

Bestuursrapportage Vastgoed 2017



BEEMSTER

September 2017

Inhoudsopgave

| | | |
|-----|-------------------------------|----|
| 1 | Algemeen..... | 4 |
| 1.1 | Inleiding..... | 4 |
| 1.2 | Recente ontwikkelingen..... | 4 |
| 1.3 | Bestaand beleid..... | 5 |
| 1.4 | Financieel totaalplaatje..... | 5 |
| 1.5 | Verkochte objecten..... | 7 |
| 2 | Bedrijfsgebouwen..... | 8 |
| 2.1 | Inleiding..... | 8 |
| 2.2 | Objecten..... | 8 |
| 2.3 | Ontwikkelingen..... | 8 |
| 2.4 | Financieel..... | 9 |
| 2.5 | Actiepunten..... | 9 |
| 3 | Maatschappelijke functie..... | 10 |
| 3.1 | Inleiding..... | 10 |
| 3.2 | Objecten..... | 10 |
| 3.3 | Ontwikkelingen..... | 10 |
| 3.4 | Financieel..... | 12 |
| 3.5 | Actiepunten..... | 13 |
| 4 | Sport en spel..... | 14 |
| 4.1 | Inleiding..... | 14 |
| 4.2 | Objecten..... | 14 |
| 4.3 | Ontwikkelingen..... | 14 |
| 4.4 | Financieel..... | 15 |
| 4.5 | Actiepunten..... | 16 |
| 5 | Onderwijs..... | 17 |
| 5.1 | Inleiding..... | 17 |
| 5.2 | Objecten..... | 17 |
| 5.3 | Ontwikkelingen..... | 17 |
| 5.4 | Financieel..... | 17 |
| 5.5 | Actiepunten..... | 18 |
| 6 | Overige objecten..... | 19 |
| 6.1 | Inleiding..... | 19 |
| 6.2 | Objecten..... | 19 |

| | | |
|-----|---------------------|----|
| 6.3 | Ontwikkelingen..... | 19 |
| 6.4 | Financieel..... | 19 |
| 6.5 | Actiepunten | 20 |

1 Algemeen

1.1 Inleiding

De doelstelling van deze bestuursrapportage is om het overzicht te houden over alle vastgoedobjecten (zowel panden als gronden) die de gemeente Beemster in bezit heeft of huurt. Dit aantal is variabel, aangezien de gemeente soms objecten aan- of verkoopt, sloopt of nieuw bouwt. De functies van de gebouwen zijn zeer divers. Voor een duidelijk overzicht zijn de gebouwen daarom ingedeeld in een aantal categorieën. Deze indeling is nieuw. Er is een relatie gelegd met de (meer verfijnde) indeling van de gebouwen in de financiële administratie. De categorie indeling is als volgt:

| Categorie | Aantal |
|--------------------------|-----------|
| Bedrijfsgebouwen | 5 |
| Maatschappelijke functie | 13 |
| Sport en spel | 10 |
| Onderwijs | 3 |
| Overige objecten | 7 |
| Totaal | 38 |

In de volgende hoofdstukken zal per categorie worden weergegeven welke panden er onder vallen, wat de ontwikkelingen en aandachtspunten zijn en hoe de financiële situatie van de desbetreffende categorie gebouwen is. Verder worden de risico's en beheersmaatregelen weergegeven.

1.2 Recente ontwikkelingen

Met betrekking tot gemeentelijk vastgoed spelen in het algemeen de volgende ontwikkelingen:

- A. Nadruk op afstoten: De laatste jaren leggen veel gemeenten de nadruk op het afstoten van vastgoed. Doelstelling hierbij is om panden die niet direct de kerntaken van de gemeente ondersteunen te verkopen. Dit moet leiden tot incidentele (verkoop) opbrengsten en een structurele besparing op kosten van beheer en onderhoud. In Beemster is dit onder andere terug te zien in het herbestemmen van het gemeentehuis en de gedeeltelijke verhuur van de gemeentewerf. Daarnaast zijn of worden diverse woningen die de gemeente in eigendom heeft (had) op de markt gebracht.
- B. Vennootschapsbelasting van toepassing voor gemeente. Per 1 januari 2016 moeten gemeenten (en andere overheden) in bepaalde situaties vennootschapsbelasting afdragen. Deze vennootschapsbelasting (vpb) heeft betrekking op de winst die gemeenten maken met hun ondernemersactiviteiten. Het is nog niet duidelijk welke activiteiten als 'ondernemersactiviteiten' worden gezien. Verhuur en verkoop van vastgoed zouden hiertoe kunnen worden gerekend, maar gezien de kleinschaligheid van een gemeente enerzijds en de specifieke doelen die met het vastgoed worden gediend anderzijds is het niet vanzelfsprekend dat de exploitatie van het vastgoed onder de vpb-verplichting gaat vallen. Zowel financieel gezien als qua administratieve lasten is het gunstig voor de gemeente als de exploitatie van vastgoed niet vpb-plichtig is. De eerste aangifte voor de vennootschapsbelasting is in juni 2017 worden gedaan. De conclusie van de gemeente is dat de gemeente ten aanzien van het vastgoed niet vpb-plichtig is.
- C. Invoering Wet Markt & Overheid: Op 1 juli 2012 is de Wet Markt & Overheid in werking getreden. De wet heeft tot doel een gelijke concurrentiepositie tussen overheden en bedrijven te bevorderen. In de wet is onder andere geregeld dat overheden geen diensten mogen verlenen of producten mogen verkopen tegen een prijs onder de kostprijs, tenzij het wettelijke taken betreft of diensten / producten ten behoeve van het algemeen belang. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen welke diensten / producten zij beschouwt als diensten / producten ten behoeve van het algemeen belang. Dit betreft onder andere

verhuur van vastgoed met een maatschappelijk doel. De gemeenteraad van Beemster heeft op 24 maart 2015 besloten om de volgende activiteiten aan te wijzen als zijnde in het kader van het algemeen belang:

- Sport
- Cultuur
- Welzijn

Dit besluit houdt in dat voor deze vastgoedobjecten een (huur)prijs lager dan de kostprijs geoorloofd is. Voor de overige vastgoedobjecten moet de (huur)prijs tenminste kostendekkend zijn.

- D. Marktconforme prijzen: Een ontwikkeling die al wat langer geleden is ingezet, maar nog altijd een belangrijke rol speelt bij het beheer van gemeentelijk vastgoed is het uitgangspunt van marktconforme prijzen. Veel gemeentelijk vastgoed heeft een maatschappelijke functie en het was daarom gebruikelijk om dit voor een prijs onder de markthuur te verhuren. Tegenwoordig is dit niet meer gangbaar en wordt meestal uitgegaan van tenminste kostendekkende, maar het liefst marktconforme huur. Met het raadsbesluit van 24 maart 2015 met betrekking tot de methodiek om te komen tot een Tarievennota heeft Beemster de basis gelegd om in de toekomst ook met marktconforme tarieven te gaan werken. Huidige huurcontracten kunnen echter niet zomaar worden aangepast. Waar mogelijk wordt dat bij het verlengen van een contract wel gedaan.
- E. Tijdelijk gebruik: Nu de vraag naar vastgoed na het eindigen van de crisis weer sterk is toegenomen loont het extra de moeite om gebouwen die tijdelijk leeg staan in afwachting van een nieuwe invulling op een nuttige manier te gebruiken. Hier zit uiteraard een financieel aspect aan (eenvoudig leegstandsbeheer levert niets op), maar ook een maatschappelijk aspect. De vraag naar woonruimte is groot en het gebrek eraan levert soms problemen in de zorgsfeer op. Startende bedrijven zijn op zoek naar een plek om zich te vestigen en bestaande bedrijven zoeken ruimte om te groeien. Door leegstaand vastgoed op een slimme manier in te zetten kunnen kansen worden benut. Beemster heeft op dit moment twee (gedeeltelijk) leegstaande panden (het TD-gebouw en het gemeentehuis) die hiervoor in aanmerking komen. In de tweede helft van 2017 wordt onderzocht op welke manier deze gebouwen zouden kunnen worden ingevuld met een nuttige tijdelijke functie.

1.3 Bestaand beleid

Ten aanzien van de gemeentelijke gebouwen zijn diverse beleidsnotities van toepassing. Deze vormen de kaders bij het beheer en geven richting aan de ontwikkeling. De volgende stukken zijn het belangrijkste:

- A. De zuurkool ontleed: In 2013 heeft de gemeenteraad het vastgoed & accommodatiebeleid 'De zuurkool ontleed' vastgesteld. Hierin is per woonkern geïnventariseerd welk vastgoed de gemeente in eigendom heeft en zijn actiepunten geformuleerd ten aanzien van deze panden.
- B. Methodiek Tarievennota gemeentelijk Vastgoed: Op 24 maart 2015 heeft de gemeenteraad besloten dat huurtarieven van gemeentelijke panden volgens een vaste methode worden bepaald. De methode houdt in: huur per jaar = woz-waarde maal 10%.
- C. Afspraken met betrekking tot verkoop vastgoed: Hoewel niet expliciet vastgelegd in beleid streeft Beemster ernaar om vastgoed dat niet benodigd is om de kerntaken van de gemeente uit te voeren zoveel mogelijk af te stoten. Hierover wordt tweemaal per jaar gerapporteerd aan de gemeenteraad.

1.4 Financieel totaalplaatje

Op totaalniveau ziet de financiële exploitatie(begroting 2017) van het bebouwde vastgoed er als volgt uit:

| | Opbrengsten | Kosten |
|---|----------------|------------------|
| Verkoopopbrengsten | 291.000 | |
| Huur / pacht | 265.584 | |
| Overige opbrengsten | 45.954 | |
| Dekking uit voorziening groot onderhoud | 122.927 | |
| Dekking kapitaallasten | 103.434 | |
| Onderhoud | | 393.007 |
| Zakelijke lasten | | 58.341 |
| Energie / water | | 48.626 |
| Facilitaire kosten | | 72.384 |
| Voorziening groot onderhoud | | 66.887 |
| Kapitaallasten | | 833.234 |
| Personele kosten | | 223.007 |
| Totaal | 828.899 | 1.695.490 |
| Saldo | | -866.591 |

Deze kosten en opbrengsten zijn als volgt verdeeld over de categorieën:

| | Opbrengsten | Kosten | Saldo |
|--------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Bedrijfsgebouwen | 139.503 | 505.646 | -366.143 |
| Maatschappelijk vastgoed | 148.403 | 236.488 | - 88.085 |
| Sport en spel | 74.725 | 268.934 | -194.209 |
| Onderwijs | 163.495 | 540.312 | -376.817 |
| Overige objecten | 316.007 | 157.713 | 158.663 |
| Totaal | 828.899 | 1.695.490 | -866.591 |

De boekwaarde van de gebouwen bedroeg per 1-1-2017:

| | Boekwaarde |
|--------------------------|-------------------|
| Bedrijfsgebouwen | 2.463.924 |
| Maatschappelijke functie | 1.579.997 |
| Sport en spel | 1.573.032 |
| Onderwijs | 6.267.701 |
| Overige objecten | 468.477 |
| Totaal Vastgoed | 12.370.913 |

In de personele kosten, vermeld in de bovenste tabel, is ook het eenmalige extra budget ten behoeve van de inhaalslag vastgoedbeheer (€ 90.000,-) meegenomen.

Tegenover deze boekwaarde staan diverse reserves. Per 1-1-2017 is de stand van de reserves als volgt:

| Reserve | Bedrag |
|--|------------------|
| Obs De Blauwe Morgenster | 299.200 |
| Gymlokaal de Blauwe Morgenster | 100.300 |
| MFC De Boomgaard | 3.015.600 |
| Bibliotheek T. de Coenestraat 4 | 182.000 |
| Herinrichten speeltuin de Vreugdegaard | 27.200 |
| Bouw kdv / psz N. Cromhoutlaan 3 | 140.000 |
| Verplaatsen bso / psz T. De Coeneplein 6 | 6.600 |
| Inrichting ijsbaanterrein | 57.600 |
| Verbetering gebouw 'Onder de Linden' | 8.400 |
| Restauratie kerktoren | 257.400 |
| Renovatie / uitbreiding BeeJeegebouw | 10.800 |
| Groot onderhoud Rijperweg 108/110/111 | 17.400 |
| Gemeentehuis Rijn Middelburgstraat 1 | 1.076.400 |
| Bestemmingsreserve groot onderhoud | 742.562 |
| Totaal | 5.941.462 |

De reserves zijn gevormd om de kapitaallasten te dekken die het gevolg zijn van gedane investeringen. Uitzondering hierop vormt de bestemmingsreserve groot onderhoud, deze is bij de jaarrekening van 2015 gevormd om de vrijval van de onderhoudsvoorziening in te storten. Deze vrijval is het gevolg van het ontbreken van een onderbouwing van de voorziening middels onderhoudsplanningen. De onderhoudsplanningen zijn inmiddels gemaakt en in de jaarrekening van 2017 zal de reserve weer worden omgezet in een voorziening. De hoogte van de reserve is hiervoor toereikend.

1.5 Verkochte objecten

In de afgelopen jaren zijn de volgende panden door de gemeente verkocht:

| | | | |
|---|---------------|--------|------|
| 1 | Rijperweg 108 | Woning | 2017 |
| 2 | Rijperweg 110 | Woning | 2017 |
| 3 | Rijperweg 111 | Woning | 2017 |
| 4 | Middenweg 141 | Woning | 2015 |
| 5 | Middenweg 143 | Woning | 2015 |

2 Bedrijfsgebouwen

2.1 Inleiding

Voor de huisvesting van de eigen organisatie heeft de gemeente een aantal bedrijfsgebouwen: Het gemeentehuis, de brandweerkazerne en een uitrukpost, de gemeentewerf, een onderkomen van de technische dienst en de berging behorende bij de gemeentelijke begraafplaats.

2.2 Objecten

| Adres | Plaats | Functie |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Klaas Hogetoornlaan 5 | Middenbeemster | Brandweerkazerne |
| Rijn Middelburgstraat 1 | Middenbeemster | Gemeentehuis |
| Zuiderweg 81 | Zuidoostbeemster | Uitrukpost |
| Insulindeweg 2 | Middenbeemster | Werf |
| Nicolaas Cromhoutlaan 4 | Middenbeemster | Berging begraafplaats |

2.3 Ontwikkelingen

Ten aanzien van de bedrijfsgebouwen speelt het volgende. Door het onderbrengen van de gemeentelijke organisatie binnen de organisatie van de gemeente Purmerend is overcapaciteit ontstaan in het gemeentehuis en op de gemeentewerf. Voor het **gemeentehuis** is geprobeerd om middels een aanbesteding het gebouw te verkopen en daarna gedeeltelijk terug te huren. De vraagprijs bleek echter te hoog te zijn ten opzichte van de mogelijkheden om het gedeeltelijk een nieuwe invulling te geven. Hierna is besloten om de verkoop niet door te zetten. Momenteel wordt in opdracht van het college door de Beemster Compagnie bekeken wat een toekomstige herontwikkeling van het gehele gebied waar het gemeentehuis is gevestigd (al of niet met behoud van het gemeentehuis) programmatisch en financieel op zou kunnen leveren. De overgebleven gemeentelijke functies kunnen mogelijk op een andere locatie worden ondergebracht.

Het gebouw op de **gemeentewerf** is opgesplitst in twee delen. Het ene deel blijft in gebruik ten behoeve van de buitendienst (afdeling Uitvoering gemeente Purmerend), het andere deel is verhuurd aan een bedrijf. Naast dit complex is de garage voor de buurtbus.

De brandweerkazerne en de uitrukpost zijn in bruikleen gegeven aan de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

Het gebouw van de (voormalige) technische dienst is buiten gebruik gesteld. In de toekomst zal hier een nieuwe invulling aan worden gegeven. Dit pand is betrokken bij de Campusontwikkeling op het aangelegen perceel waar de bibliotheek en de school De Blauwe Morgenster zijn gevestigd. Er wordt gewerkt aan een zinvolle tijdelijke invulling van het gebouw.

2.4 Financieel

De financiële exploitatie (Begroting 2016) van de Bedrijfsgebouwen ziet er als volgt uit:

| | Opbrengsten | Kosten |
|---|-----------------|----------------|
| Huur / pacht | 25.938 | |
| Overige opbrengsten | | |
| Dekking uit voorziening groot onderhoud | 92.037 | |
| Dekking kapitaallasten | 21.528 | |
| Onderhoud | | 165.673 |
| Zakelijke lasten | | 14.378 |
| Energie / water | | 48.314 |
| Facilitaire kosten | | 44.422 |
| Voorziening groot onderhoud | | 46.036 |
| Kapitaallasten | | 175.751 |
| Personele kosten | | 11.072 |
| Totaal | 139.503 | 505.646 |
| Saldo | -366.143 | |

Deze opbrengsten en kosten zijn als volgt verdeeld over de panden:

| | Opbrengsten | Kosten | Saldo |
|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Gemeentehuis | 23.316 | 278.430 | -255.114 |
| Gemeentewerf | 92.450 | 135.614 | -43.164 |
| Brandweerkazerne | 22.129 | 64.494 | -42.365 |
| Uitrukpost | 1.608 | 27.108 | -25.500 |
| Totaal | 139.503 | 505.646 | -366.143 |

De boekwaarde van de bedrijfsgebouwen bedraagt per 1-1-2017:

| | Boekwaarde |
|-----------------------|------------------|
| Brandweerkazerne | 99.200 |
| Gemeentehuis | 2.047.215 |
| Uitrukpost | 302.509 |
| Werf | 15.000 |
| Berging begraafplaats | 0 |
| Totaal | 2.463.924 |

2.5 Actiepunten

- Onderzoek toekomst gemeentehuis

3 Maatschappelijke functie

3.1 Inleiding

De gemeente heeft diverse panden in eigendom die verhuurd worden ten behoeve van een maatschappelijke functie. Vaak is de huurder een non-profit organisatie.

3.2 Objecten

| Adres | Plaats | Functie |
|-------------------------|------------------|-----------------------------------|
| B. Hollanderstraat 9 | Middenbeemster | Tienercentrum |
| Insulindeweg 2 | Middenbeemster | Busgarage |
| Middenpad 1-4 | Zuidoostbeemster | MFC |
| Middenweg 148 | Middenbeemster | Kerktoeren |
| Middenweg 150 | Middenbeemster | Cultureel Centrum Onder de Linden |
| Middenweg 185 | Middenbeemster | VVV / Museum |
| Middenweg 49a | Noordbeemster | Buurthuis Bonte Klaver |
| Nicolaas Cromhoutlaan 3 | Middenbeemster | Kinderopvang KDV MB |
| T. De Coeneplein 4 | Middenbeemster | Bibliotheek + Cultureel Centrum |
| T. De Coeneplein 5 | Middenbeemster | Kinderopvang BSO + KDV MB |
| T. De Coeneplein 6 | Middenbeemster | Clubhuis Jeu de Boule |
| Noorderpad 14 | Zuidoostbeemster | Volkstuin |
| De Eenhoorn 66a | Middenbeemster | Volkstuinen |

3.3 Ontwikkelingen

MFC De Boomgaard: dit multifunctionele gebouw bestaat naast een school en kinderopvang ook uit een buurthuis, gymzaal en turnzaal. De school is eigendom van Stichting Spoor. De ruimte voor kinderopvang is eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan Stichting Forte Kinderopvang Beemster. Hiervoor is in 2017 een nieuwe huurovereenkomst gesloten. Tevens zijn de kinderopvangmogelijkheden verruimd. Een punt van aandacht is de groei van het aantal jonge kinderen in Zuidoostbeemster, waardoor de capaciteit van de kinderopvanglocatie in de toekomst mogelijk niet toereikend is.

Het buurthuis is eigendom van Stichting Wijkcentrum Zuidoostbeemster en de gymzaal en turnzaal zijn eigendom van de gemeente. Tezamen zijn de drie eigenaren verenigd in een VVE. Het beheer van de gymzaal en turnzaal is na een lang voortraject middels een huurovereenkomst overgedragen aan de Stichting Wijkcentrum Zuidoostbeemster, zodat de gemeente zich hier niet meer direct mee bezig hoeft te houden en de activiteiten van het buurthuis en de gymzaal beter op elkaar afgestemd kunnen worden. De Stichting heeft een onderhuurovereenkomst met Hercules gesloten.

De Bonte Klaver: Dit is een voormalig schoolgebouw, die de onderwijsfunctie is verloren. Vervolgens is een discussie ontstaan over de nieuwe invulling. Er werd ingezet op woningbouw, maar de dorpsbewoners zien liever dat het huidige gebouw een functie als dorpshuis krijgt / houdt. Het beheer van dit gebouw wordt door team vastgoed uitgevoerd. De ontwikkelvraag is door het bestuur bij een projectleider neergelegd.

Ten aanzien van Middenweg 185 geldt dat de gemeente alleen eigenaar is van de grond. Er geldt een recht van opstal voor het gebouw.

Voor de twee kinderopvanglocaties in Middenbeemster zijn nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Hierin is vermeld dat het streven is om in de Campusontwikkeling ook alle kinderopvang onder te brengen, waarna de huur van Ootje Tontel wordt opgezegd. Overigens is ten aanzien van Ootje Tontel een korting op de huur doorgevoerd, omdat het pand eigenlijk te groot is voor de huidige activiteiten die er plaats vinden en de oorspronkelijke huur (die uitging van volledige bezetting) te hoog zou zijn om het rendabel te exploiteren. Na de verwachte overgang naar het Campusgebied kan dit hersteld worden door aan een nieuwe huurder weer het volledige bedrag te vragen.

Aan het cultureel centrum Onder de Linden zijn funderingsproblemen vastgesteld. Indien deze niet worden opgelost zal het pand langzaam verzakken. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de planvorming en voor het eind van 2017 zal hiermee worden gestart. Het merendeel van het werk zal in de zomer van 2018 worden uitgevoerd, zodat de gebruikers er geen hinder van ondervinden.

De bibliotheek en het CJG zijn tezamen in een gebouw ondergebracht. De huur en overige huisvestingslasten worden door de gemeente in de vorm van subsidie vergoed. Er wordt onderzocht of deze functies door middel van multifunctioneel gebruik een plek kunnen krijgen in de Campusontwikkeling.

Campusontwikkeling: In 2017 is een project gestart om te onderzoeken of een campusontwikkeling rondom de school De Blauwe Morgenster haalbaar is en aan welke eisen deze zou moeten voldoen. Met de campusontwikkeling wordt bedoel om een multifunctioneel gebouw of reeks van gebouwen neer te zetten, waarin een samenwerking tussen de school en diverse maatschappelijke organisaties (die nu al deels in dit gebied zijn gehuisvest) vorm wordt gegeven. Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan de school, kinderopvang, bibliotheek en CJG, maar in een uitgebreidere vorm is ook het huisvesten van de functies uit het gemeentehuis denkbaar. Verder wordt ook het vormen van een medisch cluster (artsen, fysiotherapeuten, apotheek) onderzocht. Inhoudelijk kunnen de diverse functies elkaar versterken als er een goede samenwerking ontstaat (zoals school, kinderopvang en bibliotheek). Daarnaast kan het tot een efficiënter gebruik van het vastgoed leiden, indien dit multifunctioneel wordt ingezet. Dit heeft een versterkend effect op de levensvatbaarheid op de langere termijn.

3.4 Financieel

De financiële exploitatie (Begroting 2017) van de panden met een Maatschappelijke functie ziet er als volgt uit:

| | Opbrengsten | Kosten |
|---|----------------|----------------|
| Huur / pacht | 94.592 | |
| Dekking uit voorziening groot onderhoud | 30.890 | |
| Dekking kapitaallasten | 12.104 | |
| Dekking toekomstig project | 10.817 | |
| Onderhoud | | 53.762 |
| Zakelijke lasten | | 13.940 |
| Energie / water | | 312 |
| Facilitaire kosten | | 10.057 |
| Voorziening groot onderhoud | | 19.933 |
| Kapitaallasten | | 106.936 |
| Personele kosten | | 31.548 |
| Totaal | 148.403 | 236.488 |
| Saldo | | -88.085 |

Deze kosten en opbrengsten zijn als volgt verdeeld over de panden:

| | Opbrengsten | Kosten | Saldo |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Busgarage | 0 | 2.770 | -2.770 |
| Cultureel Centrum | 20.250 | 31.884 | -11.634 |
| De Bonte Klaver | 13.234 | 13.603 | -369 |
| Kerktoeren | 5.148 | 22.772 | -17.624 |
| Volkstuinen | 1.683 | 5.254 | -3.571 |
| Kinderopvang KDV MB | 39.577 | 69.993 | -30.416 |
| Kinderopvang BSO + KDV MB | 25.448 | 28.913 | -3.465 |
| Bibliotheek + Cultureel Centrum | 33.963 | 37.975 | -4.012 |
| Tienercentrum | 9.100 | 23.324 | -14.224 |
| Totaal | 148.403 | 236.488 | -88.085 |

De boekwaarde van de panden met een Maatschappelijke functie bedraagt per 1-1-2017:

| | Boekwaarde |
|---------------------------|------------------|
| Tienercentrum | 11.800 |
| Kerktoeren | 257.400 |
| De Bonte Klaver | 85.879 |
| Cultureel Centrum | 24.500 |
| Kinderopvang KDV MB | 842.400 |
| Bibliotheek | 182.000 |
| Kinderopvang BSO + KDV MB | 91.200 |
| Volkstuinen | 102.600 |
| Totaal | 1.597.779 |

De exploitatie en boekwaarde van het MFC (kinderopvang) zijn meegenomen onder Onderwijs, aangezien deze kosten in de begroting niet uitgesplitst zijn per functie.

3.5 Actiepunten

- Nieuwe invulling De Bonte Klaver realiseren
- Huurovereenkomst sluiten met bibliotheek en CJG ten aanzien van T. de Coeneplein 4
- Herstel fundering Onder de Linden

4 Sport en spel

4.1 Inleiding

De gemeente is eigenaar van twee binnensportaccommodaties (een gymzaal en een sportzaal) en enkele buitensportcomplexen. Een tweede gymzaal is eigendom van het schoolbestuur. De binnensportaccommodaties worden overdag gebruikt voor bewegingsonderwijs en 's avonds verhuurd aan sportverenigingen. De buitensportaccommodaties zijn in gebruik bij voetbalverenigingen.

4.2 Objecten

| Adres | Plaats | Functie |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Middenpad 1-4 | Zuidoostbeemster | Sportzaal en turnzaal |
| N. Cromhoutlaan 2 | Middenbeemster | Gymzaal |
| Jisperweg 72 | Westbeemster | Gymzaal |
| Insulindeweg 10a | Middenbeemster | Tenniscomplex (grond) |
| Insulindeweg 11 | Middenbeemster | Sportcentrum (grond) |
| Purmerenderweg 55a | Zuidoostbeemster | Buitensport complex |
| Insulindeweg 11a | Middenbeemster | Buitensport complex |
| Jisperweg 57a | Westbeemster | Buitensport complex |
| Nicolaas Cromhoutlaan 5 | Middenbeemster | Ijsbaan |
| Winterrietpeerpad 2 | Zuidoostbeemster | Speeltuिन |
| B. Hollanderstraat 7 | Middenbeemster | Speeltuिन |

4.3 Ontwikkelingen

De gymzaal aan het Middenpad 1-4 maakt deel uit van het MFC De Boomgaard. Zie het vorige hoofdstuk voor wat er speelt met betrekking tot dit pand.

De gymzaal aan de Jisperweg 72 is eigendom schoolbestuur Stichting Flore. Flore krijgt van gemeente een vergoeding voor het onderhoud (op basis van Beleidsregel bekostiging lokalen bewegingsonderwijs gemeente Beemster 2015).

Beemster is geen eigenaar van Sportcentrum De Kloek (Insulindeweg 11) in Middenbeemster, maar heeft de grond hieronder in erfpacht uitgegeven aan Sportcentrum De Kloek BV.

Op het sportcomplex van ZOB (Purmerenderweg 55a) is de toplaag van het hoofdveld (kunstgras) in 2016 vervangen. De vervanging van het B-veld wordt naar verwachting in 2018 uitgevoerd.

Beemster is eigenaar van de grond onder het tenniscomplex van tennisvereniging Beem-star. Per 1 januari 2017 is daar een nieuw recht van opstal gevestigd. De tennisvereniging heeft daarna hun tennisbanen vernieuwd. Daarbij is door de gemeente een aangrenzende groenstrook heringericht en in gebruik gegeven aan de vereniging.

De buitensportaccommodaties werden in het verleden beheerd door de gemeentelijke organisatie van Beemster. Dit beheer is in de dienstverleningsovereenkomst neergelegd bij de gemeente Purmerend. Die heeft het per 1 januari 2017 voor een groot deel uitbesteed aan Spurd (het sportbedrijf). Spurd heeft meer technische kennis van het beheer van sportvelden. Tevens is de

meerjaren onderhoudsplanning ten aanzien van de sportvelden (met werkzaamheden zoals renovatie van velden, hekwerken of groensingels) herzien. In de begroting zal dit worden bekrachtigd.

Met de drie voetbalverenigingen waren verschillende huurovereenkomsten afgesloten. Ook de bedragen die de verenigingen voor de huur van de velden betaalden waren verschillend. Het afgelopen jaar is gewerkt aan uniforme overeenkomsten en gelijke huurbedragen. Met ZOB en SV Beemster zijn deze overeenkomsten inmiddels ook gesloten. Bij WBSV is dit nog niet mogelijk, omdat een deel van de ondergrond van de parochie is en niet van de gemeente. De gemeente probeert nu om deze grond van de parochie te kopen, zodat de volledige zeggenschap bij de gemeente ligt (conform de andere twee sportcomplexen).

4.4 Financieel

De financiële exploitatie (Begroting 2017) van de Sportcomplexen ziet er als volgt uit:

| | Opbrengsten | Kosten |
|---|---------------|-----------------|
| Huur / pacht | 69.602 | |
| Overige opbrengsten | 1.965 | |
| Dekking uit voorziening groot onderhoud | | |
| Dekking kapitaallasten | 3.158 | |
| Onderhoud | | 63.829 |
| Zakelijke lasten | | 5.856 |
| Energie / water | | |
| Facilitaire kosten | | 6.100 |
| Voorziening groot onderhoud | | |
| Kapitaallasten | | 135.823 |
| Personele kosten | | 57.329 |
| Totaal | 74.725 | 268.934 |
| Saldo | | -194.207 |

Deze kosten en opbrengsten zijn als volgt verdeeld over de panden:

| | Opbrengsten | Kosten | Saldo |
|--------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| Gymzaal Middenbeemster | 5.947 | 38.663 | -32.716 |
| Gymzaal Westbeemster | 0 | 8.404 | -8.404 |
| Grond De Kloek | 18.084 | 5.395 | 12.689 |
| Buitensportaccommodaties | 50.694 | 214.669 | -163.975 |
| Speeltuin Spelemei | 0 | 1.803 | -1.803 |
| Totaal | 74.725 | 268.934 | -194.207 |

De exploitatie en boekwaarde van het MFC (gym- en turnzaal) zijn meegenomen onder Onderwijs, aangezien deze kosten in de begroting niet uitgesplitst zijn per functie.

De boekwaarde van de Sportgebouwen bedraagt per 1-1-2017:

| | Boekwaarde |
|---|-------------------|
| Gymzaal Middenbeemster | 190.400 |
| Gymzaal Westbeemster | 35.200 |
| Erfpachtgrond De Kloek | 121.500 |
| Buitensport complex Zuidoostbeemster | 261.440 |
| Buitensport complex Middenbeemster | 140.292 |
| Buitensport complex Westbeemster | 241.600 |
| IJSbaan Middenbeemster | 181.800 |
| Speeltuin Zuidoostbeemster | 376.800 |
| Speeltuin Middenbeemster | 24.000 |
| Totaal | 1.573.032 |

4.5 Actiepunten

- Huurovereenkomst met WBSV afronden (indien grond van parochie kan worden gekocht)
- Vervangen toplaag kunstgrasvelden ZOB (B-veld) en SV Beemster

5 Onderwijs

5.1 Inleiding

De gemeente is verantwoordelijk voor de (financiering van) nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen. Hiervoor ontvangt de gemeente middelen via de algemene uitkering gemeentefonds. Tot vorig jaar hoorde daar ook nog het buitenonderhoud bij, maar dit is sinds 1 januari 2015 de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. De systematiek van de bekostiging van nieuwbouw en uitbreiding van onderwijsgebouwen is vastgelegd in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Beemster 2015. De verordening regelt onder andere uitbreiding van locaties, leegstand, medegebruik en verhuur. De gemeente is niet de eigenaar van de schoolgebouwen, maar heeft wel het economisch claimrecht. Dat wil zeggen dat wanneer het gebouw de onderwijsfunctie verliest, het eigendom over gaat van schoolbestuur naar de gemeente.

5.2 Objecten

| Adres | Nr | Functie |
|-------------------------|------------------|---------------------------|
| Nicolaas Cromhoutlaan 2 | Middenbeemster | OBS De Blauwe Morgenster |
| Jisperweg 52 | Westbeemster | RK Lourdesschool |
| Middenpad 1 | Zuidoostbeemster | OBS De Bloeiende Perelaar |

5.3 Ontwikkelingen

Het schoolbestuur van De Bloeiende Perelaar heeft een spoedaanvraag ingediend om uitbreiding van de onderwijscapaciteit te verkrijgen. Normatief is het gebouw nog wel groot genoeg voor het aantal leerlingen, maar door de weinig praktische indeling (oa met veel verkeersruimte) komt de school vanaf begin 2018 een lokaal tekort. In de komende jaren groeit het aantal leerlingen verder en is nog meer ruimte nodig. Het college heeft besloten om extra capaciteit toe te kennen. De plek en manier waarop dit wordt gerealiseerd wordt in overleg met het schoolbestuur nader uitgewerkt. Hierbij wordt ook de optie betrokken om over enkele jaren een tweede schoollocatie in de Zuidoostbeemster te bouwen.

De Blauwe Morgenster is deels gehuisvest in een semi-permanent gebouw. Dit is aan het eind van zijn levensduur gekomen en moet binnen enkele jaren worden vervangen. Hieraan gekoppeld is het pand van de buitenschoolse opvang (Forte) en in de directe nabijheid staat de bibliotheek (inclusief CJG). Er wordt momenteel onderzocht of in een nieuw te bouwen schoolgebouw deze functies wellicht kunnen worden gecombineerd (Campusontwikkeling). Dit kan zowel inhoudelijke als financiële voordelen hebben.

Voor beide hier genoemde ontwikkelingen is de gemeente verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van een budget voor de bouwkosten van de schoolgebouwen en de eerste inrichting ervan. Hoewel de bedragen nog niet bekend zijn kan ervan uitgegaan worden dat er een totale investering van enkel miljoenen nodig zal zijn.

5.4 Financieel

De financiële exploitatie (Begroting 2017) van de Onderwijsgebouwen ziet er als volgt uit:

| | Opbrengsten | Kosten |
|------------------------|----------------|-----------------|
| Huur / pacht | 66.392 | |
| Overige opbrengsten | 30.807 | |
| Dekking kapitaallasten | 66.296 | |
| Onderhoud | | 101.266 |
| Zakelijke lasten | | 21.975 |
| Facilitaire kosten | | 11.805 |
| Kapitaallasten | | 387.958 |
| Personele kosten | | 17.308 |
| Totaal | 163.495 | 540.312 |
| Saldo | | -376.817 |

Deze kosten en opbrengsten zijn als volgt verdeeld over de panden (Begroting 2017):

| | Opbrengsten | Kosten | Saldo |
|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| MFC Zuidoostbeemster | 156.511 | 399.499 | -242.988 |
| OBS De Blauwe Morgenster | 5.984 | 103.300 | -97.316 |
| Lourdesschool | 1.000 | 37.513 | -36.513 |
| Totaal | 163.495 | 540.312 | -376.817 |

Het MFC betreft De Bloeiende Perelaar, maar ook de overige gebouwdelen (kinderopvang, gymzaal, etc.).

De boekwaarde van de Onderwijsgebouwen bedraagt per 1-1-2017:

| | Boekwaarde |
|--------------------------|------------------|
| OBS De Blauwe Morgenster | 903.301 |
| RK Lourdesschool | 134.100 |
| MFC | 5.230.300 |
| Totaal | 6.267.701 |

5.5 Actiepunten

- Uitbreiding De Bloeiende Perelaar uitwerken en realiseren
- Vervanging semi-permanente deel van De Blauwe Morgenster en eventueel integreren van diverse gerelateerde functies (Campusontwikkeling)

6 Overige objecten

6.1 Inleiding

De panden die niet zijn ingedeeld in een van de andere categorieën, behoren tot de categorie Overig. Het betreft hier onder andere een aantal verhuurde woningen en buiten gebruik gestelde schoolgebouwen en maatschappelijke panden.

6.2 Objecten

| Adres | Nr | Functie |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Zuiderweg 41 | Zuidoostbeemster | Monument |
| Rijperweg 41 | Middenbeemster | Monument |
| R. Hogerbeetstraat 11 | Middenbeemster | Technische Dienst |
| Middenweg 171 | Middenbeemster | Travaille |
| Oostdijk 30 | Zuidoostbeemster | Agrarische grond |
| Insulindeweg 11a | Middenbeemster | Voormalig handbalveld |
| Wormerweg nabij 8 | Westbeemster | Voormalige vuilstort |

6.3 Ontwikkelingen

De grond Wormerweg (nabij) 8 is vroeger een vuilstortplaats geweest. Het vuil is afgevoerd en er is een laag aarde (leeflaag) aangebracht. Het perceel wordt op dit moment gebruikt voor opslag van grond en bouwmaterialen door de gemeente en het is niet bekend of er beperkingen zijn in verband met bodemvervuiling. Het is zaak daar onderzoek naar te doen.

De drie woningen aan de Rijperweg zijn medio 2017 verkocht. De verkoopopbrengst bedroeg ca. 300 duizend euro.

6.4 Financieel

De financiële exploitatie (Begroting 2017) van de Overige gebouwen ziet er als volgt uit:

| | Opbrengsten | Kosten |
|--|----------------|----------------|
| Incidentele opbrengst verkoop | 291.000 | |
| Huur / pacht | 9.060 | |
| Overige opbrengsten | | |
| Dekking uit voorziening groot onderhoud | | |
| Dekking kapitaallasten | 348 | |
| Onderhoud | | 8.407 |
| Zakelijke lasten | | 2.192 |
| Energie / water | | |
| Facilitaire kosten | | |
| Voorziening groot onderhoud | | 918 |
| Kapitaallasten | | 26.770 |
| Personele kosten | | 105.753 |
| Totaal | 302.773 | 144.110 |
| Saldo | 158.663 | |

De verkoopopbrengst betreffen de woningen aan de Rijperweg. In de personele kosten is het budget van € 90 duizend opgenomen dat in 2016 door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld voor de inhaalslag vastgoedbeheer. Deze eenmalige kosten worden gedekt uit de verkoopopbrengst van de woningen Rijperweg.

Deze kosten en opbrengsten zijn als volgt verdeeld over de panden:

| | Opbrengsten | Kosten | Saldo |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Oorlogsmonumenten | 0 | 3.595 | -3.595 |
| Travaille | 0 | 1.875 | -1.875 |
| Voormalig TD-gebouw | | | |
| Woningen Rijperweg 108/110/111 ¹ | 298.149 | 116.103 | 182.046 |
| Diverse gronden | 4.624 | 6.658 | -2.034 |
| Totaal | 302.773 | 144.110 | 158.663 |

De boekwaarde van de Overige gebouwen bedraagt per 1-1-2017:

| | Boekwaarde |
|-----------------------|----------------|
| Rijperweg 108-110-111 | 17.400 |
| Voormalig TD-gebouw | 451.077 |
| Totaal | 468.477 |

6.5 Actiepunten

- Onderzoeken bodemgesteldheid Wormerweg 8

¹ Inclusief de opbrengst van de verkoop van de woningen.