulp .....	9
2.3.1 Samenwerking met andere partijen .....	9
2.3.2 Mogelijkheden paracommerciële activiteiten .....	10
2.3.3 Vooralsnog uitgesloten activiteiten en/of voorzieningen .....	11
2.3.4 Meten van maatschappelijk rendement .....	11
<b>Hoofdstuk 3: Ruimtegebruik en indeling gebouw</b> .....	<b>13</b>
3.1 Huidige en gewenste ruimte en indeling .....	13
3.2 Benodigde ruimte en indeling .....	13
3.3 Veranderingen in de toekomst .....	14
<b>Hoofdstuk 4: Financiële consequenties</b> .....	<b>15</b>
4.1 Inleiding .....	15
4.2 Toelichting financiële opstellingen .....	15
4.3 Conclusie .....	17
<b>Hoofdstuk 5: Eigendom, beheer en exploitatie</b> .....	<b>20</b>
5.1 Inleiding .....	20
5.2 Mogelijke eigendomsconstructies .....	20
5.3 Scenario 1: Gemeente wordt eigenaar .....	21
5.3.1 Eigendom .....	21
5.3.2 Beheer en exploitatie .....	23
5.3.3 Aandachtspunten bij de overdracht .....	23
5.4 Scenario 2: Stichting blijft eigenaar .....	24
<b>Hoofdstuk 6: Conclusie en aandachtspunten</b> .....	<b>26</b>
<b>Bijlage A: Activiteiten en maatschappelijke opbrengst De Schulp</b> .....	<b>28</b>
<b>Bijlage B: Subsidieafhandeling De Schulp</b> .....	<b>32</b>

## Hoofdstuk 1: Inleiding

### 1.1. Aanleiding

In de gemeente Bergen staan verschillende soorten accommodaties waarvan een deel in eigendom is van de gemeente en een deel in eigendom is van een stichting. Bij deze laatste groep gaat het om De Schulp in Egmond-Binnen, De Hanswijk in Egmond aan den Hoef en De Blikerd in Schoorl. De gemeente ziet zich de afgelopen jaren steeds vaker geconfronteerd met financieringsvragen van deze voorzieningen in niet-gemeentelijk eigendom. Hoewel de betrokken accommodaties een meer multifunctionele inrichting en gebruik hebben, wordt in dit rapport de term dorps huis gebruikt. Dit met name omdat de betrokken accommodaties zichzelf ook als dorps huis neerzetten.

De drie dorps huizen bestaan al decennialang, vervullen een brede sociaal-culturele en maatschappelijke functie en dragen bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van dorps kernen waar de gemeente Bergen naar streeft.<sup>1</sup> Zonder enige interventie is het voortbestaan van deze dorps huizen onzeker. De gemeente heeft er belang bij dat dorps huizen toekomstbestendig zijn – ongeacht of de gebouwen wel of niet in eigendom zijn van de gemeente. Zij heeft dan ook een hoofdstuk toegevoegd over het belang van deze voorzieningen niet in gemeentelijk eigendom in de nota 'Op zoek naar geluk 2020-2022, visie op voorzieningen, activiteiten en accommodaties'. Deze nota is vastgesteld door de gemeenteraad.

---

<sup>1</sup> Beleidsnota 'Op zoek naar geluk: Visie op voorzieningen, activiteiten en accommodaties 2020-2022': p.3

<sup>2</sup> F-Ektief People & Projects (23-02-21)

Om antwoord te kunnen geven hoe je als gemeente om moet gaan met de financieringsvragen van dorps huizen is er een toekomstvisie opgesteld, te weten "Toekomstbestendige dorps huizen en dorps kernen"<sup>2</sup>. Deze is op 22 april 2021 met de raad gedeeld. Hierin staat o.a. beschreven wat er nodig is om te zorgen dat dorps huizen toekomstbestendig zijn op het gebied van bestuur, beheer, exploitatie, bereikbaarheid, toegankelijkheid en aansluiten bij de behoeften van de gemeenschap.

Naar aanleiding van dit rapport is er vanuit de gemeente Bergen behoefte aan een verdere uitwerking van de financieringsvragen per dorps huis (van De Schulp, De Blikerd en De Hanswijk). De gemeente wil graag investeren in de functie van accommodaties – in de voorzieningen, activiteiten en mensen – en niet zozeer in de accommodatie zelf (in stenen).<sup>3</sup> Wat is het maatschappelijk rendement als er geïnvesteerd wordt in deze dorps huizen om ze toekomstbestendig te maken, welke scenario's zijn denkbaar rondom eigendom, beheer en exploitatie en wat zijn de financiële consequenties?

Voor elk dorps huis zal er een apart advies volgen waarbij de toekomstvisie als uitgangspunt dient. De dorps huizen zitten alle drie in een andere fase waarbij de plannen van De Schulp het meest zijn uitgewerkt. De Schulp heeft als eerste het initiatief genomen richting de gemeente middels een subsidieaanvraag. Een groot deel van het gevraagde bedrag betreft de in De Schulp aanwezige sportaccommodatie. Op deze accommodatie rust sowieso een gemeentelijke verantwoordelijkheid (waarop later in dit rapport wordt teruggekomen).

<sup>3</sup> Beleidsnota 'Op zoek naar geluk: Visie op voorzieningen, activiteiten en accommodaties 2020-2022'

Dit proces speelt sinds 2017, wat maakt dat we De Schulp als eerste in de reeks oppakken. De vragen vanuit de andere twee dorpshuizen worden in 2022 opgepakt.

## 1.2. Dorpshuis De Schulp

Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen ziet zich genoodzaakt om het gebouw te renoveren omdat het in zijn huidige hoedanigheid niet meer voldoet aan de huidige normen op het gebied van duurzaamheid, onderhoud, kostenbeheersing, beschikbaarheid, veiligheid, privacy, bereikbaarheid en toegankelijkheid. Daarnaast heeft het bestuur de wens om het gebouw uit te breiden. Zij geeft aan dat bepaalde ruimtes relatief veel dagdelen worden bezet door een aantal vaste gebruikers. Dit zorgt enerzijds voor een structurele opbrengst, maar anderzijds voor weinig flexibiliteit om andere initiatieven te voorzien van ruimtes.<sup>4</sup> Dit hangt samen met het feit dat er in de afgelopen jaren verschillende voorzieningen in Egmond-Binnen zijn verdwenen (o.a. de bibliotheek, de kerk, Café Wapen Egmond-Binnen, het bejaardentehuis). De Schulp probeert dit verlies op te vangen.

Omdat het gebouw na bijna 50 jaar niet meer rendabel te exploiteren is, De Schulp voor de opgave van groot onderhoud staat en hiervoor niet de middelen heeft kunnen reserveren, doet zij een incidentele subsidieaanvraag aan de gemeente €2.400.000. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart in 2017 waarbij er in samenspraak met de gemeente een Dorpsvisie Egmond-Binnen 2017-2027 is opgesteld, externe adviseurs zijn ingeschakeld en gestart is met fondsenwerving.

---

<sup>4</sup>Totaalplan De Nieuwe Schulp voor de Toekomst van Egmond-Binnen (2020)

## 1.3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het maatschappelijk rendement van De Schulp onderzocht – nu en in de nabije toekomst. De verschillende activiteiten en functies (welzijn en zorg, sport en spel, kennis en cultuur) die in De Schulp plaats (gaan) vinden, worden in kaart gebracht en gelinkt aan de maatschappelijke doelen die de gemeente nastreeft.

In hoofdstuk 3 wordt er gekeken naar het ruimtegebruik en indeling van de accommodatie. Wat wordt er gevraagd in de subsidieaanvraag van De Schulp en wat is er waarschijnlijk nodig in de toekomst op basis van de geïnventariseerde activiteiten?

Hoofdstuk 5 beschrijft de mogelijke eigendomsconstructies en beheer- en exploitatievormen van de accommodatie. Wat is de situatie als de gemeente het eigendom overneemt van de stichting? Wat betekent dit voor het beheer en de exploitatie van het gebouw en welke financiële consequenties zijn hieraan verbonden? Dat de gemeente eigenaar wordt, is ons primair advies. Echter, wij schetsen ook de situatie wanneer ervoor wordt gekozen om de stichting de eigenaar te laten blijven. Voor beide scenario's wordt een meerjarenexploitatie van de activiteiten, een meerjarenbegroting van onderhoud en gebruik van het gebouw en een balansprognose meegenomen.

Dit rapport eindigt met een concluderend hoofdstuk en een aantal aandachtspunten die van belang zijn in beide scenario's.

## Hoofdstuk 2: Maatschappelijk rendement, beleidsdoelen en dorpshuizen

De gemeente Bergen wil vitale en toekomstbestendige dorpen en kernen. Zij heeft als uitgangspunt dat elke kern kan beschikken over een aantal basisvoorzieningen, te weten: sportgelegenheden, basisschool, afvalbrengevoorziening, plek voor de jeugd, bibliotheekvoorziening. Daarnaast streeft de gemeente ernaar “dat dorpscentra en/of (thuis)kamers een sterkere rol krijgen [...] om voor ontmoeting en verbinding in de wijken te zorgen”.<sup>5</sup>

Wat betreft accommodaties wil de gemeente Bergen investeren in de functie van een accommodatie. Een dergelijke financiering om het gebouw te moderniseren is dus niet afdoende – het is met name belangrijk om het maatschappelijke rendement te maximaliseren en dat de investering bijdraagt aan maatschappelijke doelen van de gemeente.

Voor de dorpskern Egmond-Binnen voorziet De Schulp in een deel van de bovengenoemde basisvoorzieningen: een sportgelegenheden, een plek voor de jeugd, een bibliotheekvoorziening en een thuishamer. Daarnaast zorgt De Schulp als dorpshuis voor ontmoeting en verbinding.

In dit hoofdstuk wordt er eerst gekeken naar de definitie van maatschappelijk rendement en de relatie met dorpshuizen. Het maatschappelijk rendement wordt gekoppeld aan de

<sup>5</sup> Beleidsnota ‘Op zoek naar geluk: Visie op voorzieningen, activiteiten en accommodaties 2020-2022’: p. 4-5

beleidsdoelen die de gemeente nastreeft. Vanuit daar wordt gekeken naar welke activiteiten er in De Schulp plaatsvinden (nu en in de toekomst) die bijdragen aan deze maatschappelijke doelen en hoe het vergroten van het maatschappelijk rendement gevolgd kan worden.

### 2.1 Maatschappelijk rendement en dorpshuizen

#### 2.1.1 Definitie

Rendement is een term die veel wordt gebruikt in de financiële wereld waarbij er geld wordt geïnvesteerd, een proces plaatsvindt en dit een bepaald resultaat oplevert – het dividend. Zo wordt maatschappelijk rendement ook vaak begrepen: de prestatie die de maatschappelijke onderneming voor de maatschappij levert, wordt afgezet tegen de investering die daarvoor nodig is (financieel en niet-financieel).<sup>6</sup>

Belangrijke terugkerende begrippen in relatie tot maatschappelijk rendement zijn input, output en outcome:

- De ‘input’ bestaat uit de bronnen die een organisatie nodig heeft om haar activiteiten te ontplooiën.
- De ‘output’ bestaat uit de resultaten die de organisatie via haar activiteiten voortbrengt en levert aan haar klanten en de maatschappij in het algemeen.
- De ‘outcome’ zijn de effecten die de output (op de lange termijn) weet te bewerkstelligen in de maatschappij en bij de

<sup>6</sup> Maatschappelijk rendement van multifunctionele accommodaties (2009)

mensen: Wat verandert er bijvoorbeeld in hun gedrag, hun functioneren, hun mogelijkheden of hun kennis?<sup>7</sup>

Bij het concept 'maatschappelijk rendement' zijn belangrijke kanttekeningen te plaatsen.

Vaak wordt maatschappelijk rendement financieel ingestoken en wordt er geprobeerd om de maatschappelijke baten financieel uit te drukken. De vraag is dan: brengen de financiële investeringen wel voldoende op? Maatschappelijk rendement laat zich echter lastig uitdrukken in geld. Hoe druk je bijvoorbeeld een hoger geluksgevoel van inwoners kwantitatief uit?

Het is ook belangrijk om te vermelden dat maatschappelijk rendement relatief is.<sup>8</sup> Wat door de één als voldoende wordt beoordeeld, vindt de ander maar matig. Ook kan de urgentie die door de maatschappij wordt toegekend aan een bepaald maatschappelijk thema verschuiven, de verwachting ervan en ook de beoordeling. Wat dit jaar een goed maatschappelijk rendement is, hoeft dat over vijf jaar niet te zijn. Daarnaast vindt het proces van maatschappelijk rendement creëren niet in een vacuüm plaats. Invloeden van buitenaf kunnen het rendement negatief beïnvloeden en daarnaast is het lastig om relaties te herleiden. In het volgende gedeelte passen we de term toe op dorpshuizen en hoe maatschappelijk rendement in dit rapport wordt begrepen.

### 2.1.2 Maatschappelijk rendement van dorpshuizen

Kijkend naar de input, output en outcome van toekomstbestendige, multifunctionele dorpshuizen, is de **input** de financiële investering die nodig is om het gebouw toekomstbestendig te maken, de inzet van verschillende

organisaties, kennis van de lokale situatie om zo goed mogelijk in te spelen op de behoeften van de inwoners en samenwerking tussen verschillende maatschappelijke organisaties.

De **output** zijn de activiteiten die worden georganiseerd in de accommodatie, aansluiting op de behoeften van inwoners, kunnen inspelen op maatschappelijke initiatieven en een intensiever samenwerkingsverband tussen verschillende maatschappelijke organisaties en inwoners.

Voor de **outcome** die toekomstbestendige dorpshuizen in de maatschappij teweeg kunnen brengen op de langere termijn, kijken we naar de doelen die vanuit de gemeente zijn gesteld.

## 2.2 Maatschappelijke beleidsdoelen en activiteiten in De Schulp

Vanuit de 'Op zoek naar geluk 2020-2022' zijn verschillende maatschappelijke doelen (**outcome**) te herleiden. Deze doelen komen ook deels uit het Integraal Beleidskader Sociaal Domein (IBSD). Het betreft de volgende beleidsdoelen:

- 1) Zelfredzaamheid, eigen regie, volwaardig meedoen
- 2) Preventie, vroegsignalering, integraal werken en maatwerk
- 3) Ruimte aan maatschappelijke initiatieven
- 4) Gelijke kansen op goede gezondheid en maximale ontwikkeling van de jeugd

De doelen worden gelinkt met de (huidige en toekomstige) activiteiten die in de Schulp plaatsvinden (**output**). Een compleet overzicht van de activiteiten staan in Bijlage A.

---

<sup>7</sup> Idem.

<sup>8</sup> Idem.

## 2.2.1 Zelfredzaamheid, eigen regie, volwaardig meedoen

Eén van de doelen die de gemeente nastreeft is het vergroten van de zelfredzaamheid van inwoners en dat zij zoveel mogelijk eigen regie hebben. Ook zet de gemeente zich in om te zorgen dat inwoners “volwaardig mee kunnen doen en daarbij ondersteuning krijgen waar nodig”.<sup>9</sup>

Een terugtrekkende overheid doet steeds meer beroep op burgerparticipatie en de zelfredzaamheid van inwoners. Trends zoals vergrijzing, toenemende zorgvraag, lossere sociale verbanden en langer zelfstandig thuis wonen, vergroten de wenselijkheid voor een voorziening die in de directe omgeving activiteiten en diensten biedt om de zelfredzaamheid te vergroten.

Een dorps huis fungeert als ontmoetingsplek en een ruimte waar bewonersinitiatieven een plek kunnen krijgen. Dit versterkt het sociale netwerk en kan ervoor zorgen dat men dus minder beroep doet op voorzieningen vanuit de gemeente. Bij gebrek aan een sociaal netwerk kan een dorps huis hierin faciliteren. Daarnaast kan een dorps huis inspelen op de verwachte toenemende zorgvraag door voldoende ruimte te bieden aan welzijnsorganisaties en actief de samenwerking met hen op te zoeken. Dit alles vergroot de zelfredzaamheid van inwoners.

Zo wordt er in De Schulp o.a. al een eettafel voor ouderen georganiseerd, een huiskamer, een Repair Café en wordt er in samenwerking met het Sociaal Team Egmond de MAX mobiel aangeboden voor korte ritjes. Daarnaast is het Sociaal Team meerdere momenten aanwezig in De Schulp waar inwoners

<sup>9</sup> Aansturingsstructuur Sociaal/Maatschappelijk domein: Maatschappelijke doelen en effecten voor periode 2016-2019

terecht kunnen voor vragen over bijv. gezondheid, zorg, zelfstandig blijven wonen en dagbesteding.

## 2.2.2 Preventie, vroegsignalering, integraal werken en maatwerk

In het IBSD is het volgende te lezen: “De verwachting is dat wanneer zaken als informatie en advies, inzet van vrijwilligers, ontmoetingen, voorlichting en vrij toegankelijke ondersteuning breed voorhanden zijn, we voor een deel kunnen voorkomen dat mensen in (grote) problemen komen”.<sup>10</sup>

En verder ook: “We zorgen voor verbinding tussen de domeinen zorg, werk, inkomen, welzijn, onderwijs, jeugd en economische zaken om integrale ondersteuning te bieden waar nodig.”<sup>11</sup>

Door meerdere functies en voorzieningen op één locatie te organiseren, zorg dit voor:

- een hogere toestroom,
- meer bedrijvigheid,
- meer kans op spontane ontmoetingen dan wanneer deze voorzieningen verspreid zijn over het dorp met weinig aanloop, weinig ontmoeting en daardoor de accommodatie niet uitnodigend is (want het oogt uitgestorven),
- meer integrale ondersteuning en maatwerk kunnen bieden aan inwoners en
- bevordering van sociale cohesie en vitaliteit van de dorpskern omdat, door het gevarieerde aanbod van activiteiten, verschillende doelgroepen met elkaar in contact komen.

<sup>10</sup> Integraal Beleidskader Sociaal Domein 2016 – 2018: p. 14

<sup>11</sup> Idem.: p. 3

Voor welzijnsorganisaties betekent bovenstaande dat de kans dat iemand binnenstapt met een hulpvraag toeneemt en problemen eerder gesignaleerd kunnen worden en sneller een oplossing gefaciliteerd kan worden.

Zoals eerder vermeld, biedt De Schulp ruimte aan het Sociaal Team, een welzijnsfunctie, maar ook aan allerlei sport- en spelactiviteiten en culturele en kennisactiviteiten. Daarnaast is het bestuur in gesprek met verschillende partijen om zich te huisvesten in De Schulp of om de samenwerking te intensiveren (bijv. fysiotherapiepraktijk, huisartsenpraktijk, uitvaartcentrum, Starlet DC en bibliotheek).

### 2.2.3 Ruimte aan maatschappelijke initiatieven

De gemeente zet in op het “faciliteren en stimuleren van netwerken, het samenbrengen en verbinden van mensen die elkaar kunnen ondersteunen, om ruimte geven aan actieve burgers en sociale ondernemers die hun eigen initiatief opzetten”.<sup>12</sup> Een maatschappelijk doel van de gemeente dat hieraan gerelateerd is “inwoners ondersteunen elkaar en zetten zich actief in voor hun omgeving”.

Er moet dus genoeg ruimte zijn in een dorpskern voor bewonersinitiatieven. Hierbij is het belangrijk dat er weinig drempels worden ervaren wanneer er vanuit enthousiasme initiatieven worden gestart. Geen rompslomp qua regels en geen hoge huurprijzen. Initiatieven moeten gemakkelijk georganiseerd kunnen worden. Dorpshuizen hebben een maatschappelijke functie, zijn laagdrempelige en toegankelijke voorzieningen en zijn daarom ideaal voor bewonersinitiatieven.

---

<sup>12</sup> Idem.: p. 15

Het bestuur van De Schulp geeft aan dat zij aan diverse vragen van potentiële gebruikers niet altijd kan voldoen i.v.m. niet beschikbare ruimte. Het gaat hier met name om aanvragen voor uitvaarten, vergaderingen en bijeenkomsten van kleinere en grotere groepen.

Ook geeft het bestuur aan dat een aantal vaste huurders/verenigingen relatief veel dagdelen (vooral in de avonden) bepaalde ruimtes bezetten, wat weinig ruimte laat voor andere initiatieven.

Daarnaast kennen de zalen beperkingen, zoals alleen toegankelijk via de trap of niet geluiddicht genoeg wat het gelijktijdig verhuren van beide ruimtes lastig maakt.

Momenteel zijn er in Egmond-Binnen geen locaties of gebouwen beschikbaar waar bovenvermelde functies of activiteiten georganiseerd kunnen worden. Dat maakt dat De Schulp voor Egmond-Binnen een essentiële locatie is waar multifunctionaliteit belangrijk is.

### 2.2.4 Gelijke kansen op goede gezondheid en maximale ontwikkeling van de jeugd

De gemeente streeft er ook naar dat alle inwoners gelijke kansen hebben op een goede gezondheid, de jeugd zich maximaal kan ontwikkelen en gezond en veilig opgroeit.

Dorpshuizen zijn laagdrempelige voorzieningen waar verschillende sportactiviteiten georganiseerd worden en ruimte wordt geboden aan jongeren. Daarnaast worden er allerlei spel-, kennis- en



culturele activiteiten (tegen lage tarieven) georganiseerd die bijdragen aan de algehele gezondheid.

Zo zijn er verschillende sportverenigingen die in De Schulp sporten, is er senioren gym, vinden er naschoolse sportlessen plaats, is er een jongerencentrum (JOEB) en worden er diverse kennis- en culturele activiteiten georganiseerd.

Daarnaast vinden de gymlessen van basisschool De Windhoek plaats in De Schulp. Het zorgen voor voldoende en adequate huisvesting van bewegingsonderwijs is een wettelijke taak van de gemeente – deze taak wordt vervuld door De Schulp. In Egmond-Binnen zijn er geen andere ruimtes beschikbaar waar bewegingsonderwijs georganiseerd kan worden. Een mogelijke optie is de gymzaal van De Hanswijk in Egmond aan den Hoef. Aangezien de afstand van de gymzaal de maximale afstand overschrijdt van 1 km hemelsbreed van de school, betekent dit dat de school een beroep zou moeten doen op (een vergoeding voor) leerlingenvervoer.<sup>13</sup> De vraag is of dit wenselijk is. Daarnaast gaat het reizen ten koste van de beschikbare onderwijstijd.

---

<sup>13</sup> <https://avs.nl/sites/default/files/helpdesk/KVLO-Handboek-huisvesting-bewegingsonderwijs.pdf>

## 2.3 Toekomstige activiteiten in De Schulp

### 2.3.1 Samenwerking met andere partijen

Om meerdere functies in het dorps huis te organiseren, is De Schulp met een aantal partijen in gesprek.

#### **Fysiotherapie Ronde de Egmond**

Het bestuur van De Schulp heeft een aanvraag ontvangen van de fysiotherapeut (die nu een ruimte huurt aan de Herenweg 72, waar ook de basisschool en kinderopvang gevestigd zijn) die graag een vaste ruimte zou willen huren – met name als de verbouwing door gaat. De fysiotherapiepraktijk geeft daarnaast aan dat zij graag samen wil werken met een podoloog, diëtist en verloskundige in een deelpraktijk.

#### **Huisartsenpraktijk de Karmel**

Ook de huisartsenpraktijk is geïnteresseerd om een vaste ruimte te huren in De Schulp. Dit zal dan een dependance kunnen worden van hun praktijk in Egmond aan den Hoef.

#### **Uitvaartcentrum Charon**

Door het wegvallen van de kerk en de zaal van Café Wapen van Egmond is er binnen Egmond-Binnen behoefte aan een ruimte voor samenkomst bij het overlijden van dierbaren. De Schulp heeft contact met uitvaartcentrum Charon om te kijken wat nodig is en wat de wensen zijn.

#### **Starlet DC**

Starlet heeft in het verleden al ruimtes gebruikt in De Schulp maar door de corona-crisis is dit gebruik (tijdelijk) weggevallen.

Momenteel is de Schulp in gesprek met Starlet. Zij zijn voornemens om hun werkzaamheden na de zomer op te pakken en willen graag een aparte ruimte om te prikken (vanwege de privacy) en een wachtruimte. Een combinatie en gezamenlijk gebruik van een wachtruimte met de fysiotherapie- en huisartsenpraktijk is hierin bespreekbaar.

### Bibliotheek

De bibliotheek wil graag meer gebruik maken van De Schulp door het opzetten van diverse activiteiten. Naast het uitlenen van boeken, zal De Schulp dan ook ruimte creëren om lezingen te geven over thema's voor ouderen (bestrijden eenzaamheid; social media; dementie; opzetten hobbyclubjes, corona, enz.). Gezamenlijk is al besloten om zo snel mogelijk een lezing tegen eenzaamheid te geven; een ander onderwerp die ze samen met de Schulp en GGZ willen organiseren is dementie/alzheimer.

### 2.3.2 Mogelijkheden paracommerciële activiteiten

Eén van de overwegingen die bij De Schulp speelt, is het faciliteren van een terrasfunctie en condoleancebijeenkomsten. Dit heet dan paracommercie: "het ontplooiën van (semi-)commerciële activiteiten door een stichting of vereniging buiten de statutaire doelstelling van de stichting of vereniging om, bestaande uit het aanbieden van horecadiensten aan het publiek."<sup>14</sup>

De Drank en Horecawet biedt gemeenten ruimte om rekening te houden met de lokale omstandigheden bij het vaststellen van

<sup>14</sup> Wettelijk kader Dorpshuizen, <https://www.k-mo.nl/wettelijk-kader-dorpshuizen/>

<sup>15</sup> Een rechtspersoon niet zijnde een naamloze vennootschap of besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, die zich naast activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard richt op de exploitatie in eigen beheer van een horecabedrijf.

verordeningen en het opleggen van beperkingen wat betreft paracommerciële instellingen (bedoeld om ongewenste mededinging te voorkomen). In de Algemene plaatselijke verordening gemeente Bergen 2019 is het volgende te lezen:

- Paracommerciële rechtspersonen<sup>15</sup> verstrekken geen alcoholhoudende drank tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard<sup>16</sup> en bijeenkomsten die gericht zijn op personen die niet of niet rechtstreeks bij de activiteiten van de desbetreffende rechtspersoon betrokken zijn wanneer dit leidt tot oneerlijke mededinging.
- De dorpshuizen (De Schulp, Hanswijk en De Blinkerd), Ruïnekerk en Slotkapel mogen 12 keer per jaar een bijeenkomst van persoonlijke aard organiseren. Naast deze 12 keer mogen zij onbeperkt uitvaarten organiseren waarbij zwak alcoholhoudende drank wordt geschonken.

Hieruit valt op te maken dat er ruimte is om 12 keer per jaar een bijeenkomst van persoonlijke aard te organiseren en er geen limiet is aan het aantal uitvaarten en/of condoleancebijeenkomsten.

Wat betreft de terrasfunctie, kan De Schulp een terrasvergunning aanvragen bij de gemeente (wanneer dit niet in strijd is met een geldend bestemmingsplan). Ter aanvulling zal De Schulp waarschijnlijk een drank- en horecawetvergunning moeten aanvragen.

<sup>16</sup> Bijeenkomsten met een veelal feestelijk karakter, waarbij meestal alcoholhoudende drank wordt genuttigd, die geen verband houden met de doelstelling van de paracommerciële rechtspersoon, zoals bruiloften, feesten, partijen, recepties, jubilea, verjaardagen, bedrijfsfeesten, koffietafels, condoleancebijeenkomsten en dergelijke.

Bij deze aanvragen is de verwachting dat de gemeente kijkt in hoeverre het dorps huis niet te grootschalig en buiten de reguliere doelstellingen en bestemming om, hun activiteiten ontplooiën. Anders is er sprake van oneerlijke concurrentie.

Wanneer de gemeente een dorps huis in eigendom zou hebben, is de Wet Markt en Overheid van belang (onderdeel van Mededingingsrecht). Hierin staan gedragsregels waaraan overheden zich moeten houden om ondernemers tegen oneerlijke concurrentie te beschermen. Paracommerciële activiteiten moeten dan ook getoetst worden aan deze wet.<sup>17</sup>

### 2.3.3 Vooralsnog uitgesloten activiteiten en/of voorzieningen

Hieronder volgen een aantal voorzieningen die mogelijk in een dorps huis kunnen plaatsvinden maar waarvan wij inschatten dat deze niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden in De Schulp. Ook omdat het afhankelijk is van de wens van partijen om te verhuizen en die wens lijkt er momenteel (nog) niet te zijn.

- Kledingbank, uitdeelwinkel: dergelijke voorzieningen zijn al elders gehuisvest en vragen relatief veel ruimte.
- Apotheker: in Egmond aan Zee zit een apotheek en deze heeft een groot verzorgingsgebied.
- Tandarts: deze heeft zijn praktijk gesloten in de dorps kern.
- Speel-o-theek: behoefte (nog) niet onderzocht.
- Kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal: is al elders gehuisvest.

---

<sup>17</sup> <https://www.dorps huizen.nl/vraagbaak/wet-markt-en-overheid/>

- Werkplek voor gemeenteambtenaren: gedurende het schrijven van dit rapport is deze optie vanuit de gemeente opgenoemd, maar de wens is nog onvoldoende uitgewerkt. Bij mogelijke verbouwing van De Schulp raden wij aan op hier wel aandacht aan te geven.

### 2.3.4 Meten van maatschappelijk rendement

Zoals aangegeven aan het begin van dit hoofdstuk, wilt de gemeente Bergen investeren in de functie van een accommodatie en is het met name belangrijk dat het maatschappelijke rendement wordt gemaximaliseerd. We hebben de verschillende activiteiten in kaart gebracht die georganiseerd worden in De Schulp die bijdragen aan de maatschappelijke doelen van de gemeente. Daarnaast staan er nog een tal van activiteiten in de planning die in de toekomst georganiseerd zullen worden. Dit vergroot het maatschappelijk rendement.

De exacte grootte is echter lastig te meten (zoals beschreven onder sectie 2.1.1). Om de grootte van het maatschappelijk rendement te kunnen volgen in de toekomst, leggen wij de nadruk op bezoekersaantallen. Hoe meer mensen namelijk deelnemen aan activiteiten, hoe meer reuring en traffic er in het gebouw is. Dit vergroot de kans op spontane ontmoetingen, dat mensen elkaar helpen, ondersteunen en dat problemen onder inwoners vroeg worden gesignaleerd. Door de bezoekersaantallen te volgen en het vastleggen van testimonials waarin inwoners vertellen over de betekenis en waarde die het dorps huis voor hen biedt, kan er iets gezegd worden over het succes en maatschappelijk rendement van het dorps huis. Deze aantallen zijn op dit moment onvoldoende

in beeld (in Bijlage A is er een inschatting gedaan). Het is dan ook essentieel om op korte termijn te starten met het vastleggen van bezoekersaantallen en in kaart te brengen wat wenselijke en mogelijke aantallen zouden kunnen zijn.

### Deeladvies maatschappelijk rendement



De Schulp draagt bij aan de gemeentelijke doelstellingen en vervult belangrijke rol in dorpskern



Na verbouwing en uitbreiding is er meer ruimte voor samenwerkingspartners en bewonersinitiatieven en kans op hoger maatschappelijk rendement (dit inzichtelijker maken d.m.v. bezoekersaantallen)



Bijdrage van de gemeente nodig anders is voortbestaan onzeker en met het verlies van een dorpshuis ook verlies van het hart van Egmond-Binnen

## Hoofdstuk 3: Ruimtegebruik en indeling gebouw

### 3.1 Huidige en gewenste ruimte en indeling

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar de fysieke inrichting van De Schulp. In Tabel 1 hieronder staat de huidige inrichting met het aantal m2 van het gebouw en wat de inrichting en het aantal m2 is na de verbouwing.

Tabel 1 Huidig en gepland aantal m2

Huidig aantal m2		Aantal m2 na verbouwing	
Sportzaal	350	Sportzaal met up-to-date voorzieningen	350
Ontvangstruimte, bar en opslag	80	Ontvangstruimte, bar en opslag	80
1 grote vergaderzaal	86	Multifunctionele ruimte	86
1 kleine vergaderzaal	63	Multifunctionele ruimte (1x 31m2, 1x 32m2)	63
		Multifunctionele ruimte (1x 44m2 en 1x 67m2)	111
<b>Totaal</b>	<b>579</b>	<b>Totaal</b>	<b>690</b>

In het vorige hoofdstuk is er inzicht geboden in de verschillende activiteiten die momenteel in De Schulp plaatsvinden en activiteiten waar momenteel geen ruimte voor is of de mogelijkheid om dit te organiseren nog wordt onderzocht. Gelet op

deze ontwikkelingen, in hoeverre komt het aantal gewenste m2 overeen met wat er nodig is om het maatschappelijk rendement zo groot mogelijk te maken?

### 3.2 Benodigde ruimte en indeling

Op basis van het overzicht van de activiteiten in De Schulp in Bijlage A, is er een inschatting gemaakt van het aantal benodigde m2. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen het aantal m2 dat structureel gebruikt wordt door vaste huurders en het aantal m2 dat incidenteel gebruikt wordt. Bij structureel gebruikte ruimte kan er nog onderscheid gemaakt worden tussen huurders met en zonder specifieke inrichtingseisen. Zo is een huisarts een vaste huurder met specifieke eisen (wachtruimten, privacy technische eisen) en kan deze ruimte niet snel ingezet worden voor een andere toepassing. Een basisschool maakt voor de gymlessen ook structureel gebruik van een bepaalde ruimte, maar daarnaast kunnen andere huurders er ook van gebruik maken.

Wij adviseren om het gebouw zo in te richten dat er in ieder geval ruimte is voor een vijftal vaste gebruikers. Naast de huisarts en de fysiotherapiepraktijk, is er vanuit deze laatste partij de wens om eventueel samen te werken met een podoloog, diëtist en verloskundige. De inschatting is dat er 15m2 nodig is per gebruiker en een bijbehorende wachtruimte van 15m2 (totaal 90m2).

Voor incidentele huur schatten wij in dat er 1 ruimte nodig is van 100m2 die in drieën op te delen is – eventueel met podiumfunctie.

Voor de vernieuwde sportzaal adviseren wij deze zo te verbouwen dat deze te splitsen is in twee aparte ruimtes met allebei een eigen toegang.

Wij adviseren om drie vaste ruimtes van 15m<sup>2</sup> te reserveren waar kleinere bijeenkomsten en/of flexibele werkplekken georganiseerd kunnen worden. Verder adviseren wij een flexibele ruimte van 60m<sup>2</sup> mee te nemen in het geheel, dit om toekomstige activiteiten te kunnen onderbrengen. Het overzicht is te vinden in Tabel 2 hieronder.

**Tabel 2** *Gevraagd en geadviseerd aantal m<sup>2</sup>*

Gevraagd aantal m <sup>2</sup>		Geadviseerd aantal m <sup>2</sup>	
Sportzaal	350	Sportzaal (2x 175m <sup>2</sup> )	350
Ontvangstruimte, bar en opslag	80	Ontvangstruimte, bar en opslag	100
Multifunctionele ruimte	86	Ruimte voor vaste (zorg)huurders	90
Multifunctionele ruimte (1x 44m <sup>2</sup> en 1x 67m <sup>2</sup> )	111	Multifunctionele ruimte voor incidentele verhuur (3x 33m <sup>2</sup> )	100
Multifunctionele ruimte (1x 31m <sup>2</sup> , 1x 32m <sup>2</sup> )	63	Flexibele ruimte voor toekomst (2x 30m <sup>2</sup> )	60
		Drie ruimtes voor bijeenkomsten/werkplek (3x 15m <sup>2</sup> )	45
<b>Totaal</b>	<b>690</b>	<b>Totaal</b>	<b>745</b>

Dit is gebaseerd op bezoekersaantallen en is een grove inschatting omdat de bezoekersaantallen momenteel niet (of onvoldoende) wordt bijgehouden. De verwachte inkomsten en opbrengsten van de verhuur van deze ruimtes wordt in het volgende hoofdstuk besproken.

### 3.3 Veranderingen in de toekomst

Een vernieuwde en verduurzaamde accommodatie beantwoordt de behoefte van nu. Dankzij multifunctionele ruimtes kunnen de ruimtes op verschillende momenten door verschillende groepen worden gebruikt en flexibel worden aangepast aan de veranderende behoeften van inwoners. Echter, de wereld verandert voortdurend en met haar ook de samenstelling van gemeenschappen en hun behoeften. Veranderingen zullen ook steeds sneller gaan omdat alles meer en meer met elkaar verbonden is (op economisch vlak, technologisch vlak maar ook op het gebied van gezondheid zoals COVID-19 laat zien). Daarom adviseren wij om bij de bouw en inrichting van de ruimtes van het pand mee te nemen dat zij in de toekomst een andere functie kunnen krijgen. Denk hierbij aan het hebben van een eigen toegang tot de ruimte en aanleg van elektra en watervoorzieningen. Daarnaast adviseren wij om het bestemmingsplan van de accommodatie te wijzigen, zodat er in de toekomst eventueel ook kantoorruimte gerealiseerd kan worden. Hierbij moet men rekening houden dat het wijzigen van het bestemmingsplan wel enige tijd kan duren.

#### Deeladvies ruimtegebruik en indeling gebouw



Begroot extra aantal m<sup>2</sup> voor de toekomst en neem bij de bouw en inrichting van de ruimtes mee dat zij in de toekomst een andere functie kunnen krijgen



Wijzig het bestemmingsplan van de accommodatie zodat er in de toekomst eventueel ook kantoorruimte gerealiseerd kan worden

## Hoofdstuk 4: Financiële consequenties

### 4.1 Inleiding

Wij adviseren om in de begroting van de gemeente ruimte te maken om investeringen te doen in de drie eerder vermelde dorpshuizen in hoofdstuk 1. Per dorpshuis zal bekeken moeten worden wat de feitelijke situatie is en welke investeringen er op welke voorwaarden verstrekt zouden kunnen worden.

In verband met de hoogte van het gevraagde bedrag door De Schulp (€2.400.000) en in combinatie met het deel wat voor rekening zal komen voor de gemeente Bergen, is de vraag gerezen of de grond en het bijbehorende gebouw (hierna gemakshalve opgenomen als: het gebouw) dan niet beter in handen moet komen van de gemeente. Een ander aspect hierin zijn de onderhoudskosten die een dergelijk gebouw met zich meebrengt.

In dit hoofdstuk staan de financiële opstellingen als onderbouwing voor ons advies – in het volgende hoofdstuk wordt verder ingegaan op eigendomsconstructie, exploitatie en beheer. De reikwijdte van de financiële opstellingen zijn niet bedoeld en als zodanig ook niet geschikt om definitieve besluiten op te nemen ten aanzien van begrotingen voor de afdelingen van de gemeente. Zo zal de afdeling control samen met de vastgoedafdeling op basis van definitieve bouwplannen gedetailleerdere begrotingen moeten maken die als onderlegger dienen voor definitieve besluiten omtrent de verbouwing van De Schulp.

De oorspronkelijke subsidieaanvraag voor verbouwing voor De Schulp bedraagt €2.400.000 en is gebaseerd op bouwplannen en

uitgewerkte begrotingen die gemaakt zijn in 2020 (prijsspeil 2020). Inmiddels is bekend dat de prijzen in de bouw van materialen en diensten gestegen zijn. Afhankelijk van de start van het project en de benodigde nieuwe uitwerking (offertes), is onze verwachting dat de kosten hoger zullen uitvallen.

Daarnaast is ons advies om het aantal vierkante meters hoger uit te laten vallen dan wat berekend is in de subsidieaanvraag. Deze extra kosten bedragen tussen de €875 en €1.500 per m<sup>2</sup> afhankelijk van de gebruikte materialen en de bouwtechnische situatie. Bij De Schulp gaat het dus om een range van bij benadering, €50.000 tot €100.000.

Naast de gevraagde subsidie zijn er, om het project te kunnen realiseren, eenmalige kosten die gemaakt moeten worden. In de financiële stukken zijn cijfers verwerkt die wij op basis van ervaring en vuistregels hebben ingeschat. Uiteraard zullen deze opstellingen herzien moeten worden aan de hand van de feitelijke situatie die bekend zal worden bij nadere uitvoering van de plannen.

### 4.2 Toelichting financiële opstellingen

Op pagina 18 staat de financiële opstelling met de opbrengsten en kosten bij het project voor de gemeente Bergen. Op pagina 19 staat de financiële opstelling met de opbrengsten en kosten bij het project voor stichting De Schulp. Daar waar toelichting verdient, staat een nummer in de meest rechterkolom. De toelichting per nummer wordt hieronder beschreven.

[1] De dotatie aan de voorziening groot onderhoud dient feitelijk plaats te vinden op basis van een meerjarig onderhoudsplan. Dit

plan kan pas gemaakt worden nadat het pand gerealiseerd is. Bij onze berekeningen zijn we uitgegaan van een normbedrag per m<sup>2</sup> voor planmatig onderhoud. Bij een multifunctioneel gebouw als De Schulp zou het planmatig onderhoud tussen de 8,88 voor sportzalen tot 14,51 per m<sup>2</sup> BVO kunnen bedragen. Daarnaast moet er nog gedetailleerd bepaald worden welke kosten onder regulier (klein) onderhoud komen te vallen en welke onder planmatig onderhoud. We zijn voor onze berekeningen uitgegaan van een dotatie van 1% van de (ver)bouwkosten waarmee de dotatie eerder te hoog dan te laag zal zijn.

- [2] De kosten van een architect kunnen variëren tussen €10.000 en €124.000 afhankelijk van de werkzaamheden en moeilijkheidsgraad. We hebben een ureninschatting gemaakt van de uit te voeren werkzaamheden en kwamen op maximaal 160 uur. Tegen een uurtarief van €150 komen de kosten dan op €24.000. Deze kosten moeten in beide scenario's gemaakt worden.
- [3] Er zullen nieuwe offertes opgevraagd moeten worden tegen het huidige prijspeil en met de nieuw opgestelde bouwplannen. Omdat de gemeente hier een formeler traject moet bewandelen, schatten wij de kosten van dit traject voor de gemeente hoger in dan als dit onder toezicht van het bestuur van de stichting gebeurt. We schatten in 72 uur tegen een kostprijs van €65. We adviseren het bestuur van de stichting om de offertes ook door een extern deskundige te laten beoordelen wat ongeveer €960 zou gaan kosten. Deze kosten zijn in ieder geval meegenomen in de financiële opstelling.
- [4] Uiteraard moet de bouw begeleid worden. We schatten in dat dit gedurende de bouwperiode van ongeveer 26 weken, 8 uur werk in de week zal zijn voor een medewerker of iemand van De Schulp. De Schulp zal iemand moeten inhuren en de gemeente

zal capaciteit van vastgoed moeten leveren. Omdat onbekend is of vastgoed ook die capaciteit in huis heeft, zijn we uitgegaan van een hoger tarief van €85. Daarmee komen de kosten in beide situaties op €17.680.

- [5] Bij de uitwerking van de onderhoudskosten, indien er geen sprake is van eigendom bij de gemeente, gaan we ervanuit dat de subsidie voor het onderhoud gekoppeld zal zijn aan voorwaarden, zodat geborgd kan worden dat de betreffende bedragen ook daadwerkelijk goed worden besteed/gespaard. Dat betekent een verhoogde inzet van de vastgoedafdeling. Indien het pand in eigendom is van de gemeente zal dit nog meer capaciteit vragen – onze inschatting is 48 uur. Blijft het eigendom bij de stichting, schatten we in dat dit 16 uur zal zijn. We hanteren een kostprijs van €65.
- [6] Omdat de activiteiten gesubsidieerd gaan worden verwachten we extra benodigde inzet van de gemeenteambtenaren die dit afhandelen. Dit zal echter in beide eigendomssituaties gelijk zijn. We schatten nu de inzet in op 48 uur per jaar.
- [7] Onbekend is welke installaties er in het nieuwe gebouw zullen worden aangebracht. De daadwerkelijke bedragen zullen pas na de bouw definitief zijn. Op basis van de huidige plannen zouden deze kosten ongeveer €200.000 bedragen, die in 20 jaar dienen te worden afgeschreven. Dat levert een afschrijvingslast op van €10.000 naar schatting.
- [8] Naast planmatig onderhoud zal er ook klein onderhoud nodig zijn. Vervangen van sluitwerk bij defecten, klein onderhoud aan cv-installaties, vervangen van lampen en dergelijke. Bij normaal gebruik schatten we dit op €5.000 op jaarbasis uitgaande van €7,25 per m<sup>2</sup> voor 690 m<sup>2</sup>. Gezien de aard van de kosten zullen deze gedragen worden door stichting De Schulp.



[9] De huidige kosten voor verzekeringen, schoonmaak en dergelijke kosten bedraagt €5.000. We denken dat dit zal toenemen in de toekomst en nemen hiervoor daarom een geschat bedrag op van €8.000.

[10] Momenteel loopt er nog een kleine lening bij de Rabobank, de huidige rentelast is ongeveer €2.000. Indien er een lening wordt afgesloten van €500.000 (zie sectie 5.4 verder op in dit rapport), verwachten wij een aanvullende rentelast van €7.500. Uiteraard nemen deze rentelasten in de loop der jaren af als gevolg van aflossingen.

Alle bedragen zijn exclusief BTW en effecten van leges zijn ook uitgesloten.

### 4.3 Conclusie

Uit deze financiële overzichten blijkt dat de structurele opbrengsten en kosten voor de gemeente Bergen in beide scenario's vergelijkbaar zijn. De verschillen zijn in onze ogen daarmee geen essentieel onderdeel van de besluitvorming.

Dit geldt ook voor de incidentele opbrengsten en kosten, alleen is dat afhankelijk van de eenmalige subsidie die mogelijk verstrekt zal worden en het in dit stuk opgenomen symbolisch bedrag van €250.000. Daarnaast moet worden opgemerkt dat er in de huidige meerjarenbegroting volgens ons rekening gehouden is met een jaarlijks terugkerende subsidie van €60.000 en het structurele tekort al feitelijk gedekt zou zijn. Wel dient in de nieuwe meerjarenbegroting de gevraagde subsidie naar €2.400.000 te worden toegevoegd. Het verschil tussen de incidentele opbrengsten en de incidentele kosten (in onderstaande opstelling

€296.361, afgerond €300.000) dient ook als kosten te worden opgenomen in de begroting.

Ten aanzien van De Schulp constateren we dat indien het eigendom bij De Schulp blijft, de incidentele kosten €42.640 zullen bedragen. Deze incidentele kosten kunnen momenteel niet door De Schulp zelf gedragen worden. In beide situaties moet het mogelijk zijn om de exploitatie (de structurele opbrengsten en structurele kosten) break-even te laten zijn. Weliswaar komt het in dit overzicht €23.000 negatief uit maar in verband met verwachte toename van activiteiten (na in gebruik name van het nieuwe pand), zou dit naar 0 moeten worden kunnen gebracht.

#### Deeladvies financiële consequenties



Wij adviseren om in de begroting van de gemeente ruimte te maken voor investeringen in De Schulp. De gevraagde investering ad. €2.400.000 alsmede de eenmalige kosten ad. €300.000



Er is een inschatting gemaakt van de financiële consequenties wanneer het eigendom bij De Schulp blijft óf bij de gemeente wordt belegd - hieruit blijkt dat in beide scenario's de totale kosten voor de gemeente vergelijkbaar zijn

Opbrengsten en kosten bij project voor de Gemeente Bergen	Eigendom bij gemeente	Eigendom bij De Schulp	
<u>Incidentele opbrengsten</u>			
Er zijn geen incidentele opbrengsten	-	-	
<u>Incidentele kosten</u>			
Overnamebedrag eigendom, symbolisch bedrag	1	-	
Eenmalige subsidie aan stichting i.v.m. "start" kapitaal stichting en sentiment bewoners	250.000	-	
Vernieuwd ontwerp door architect, geen leges, geen vergunningsaanvragen	24.000	24.000	[2]
Opstellen van nieuwe offertes/aanbesteding	4.680	960	[3]
Begeleiding van bouw tot met oplevering, capaciteit vastgoed	17.680	17.680	[4]
	296.361	42.640	
<b>Incidentele opbrengsten min incidentele kosten</b>	<b>-296.361</b>	<b>-42.640</b>	
<u>Structurele opbrengsten</u>			
Inkomsten uit verhuur (vaste huurders)	54.000	-	
	54.000		
<u>Structurele kosten</u>			
Jaarlijkse subsidie van gemeente t.b.v. onderhoud o.b.v. kosten groot onderhoud	-	24.000	[1]
Kosten van groot onderhoud bij de gemeente o.b.v. dotatie voorziening groot onderhoud	24.000	-	[1]
Jaarlijkse subsidie van de activiteiten	35.000	35.000	
Capaciteit van vastgoedafdeling gemeente	3.120	1.040	[5]
Capaciteit van subsidieafdeling gemeente	3.120	3.120	[6]
Afschrijving van investeringen	10.000	-	[7]
Klein onderhoud	-	-	[8]
Verzekering en overige vaste lasten	8.000	-	[9]
	83.240	63.160	
<b>Structurele opbrengsten min structurele kosten</b>	<b>-29.240</b>	<b>-63.160</b>	

Opbrengsten en kosten bij project voor stichting De Schulp	Eigendom bij gemeente	Eigendom bij De Schulp	
<u>Incidentele opbrengsten</u>			
Overnamebedrag eigendom, symbolisch bedrag	1	-	
Eenmalige subsidie aan stichting i.v.m. "start" kapitaal stichting en sentiment bewoners	250.000	-	
		-	
	250.001		
<u>Incidentele kosten</u>			
Vernieuwd ontwerp door architect, geen leges, geen vergunningsaanvragen	-	24.000	[2]
Opstellen van nieuwe offertes/aanbesteding	-	960	[3]
Begeleiding van bouw tot met oplevering, capaciteit vastgoed	-	17.680	[4]
	-	42.640	
<b>Incidentele opbrengsten min incidentele kosten</b>	<b>250.001</b>	<b>-42.640</b>	
<u>Structurele opbrengsten</u>			
Inkomsten uit verhuur (vaste huurders)	-	54.000	
Inkomsten uit verhuur (verhuur overige ruimtes)	12.000	12.000	
Inkomsten uit subsidie onderhoud	-	24.000	
Inkomsten uit horeca en andere activiteiten	75.000	75.000	
	87.000	165.000	
<u>Structurele kosten</u>			
Salarislasten van personeel t.b.v. activiteiten en openstelling	90.000	90.000	
Kosten van groot onderhoud o.b.v. dotatie voorziening	-	24.000	
Huisvestingskosten	6.000	6.000	
Afschrijving van investeringen	-	10.000	[7]
Klein onderhoud	5.000	5.000	[8]
Verzekering en overige vaste lasten	-	8.000	[9]
Organisatiekosten	4.000	4.000	
Overige kosten	3.000	3.000	
Kosten rente lening	2.000	9.500	[10]
	110.000	159.500	
<b>Structurele opbrengsten min structurele kosten</b>	<b>-23.000</b>	<b>5.500</b>	

## Hoofdstuk 5: Eigendom, beheer en exploitatie

### 5.1 Inleiding

In het hoofdstuk 3 is er een inventarisatie gedaan van het mogelijk gebruik van De Schulp nu en in de toekomst en hieruit blijkt dat er wellicht nog aanvullende ruimte nodig is (e.e.a. is afhankelijk van het definitieve verbouwingsontwerp van het gebouw). Dit vloeit voort uit de vraag van mogelijke huurders voor structurele huur van ruimten. Dit is nog niet concreet en het betreft feitelijk partijen die zorg gerelateerde activiteiten hebben. Mocht er besloten worden om deze permanente huurders toe te laten, dan is het nodig om De Schulp tevens uit te bouwen of JOEB bij de verbouwing te betrekken. Bij de uitwerkingen zijn we uitgegaan van een exploitatie waarbij binnen de bestaande verbouwing deze verhuur mogelijk gemaakt moet kunnen worden. Dit zal bij de definitieve ontwerpen meegenomen moeten worden.

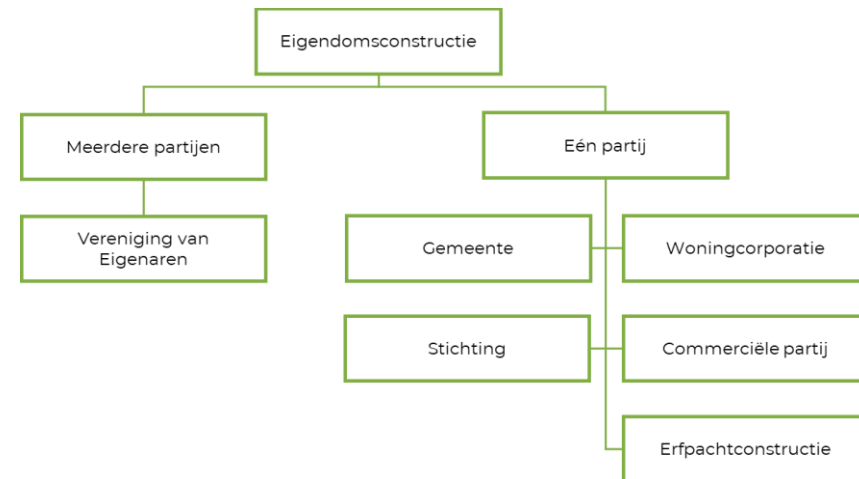
In dit hoofdstuk wordt eerst de mogelijke eigendomsconstructies besproken. Vervolgens worden er twee situaties geschetst – eigendom bij gemeente of bij stichting – waarin wij adviseren om het eigendom bij de gemeente te plaatsen.

### 5.2 Mogelijke eigendomsconstructies

Voor een accommodatie waarin meerdere functies zijn gevestigd en partijen (vaste of incidentele gebruikers) samenwerken en

gebruik maken van één of meer ruimten, zijn er verschillende eigendomsconstructies mogelijk (zie Figuur 1).

Figuur 1. Eigendomsconstructie<sup>18</sup>



Zo kan er besloten worden om meerdere partijen eigenaar te laten zijn van een dorps huis (in de vorm van Vereniging van Eigenaren). Dit gebeurt echter alleen in uitzonderlijke gevallen. Meestal is het hebben van eigendom niet de kerntaak van de verschillende gebruikers van het gebouw en is er daarom ook weinig behoefte of kennis om eigenaar te zijn. Het zorgt daarnaast voor extra regelwerk, afspraken die gemaakt moeten worden over gebruik van gezamenlijke ruimten, regelen van beheer en verkoop van appartementsrechten. Deze situatie is in onze ogen dan ook niet wenselijk voor De Schulp.

<sup>18</sup> Figuur gebaseerd op Figuur 1 uit Multifunctionele accommodaties: Beslisboom de keuze voor beheer (2010): p. 39

Verder is het in deze situatie ook niet wenselijk dat er een erfpachtconstructie wordt opgesteld of dat het eigendom wordt overgedragen aan een woningcorporatie of commerciële partij. Dit is volgens ons niet realistisch omdat er nu geen commerciële of corporaties betrokken zijn. Ook in de bestemming van het huidige gebouw is er geen ruimte of mogelijkheden om hier invulling aan te geven.

In onze ogen zijn voor De Schulp twee opties mogelijk: eigendom bij gemeente of bij de stichting.

### 5.3 Scenario 1: Gemeente wordt eigenaar

#### 5.3.1 Eigendom

Ons advies is om het gebouw in gemeentelijk eigendom te brengen. Dit is gebaseerd op een aantal overwegingen:

#### 1. Het beperkte verschil in lasten voor de gemeente in beide situaties (wel en niet in eigendom nemen)

Uit de analyses in hoofdstuk 4 blijkt dat de lasten voor de gemeente Bergen weinig verschillen in beide scenario's, zeker gezien de hoogte van de te verwachten investeringen. Daarmee vervalt volgens ons dit als overweging om voor één van beide scenario's te kiezen.

#### 2. De borging van een kwalitatief goed en duurzaam gebouw

We verwachten dat door de begeleiding van het team Beleid en Vastgoed het gebouw duurzamer gehouden kan worden, beter onderhouden zal worden en dat daarmee de levensduur en

gebruiksgemak bevorderd worden. Hiermee wordt achterstallig onderhoud voorkomen.

#### 3. Dorpshuizen behoren ons inziens tot kernvastgoed en zouden daarom tot gemeentelijk eigendom gekwalificeerd moeten worden

In 2013 is de beleidsnota 'Vastgoed Portefeuillemanagement' opgesteld. Het accent van deze nota ligt op het integraal vastgoedbeheer. De nota geeft geen heldere kaders of de gemeente vastgoed "voor de huisvesting van scholen, voor maatschappelijke doelen, voor een ruimtelijke ontwikkeling of voor eigen huisvesting, wel of niet in eigendom willen hebben".<sup>19</sup>

De nota gaat er wel vanuit "dat er een zekere hoeveelheid objecten in eigendom moet worden aangehouden om de doelen van de gemeente te realiseren". Deze objecten worden kernvastgoed genoemd: "vastgoed om o.a. maatschappelijke doelen te realiseren en om het ambtelijk apparaat en het bestuur te huisvesten".<sup>20</sup>

Wij adviseren om deze uitgangspunten beter uit te werken (onder welke voorwaarden behoort iets nu daadwerkelijk tot kernvastgoed), maar durven al wel te stellen dat op basis van bovenstaande informatie dorpshuizen hiertoe gekwalificeerd kunnen worden. Hiermee doelen we op de sociaal maatschappelijke activiteiten, de culturele en educatieve activiteiten maar ook het gebruik van het gebouw door medewerkers van de gemeente Bergen.

<sup>19</sup> Beleidsnota Vastgoed Portefeuillemanagement (2013): p. 14

<sup>20</sup> Idem.: p. 14

#### **4. De aanwezigheid van de sportaccommodatie verbonden aan De Schulp**

De sportzaal van De Schulp voorziet in de vervulling van een wettelijke taak van de gemeente (namelijk het zorgen voor voldoende en adequate huisvesting van bewegingsonderwijs zoals beschreven in hoofdstuk 2). Het draagt ook bij aan het gemeentelijke beleidsdoel dat iedereen gelijke kans heeft op goede gezondheid en daarnaast is het voor de inwoners van de dorpskern Egmond-Binnen een unieke en noodzakelijke accommodatie. Deze is nu en ook na de verbouwing onlosmakelijk verbonden met De Schulp – het dorpshuis. Daarmee zijn onderhoud en exploitatie ook verweven.

#### **5. Eigendom bij de gemeente bevordert de transparantie en eenvoud**

We zijn van mening dat de constructie waarbij onderhoud en eigendom bij de gemeente ligt en de activiteiten worden gesubsidieerd, veel eenvoudiger van aard is en makkelijker te monitoren is op effecten dan de oude situatie waarbij exploitatie en subsidie door elkaar lopen. Daarnaast bevordert het de transparantie naar andere soortgelijke initiatieven en activiteiten (al dan niet gesubsidieerd) binnen de gemeente.

#### **6. Eigendom past beter bij de toekomstvisie**

In onze toekomstvisie staat beschreven dat we meer coördinatie willen op de activiteiten, meer samenwerking en dat we meer ruimte willen geven aan initiatieven. Doordat De Schulp (of evt. een beheerorganisatie wanneer er wordt besloten om dit onderdeel uit te besteden) zich kan richten op de activiteiten en de coördinatie/afstemming evt. bij Stichting Welzijn Bergen wordt ondergebracht, creëren we de mogelijkheid om hen hierin financieel eenvoudiger tegemoet te komen. Dit omdat de

activiteiten worden gesubsidieerd in plaats van inkomsten te moeten regelen voor verhuur en gebruik van ruimte.

#### **7. Meerkosten voor gemeente zijn te financieren uit de structurele huur**

We pleiten ervoor om de structurele huurinkomsten (huur van vaste gebruikers) te gebruiken ter dekking van onderhoud van het gebouw.

#### **8. De incidentele huurinkomsten en doorberekening huur vanuit gemeente**

Wij adviseren om onnodige administratieve lasten en onnodig rondpompen van financiële middelen te voorkomen, een eenvoudige huurconstructie. Dat betekent dat de partij die de incidentele activiteiten en ruimteverhuur organiseert, geen huur doorberekent krijgt vanuit de gemeente en de huurinkomsten zelf mag houden. Hiermee kunnen ze de salarislaster voortvloeiend uit het organiseren van het e.e.a. financieren.

#### **9. Het incidentele karakter van de meeropbrengst van de sponsorbijdragen voor de verbouwing**

De meest belangrijke reden om af te zien van het in eigendom te nemen van het gebouw, maar in eigendom van de stichting, zou zijn om het eventueel mislopen van sponsorbijdragen. Het bestuur van De Schulp heeft inmiddels voor de verbouwing substantiële bijdragen van derden vergaard. Het is onzeker en wellicht zelfs onwaarschijnlijk dat deze bedragen gelijk dan wel in stand blijven als de gemeente het eigendom overneemt. Deze toegezegde bedragen, nu geschat op €145.000, vervallen dan als financiering voor de verbouwing. Deze bijdragen spelen momenteel maar zijn niet structureel van aard. Wij vinden het dorps huis en de bijbehorende activiteiten van dermate structureel belang dat dit eenmalige nadeel hierin geen rol mag spelen.

### 5.3.2 Beheer en exploitatie

Beheer kan onderscheiden worden in drie delen: eigenaarsbeheer (incl. groot onderhoud), het facilitair (dagelijks) beheer en programmabeheer (activiteiten) wat nodig is om het gebouw in stand te houden en te kunnen blijven gebruiken waarvoor het bedoeld is op de korte en op lange termijn.<sup>21</sup> Exploitatie is “het in beeld brengen van en de verantwoordelijkheid dragen voor kosten, opbrengsten en risico met het doel om een sluitend of positief nettoresultaat te behalen.”<sup>22</sup> Exploitatie heeft dus meer betrekking op de financiële kant van het beheer.

Wanneer de gemeente eigenaar wordt, betekent het dat de verantwoordelijkheid van groot onderhoud bij de gemeente komt te liggen (hier ligt een rol voor de team Beleid en Vastgoed). Voor facilitair beheer en programma en/of activiteitenbeheer kan er gekozen worden om dit bij De Schulp te beleggen, bij Stichting Welzijn Bergen of uit te besteden aan een beheerorganisatie.

Wanneer er wordt gekozen voor een beheersorganisatie dan stichting De Schulp, dan is ook in dat geval het belangrijk dat er duidelijke afspraken worden gemaakt over hoe de beheersorganisatie zich inzet voor maatschappelijke doelen (met het oog op de lange termijn). Het kan betekenen dat de kosten in deze situatie waarschijnlijk hoger uitvallen en dat de autonomie en aansturing deels uithanden wordt gegeven.

Wij adviseren dan ook om het facilitair en programmabeheer bij De Schulp te beleggen of bij Stichting Welzijn Bergen.

<sup>21</sup> Multifunctionele accommodaties: Beslisboom de keuze voor beheer (2010): p. 23

### 5.3.3 Aandachtspunten bij de overdracht

Wanneer de gemeente eigenaar wordt, zijn er de volgende aandachtspunten:

#### **Koopprijs van het gebouw en de grond**

Feitelijk is er door de bestemming van het gebouw geen echte waarde te benoemen, er is immers geen economisch verkeer mogelijk. Wel moet er rekening worden gehouden met dat er vanuit de dorpsgemeenschap veel tijd en geld is geïnvesteerd in het gebouw. We kunnen ons voorstellen dat er een symbolisch bedrag ter compensatie naar de stichting gaat bij overdracht. Dit bedrag zou dan als reserve in het vermogen van de stichting gebracht kunnen worden.

#### **De subsidiërelatie met de gemeente Bergen**

Met de overdracht van het pand is de subsidiërelatie met De Schulp anders geworden. Er moet worden besloten om de te subsidiëren activiteiten onder te brengen bij Stichting Welzijn Bergen (SWB) of toch separaat bij de stichting. SWB kan als gemeentebrede coördinator dienen, zij is al aanwezig in elke dorpskern, kent de verschillende accommodaties, heeft contact met verschillende andere partijen en kan meedenken in een optimale bezetting van het dorps huis. Omdat SWB al een subsidie ontvangt van de gemeente, zal er dan onderzocht moeten worden hoe de subsidie hiermee verandert. Voor de financiële stukken zijn wij ervan uitgegaan dat een deel van de subsidie direct dan wel indirect als opbrengst bij De Schulp terecht komt.

Ook hier speelt de Wet Markt en Overheid. Zo mag de gemeente niet zomaar een lage huur vragen voor het gebruik van accommodaties, maar moet het minstens kostendekkend zijn. De

<sup>22</sup> Idem.: p. 23

gemeente kan kiezen voor een marktconforme huur en de huurders hiervan de consequenties te laten dragen, een marktconforme huur vragen en de huurders een subsidie geven of de gemeenteraad kan beslissen dat een bepaalde voorziening een maatschappelijk nut heeft, van algemeen belang is, en daarom geen marktconforme huur betaald hoeft te worden.<sup>23</sup>

### Leegstandsrisico borgen

Zoals vermeld in hoofdstuk 3, adviseren wij om het bestemmingsplan van de accommodatie te wijzigen, zodat er in de toekomst eventueel ook kantoorruimte gerealiseerd kan worden. In de situatie waarbij, structureel, de bezoekersaantallen teruglopen of tegenvallen, kunnen wij het gebouw dan alsnog een nuttige functie geven.

Ons advies is om het eigendom bij de gemeente te beleggen, maar er zijn omstandigheden waardoor andere keuzes gemaakt kunnen worden. Te denken valt aan de hoogte van het bedrag of door lokaal sentiment. Dan is ons advies om het eigendom bij De Schulp te houden.

## 5.4 Scenario 2: Stichting blijft eigenaar

In deze situatie blijft De Schulp verantwoordelijk voor groot onderhoud, beheer en exploitatie. Zij kan dan kiezen om zelf het beheer en exploitatie te regelen of laten uitbesteden aan een beheerorganisatie. Het staat De Schulp vrij om zelf een keuze te maken welke beheerorganisatie dit dan wordt. Wanneer De Schulp eigenaar blijft, zijn er de volgende aandachtspunten:

---

<sup>23</sup> <https://www.dorpshuizen.nl/vraagbaak/wet-markt-en-overheid/>

### De financiering van de verbouwing

In antwoord op de initiële subsidieaanvraag van De Schulp hebben wij een gedetailleerde uitwerking gemaakt over hoe deze aanvraag afgehandeld kan worden. De gehele behandeling van de subsidieaanvraag valt niet onder dit rapport, maar ons advies zou zijn om de subsidie af te handelen zoals beschreven in Bijlage B.

### De subsidierelatie met de Gemeente Bergen

We adviseren om de subsidie te splitsen in een gedeelte voor de financiering van groot onderhoud en een gedeelte specifiek voor de activiteiten. Er moet immers voorkomen worden dat net als in het verleden de gelden voor onderhoud – vanwege een te beperkt nettoresultaat – gebruikt worden voor dekking van exploitatie. De gemeente Bergen heeft steeds een subsidie verstrekt aan de Schulp ter dekking van de exploitatietekorten inclusief de kosten voor groot onderhoud. Hieruit is gebleken dat €60.000 per jaar niet afdoende was.

Voor de jaarlijks te verstrekken subsidie voor onderhoud zouden aanvullende voorwaarden gesteld kunnen worden. Deze kunnen in samenspraak met het team Beleid en Vastgoed gemaakt worden. We denken dan bijvoorbeeld aan een gezonde financiële situatie in combinatie met goed uitgevoerd onderhoud tot het moment van aanvraag. Dat borgt dat gelden er ook daadwerkelijk zijn voor onderhoud en dat het beschikbaar gestelde geld ook als zodanig is aangewend.

Wat betreft de activiteitsubsidie, moet in dit scenario ook de keuze gemaakt worden of onder te brengen bij Stichting Welzijn Bergen of toch separaat bij de stichting. Voor de financiële stukken



zijn wij ervan uitgegaan dat een deel van de subsidie direct dan wel indirect als opbrengst bij De Schulp terecht komt.

#### **Deeladvies eigendom, beheer, exploitatie**



Eigendom bij gemeente beleggen en daarmee ook groot onderhoud (rol voor team Beleid en Vastgoed)



Facilitair en programma/activiteitenbeheer beleggen bij De Schulp of Stichting Welzijn Bergen



Activiteiten subsidiëren i.p.v. stenen en sturen op initiatieven te laten plaatsvinden in De Schulp

## Hoofdstuk 6: Conclusie en aandachtspunten

Dit rapport onderzocht de financieringsvraag van dorps huis De Schulp aan de gemeente. Omdat de gemeente graag wil investeren in de functie van accommodaties en niet zozeer in stenen, is er gekeken naar wat het maatschappelijk rendement is als er geïnvesteerd wordt in De Schulp om haar toekomstbestendig te maken, het benodigde ruimtegebruik welke scenario's denkbaar zijn rondom eigendom, beheer en exploitatie en wat de verschillende financiële consequenties zijn. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies per hoofdstuk.

### Maatschappelijk rendement (hoofdstuk 2)

- De Schulp draagt bij aan de gemeentelijke maatschappelijke doelstellingen en vervult een belangrijke rol in de dorpskern.
- Na verbouwing en uitbreiding is er meer ruimte voor samenwerkingspartners en bewonersinitiatieven en de kans op hoger maatschappelijk rendement is. Wel is het nodig om dit inzichtelijker te maken door middel van het in kaart brengen van bezoekersaantallen. Dit gebeurt momenteel onvoldoende.
- Er is een bijdrage van de gemeente nodig anders is het voortbestaan van De Schulp onzeker en met het verlies van een dorps huis, verlies je ook het hart van Egmond-Binnen.

### Ruimtegebruik en indeling gebouw (hoofdstuk 3)

- Wij adviseren om extra m<sup>2</sup> te begroten voor de toekomst en dat het belangrijk is om bij de bouw en inrichting van de ruimtes

mee te nemen dat zij in de toekomst een andere functie kunnen krijgen.

- Om toekomstbestendig te zijn, adviseren wij het bestemmingsplan van de accommodatie te wijzigen zodat er in de toekomst eventueel ook kantoorruimte gerealiseerd kan worden.

### Financiële consequenties (hoofdstuk 4)

- Wij adviseren om in de begroting van de gemeente ruimte te maken voor investeringen in De Schulp. De gevraagde investering ad. €2.400.000 alsmede de eenmalige kosten ad. €300.000.
- Er is een inschatting gemaakt van de financiële consequenties wanneer het eigendom bij De Schulp blijft óf bij de gemeente wordt belegd. Hieruit blijkt dat in beide scenario's de totale kosten voor de gemeente vergelijkbaar zijn.

### Eigendom, beheer, exploitatie (hoofdstuk 5)

In dit hoofdstuk zijn twee scenario's besproken: de situatie waarin de gemeente eigenaar wordt en de situatie waarin stichting De Schulp eigenaar blijft. Gelet op de overwegingen die zijn besproken in dat hoofdstuk adviseren wij:

- Het eigendom bij gemeente te beleggen en daarmee ook groot onderhoud (rol voor team Beleid en Vastgoed).
- Het facilitair en programma/activiteitenbeheer te beleggen bij De Schulp of Stichting Welzijn Bergen.
- De activiteiten subsidiëren i.p.v. stenen en sturen op initiatieven te laten plaatsvinden in De Schulp.

## Aandachtspunten

Om het maatschappelijk rendement zo groot mogelijk te maken is het bij elk scenario belangrijk dat:

- Tijdig gehoor wordt gegeven aan bewonersinitiatieven of initiatieven vanuit kleine verenigingen, clubs en andere instanties en er actief wordt meegedacht in de organisatie ervan.
- Nadruk te leggen op het subsidiëren van activiteiten en dat er redelijke prijzen worden gevraagd voor deze activiteiten en er geen hinder wordt ervaren en enthousiasme van initiatieven afneemt.
- Een coördinatierol belegd is in beheer – voornamelijk gericht op programmabeheer: wat wordt er georganiseerd, in welke accommodatie en wanneer, hoe kan dubbeling worden voorkomen?
- Om te zorgen voor optimale benutting van het gebouw, is het belangrijk dat er een bepaalde sturing is op het stroomlijnen van gesubsidieerde activiteiten Egmond-Binnen naar De Schulp toe. Bij (nieuwe) subsidieaanvragen vanuit de dorpskern adviseren wij dan ook om deze activiteiten zoveel mogelijk in De Schulp te laten plaatsvinden.
- Met het (deels) terugtreden van de gemeente als subsidieloket (jaarlijkse exploitatie hoeft niet verantwoord te worden aan de gemeente), zullen er wellicht andere vormen van contact en overleg nodig zijn. Zo zal het team Beleid en Vastgoed samen met het domein SamenLeven als beleidsverantwoordelijke frequenter contact moeten hebben. Op bestuurlijk niveau wellicht minder. We adviseren dat de gebiedsregisseurs bij de gemeente op regelmatige basis in overleg treden met betrokken partijen (extern en intern).

Verder zijn beide scenario's zijn met het bestuur van De Schulp besproken. Zij hebben aangegeven mogelijkheden te zien in beide scenario's en staan open voor een gesprek met de gemeente. Wel vragen ze specifieke aandacht voor het lokale sentiment en de rol die communicatie in dit proces inneemt.

## Bijlage A: Activiteiten en maatschappelijke opbrengst De Schulp

De activiteiten in De Schulp worden onderscheiden in verschillende functies: welzijn en zorg, sport en spel, kennis en cultuur en overige activiteiten. Per functie wordt de maatschappelijke opbrengst kwalitatief uitgedrukt en wordt o.a. aangegeven door wie en hoe vaak de activiteit georganiseerd wordt. De bezoekersaantallen zijn een grove inschatting en betreft het gemiddeld aantal bezoekers per jaar. Sommige activiteiten zijn nog niet gerealiseerd.

Voorziening / activiteit	Maatschappelijke opbrengst	Opmerkingen	Bezoekers-aantallen p/j
<b>Welzijn &amp; zorg</b>			
Eettafel	Minder eenzame ouderen, netwerkversterking, zinvollere tijdsbesteding, hoger mentaal welbevinden, meer gebruik van algemene voorzieningen i.p.v. maatwerkvoorzieningen	Wordt 1x per week georganiseerd door SWB	600
Huiskamerproject	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd door SWB	780
Repair Café	Meer ontmoetingen tussen verschillende doelgroepen (sociale cohesie), meer waardering van mensen met reparatie/praktische kennis die anders misschien aan de kant staan, meer duurzaam gebruik van spullen	Wordt 1x per maand georganiseerd door SWB	120
MAX Mobiel	Meer mensen zijn mobiel en dus zelfredzaam, meer (bewegings)vrijheid voor mensen	Wordt georganiseerd door Sociaal Team Egmond in samenwerking met De Schulp	Nog niet gerealiseerd
Sociaal Team Egmond	Inwoners kunnen makkelijk beroep doen op informele zorg en ondersteuning, voorkomen vragen uitgroeien tot problemen en kleine problemen escaleren, ouderen kunnen langer en gezonder thuis wonen	Het Sociaal Team is meerdere momenten aanwezig in De Schulp – in ieder geval 1x per week	240
Ambassadeur voor de eenzaamheid	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt gefaciliteerd door SWB, de ambassadeur is de hele week aanwezig	100
Knooppunt dementie	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Dit inlooppunt is nog niet aanwezig, maar training aan vrijwilliger wordt na zomer verder opgepakt	Nog niet gerealiseerd
VerBinders	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	VerBinders zijn straatcontactpersonen die signaleren via bewoners	Nog niet gerealiseerd
Dagbesteding	Meer mensen hebben een zinvolle dag invulling, voelen zich minder geïsoleerd, zijn meer zelfredzaam mantelzorgers worden ontlast	Wordt nog niet georganiseerd maar De Schulp wil hier wel graag aan werken	Nog niet gerealiseerd
Verschillende buurtverenigingen	Sterkere sociale cohesie, netwerkversterking	Wordt minimaal 6-8x per week gefaciliteerd door De Schulp	1500
Jongeren centrum	Een jongeren centrum biedt een goed alternatief voor het rond hangen op straat en verveling, meer jongeren groeien op in veilig en positieve omgeving	Wordt georganiseerd door SWB en De Schulp werkt samen met JOEB	120

Huisartsenpraktijk	D.m.v. het onderbrengen van verschillende functies, ontstaat er meer traffic naar het gebouw, meer reuring in het gebouw en meer kans op spontane ontmoetingen, signalering, preventie. Ook ten behoeve van optimale bezetting accommodaties.	Momenteel is De Schulp in gesprek met huisartsenpraktijk De Karmel	Nog niet gerealiseerd
Prikpost	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Vindt momenteel niet plaats, De Schulp is in gesprek met Starlet DC, zij komen na de zomer voor waarschijnlijk 1 dagdeel terug i.p.v. twee	Nog niet gerealiseerd
Fysiotherapiepraktijk	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Momenteel is De Schulp in gesprek met fysiotherapiepraktijk	Nog niet gerealiseerd
EHBO-trainingen	Meer mensen zijn in staat om te ondersteunen bij ongelukken etc.	Er wordt diverse trainingen gegeven in het na- en voorjaar, wekelijks of tweewekelijks	80
Informatieavonden voor ouders en jeugd	Meer kennis onder jongeren over verslaving, alcohol, drugs, meer jongeren groeien op in veilig en positieve omgeving	Wordt georganiseerd door Brijder Stichting i.s.m. Jongerenwerk Egmond-Binnen en De Schulp	80
Basisschoolkinderen en senioren in contact	Sterkere sociale cohesie, netwerkversterking	De Schulp en De Windhoek zijn hierover in gesprek, bijv. 11 november met lampion of leesactiviteiten	Nog niet gerealiseerd
<b>Sport &amp; spel</b>			
Conditietraining voor volwassenen	Sport en bewegen draagt o.a. bij aan hogere levensverwachting en kwaliteit van leven, minder zorgkosten en ziekteverzuim, hogere productiviteit, meer ontmoeting en hogere sociale cohesie	Wordt 1x per week georganiseerd door Sport Aktief	200
Gymles voor kinderen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd door gymnastiekvereniging Spirit	200
Naschoolse sportlessen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd door Alkmaar Sport	240
Zaalvoetbal senioren	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd	1040
Yoga	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 2x per week georganiseerd door twee verschillende partijen	600
Danslessen voor jeugd	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd door Micheline dance studio	200
Wandelen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd door Gezond Natuur Wandelen en zit men na in De Schulp	200
Gymlessen basisschool	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 2x per week georganiseerd	pm
Fietstochten	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per halfjaar georganiseerd door De Schulp of i.s.m. andere organisatie	60
Diverse spelactiviteiten voor volwassenen	Spel bevordert lichamelijke, cognitieve, sociale, persoonlijke en emotionele ontwikkeling, algehele gezondheid wordt verbeterd	Wordt 1-2x per week georganiseerd	300
Diverse spelactiviteiten voor jongeren in JOEB	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt gefaciliteerd in JOEB door SWB	Zie boven

Kennis & cultuur			
Muzieklessen voor kinderen	Muziek zorgt voor meer verbinding, samenspel, netwerkversterking en draagt bij aan talentontwikkeling bij jongeren	Wordt 1x per week georganiseerd door Muziekvereniging Eensgezindheid	200
Drumlessen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 2x per week georganiseerd door externe partij	240
Oefenen voor orkest	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd door Muziekvereniging Eensgezindheid	400
Zang	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd (na de zomer van 2021)	600
Breien/handwerk	Culturele activiteiten verrijkt het leven en verbindt de mensen uit de dorpen, netwerkversterking, stimuleert participatie, persoonlijke ontwikkeling en helpt mensen bij zingeving	Wordt 1x per maand georganiseerd door Handwerkclub	50
Knutselen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per week georganiseerd door Creatief in De Schulp	150
Cabaret en overige podiumactiviteiten	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Er worden o.a. concerten georganiseerd vanuit de muziekvereniging en toneelvoorstellingen	400
Filmmiddagen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt 1x per maand georganiseerd door De Schulp	100
Bibliotheekvoorziening	Zorgt voor meer kennisuitwisseling, bevordert de algehele ontwikkeling van inwoners, leesvaardigheid, stimulering van ontmoeting en debat	Wordt 3x per week georganiseerd door Bibliotheek Kennemerwaard	400
Verschillende cursussen op het gebied van taal	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt na de zomer in ieder geval 1x per maand georganiseerd door Bibliotheek Kennemerwaard	40
Lezingen maatschappelijk, cultureel, historisch	Zorgt voor meer kennisuitwisseling, maatschappelijke opgaven bespreekbaar maken, bevordert de algehele ontwikkeling van inwoners, stimulering van ontmoeting, verbinding en debat	Wordt georganiseerd na de zomer door particulieren i.s.m. De Schulp. Daarnaast is er wekelijks 'Woensdagochtend Café'	200
Overige lezingen, workshops	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt wekelijks of tweewekelijks georganiseerd	40
Overig			
Inloopspreekuur wijkagent, gebiedsmanager of andere functionarissen	Vergrote zichtbaarheid van functionarissen, meer benaderbaar, sneller inspelen op ontwikkelingen en wat er speelt	Vergrote zichtbaarheid van functionarissen, meer benaderbaar, sneller inspelen op ontwikkelingen en wat er speelt	Nog niet gerealiseerd
Uitvaart/condoleances	Door verschraling van voorzieningen en ruimten is het organiseren van uitvaarten en/of condoleances niet makkelijk, dorpshuizen kunnen in deze functie voorzien	Momenteel is De Schulp in gesprek met uitvaarcentrum	pm
Werkplek ZZP'ers	D.m.v. het onderbrengen van verschillende functies, ontstaat er meer traffic naar het gebouw, meer reuring in het gebouw en meer kans op spontane ontmoetingen. Ook ten behoeve van optimale bezetting accommodaties	Wordt nog niet georganiseerd, staat wel in de planning	Nog niet gerealiseerd
Vergaderingen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt georganiseerd door Vereniging Dorpsbelangen Egmond-Binnen	40

Ruilen van puzzels en boeken	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt georganiseerd door De Schulp, de hele week mogelijk	40
Verzamelplatform voor het ruilen van planten/stekjes	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt georganiseerd door De Schulp, de hele week mogelijk	40
Ondernemend Egmond-Binnen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt georganiseerd door Ondernemersvereniging	40
Kerstactiviteiten	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Wordt in kerstperiode georganiseerd door De Schulp en Vereniging Dorpsbelangen Egmond-Binnen	50
Diverse trainingen	Zie bovenstaande maatschappelijke opbrengst	Er worden diverse trainingen georganiseerd in het na- en voorjaar (bijv. training PWN Boswachters, training Gemeente)	80

## Bijlage B: Subsidieafhandeling De Schulp

De subsidieaanvraag van De Schulp kan worden onderverdeeld in twee delen:

- 1) Gevraagde subsidie m.b.t. gymzaal: € 720.000
- 2) Gevraagde subsidie m.b.t. dorpshuis: € 1.680.000

Te financieren bedrag: € 2.400.000

Als onderdeel van de subsidieafhandeling zou ook gekozen kunnen worden voor het geven van een lening. Rekening houdend met de aflossingscapaciteit, kan de lening maximaal €500.000. Hiermee zou de verleende subsidie niet €1.680.000 bedragen, maar €1.180.000.

### 1) Subsidie gymzaal

Ten eerste is de vraag gekomen voor een eenmalige subsidie voor de renovatie van de gymzaal van €720.000.

#### Advies

De maatschappelijke doelstelling met betrekking tot een gymzaal in ogenschouw genomen, kunnen wij ons voorstellen dat de gemeente de bouw van de gymzaal in zijn geheel dekt met behulp van een eenmalige subsidie.

### 2) Lening

In geval er gekozen wordt om ook een lening te geven, kan deze maximaal €500.000 bedragen, tegen een rentepercentage van

1,5%. Het geringe exploitatieresultaat betekent in de praktijk dat er maar een beperkte jaarlijkse aflossing en rentebetaling mogelijk is. Bij een rente van 1,5% en een looptijd van 30 jaar is een maximale lening van €500.000 mogelijk (zie Tabel 1). Bij een lagere lening kan de looptijd korter zijn maar dan stijgt het te verstrekken subsidiebedrag.

**Tabel 3 Maximale lening op basis van 1,5% rente**

Ruimte beschikbaar voor aflossing bij lening 16.667 tegen 1,5 %:		
Beschikbaar voor lening o.b.v. aantal jaar:	20	333.340
Beschikbaar voor lening o.b.v. aantal jaar:	25	416.675
Beschikbaar voor lening o.b.v. aantal jaar:	30	500.010

*Let op: subsidie gebouw kan lager uitvallen afhankelijk van verkregen bijdragen derden en te verrekenen BTW (effect 0—400.000)*

#### Advies

Wij adviseren dan de lening van €500.000 te vertrekken tegen een rentepercentage van 1,5 %, met een aflossingstermijn van 30 jaar. Dit is wettelijk gezien mogelijk omdat de gemeente hiermee een algemeen belang dient. Echter, wij weten niet of dit past in de financieringsstructuur van de gemeente Bergen.

### 3) Subsidie gebouw

Resteert de subsidie voor het gebouw. In de subsidieaanvraag bedraagt dat €780.000 met de verwachting dat er €400.000 daadwerkelijk gerealiseerd kan worden aan private financiering.



## Advies

Ons advies is om in totaal €1.180.000 te subsidiëren, hiermee wordt het bedrag niet afhankelijk van verkregen private subsidies en BTW-voordeel (zie Tabel 2 op de volgende tabel voor de twee opties).

*Tabel 4 Opties volledige of gedeeltelijke subsidiëring gebouw*

Optie 1: volledige subsidiëring		Optie 2: gedeeltelijke subsidiëring	
Lening	500.000	Lening	500.000
Subsidie gymzaal	720.000	Subsidie gymzaal	720.000
Maximale subsidie dorpshuis	1.180.000	Private subsidies (o.b.v. 100%)	400.000
Totaal	2.400.000	BTW-voordeel	PM
		Maximale subsidie dorpshuis	780.000
		Totaal	2.400.000