

## Onderwerp

Strategisch beheer maatschappelijk vastgoed

## Beslispunten

1. In te stemmen met de door ons college vastgestelde nota Strategisch beheer maatschappelijk vastgoed Geldrop-Mierlo gedateerd 18 augustus 2016 (bijlage 1).
2. Het onderhoudsniveau van gemeentelijke gebouwen conform eerder vastgesteld raadsbesluit in februari 2015 te continueren op het niveau "redelijk", zoals gedefinieerd in de Nederlandse norm NEN 2767
3. Op basis van de geactualiseerde Meerjaren Onderhoudsplanung (MJOP) de jaarlijkse dotatie in de voorziening onderhoud gebouwen, op basis van een uitgaventermijn van 15 jaar, vast te stellen op € 874.000,-.
4. De extra incidentele dotaties in de voorziening onderhoud gebouwen voor 2016 (€ 74.854) en 2017 (€ 24.854) te onttrekken uit de algemene reserve.

## Inleiding

In 2011 besloot de gemeenteraad – in het kader van een kerntakendiscussie – dat het in eigendom hebben van vastgoed niet langer een kerntaak was. Sindsdien zijn er diverse panden afgestoten (Bogardeind 95c, Bogardeind 203, Burgemeester Verheugtstraat 38, Markstraat 4, Rielseheideweg 2-14, clubgebouw sportcomplex De Ark en de percelen Aalborstweg 13 en Arkweg 21) en in een aantal gevallen (Brugstraat 26 en Heilige Geeststraat 3) is dit nog onderwerp van gesprek c.q. onderhandeling. Hiermee is een eerste invulling gegeven aan de uitvoering van het raadsstandpunt.

Echter, gedurende het afstotingsproces werd duidelijk dat - hoewel geen kerntaak – er wel redenen kunnen zijn om vastgoed toch in eigendom te houden. Wij streven naar een gezond sociaal klimaat in onze gemeente. Een klimaat waarin initiatieven en organisaties de ruimte krijgen en vinden om een bijdrage te leveren aan een duurzame ontwikkeling van onze gemeente. Huisvesting is daarbij vaak een belangrijke randvoorwaarde.

Op basis van het voorgaande en vasthoudend aan het uitgangspunt dat het beheer van vastgoed geen kerntaak is, hebben wij deze rapportage opgesteld. De kern is dat het beheer van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente. Echter, dit wil niet zeggen dat er geen taak ligt voor de gemeente. Het vraagt om een meer verdiepende aanpak, waarin optimaliseren van gebruik en afstoten hand in hand gaan. Deze afweging dient plaats te vinden op basis van een analyse van de economische, maar ook maatschappelijke meerwaarde van locaties die wij als gemeente in eigendom hebben.

## Kwaliteitsniveau

In het raadsvoorstel "Kwaliteitsniveau onderhoud gebouwen" (GM2015.0057) is het kwaliteitsniveau van het onderhoudsniveau van gemeentelijke gebouwen vastgesteld op "redelijk", zoals gedefinieerd in de Nederlandse norm NEN 2767. In de memorie van toelichting van 18 maart 2015 (bijlage) is voorgesteld om dit onderhoudsniveau aan te houden en deze samen met de actuele vastgoedstrategie aan uw gemeenteraad voor te leggen, en het onderhoudsniveau opnieuw vast te stellen.



### Voorziening onderhoud gebouwen

Op basis van de in 2010 gehouden conditiemeting en de daaruit voortvloeiende Meerjaren Onderhoudsplanningen is geconcludeerd dat de voorziening onderhoud gebouwen een gemiddelde jaarlijkse dotatie vereist van € 1.200.000,--. Daarom is de dotatie de laatste jaren geleidelijk aan verhoogd van € 350.000,-- in 2013 tot € 800.000,-- in 2016. De meerjarenbegroting voorziet in een verdere stijging tot respectievelijk € 850.000,-- en € 900.000,-- in 2017 en 2018. Uitgaande van het vastgestelde kwaliteitsniveau "redelijk" zijn recent nieuwe conditiemetingen verricht en zijn de Meerjaren Onderhoudsplanningen (bijlage) geactualiseerd. Ook zijn vanwege verkoop onderhoudsplanningen vervallen en voor nieuwe eigendommen toegevoegd in onze vastgoedportefeuille, namelijk de beide brede scholen.

De jaarlijkse dotatie wordt veelal berekend op een uitgaventermijn van 20 jaar, de gemiddelde jaarlijkse last bedraagt dan € 1.063.202,-. In het MJOP is ook het groot onderhoud van twee brede scholen opgenomen, waarvoor wij van de betreffende stichting een jaarlijkse bijdrage van € 31.000,-- ontvangen. De stand van de voorziening bedraagt € 721.609,-- (1/1/2016), zodat de nieuwe jaarlijkse dotatie uitkomt op een bedrag van € 996.500,--.

### Groot onderhoud gebouwen voor 20 jaar

Gemiddelde jaarlijkse last 1.063.202 periode 2016-2035

Saldo voorziening geb. 721.609 stand per 31 december 2015

|                              | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020       | 2021  | 2022      | 2023      | 2024      | 2025       |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Geplande uitgaven            | 329.957   | 346.497   | 278.208   | 464.198   | 783.188    | 985.876                                     | 559.738   | 254.569   | 1.549.286 | 2.773.243  |
| Storting                     | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500  | 1.027.500                                   | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500  |
| Saldo                        | 697.543   | 681.003   | 749.292   | 563.302   | 244.312    | 41.624                                      | 467.762   | 772.931   | -521.786  | -1.745.743 |
| Saldo voorziening einde jaar | 1.419.152 | 2.100.155 | 2.849.447 | 3.412.749 | 3.657.060  | 3.698.684                                   | 4.166.446 | 4.939.377 | 4.417.591 | 2.671.848  |
|                              | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030       | 2031  | 2032      | 2033      | 2034      | 2035       |
| Geplande uitgaven            | 540.756   | 816.369   | 881.291   | 937.411   | 2.784.915  | 2.375.217                                   | 838.308   | 1.455.242 | 493.291   | 1.816.487  |
| Storting                     | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500  | 1.027.500                                   | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500  |
| Saldo                        | 486.744   | 211.131   | 146.209   | 90.089    | -1.757.415 | -1.347.717                                  | 189.192   | -427.742  | 534.209   | -788.987   |
| Saldo voorziening einde jaar | 3.158.592 | 3.369.723 | 3.515.933 | 3.606.022 | 1.848.607  | 500.890                                     | 690.082   | 262.340   | 796.549   | 7.562      |
|                              | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020       |   |           |           |           |            |
| Huidige dotatie              | 799.146   | 849.146   | 899.146   | 899.146   | 899.146    |   |           |           |           |            |
| nieuw e dotatie              | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500 | 1.027.500  |   |           |           |           |            |
| dekking brede scholen        | -31.000   | -31.000   | -31.000   | -31.000   | -31.000    | Per saldo jaarlijkse storting van € 996.500 |           |           |           |            |
| extra dotatie                | 197.354   | 147.354   | 97.354    | 97.354    | 97.354     |   |           |           |           |            |

Een vastgoedportefeuille is een dynamisch geheel, er worden namelijk panden verkocht en aangekocht c.q. nieuwbouw gepleegd, zodat iedere vijf jaar een nieuwe inventarisatie o.b.v. de dan geldende situatie zal moeten plaatsvinden. De jaarlijkse dotatie wordt dan weer opnieuw bepaald. Aangezien elke vijf jaar een herijking plaatsvindt, is een berekening op basis van een uitgaven termijn van vijftien jaar ons inziens ook gerechtvaardigd. De gemiddelde jaarlijkse uitgaven bedragen dan € 952.367,--, zodat de jaarlijkse dotatie op een bedrag van € 874.000 uitkomt. Voor de jaren 2016 en 2017 is de huidige dotatie in de begroting in de voorziening onderhoud gebouwen niet toereikend, te weten € 74.854 voor 2016 en € 24.854 voor 2017. Voor de jaren 2018 e.v. kan de dotatie in de begroting met € 25.146 worden verlaagd. De extra incidentele dotaties voor 2016 en 2017 kunnen eenmalig uit de algemene reserve worden gedekt.



### Groot onderhoud gebouwen voor 15 jaar

Gemiddelde jaarlijkse last 952.367 periode 2016-2030  
Saldo voorziening geb. 721.609 stand per 31 december 2015

|                              | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Uitgaven                     | 329.957   | 346.497   | 278.208   | 464.198   | 783.188   | 985.876   | 559.738   | 254.569   |
| Storting                     | 905.000   | 905.000   | 905.000   | 905.000   | 905.000   | 905.000   | 905.000   | 905.000   |
| Saldo                        | 575.043   | 558.503   | 626.792   | 440.802   | 121.812   | -80.876   | 345.262   | 650.431   |
| Saldo voorziening einde jaar | 1.296.652 | 1.855.155 | 2.481.947 | 2.922.749 | 3.044.560 | 2.963.684 | 3.308.946 | 3.959.377 |

|                              | 2024      | 2025       | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030       |
|------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Uitgaven                     | 1.549.286 | 2.773.243  | 540.756   | 816.369   | 881.291   | 937.411   | 2.784.915  |
| Storting                     | 905.000   | 905.000    | 905.000   | 905.000   | 905.000   | 905.000   | 905.000    |
| Saldo                        | -644.286  | -1.868.243 | 364.244   | 88.631    | 23.709    | -32.411   | -1.879.915 |
| Saldo voorziening einde jaar | 3.315.091 | 1.446.848  | 1.811.093 | 1.899.723 | 1.923.433 | 1.891.022 | 11.107     |

|                       | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |  |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| Huidige dotatie       | 799.146 | 849.146 | 899.146 | 899.146 | 899.146 |  |
| nieuwe dotatie        | 905.000 | 905.000 | 905.000 | 905.000 | 905.000 |  |
| dekking brede scholen | -31.000 | -31.000 | -31.000 | -31.000 | -31.000 |  |
| extra dotatie         | 74.854  | 24.854  | -25.146 | -25.146 | -25.146 |  |
|                       |         |         |         |         |         | Per saldo jaarlijkse dotatie van € 874.000 |

### Wat willen we bereiken

Een duurzaam beleid voor gemeentelijk vastgoed voor de komende jaren. Dit betekent het gebruik van bepaalde gebouwen intensiveren en optimaliseren om aan de andere kant een aantal gebouwen met een lage maatschappelijke prestatie vrij te maken en te verkopen.

### Argumenten

#### 1.1 De nota biedt handreikingen voor het strategisch beheer van de vastgoedportefeuille.

De strategie is erop gericht om te komen tot een zo compact mogelijke vastgoedportefeuille. Dit betekent het gebruik van bepaalde gebouwen intensiveren en optimaliseren om aan de andere kant een aantal gebouwen met een lage maatschappelijke prestatie vrij te maken en te verkopen.

#### 1.2 Het afwegen van economische en maatschappelijke belangen staat centraal.

In de rapportage zijn specifieke eigenschappen van wijken en gebouwen in relatie gebracht met elkaar. Op die manier kan bepaald worden wat het belang is van een gebouw voor de buurt of voor de wijk. De investering die we als gemeente hebben gedaan in maatschappelijk vastgoed zijn immers investeringen in maatschappelijke voorzieningen, die moeten bijdragen aan een prettige leefomgeving. Deze integrale afweging, van zowel de maatschappelijke als financiële kant, vormt het hart van de rapportage.

#### 1.3 Niet alle gebouwen zijn gemakkelijk te vervreemden.

Gebruikers van gebouwen zijn veelal niet geïnteresseerd in koop en beheer van het gebouw. Gebrek aan vrijwilligers, gebrek aan voldoende kennis van zaken en gebrek aan financiële middelen worden hierbij vaak als redenen aangegeven.



### *2.1 Voldoen aan het verzoek van de provincie*

De Provincie heeft ons verzocht het onderhoudsniveau van gemeentelijke gebouwen vast te laten stellen door de gemeenteraad. De benodigde reservering groot onderhoud dient te zijn gebaseerd / afgestemd op de geactualiseerde Meerjaren Onderhoudsplaning. Alle gebouwen zijn in het afgelopen jaar geïnspecteerd en beoordeeld op de actuele onderhoudstoestand. Die inspectie heeft geresulteerd in een aanpassing van de jaarlijkse dotatie in de voorziening groot onderhoud gebouwen. Uit de geactualiseerde Meerjaren Onderhoudsplaning volgt, dat een gemiddelde (op basis van 15 jaar) jaarlijkse storting van € 874.000,- is benodigd.

### *3.1 Waardebehoud gemeentelijk vastgoedbezit*

Waardebehoud van ons vastgoedbezit vereist verantwoord onderhoud en dat vereist weer voldoende financiële middelen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Verkoop van vastgoed leidt tot wijzigingen in het exploitatieresultaat*

De exploitatiekosten worden momenteel voor 100% gedekt uit huurinkomsten en verstrekte huursubsidie op basis van het accommodatiebeleid. Er zijn gebouwen waarvan de opbrengsten de exploitatiekosten ruim dekken en gebouwen waarbij dat niet het geval is. Het afstoten van panden met een positief resultaat heeft dus jaarlijks een negatief effect op de gemeentelijke inkomsten. Daar staat tegenover dat er mogelijk eenmalige boekwinst wordt gerealiseerd en waarschijnlijk op termijn een reductie van de voor beheer en onderhoud benodigde manuren.

## **Wat gaan we daarvoor doen**

De nota Strategisch beheer maatschappelijk vastgoed bevat een samenvatting in de vorm van een werkprogramma (hoofdstuk 3) en een overzicht van de lopende en toekomstige verkoopacties (bijlage 1). Het werkprogramma is voorzien van termijnen.

Elk verkoopinitiatief zal vooraf worden getoetst:

- Aan het effect op de gemeentebegroting.
- De mate van win – win resultaat voor gemeente en maatschappelijke gebruikers.
- Het effect op de kostendekkende huur c.q. de mate waarin beheer- en onderhoudskosten worden gedekt.
- Het effect op de omvang van het risico van het in eigendom hebben van betreffend vastgoedobject.

Wij zullen vervolgens op basis van vooral voorgaande criteria een afzonderlijk verkoopbesluit nemen.

Daar waar de in de nota uitgestippelde vastgoedstrategie leidt tot wijziging in onze vastgoedportefeuille is dit besproken met betrokken huurders en in een aantal gevallen ook met (een deel van) de betrokken gebruikers. Natuurlijk zullen de noodzakelijke herhuisvestingen de komende jaren nog veel overleg vereisen.

## **Wat mag het kosten**

De uitgestippelde strategie 2016 – 2020 is primair gericht op het vrijmaken en verkoop onvoldoende renderend maatschappelijk vastgoed. Vervolgens zullen betreffende



vastgoedobjecten worden verkocht t.b.v. een andere functie of t.b.v. herontwikkeling. Dit zal leiden tot een reductie van de beheers- en onderhoudskosten mogelijk oplopend tot €124.300,-. In een aantal gevallen zal ook sprake zijn van boekwinst.

Daar staat tegenover dat de eerste jaren nog kosten gemaakt zullen worden voor het regisseren van de strategie (ambtelijke uren), het herhuisvesten van gebruikers en uiteindelijk het uitzetten van verkoopacties. Deze kosten moeten primair gedekt worden door de eventuele boekwinsten en worden ook afgezet tegen de reductie op de beheers- en onderhoudskosten.

De uitgestippelde vastgoedstrategie leidt vooral tot wijzigingen in het Centrum, Zesgehuchten, Braakhuizen-noord, Braakhuizen-zuid en de kern Mierlo. Zodra de eerste verkenningen hebben plaatsgevonden op mogelijkheden voor herhuisvestingen zullen de financiële consequenties per wijk worden uitgewerkt. Tot dan zijn de kosten beperkt tot ambtelijke inzet.

Er zijn voor uitvoering van de vastgoedstrategie geen subsidiemogelijkheden.

#### **Evaluatie**

Op basis van de strategische vastgoedvisie worden verschillende acties uitgezet in de periode 2016 – 2020. Na deze periode zal het bereikte resultaat worden geëvalueerd en de strategische visie worden geactualiseerd voor de periode 2020 – 2024.

#### **Bijlagen:**

1. Nota Strategisch beheer maatschappelijk vastgoed Geldrop – Mierlo 30 juni 2016.

#### **Gebundeld ter inzage:**

2. De vier aan de nota Strategisch beheer maatschappelijk vastgoed Geldrop – Mierlo ten grondslag liggende deelrapportages.
3. Het raadsvoorstel "Kwaliteitsniveau onderhoud gebouwen" (GM2015.0057) en de memorie van toelichting van 18 maart 2015.
4. De nota Vastgoed 2014-2018
5. De Meerjaren Onderhoudsplanningen 20 jaar onderhoudstermijn:
  - a. MJOP exel deel 1: gebouwen met BTW compensatie (O-prognose).
  - b. MJOP exel deel 2: gebouwen inclusief BTW (O-prognose).
  - c. MJOP exel deel 3: gebouwen (Planon).

Geldrop, 13 september 2016



J.H.M. van Vlerken  
secretaris



B.H.M. Link  
burgemeester



**Strategisch Beheer**  
**Maatschappelijk Vastgoed**  
**Geldrop - Mierlo**

18 augustus 2016



## Voorwoord

In 2011 besloot (zie bronvermelding) de gemeenteraad – in het kader van een kerntakendiscussie – dat het in eigendom hebben van vastgoed niet langer een kerntaak was. Sindsdien zijn er diverse panden afgestoten en in een aantal gevallen is dit nog onderwerp van gesprek c.q. onderhandeling. Dit afstoten werd bemoeilijkt door de vastgoedcrisis, waarbij landelijk miljoenen vierkante meters leegstaande kantoren, winkelruimte en maatschappelijk vastgoed voor handen zijn. Ook andere partijen die –traditioneel – interesse in en belang hadden bij maatschappelijk vastgoed – zoals de corporaties – zijn door strengere wetgeving ten aanzien van investeringen en de kredietcrisis gedwongen tot terughoudendheid.

Met het afstoten van panden is een eerste invulling gegeven aan de uitvoering van het raadsstandpunt. Echter, gedurende het afstotingsproces werd duidelijk dat - hoewel geen kerntaak – er wel redenen kunnen zijn om vastgoed toch in eigendom te houden. Dat heeft onder andere geleid tot het raadsbesluit RB GM2012.0453 Projecten afstoten Vastgoed om gebouwen in eigen gebruik niet af te stoten.

Daarnaast kan de vraag naar maatschappelijk vastgoed in buurten en wijken als gevolg van de transitie in het sociale domein toenemen. Wij streven naar een gezond sociaal klimaat in onze gemeente. Een klimaat waarin initiatieven en organisaties de ruimte krijgen en vinden om een bijdrage te leveren aan een duurzame ontwikkeling van onze gemeente. Huisvesting is daarbij vaak een belangrijke randvoorwaarden.

Ook werd het in de voorbije periode duidelijk dat gebruikers van onze gebouwen maar zelden geïnteresseerd zijn in overname van vastgoed. Gebrek aan vrijwilligers, gebrek aan voldoende kennis van zaken en gebrek aan financiële middelen worden hierbij vaak als redenen aangegeven. Velen geven aan dat zij hun activiteiten centraal willen stellen, niet het beheer of eigenaarschap van het onderkomen.

Op basis van het voorgaande en vasthoudend aan het uitgangspunt dat het beheer van vastgoed geen kerntaak is, hebben wij deze rapportage opgesteld. Het schetst de contouren voor een duurzaam beleid voor gemeentelijk vastgoed voor de komende jaren. De kern is dat het beheer van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente. Echter, dit wil niet zeggen dat er geen taak ligt voor ons als lokale overheid. Het vraagt om een meer verdiepende aanpak, waarin optimaliseren van gebruik en afstoten hand in hand gaan. Deze afweging dient plaats te vinden op basis van een analyse van de economische, maar ook maatschappelijke meerwaarde van locaties die wij in eigendom hebben. Hiermee vormt dit document de routekaart voor de komende jaren.

### Bron:

- RV GM2011.0000 Kerntaken geordend
- RV GM2011.0278 Kerntaken geordend college aan zet



## Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>1 Vastgoed in beeld</b>                          | <b>4</b>  |
| 1.1. Terugblik 2008 – 2015, vastgoed in beweging    | 4         |
| 1.2. Uitdagingen en Strategisch Vastgoedbeheer      | 5         |
| 1.3. Opzet rapportage                               | 6         |
| <b>2 Gebiedsgerichte vastgoedstrategie</b>          | <b>7</b>  |
| 2.1. Opbouw hoofdstuk                               | 7         |
| 2.2. Centrum (00)                                   | 8         |
| 2.3. Skandia - Hulst (01)                           | 10        |
| 2.4. Akert (02)                                     | 11        |
| 2.5. Zesgehuchten (03)                              | 12        |
| 2.6. Braakhuizen-noord (04)                         | 14        |
| 2.7. Braakhuizen-zuid (05)                          | 15        |
| 2.8. Coevering (06)                                 | 17        |
| 2.9. Genoenhuis(09)                                 | 19        |
| 2.10. Gijzenrooi (09)                               | 20        |
| 2.11. Mierlo (10)                                   | 20        |
| <b>3 Samenvatting – werkprogramma</b>               | <b>25</b> |
| <br>  |           |
| <b>Bijlage 1: Lopende en geplande verkoopacties</b> | <b>27</b> |

### Separaat toegevoegd

1. Rapportage verkoopresultaten en bevindingen pilots (maart 2016)
2. Rapportage Financiële prestaties (V05 augustus 2016)
3. Rapportage Maatschappelijk prestatie (maart 2016)
4. Rapportage Behoeft maatschappelijk vastgoed (maart 2016)
5. Raadsvoorstel GM 2015.0057 Kwaliteitsniveau en budget onderhoud gebouwen
6. Vastgoedplan 2014 - 2018
7. MJOP delen 1, 2 en 3





# 1 Vastgoed in beeld

## 1.1. Terugblik 2008 – 2015, vastgoed in beweging

Het gemeentelijk vastgoed is al jaren “in beweging”. In 2008 werd besloten de kennis en kunde ten aanzien van het beheer, onderhoud en verhuur van gemeentelijke vastgoedobjecten te centraliseren in de organisatie. Hiervoor is het cluster Vastgoed gevormd. Dit gaf de mogelijkheid om een professionaliteitslag te maken ten aanzien van het eigenarenonderhoud, het storingen- en klachtenbeheer, en het contractenbeheer.

Een van de eerste stappen die werden gezet na de centralisatie was het inzicht verkrijgen in de totale vastgoedexploitatie en de afzonderlijke opstalexploitatie per gebouw. Daartoe zijn in 2010 alle gebouwen geïnspecteerd en beoordeeld op de actuele onderhoudsstaat. Op basis daarvan is per gebouw een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) opgesteld.

Dit heeft de financiële prestaties van de gemeentelijke vastgoedobjecten inzichtelijk gemaakt. In de jaren daaropvolgend is gewerkt aan een kostendekkende exploitatie. Inmiddels zijn de totale exploitatiekosten, waar de onderhoudskosten deel van uitmaken, voor 100% gedekt uit huurinkomsten en verstrekte huursubsidie op basis van het accommodatiebeleid. Daarmee zijn de zogenaamde “verborgen subsidies” drastisch verminderd. De in de vastgoedexploitaties opgenomen huurinkomsten van ruim anderhalf miljoen bestaat voor 38% uit huisvestingsubsidie.

In de tussentijd besloot de gemeenteraad in 2011 op basis van een kerntakendiscussie, dat het in eigendom hebben van vastgoed geen gemeentelijke kerntaak meer was. Dit werd verder aangescherpt in 2012, toen de gemeenteraad besloot vastgoedobjecten voor eigen gebruik in eigendom te behouden en een aantal panden daadwerkelijk te gaan verkopen ( 1 oktober 2012, GM2012.0453). Hierbij werd gekozen voor een categorisering in de vastgoedportefeuille:

- Het in eigendom behouden van een deel van het vastgoedbezit (het kernbezit). Dit kernbezit bevat alle in eigen gebruik zijnde dienstgebouwen (“categorie 1: te behouden”).
- De verkoop van een aantal concrete vastgoedobjecten (“categorie 2: te verkopen”).
- Het doen van nader onderzoek naar mogelijkheden van verkoop van vooral onze sociaal-culturele gebouwen, bij voorkeur aan de hand van enkele pilots waarbij de gebruiker te kennen heeft gegeven het betreffende vastgoedobject te willen kopen. ( “categorie 3: verder onderzoek”).

Voor deze laatste categorie - de sport- en welzijnsgebouwen- zou, op basis van win-win situaties, een aantal pilots worden starten. Deze beleidslijn leidde vanaf 2013 tot concrete verkoopacties en realisatie van pilots, namelijk het clubgebouw op sportcomplex De Ark en de percelen Aalborstweg 13 en Arkweg 21.

Direct na de verkiezingen in 2014 zijn raadsleden bijgepraat over het vastgoedbeheer en de opdrachten die de raad eerder in dat kader aan het college heeft meegegeven. Tijdens die bijeenkomst is gesproken over het behalen van een win-win situatie en is benadrukt dat eventuele verkoop niet alleen gebouwen betreft maar ook gericht mag en moet zijn op de verkoop van grond.



In 2014 verscheen het vastgoedplan 2014-2018 vastgesteld door het college op 15 juli 2014. Dit plan vormt de basis voor de opbouw van de reserve onderhoud gebouwen. In 2015 stelde de gemeenteraad het na te streven kwaliteitsniveau onderhoud gebouwen vast. Op basis daarvan zijn in 2015 alle gebouwen opnieuw geïnspecteerd en beoordeeld op de actuele onderhoudsstaat. Die inspectie heeft I geresulteerd in een aanpassing van de reservering voor het groot onderhoud in de begroting 2017.

### **1.2 Uitdagingen en Strategisch Vastgoedbeheer**

Met de hierboven genoemde ontwikkelingen zijn belangrijke stappen gezet naar een duurzaam vastgoedbeleid. Hierdoor komen we als gemeente toe aan nieuwe opgaven. Vragen die hierbij spelen zijn: wat is het afwegingskader waarbinnen het strategisch vastgoedbeheer dient plaats te vinden? Op welke wijze wegen we mogelijke win-win situaties? Indien een gebouw een positief exploitatieresultaat kent en daarmee inkomsten genereert, stoten we dit dan af? Hoe verhoudt het uitgangspunt van nabijheid van sociaal-maatschappelijke voorzieningen zich met afstoten van gebouwen? Dit laatste punt is – met het oog op de transities van het sociale domein – meer actueel dan ooit.

Om hier antwoorden op te kunnen geven is in 2015 het project Ontwikkeling Strategisch Vastgoedbeheer opgestart. Dit bestond uit vier deelprojecten. Deze deelprojecten belichten ieder vanuit een andere invalshoek de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De vier deelprojecten zijn:

- Financiële prestaties en actualisatie gebouwenconditie
- Prestaties (gemeentelijk) maatschappelijke vastgoed
- Behoeft maatschappelijk vastgoed
- Verkoopresultaten en bevindingen pilots

De deelonderzoeken leveren de bouwstenen op basis waarvan een integrale afweging mogelijk wordt gemaakt. Hierbij worden de “financiële prestaties” van een gebouw in samenhang gebracht met de “maatschappelijke prestaties”. Hiervoor worden specifieke eigenschappen van de wijk en het gebouw in relatie gebracht met elkaar. Op die manier kan bepaald worden wat het belang is van een gebouw voor de buurt of voor de wijk. De investering die we als gemeente hebben gedaan in maatschappelijk vastgoed zijn immers investeringen in maatschappelijke voorzieningen, die moeten bijdragen aan een prettige leefomgeving. Deze integrale afweging vormt het hart van de rapportage.

De strategie is er de komende jaren op gericht om te komen tot een zo compact mogelijke vastgoedportefeuille. Dit betekent het gebruik van bepaalde gebouwen intensiveren en optimaliseren om aan de andere kant een aantal gebouwen met een lage maatschappelijke prestatie vrij te maken en te verkopen.

Particuliere eigendommen die in enige vorm worden gefinancierd door de gemeente zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Het betreft onder andere wijkgebouw 't Oranjeplein. Met het vaststellen van het accommodatiebeleid is afgesproken reeds gemaakte langlopende afspraken te respecteren.



### 1.3 *Opzet rapportage*

De rapportage kent een getrapte opzet. In hoofdstuk 2 wordt per wijk een advies gegeven over de vastgoedstrategie of een ontwikkelingsrichting aangegeven. Deze zijn gebaseerd op de deelrapportages in onderlinge samenhang gezien. Hoofdstuk 3 bevat een concrete actielijst voor de komende jaren op basis van de voorgaande hoofdstukken.

Omdat de deelrapportages dusdanig rijk aan details zijn, dat een integrale toevoeging aan deze rapportage ondoenlijk was, is ervoor gekozen om deze als losse delen c.q. bronnen op te nemen.

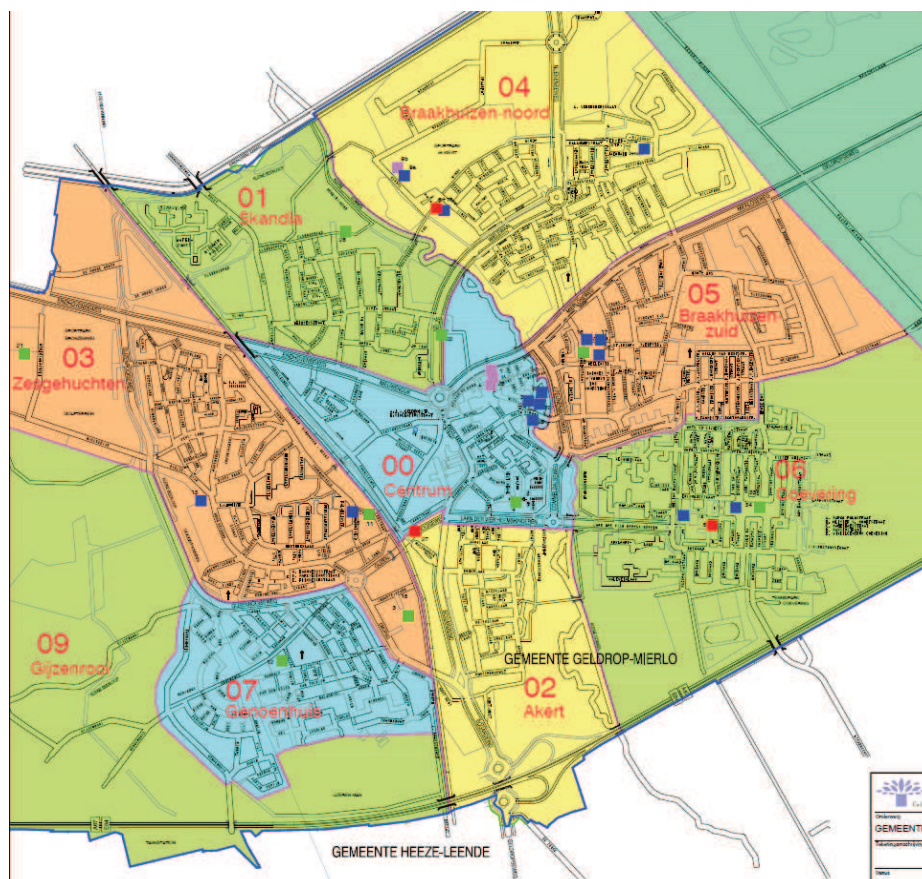


## 2 Gebiedsgerichte vastgoedstrategie

### 2.1. Opbouw hoofdstuk

Maatschappelijke gebouwen staan ten dienste van onze inwoners. Zij vinden daar het thuis voor allerhande -overwegend sociaal-maatschappelijke- activiteiten in hun straat, buurt of kern. Hiermee wordt ook direct duidelijk dat het beoordelen van een gebouw altijd in de gebouwelijke en sociale context van een gebied moet plaatsvinden. In dit hoofdstuk is daarom gekozen voor een beschrijving per wijk:

Gebouwen die als aanwezige opstallen onderdeel uitmaken van een her te ontwikkelen gebied (en in het grondbedrijf zitten) worden in deze rapportage overigens niet meegenomen.



De beschrijving per wijk kent de volgende opbouw:

- De cijfers achter de Sociale Index (cijfermatige analyse): welke aspecten vallen op ten opzichte van het gemiddelde in Geldrop-Mierlo?
- Aandacht richten op: welke bijzondere aandachtsgebieden zijn daaruit af te leiden?



- Gebouwen: welke maatschappelijke gebouwen, zowel in gemeentelijk als particulier eigendom, zijn beschikbaar in de wijk en welke kwalificatie is aan deze gebouwen toe te kennen? Daarbij zijn gebouwen in het Grondbedrijf (strategische eigendommen t.b.v. herontwikkeling) niet meegenomen. Ook zijn gebouwen van derden niet uitputtend opgesomd en alleen beschreven als er sprake is van een significante betekenis in onze vastgoedstrategie.
- Conclusie: welke conclusies kunnen daaraan worden verbonden en welke vastgoedstrategie moet de komende jaren worden gevolgd?

## 2.2 Centrum (00)

### Cijfermatige analyse

De wijk Centrum kent circa 2.600 inwoners, waarvan het aandeel mensen met een gemiddeld opleidingsniveau hoger is dan elders. In vergelijking met andere wijken is de leeftijdsgroep 65-en ouder groter dan gemiddeld en de leeftijdsgroep tot 20 jaar kleiner. Dit is verklaarbaar voor een centrumgebied en het type huisvesting in dit gebied. Mensen voelen zich meer dan gemiddeld veilig in hun woonomgeving. Het aandeel mensen dat vrijwilligerswerk verricht is lager dan gemiddeld, net zoals het aandeel inwoners dat gebruik maakt van het wijkgebouw. Opvallend is dat het aandeel van de inwoners dat zich gezond voelt, hoger is dan gemiddeld.

### Aandacht richten op

Het valt op dat minder dan gemiddeld gebruik wordt gemaakt van wijkgebouwen. Er zijn hiervoor diverse mogelijke verklaringen. Het kan uiteraard zijn dat er geen behoefte bestaat om deel te nemen aan maatschappelijke activiteiten. Het kan ook zijn dat er onvoldoende aansprekende activiteiten worden aangeboden. Daarnaast is het mogelijk dat er voldoende activiteiten worden aangeboden en bezocht, maar dat deze niet worden gezien als wijkactiviteiten. Zo is het profiel van het sociaal cultureel centrum Hofdael nadrukkelijk een centrum voor de gehele kern, niet specifiek voor de wijk Centrum. Dit ligt in lijn met ander aanbod in de wijk Centrum. Deze lijken onder andere door de ligging in zijn algemeenheid per definitie gericht op de centrumfunctie en minder op een wijkfunctie.

### Gebouwen

Van gemeente:

- Het complex Hofdael, Molenstraat 19, 21, 23.
- The Lounge, jongerencentrum, Molenstraat 8.
- Brandweerkazerne, Laan der vier Heemskinderen 17.
- Kinderdagverblijf de Grabbelton, Heilige Geeststraat 3.

Niet van gemeente:

- Kerkgebouw in gebruik als ontmoetingsruimte het Kruispunt, van de Protestantse Gemeente Geldrop-Mierlo, Slachthuisstraat 22.
- Jeugdhuis de Prell, Parallelweg 10a (de ondergrond is wel van de gemeente en in bruikleen; er is dus geen formeel opstalrecht).
- Bibliotheek Geldrop



Natuurlijk liggen in het centrum nog tal van andere (private) gebouwen met een maatschappelijke functie, het ziekenhuis, apotheken, huisartsen en therapeuten, de bibliotheek, etc. Een nog sterkere concentratie van zorgvoorzieningen in het centrum tekent zich af. Het blijkt dat de eerste lijn zorg in staat is haar wegen te vinden binnen de particuliere vastgoedmarkt.

#### *Het complex Hofdael, Molenstraat 19, 21 en 23*

Het complex Hofdael bestaat uit een nieuwbouwdeel (bouwjaar 2000) en twee rijksmonumenten; Molenstraat 19 (De Wiele) en Molenstraat 21 (Weverijmuseum). Tussen beide panden bevindt zich ook het gereconstrueerde (in pandige) Sagebien waterrad. Sinds de oplevering in 2000 is een deel van de nieuwbouw niet structureel verhuurd en staat dus deels leeg.

In het kader van het proces verzelfstandiging SCC Hofdael is het beheer en de exploitatie van het complex per 1 september 2016 formeel overgedragen aan de nieuwe beheersstichting die het totale gebouw van de gemeente huurt tegen een kostendekkende huur.

#### *The Lounge, jongerencentrum, Molenstraat 8*

Het gebouw is in bruikleen bij de LEV Groep ten behoeve van jeugd- en jongerenwerk. Deze constructie is niet meer gangbaar en zou herzien moeten worden. De gemeenteraad heeft in dit verband verleden jaar een tijdelijk uitzonderingsbesluit genomen voor Molenstraat 8.

#### *Brandweerkazerne Geldrop*

De brandweerkazernes in de regio zuidoost Brabant zijn voor een langere periode verhuurd aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Zo ook de brandweerkazerne in Geldrop. In de huurovereenkomst is een eerste recht tot koop opgenomen.

#### *Kinderdagverblijf de Grabbelton, Heilige Geeststraat 3*

De verkoopgesprekken voor dit pand zijn in een vergevorderd stadium.

### **Niet in gemeentelijk eigendom**

#### *Kerkgebouw van de Protestantse Gemeente Geldrop-Mierlo, Slachthuisstraat 22*

Vanuit haar functie wordt in dit kerkgebouw (ontmoetingsruimte Het Kruispunt) ook gebruikt voor maatschappelijke activiteiten waaraan niet alleen centrumbewoners, maar eveneens inwoners uit de aangrenzende wijk Akert deelnemen. Er vinden activiteiten voor ouderen en jeugdigen plaats.

#### *Jeugdhuis de Prell, Parallelweg 10a*

Het jeugdhuis is eigendom van de Stichting Jeugdbelangen Geldrop Centrum (JBGC). Daarbij zijn volgens de website ([www.jeugdbelangengeldropcentrum.nl](http://www.jeugdbelangengeldropcentrum.nl)) van de stichting aangesloten:

- Scouting Don Bosco.
- Jeugdkoor Geldrop Centrum en Speel-o-theek Geldrop.
- Productiefabriek Geldrop-Mierlo.

De Prell biedt tevens onder andere onderdak aan Peuterspeelzaal de Hummelhof en theatergezelschap Zig Zag.

### **Conclusie**



Ten aanzien van de gemeentelijke gebouwen kunnen een aantal lijnen worden uitgezet. Zowel de brandweerkazerne als ook het kinderdagverblijf zullen worden afgestoten. The Lounge is gebouwd voor het jongerenwerk, maar het is de vraag of –nu de bruikleenconstructie wordt herzien – de activiteiten in dit pand ook elders ondergebracht kunnen worden. In samenhang met de analyse van de wijk Braakhuizen-zuid zou een synergie met de ontwikkeling van de Sint Jozefkerk een voorkeursoptie kunnen zijn. In dat geval zou het gebouw aan de Molenstraat 8 kunnen worden verkocht.

Het complex Hofdael heeft een bovenwijkse uitstraling, waarbij er groeipotentieel lijkt te zijn, waarbij ook meer wijkgeoriënteerde activiteiten hier onderdak kunnen vinden. De beheerstichting heeft dit groeipotentieel ook al in beeld.

### **2.3 Skandia – Hulst (01)**

#### **Cijfermatige analyse**

De wijk Skandia- Hulst kent circa 3.200 inwoners. De inwoners van de wijk zijn gemiddeld hoger opgeleid dan in de rest van onze gemeente. Ten opzichte van het gemiddelde van de gemeente is het percentage jeugd en jongeren iets hoger en het aantal 65+ers aanmerkelijk lager dan het gemiddelde. Een hoger percentage van de jeugdigen geeft aan lekker in hun vel te zitten. Opvallend is dat een groot aantal mensen aangeven onvoldoende ontmoetingsplaatsen te hebben in de wijk.

#### **Aandacht richten op**

Het is een wijk die in balans is, waarbij het meest in het oog springende punt het gevoelde gebrek aan ontmoetingsplekken is. Om die reden is het realiseren van een voorziening waar de wijkgerichte activiteiten kunnen plaatsvinden van groot belang. Hierbij dient wel naar synergie gezocht te worden met natuurlijke bewegingen in de wijk, zoals mogelijke toekomstige ontwikkeling van de schoolvoorzieningen. Hierover wordt gesproken met de wijkvereniging.

#### **Gebouwen**

Van gemeente:

- Basisschool Dommeldalschool.
- Nutsbasisschool Beneden Beekloop met kinderdagverblijf Korein.

Niet van gemeente:

- Kinderdagverblijf Potje Knor bij basisschool Dommeldalschool.

#### *De basisscholen*

Voor beide gebouwen geldt dat de gemeente economisch eigenaar is. Het juridische eigendom ligt bij de betreffende schoolbesturen van de basisscholen. Dit betekent dat de gemeente niet vrijelijk kan beschikken over deze gebouwen.

De wijkvereniging maakt gebruik van ruimten in de Dommeldalschool. De vereniging geeft zelf aan dat voor enkele activiteiten de ruimten gedeeld kunnen worden met de schoolvoorzieningen, maar dat dit geen ideale situatie is voor al haar wensen.



## **Conclusie**

Deze wijk kent slechts een beperkt aantal maatschappelijke gebouwen. Hoewel medegebruik van een van de schoolgebouwen een oplossing biedt voor de wijkvereniging, wordt deze als ontoereikend ervaren. Voor sport- en spelactiviteiten zijn er mogelijkheden in de nabijgelegen sporthal en het sportpark De Kievit in de naastgelegen wijk Braakhuizen noord.

Bij de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2015 – 2020 heeft de gemeenteraad besloten om haar voorkeur uit te spreken voor een variant waarbij de beide scholen ondergebracht worden in één gebouw, samen met de wijkvereniging. De realisatie is echter niet voor 2020 voorzien.

## **2.4 Akert (02)**

### **Cijfermatige analyse**

In de wijk de Akert wonen circa 2000 inwoners. Het percentage laagopgeleiden is in deze wijk hoger dan gemiddeld. Het aantal inwoners boven de 65 jaar ligt aanmerkelijk hoger dan in de rest van de gemeente. Bovendien is er een relatief hoog percentage inwoners dat de gezondheid negatief beoordeelt en de gezondheid als belemmerend ervaart voor dagelijkse bezigheden.

In de Akert is de eenzaamheid onder de bewoners relatief hoger dan het gemiddelde van de gemeente. Men geeft wel aan dat er in de wijk voldoende plekken zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten (boven het gemeentelijk gemiddelde). De deelname aan wijkactiviteiten is iets lager dan het gemiddelde van de gemeente, maar er wordt wel bovengemiddeld veel gebruik te maken van wijkgebouwen. In deze wijk wordt meer dan gemiddeld gebruik gemaakt van ondersteuning door het Centrum voor Maatschappelijke Deelname. Het gemiddeld jaarinkomen ligt in de wijk gemiddeld zo'n 1200 euro beneden het gemiddelde jaarinkomen in de gemeente. Daarbij geeft bijna 30% van de inwoners in deze wijk aan moeite te hebben om financieel rond te komen. 52% van de inwoners van de Akert is te classificeren als mensen met een laag inkomen.

### **Aandacht richten op**

Op sociaal gebied is er aandacht nodig voor het verminderen van eenzaamheid onder inwoners van deze wijk en het opzetten van preventieactiviteiten en ondersteuning voor mensen die moeilijk rond kunnen komen.

### **Gebouwen**

Van gemeente:

- Basisschool 't Klokhuis
- Windmolen 't Nupke

Niet van gemeente:

- Wijkgebouw voor wijkvereniging de Akert (100% subsidie).
- Woonzorgcentrum de Akert
- Seniorenwoningen Kastanjehof

*Basisschool 't Klokhuis*





Net zoals bij de eerder genoemde basisscholen geldt dat de gemeente economisch eigenaar is. Het juridische eigendom ligt bij het betreffend schoolbestuur. Dit betekent dat de gemeente niet vrijelijk kan beschikken over dit gebouw.

### **Conclusie**

In de Akert bevinden zich een aantal gebouwen die zich lenen om genoemde toekomstige behoefte op sociaal gebied te kunnen huisvesten. In het wijkgebouw voor wijkvereniging Den Akert zou (vooral overdag) ruimte zijn om genoemde activiteiten te kunnen laten plaatsvinden. Daarnaast bevindt zich in de wijk nog een basisschool en een woonzorgcentrum waar activiteiten kunnen worden georganiseerd. Het lijkt dus op dit moment niet noodzakelijk om extra ruimtes te realiseren om voldoende toegerust te zijn voor de invulling van toekomstige behoeften.

## **2.5 Zesgehuchten (03)**

### **Cijfermatige analyse**

De wijk Zesgehuchten heeft ongeveer 3800 inwoners. De leeftijdsopbouw van de wijk komt overeen met het gemiddelde in Geldrop-Mierlo en er wonen relatief gezien meer hoog opgeleiden. De bewoners van de wijk ervaren de wijk als relatief veilig en als een prettige leefomgeving. Wel geven iets meer mensen dan gemiddeld in Geldrop-Mierlo aan, dat zij beperkt worden door hun gezondheid en zijn er iets minder kinderen die zich psychisch gezond voelen.

### **Aandacht richten op**

Het is een wijk die in balans is, waarbij het meest in het oog springende punt is dat iets meer mensen aangeven dat zij hun gezondheid hen beperkt in het dagelijks leven.

### **Gebouwen**

Van gemeente:

- Gemeenschapshuis Zesgehuchten, Papenvoort 1
- Toernooiveld 10
- Kinderdagverblijf, Rederijkerstraat 6
- De voormalige gemeentewerf aan het Emopad 23 en 23a / Industriepark 6 en 8
- Basisschool St. Jozef, Papenvoort (gemeente economisch eigenaar)

Niet van gemeente:

- Sportpark Bronzenwei / hockey Geldrop / Tennisvereniging (wel grond, geen gebouwen van gemeente)
- Verenigingsgebouw De Guld, Hoog Geldrop 12 (Gilde St. Joris Zesgehuchten)
- Jeugdhuis De Vlerken, Papenvoort 1a (Stichting Jeugdbelangen Zesgehuchten)
- Golfclub Riel
- Kinderdagverblijven Potje Knor, Kinderkamer, Grabbelton

### ***Gemeenschapshuis Zesgehuchten:***

Wordt verhuurd aan Stichting Gemeenschapshuis Zesgehuchten, die onderverhuurt aan vele huurders. De maatschappelijke prestatie is als goed te kwalificeren.



Feit is wel dat de stichting onderverhuurt aan een kinderdagverblijf. Dit betreft commerciële verhuur hetgeen niet is toegestaan. Het gesprek hierover is inmiddels geïnitieerd.

*Toernooiveld:*

Wordt eveneens verhuurd aan de Stichting Gemeenschapshuis Zesgehuchten, die onderverhuurt aan een aantal vaste huurders, die beschikken over een eigen ruimte: De Sprong (centrum voor persoonlijke ontwikkeling), Gered Gereedschap (10 personen, 5 ochtenden), Isense Beroepscoaching en Stichting Calcutta. Andere ruimten worden verhuurd op basis van tijd, bijvoorbeeld een dagdeel. Dit is echter onregelmatig. Hierdoor is de bezettingsgraad is zeer laag. Een groot deel van dit gebouw staat leeg.

Volgens de rapportage “financiële prestaties” heeft dit gebouw geen negatief resultaat. Echter, als ruimten niet verhuurd zijn, betaalt de gemeente een navenant bedrag ter compensatie van leegstand c.q. verlies van huurinkomsten uit onderverhuur. Dit jaar bijvoorbeeld is dat € 12.000,-- waardoor de feitelijke financiële prestatie onvoldoende scoort.

*Kinderdagverblijf Rederijkerstraat:*

Van dit gebouw wordt 75 % kostendekkend verhuurd. Er staan nog 2 groepslokalen leeg. De huur is per eind 2016 opgezegd e daarmee komt het gehele gebouw vrij.

*Voormalige gemeentewerf:*

Bij de voormalige gemeentewerf zijn er meerdere huurders:

- Kringloopwarenhuis Het Goed, Emopad 23
- Een hoveniersbedrijf, Emopad 23d en 23e
- De Stichting Voedselbank Geldrop-Mierlo, Industriepark 6
- Afvalbeheerder Cure, Industriepark 23a / Emopad 8

Aan Cure is de milieustraat inclusief een deel van de bebouwing verhuurd. In 2016 is de inrichting van het terrein en het bijbehorende gebouw daarop aangepast. De aanpassingen aan het gebouw betaalt Cure zelf, in ruil voor een lagere huur.

Het terrein van de voormalige gemeentewerf met bijbehorende opstallen is met deze huurders volledig bezet. Er is sprake van een renderende opstalexplotatie.

*Basisschool St. Jozef, Papenvoort*

Net zoals bij de eerder genoemde basisscholen geldt dat de gemeente slechts economisch eigenaar is. Het juridische eigendom ligt bij het betreffend schoolbestuur. Dit betekent dat de gemeente niet vrijelijk kan beschikken over dit gebouw.

**Conclusie**

Gemeenschapshuis Zesgehuchten kent een goede maatschappelijke prestatie. Wel wordt ruimte verhuurd aan een kinderdagverblijf, terwijl in het gebouw aan de Rederijkerstraat 6 ruimten voor kinderopvang leeg staan. Deze situatie is beslist aanleiding om daarover met de Stichting Gemeenschapshuis Zesgehuchten van gedachten te wisselen.

Het financiële resultaat van Toernooiveld 10 is negatief en de vaste huurders zijn niet aan de wijk gebonden. Dit biedt ruimte om te zoeken naar alternatieve ruimte en het afstoten van het gebouw.



Betreffende de voormalige gemeentewerf aan het Emopad / Industriepark is het zaak om het beleidsuitgangspunt dat “het in eigendom hebben van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente” af te wegen tegen het beleidsuitgangspunt “in eigendom behouden van in eigen gebruik zijnde dienstgebouwen”. In dit kader komt er nog een verfijningsslag en dient er op de lange termijn een afweging gemaakt te worden

## **2.6 Braakhuizen-noord (04)**

### **Cijfermatige analyse**

De wijk heeft ongeveer 4300 inwoners. De inwoners voelen zich iets vaker eenzaam dan gemiddeld in de gemeente, maken iets minder gebruik van ontmoetingsplaatsen in de wijk en zijn zowel kinderen als volwassenen gemiddeld minder vaak actief bij verenigingen. Ook wonen er in de wijk meer kinderen met overgewicht ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde.

### **Aandacht richten op**

Onderlinge contacten bevorderen, meer activiteiten in de wijk vooral voor ouderen en jongeren. Er zijn verschillende momenten en aanleidingen geweest om te proberen de sociale cohesie te bevorderen (rondhangende jeugd Volmolenplein, speelvoorzieningen, hondenuitlaat-route), tot op heden heeft dit de sociale cohesie niet kunnen bevorderen.

### **Gebouwen**

Van gemeente:

- Sporthal / park De Kievit, Linze 13
- Jeugdhuis De Twern, Sporkehout 79 Peuterspeelzaalwerk Sporkehout 80
- Basisschool 't Vijfblad, Linze (gemeente economisch eigenaar)

Niet van gemeente:

- Dienstencentrum voor ouderen door LEV Groep (in Jo de Bruynehof), Kettingstraat
- Neil Armstrong Scouting Groep, Scheerderstraat
- Tafeltennisvereniging Unicum, Kalandersstraat
- Magdalenahof (appartementen ouderen met zorgcomponent)

#### *Sporthal / park De Kievit:*

De sporthal heeft een goede bezetting en een goedlopende sportkantine. Renovatie is nodig en er staan de komende jaren dan ook forse onderhoudsinvesteringen op de planning.

#### *De Twern:*

Het gebouw bestaat uit 2 delen. Een deel omvat de zaal, hobbyruimte en de vergaderkamer en wordt verhuurd aan de Stichting Jeugdbelangen Braakhuizen-Noord, die zich richt op de creatieve ontwikkeling van 6 tot 16 jarigen. Het andere deel beslaat ongeveer 40% van het gebouw en wordt door de gemeente verhuurd als peuterspeelzaal.



De kostendekking is volgens rapportage “financiële prestaties” slechts 31%. De Stichting is dan ook verteld dat:

- De extra huisvestingscompensatie die zij momenteel ontvangen en die in strijd is met het huidige beleid, met ingang van 1 januari 2017 gedurende vijf jaar zal worden afgebouwd.
- Dat de Twern een betere bezetting moet krijgen om de rol als wijkgebouw daadwerkelijk te kunnen vervullen.

#### *Basisschool 't Vijfblad, Linze*

Net zoals bij de eerder genoemde basisscholen geldt dat de gemeente slechts economisch eigenaar is. Het juridische eigendom ligt bij het betreffend schoolbestuur. Dit betekent dat de gemeente niet vrijelijk kan beschikken over dit gebouw.

#### **Conclusie**

In de wijk zijn meerdere mogelijkheden voor sport en er is een dienstencentrum voor ouderen. De Twern heeft momenteel een lage maatschappelijke en financiële prestatie. Daarom is het voorstel om de huidige gebruikers te herhuisvesten en het gebouw af te stoten.

Wat betreft sporthal de Kievit staan we volgens de meerjaren onderhoudsplanning aan de vooravond van een ingrijpende renovatie. De huidige bezetting biedt nog ruimte voor wijkgebonden activiteiten. Dit wordt meegenomen in de toekomstvisie sporthallen. Mogelijk dat daarbij ook ingespeeld kan worden gehouden met het feit dat er in de wijk meer kinderen met overgewicht wonen ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde.

## **2.7 Braakhuizen-zuid (05)**

### **Cijfermatige analyse**

De wijk Braakhuizen-zuid heeft circa 3.700 inwoners. De leeftijdsopbouw is ongeveer gelijk aan het gemiddelde in Geldrop-Mierlo. In verhouding wonen in de wijk veel laag en midden opgeleiden. Inwoners van Braakhuizen Zuid maken meer dan gemiddeld gebruik van inkomensondersteuning. Het gemiddelde inkomen is dan ook lager dan het gemeentelijk gemiddelde. Echter, men geeft meer dan gemiddeld aan financieel goed rond te kunnen komen. Daarnaast geeft een groter aandeel inwoners aan zich lichamelijk en psychisch, minder gezond te voelen.

Het aandeel inwoners dat gebruik maakt van het wijkgebouw ligt hoger dan gemiddeld. Een groter aandeel dan gemiddeld ervaart fysieke verloedering.

In verhouding zijn er veel jongeren in de zorg. Het aandeel jongeren in de wijk met overgewicht is groter dan gemiddeld in de gemeente en onder de inwoners van 4 tot 18 jaar zijn procentueel ook minder lidmaatschappen bij een sportclub.

### **Aandacht richten op**

Een aandachtspunt in de wijk Braakhuizen Zuid is de groep jeugd en jongeren. Hierbij gaat het zowel om het gebruik van zorg als overgewicht en veroorzaken van overlast. Voor wat betreft overgewicht ligt hier voor een JOGG gemeente als Geldrop-Mierlo een extra aandachtspunt. In de



wijk wordt hier momenteel al veel aan gedaan. Zo is met het openen van het Cruijff-court begin 2016 dit punt al goed onder de aandacht gebracht in de wijk. Hierbij zijn ook openlucht fitnessstoestellen geplaatst.

### **Gebouwen**

Van gemeente:

- Dienstencentrum Sint Jozefplein 4
- Verenigingsgebouw De Borgh, Speeltuinpad 3
- Verenigingsgebouw Braokes Huukske, Speeltuinpad 5
- Basisschool Kindcentrum De Vlinder, Sint Jozefplein 3 (gemeente economisch eigenaar)
- KDV Korein, aanpandig bij Basisschool Kindcentrum De Vlinder, Deelenstraat 1

Niet van gemeente:

- Sint Jozefkerk, Sint Jozefplein 1

#### *Dienstencentrum Sint Jozefplein 4:*

Het dienstencentrum is verhuurd aan de LEV Groep. De huurder stimuleert het gebruik van het gebouw voor tal van activiteiten: bijjarten, dansen, knutselen, tekenen en schilderen, etc. maar ook bijvoorbeeld het huiskamerproject en EHBO-cursussen. Ruim twintig clubs en vereniging zijn er gehuisvest. De LEV Groep heeft mondeling overeenstemming met de eigenaar van de kerk om in de kerk ruimte te huren ten behoeve van de activiteiten die nu in Sint Jozefplein 4 plaatsvinden. De gemeente heeft haar bereidheid aangegeven om in dat geval de vrijkomende locatie eventueel in te zetten als woningbouwlocatie.

De financiële prestaties van het gebouw zijn onder de maat: verhuur vindt plaats voor een buitengewoon lage huur en het accommodatiebeleid is hier niet ingezet. Kinderopvang Kruiemel is gevestigd in een tijdelijke unit op het perceel Sint Jozefplein 4 en heeft één lokaal van dat gebouw in gebruik. Kinderopvang de Kruiemel verhuist na de zomervakantie 2016 naar de aanbouw van de Sint Jozefkerk.

#### *Verenigingsgebouw De Borgh, Speeltuinpad 3:*

Uit de meest recente bezettingscijfers van De Borgh blijkt dat er minimaal gebruik gemaakt wordt van dit verenigingsgebouw. In het verleden is al meerdere malen gepleit voor een intensievere samenwerking met de wijkvereniging om het aantal wijkactiviteiten in De Borgh te bevorderen. Gebeurtenissen uit het verleden staan een intensieve samenwerking nog steeds in de weg. Verder zijn er andere oorzaken te noemen waarom organisaties eerder kiezen voor gebruik van ruimten in het dienstencentrum, zoals lage huur en consumptieprijzen).

#### *Verenigingsgebouw Braokes Huukske, Speeltuinpad 5:*

Dit gebouw is verhuurd aan de Stichting Ontmoetingscentrum Buitenlandse Vrouwen (SOBV) en de Turks Sociaal-culturele Vereniging Geldrop (TSVG). Beide huurders zullen het pand verlaten zodra de Turks Multiculturele Stichting Geldrop (TMSG) een definitieve oplossing heeft gevonden voor haar huisvesting. TMSG zal namelijk ook SOBV en TSVG daar huisvesten.

#### *Basisschool Kindcentrum De Vlinder (voormalig De Windroos), Sint Jozefplein 3:*



Kindcentrum De Vlinder is een brede school waarbij door onderwijs (basisschool De Windroos), kinderopvang (Korein) en peuterspeelzaalwerk wordt samengewerkt in het kader van de doorgaande leerlijn. Kinderopvang van Korein en onderwijs zitten in één gebouw maar het zijn afzonderlijke eigendommen. De ruimtebehoefte van de school is op dit moment kleiner dan de beschikbare ruimten waardoor er sprake is van beperkte leegstand.

*KDV Korein aanpandig bij Basisschool Kindcentrum De Vlinder, Deelenstraat 1*

Het Kinderdagverblijf gedeelte is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan Korein. De peuterspeelzaal is gehuisvest in een unit op het speelterrein. De unit kan eventueel worden verwijderd als peuterspeelzaalwerk wordt gehuisvest in de 2 niet meer in gebruik zijnde lokalen van het kinderopvang gedeelte.

### **Niet in gemeentelijk eigendom**

*Sint Jozefkerk:*

De kerk staat al jaren leeg en is particulier eigendom. Reden om er toch aandacht aan te schenken is dat het gebouw een karakteristiek rijksmonument is, dat beeldbepalend is voor de wijk. De pogingen van de eigenaar om een ontwikkeling op het gebied van zorg en welzijn op gang te krijgen zijn tot op heden mislukt. Voor veel inwoners van Braakhuizen-zuid is sprake van toenemende bezorgdheid over de bouwkundige toestand van dit monument en zij ervaren overlast door toenemende verloedering.

### **Conclusie**

Er is in Braakhuizen-zuid een behoorlijke overcapaciteit aan ruimte in maatschappelijke gebouwen. Dit terwijl in verhouding het bezoek aan wijkgebouwen in positieve zin opvalt. Omdat de kerk een rijksmonument is, een bijzondere stedenbouwkundige positie inneemt in de wijk en omdat diverse pogingen tot herontwikkeling zijn misgelopen, is het toekennen van prioriteit aan een maatschappelijke invulling van de kerk bittere noodzaak. Herhuisvesting van de gebruikers van het Dienstencentrum, van de Borgh en zelfs The Lounge (zie paragraaf 2.2. Centrum) moet het begin zijn van een levendig gebruik van de voormalige kerk als maatschappelijk activiteitencentrum. Ook herhuisvesting in de kerk van onder andere De Sprong is wellicht mogelijk.

De vrijkomende gebouwen kunnen vervolgens worden verkocht ten behoeve van bijvoorbeeld een woningbouwontwikkeling. Het (financieel) verkoopresultaat kan deels worden ingezet voor de bekostiging van de herhuisvesting.

## **2.8 Coevering (06)**

### **Cijfermatige analyse**

In de Coevering leven circa 5350 inwoners. De sociale opbouw van de wijk kent een aantal opvallende elementen. Er wonen percentueel meer gescheiden mensen en alleenstaanden met kinderen. De wijk heeft inwoners met veel verschillende etnische achtergronden en heeft meer dan gemiddeld aantal inwoners met een laag opleidingsniveau. Relatief veel kinderen maken gebruik van speciaal onderwijs.



In de Coevering is de ervaren sociale cohesie beduidend lager dan gemiddeld in de rest van de gemeente. Men geeft aan vaak niet bij anderen terecht te kunnen met dagelijkse problemen, is minder bereid om mensen in de buurt te helpen en in verhouding zijn meer mensen eenzaam.

Men ervaart relatief veel sociale overlast en overlast van groepen jongeren. Het gemiddelde inkomen is beduidend lager dan gemiddeld. Dit komt mede voort uit het relatief hoge aantal actieve uitkeringen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat een hoog percentage inwoners aangeeft moeite te hebben om financieel rond te komen. Dit is ook terug te zien in het bovengemiddeld gebruik van inkomensondersteuning, minima regelingen en bijzondere bijstand. Ook de vraag naar ondersteuning op andere gebieden (WMO, Jeugdhulp, etc.) is meer dan gemiddeld.

### **Aandacht richten op**

Sociale samenhang in de wijk en sociale ondersteuning. Preventie activiteiten rondom inkomen en financiële problemen.

### **Gebouwen**

Van gemeente:

- Wijkcentrum De Dreef, Willem Barentszweg 69
- Sporthal de Coevering, Winkelcentrum Coevering 32
- Kinderdagverblijf Potje Knor, apart bouwdeel in brede school Coevering.
- Brede school de Coevering, Vasco da Gamastraat, zowel juridisch als economisch eigenaar. (groot onderhoud wordt in rekening gebracht bij schoolbesturen)

Niet van gemeente:

- Maison St. Cyr
- Hoog en Droog
- Berkenheuvel
- Clubhuis tennisvereniging

#### *Wijkcentrum De Dreef*

Het wijkcentrum wordt beheerd door Stichting Wijkcentrum Coevering. In wijkcentrum De Dreef wordt een diversiteit aan activiteiten georganiseerd voor volwassenen en jeugdigen. Wekelijks worden ruimtes verhuurd aan onder andere de brideclub, diverse dansclubs en creaclubs. Daarnaast wordt er dagelijks een koffie-uurtje verzorgd en worden er handwerkactiviteiten aangeboden. De bezettingsgraad is goed. Er is voor de verschillende ruimtes nog ruimte waar nog meer activiteiten in de wijk terecht kunnen. Sinds de renovatie in 2006 is de kapitaallast hoog (47% kostendekking). De Dreef heeft haar maatschappelijke doelstelling behaald en is hiermee sociaal maatschappelijk gezien een goed functionerend gebouw.

#### *Sporthal de Coevering*

Deze sporthal kampt met onderbezetting. Momenteel wordt – in samenhang met de ondernemer van de inpandige horeca – bezien hoe meer grootschalige(re) activiteiten ondergebracht kunnen worden. Hiervoor is vanuit diverse partijen interesse getoond en lijkt tot concrete resultaten te leiden op korte termijn.



### *Brede school Coevering*

In de in 2015 opgeleverde nieuwbouw zijn gevestigd

- Basisschool de Branding;
- Potje Knor Kinderopvang;
- Basisschool de Regenboog;
- Peuterspeelzaal locatie De Coevering

### **Conclusie**

De Coevering telt een aantal gebouwen die zich lenen voor het huisvesten van activiteiten en voorzieningen, waaraan in de wijk (en verder) behoefte is of zou kunnen ontstaan. Gezien de activiteiten en voorzieningen die in deze wijk in de toekomst plaats zouden kunnen gaan vinden, wordt verwacht dat de huidige gebouwen voldoende ruimte bieden.

Met het oog op het feit dat wijkcentrum De Dreef een gebouw is met groeipotentieel en op dit moment al financieel en maatschappelijk goed functioneert wordt voorgesteld dit te behouden. Het vormt een belangrijke en strategische pijler in de gebiedsgerichte aanpak in de Coevering.

## **2.9 Genoenhuis(09)**

### **Cijfermatige analyse**

In de wijk Genoenhuis wonen circa 3600 inwoners, waarbij het bovengemiddeld percentage ongehuwden en samenwonenden met kinderen opvalt. Het opleidingsniveau is gemiddeld hoger dan elders in de gemeente. Een ander opvallend punt is het relatief weinig jeugdigen die aangeven goed in hun vel te zitten en zich psychisch gezond te voelen.

In Genoenhuis is de ervaren sociale cohesie iets beneden gemiddeld. Dit lijkt een paradoxale constatering te zijn, want het percentage eenzame mensen ligt onder het gemeentelijk gemiddelde. Ook geeft ruim 80% van de wijkbewoners aan bij iemand terecht te kunnen met dagelijkse problemen en de bereidheid tot burenhulp is uitstekend. Er wordt meer dan gemiddeld fysieke en sociale overlast gerapporteerd en een hoog percentage inwoners geeft aan last te hebben van groepen jongeren.

### **Aandachtspunten**

De doelgroep Jeugd en jongeren lijkt extra aandacht te vragen. Een relatief hoog percentage jongeren geeft aan (psychisch) niet lekker in hun vel te zitten en de inwoners van de wijk geven, meer dan gemiddeld in de gemeente, aan last te hebben van groepen jongeren in de wijk. Behoeft aan een wijkgebouw lijkt niet aan de orde binnen de wijk.

### **Gebouwen**

Van gemeente:

- Aanpandig bouwdeel bij BS de Ganzenbloem t.b.v. Peuterspeelzaalwerk Geldrop-Mierlo.
- Basisschool de Ganzenbloem





Niet van gemeente:

- Zwembad
- Scouting Hike
- Clubhuis modelvliegclub Ornithos

#### *Basisschool de Ganzenbloem*

Net zoals bij de eerdere basisscholen geldt ook hier dat de gemeente slechts economisch eigenaar is. Het juridische eigendom ligt bij het betreffend schoolbestuur. Dit betekent dat de gemeente niet vrijelijk kan beschikken over dit gebouw.

#### *Aanpandig bouwdeel bij BS de Ganzenbloem t.b.v. Peuterspeelzaalwerk Geldrop-Mierlo*

Het aanpandig bouwdeel aan BS de Ganzenbloem wordt verhuurd door de gemeente aan peuterspeelzaalwerk. In 2018 wordt het peuterspeelzaalwerk als organisatie in zijn huidige vorm beëindigd. De kans is groot dat de school of kinderopvang deze voorziening overneemt. Indien de school dit zelf wil gaan organiseren in het gedeelte van de school zal dit bouwdeel vrijkomen.

#### **Conclusie**

Op dit moment heeft de wijk geen wijkgebouw of gemeenschapshuis. Daar lijkt ook geen behoefte aan te zijn. De vraag is in hoeverre een specifieke voorziening voor jeugd en jongeren een bijdrage zou kunnen leveren aan de geconstateerde trends. Initieel was de gymzaal bij BS de Ganzenbloem bedoeld voor multifunctioneel gebruik. Echter, de gemeenteraad besloot destijds het gebouw enkel voor een gymzaalfunctie in te richten. Uiteraard kan deze gymzaal, in overleg met de school, na schooltijd wel gebruikt worden voor activiteiten. Echter, dit zal gevolgen hebben voor de bezettingsgraad van andere gebouwen.

#### **2.10 Gijzenrooi (09)**

Deze wijk maakt – omwille van haar zeer lage inwonersaantal – deel uit van de wijk Genoenhuis.

#### **2.11 Mierlo (10)**

##### **Cijfermatige analyse**

De kern Mierlo heeft circa 10.000 inwoners. Aangezien een significant deel van de inwoners van de gemeente Geldrop-Mierlo in Mierlo woont, is het onvermijdelijk dat de cijfers aangaande demografische en kenmerken rondom huishoudens voor dit gebied dicht bij het gemiddelde liggen. Wel kent Mierlo in verhouding lage percentages laag opgeleiden. Verder kent Mierlo een relatief laag percentage (niet westerse) allochtonen.

In Mierlo is de ervaren sociale cohesie boven het gemiddelde van de gemeente. Men geeft meer dan gemiddeld aan bereid te zijn om burens en buurtgenoten te helpen. Men verleent meer dan gemiddeld vrijwilligerswerk, maakt meer dan gemiddeld in de gemeente gebruik van wijkgebouwen en is meer dan gemiddeld actief bij verenigingen. Er wordt in Mierlo meer dan gemiddeld een beroep gedaan op bijzondere bijstand en mensen geven meer dan gemiddeld aan moeite te hebben om financieel rond te komen.



### **Aandachtspunten**

Opvallend is dat inwoners van Mierlo meer dan gemiddeld aangeven moeite hebben om financieel rond te komen. Dit kan gevolgen hebben voor de draagkracht van verenigingen en de mogelijkheden additionele middelen op te halen via hun leden.

### **Gebouwen**

Gemeentelijke gebouwen:

- Sporthal en dorpspaviljoen "De Weijer"
- Oude Raadhuis
- Voormalig gemeentehuis Mierlo
- Hockeyaccomodatie
- Kleedlokalen "Lopersgroep" - Korfbalvereniging "Midako"
- IVN-gebouwtje
- "Het Patronaat" en Jongerenverblijf "Loesje"
- Dorpswerkplaats "'t Saam"
- Peuterspeelzaal "'t Hummeltje"
- KOREIN kinderspeelplein Kersentuin aan de Wersakker
- Dagverblijf - berging Volkstuinen
- Voormalige Johannesschool aan de Dorpsstraat (wordt verder buiten beschouwing gelaten; Grondbedrijf voert op dit moment gesprekken met een kandidaat koper)
- Woning Dorpsstraat 101
- Kinderdagverblijf De Kleine Wereld
- Peuterspeelzaalwerk 't Hummeltje
- Brede school Luchen met Kinderopvang Dolfijn en Peuterspeelzaalwerk (zowel juridisch als economisch eigendom, het groot onderhoud wordt in rekening gebracht bij het schoolbestuur)
- Standerdmolen

Niet van gemeente:

- Sportpark de Ark (in eigendom van de club)
- Bibliotheek
- De Vliegert (Seniorenvereniging De Kersenplukkers)
- Woonzorgcentrum Hof van Bethanië

#### *Sporthal en dorpspaviljoen "De Weijer"*

Het paviljoen is verhuurd aan een brouwer. De huur is per 31 december 2016 opgezegd. De brouwer heeft als hoofdhuurder de feitelijke exploitatie altijd veilig gesteld middels onderverhuur. Er vindt momenteel overleg plaats met de brouwer en met de onderhuurder om te bezien of en onder welke condities de gemeente voor de huurperiode vanaf 1 januari 2017 of zoveel eerder als mogelijk rechtstreeks aan de exploitant kan verhuren.

De bezetting van de sporthal kent een lichte daling, maar is voldoende te noemen.



#### *Oude Raadhuis*

Het oude raadhuis wordt gebruikt als trouwlocatie en behoort daarom tot het gemeentelijk kernbezit. De trouwzaal is in 2015 opnieuw ingericht. De zolder is verhuurd aan de Heemkundekring en op de begane grond is een zorgwinkel gevestigd.

#### *Voormalig gemeentehuis Mierlo*

Het voormalig gemeentehuis is verhuurd aan de dienst Dommelvallei. Vanwege die omstandigheid, gebruik voor eigen doeleinden, behoort ook dit gebouw tot het kernbezit van de gemeente.

#### *Hockey accommodatie*

De accommodatie aan de hockeyvelden in Mierlo heeft een kantine en aantal kleedlokalen. Het gebouw voldoet aan de functie waarvoor het wordt gebruikt. Het betreft een bloeiende vereniging met leden uit zowel Mierlo als ook omliggende gemeenten, zoals Helmond. De kosten voor dit pand worden voor circa 80% gedekt uit de huur, wat ruimte laat voor verbetering (20%). De onderhoudskosten van dit gebouw zijn aan de hoge kant. Met €49,- per m<sup>2</sup> ligt dit boven het gemiddelde van €28,-/m<sup>2</sup>

#### *Kleedlokalen "Lopersgroep" - Korfbalvereniging "Midako"*

Een functioneel compact kleedlokaal gebouw op de sportvelden in Mierlo wordt gehuurd door de Lopersgroep en de korfbalvereniging. Het gebouw is in 2009 nieuw opgeleverd en is goed onderhouden. De huur is kostendekkend.

#### *IVN-gebouw*

Dit is eenvoudige, maar functionele accommodatie ten behoeve van de IVN stichting. Het gebouw kent lage kosten voor beheer en onderhoud. De accommodatie wordt kostendekkend verhuurd.

#### *'t Patronaat & Loesje*

't Patronaat is een functioneel gebouw. De invulling van de activiteiten is conform de doelstelling van het gebouw en de multifunctionaliteit van het gebouw is hoog. Er kan een grote diversiteit aan activiteiten gehuisvest worden en dat gebeurt ook. Wat betreft de bezettingsgraad van het gebouw wordt deze geschat op 50%. Er is dus nog ruimte om meer activiteiten onder te brengen. Hier zouden activiteiten die aansluiten op de aandachtspunten van de kern kunnen plaatsvinden. Het gebouw zit 's avonds vol, maar overdag is er veel leegstand. De stichting MFA Mierlo, die het gebouw exploiteert, heeft grote moeite om voor overdag huurders te vinden. Grote concurrentie wordt ervaren van gebouw De Vliegert, waarin de ouderen (vaak overdag) hun activiteiten hebben.

Loesje is een gebouw dat 's avonds voornamelijk door harmonie St. Lucia wordt gehuurd en 2 keer per week voor inloop van jongeren (LEV groep), naast enkele andere incidentele huurders. Net als 't Patronaat staat het gebouw overdag nagenoeg altijd leeg. Ook dit gebouw wordt geëxploiteerd door Stichting MFA Mierlo. Het gebouw kan voor veel verschillende doeleinden worden gebruikt, maar op dit moment gebeurt dat nog niet. Door de leegstand overdag is de bezetting van het gebouw onvoldoende (max. 40%). De vraag is dus in hoeverre de geleverde maatschappelijke prestatie in verhouding staat tot de verleende huisvestingsubsidie.



Financieel gezien presteren de gebouwen onvoldoende ten opzichte van de WOZ vergelijking die we maken in de vastgoedexploitatie. De WOZ vergelijking maken we om de panden onderling vergelijkbaar te maken. Afschrijvingen zijn namelijk in het verleden, voor de fusie gemeente Geldrop-Mierlo, vooral in Mierlo in één keer afgeboekt. Omdat er geen kapitaalslast rust op de panden zijn ze op basis van het kapitaalskosten vergelijk, kostendekkend.

#### *Dorpswerkplaats 't Saam*

't Saam is een functioneel gebouw dat voldoet aan haar doelstellingen. Het gebouw presteert goed met het oog op de bezettingsgraad. Financieel gezien kan hierbij dezelfde opmerking worden gemaakt als bij 't Patronaat en Loesje.

#### *Peuterspeelzaal "'t Hummeltje"*

Deze peuterspeelzaal bevindt zich in een klein bouwdeel verbonden tussen de Kinderopvang de Kleine Wereld en de voormalige basisschool Sint Lucia welke nu Basisschool Pur Sang heet. In het kader van dag arrangementen is het aannemelijk dat de kinderopvang of de school deze ruimte over zal overnemen indien het peuterspeelzaalwerk stopt.

#### *KOREIN kinderveer de Wersakker (voorheen Tovertuin)*

Dit bouwdeel welke onlosmakelijk verbonden zit aan de recent verbouwde basisschool de Kersentuin, kent een gedeeltelijke leegstand. Vooralsnog wordt het gehele bouwdeel door de gemeente aan Korein verhuurd. Het gebouw laat momenteel een ruim positief financieel resultaat zien. De gedeeltelijke leegstand wordt echter door Korein benoemd als risico. De recente ontwikkeling door toezegging van extra vergoeding door de overheid in de kinderopvang, kan mogelijk voor een positieve spin-of zorgen in de kinderopvang branche.

#### *Dagverblijf - berging Volkstuinen*

Het betreft een eenvoudige berging voor het volkstuinen complex. Op basis van in het verleden gemaakte afspraken wordt hiervoor geen huur in rekening gebracht. Zijdellings is overigens geconstateerd dat onze afspraken met de verschillende volkstuinverenigingen niet altijd even duidelijk en uniform zijn. Het team grondzaken binnen het cluster Vastgoed zal daar de komende jaren aandacht aan schenken.

#### *Woning Dorpsstraat 101*

Deze woning betreft een gemeentelijk monument en wordt verhuurd op basis van een in het verleden afgesloten huurovereenkomst. Dit pand kent een negatief financieel resultaat van jaarlijks €16.000,- Het pand heeft momenteel achterstallig onderhoud en is nagenoeg niet langer geschikt om te verhuren. De huidige huurder is door de woningbouw vereniging een alternatieve woning aangeboden maar de bewoner ziet daarvan af. Gezien het monumentale karakter heeft deze woning zeker een bepaalde verkoopwaarde als "opknapper".

#### *Kinderdagverblijf De Kleine Wereld*

Dit object is in 2009 nieuw opgeleverd en kent een positief financieel resultaat. Het leegstandsrisico is laag omdat het gebouw is gekoppeld aan de voormalige basisschool Sint Lucia welke na de fusie met basisschool Loeswijk nu Basisschool Pur-Sang is genaamd. De basisschool heeft momenteel



een stabiel verloop en prognose van het leerlingenaantal. Het object wordt marktconform verhuurd en zal bij verkoop zorgen voor een negatief resultaat op de gemeentebegroting van circa €17.000,-.

### **Niet van de gemeente**

#### *Bibliotheek*

Vanwege de leegstand in het gebouw, wordt dit particuliere gebouw in onze analyse betrokken. Stichting Basisbibliotheek Dommeldal huurt ruimte in het gebouw van Stichting Dorpsstraat 113 voor de bibliotheek en een expositieruimte. Vanwege de reorganisatie van de bibliotheek wordt hiervoor sinds vorig jaar ongeveer de helft van het gebouw nog gehuurd. De eigenaar wil het gebouw inzetten voor de Mierlose gemeenschap en streeft naar een centrum van ontmoeting en duurzame ontwikkeling. Onder andere verenigingen kunnen ruimten huren. Vanwege de leegstand is ervoor gekozen om dit particuliere gebouw in onze analyse te betrekken.

### **Conclusie**

De kern Mierlo lijkt voldoende voorzieningen te hebben, waarbij er een lichte overcapaciteit –vooral overdag- is. Zowel in 't Patronaat, als in Loesje en de Bibliotheek is nog ruimte voor een sterk verbeterde bezettingsgraad. Met beide stichtingen zijn hierover gesprekken gevoerd, waarbij door de stichting MFA is gesteld de situatie actief op te pakken. In 2017 zal er een herafweging worden gemaakt.



### 3 Samenvatting – werkprogramma

In hoofdstuk 2 worden op basis van een strategisch analyse per wijk conclusie getrokken, adviezen geformuleerd en een strategische aanpak uitgestippeld. Dit is samengevat in een werkprogramma voor de periode 2016 – 2020:

| Vastgoedobject  | Strategische actie  | Termijn |
|---|---|---------|
| Centrum<br>Molenstraat 8                                | a. Gesprek met LEV Groep mogelijkheden The Lounge.  | 2017    |
| Skandia - Hulst   | a. Integraal Huisvestingsplan (IHP) volgen betreffende de nieuwbouw basisscholen.                         | 2020    |
|   | b. Afhankelijk daarvan bezien of wijkvoorzieningen geïntegreerd kunnen worden in schoolgebouw.            | 2020    |
| Zesgehuchten<br>Toernooiveld 10                         | a. Herhuisvesten huidige gebruikers (o.a. De Sprong, Gered Gereedschap, Stichting Calcutta).              | 2017    |
|   | b. Taxatie en uitzetten verkoopactiviteiten.  | 2018    |
| Zesgehuchten<br>Papenvoort 1                            | a. Nader overleg met de beheersstichting inzake commerciële verhuur aan kinderverblijf.                   | 2017    |
| Zesgehuchten<br>Voormalige werf                         | a. Nader onderzoek verkoop complex Emopad / Industriepark als particulier beleggingsobject.               | 2020    |
| Zesgehuchten<br>Rederijkerstraat 6                      | a. Uitzetten verkoopactiviteiten  | 2017    |
| Braakhuizen-noord<br>De Twern                           | a. Herhuisvesting huidige gebruikers en beëindiging huur.   | 2017    |
|   | b. Taxatie en uitzetten verkoopactiviteiten.  | 2018    |
| Braakhuizen-zuid<br>Sint Jozefkerk                      | a. Gesprek aangaan met eigenaar; maatschappelijke activiteiten concentreren in de kerk.                   | 2016    |
| Braakhuizen-zuid<br>Sint Jozefplein 4                   | a. Gesprekken aangaan met LEV Groep en gebruikers gericht op herhuisvesting in de kerk.                   | 2016    |
|   | b. Taxatie en uitzetten verkoopactiviteiten.  | 2018    |
| Braakhuizen-zuid<br>De Borgh<br>Speeltuinp pad 3        | a. Gesprekken aangaan met de beheersstichting, gericht op herhuisvesting in de kerk.                      | 2016    |
|   | b. Taxatie en uitzetten verkoopactiviteiten.  | 2018    |
| Braakhuizen-zuid<br>Braokes Huukske<br>Speeltuinp pad 5 | a. Gesprekken met huurders over herhuisvesting zijn gaande.   | 2016    |
|   | b. Taxatie en uitzetten verkoopactiviteiten.  | 2018    |
| Mierlo<br>'t Loesje                                     | a. Stichting MFA onderneemt pogingen het gebruik te intensiveren; heroverweging na een jaar.              | 2017    |
|   |   |         |
| Doorkijk 1  | Ontwikkelingen rond kinderopvang nauwgezet volgen en actieplan zo nodig daarop afstemmen.                 | 2017    |
| Doorkijk 2  | Evaluatie actieplan en herijking strategisch vastgoedbeheer 2016 - 2020                                   | 2020    |
| Doorkijk 3  | Niet in eigendom zijnde maar wel door gemeente op enigerlei wijze gefinancierde gebouwen nader beschouwen | 2019    |



Onderdeel van het werkprogramma vormt natuurlijk ook het overzicht van verkoopactiviteiten

| Vastgoedobject  | Verkoopactie   | Termijn     |
|---|--|-------------|
| Helze 6   | Deze vrijstaande woning bij het landgoed Kasteel Geldrop in de verkoop brengen in verhuurde staat.   | 2017        |
| Dorpsstraat 101   | De woning in de verkoop brengen in verhuurde staat is gezien de indicatie van de huidige huurder niet ideaal. In samenwerking met de afdeling MO bezien of de huurder een alternatieve woning kan worden aangeboden. Vervolgens de woning in de verkoop brengen.   | 2017        |
| Dorpsstraat 103   | De voormalig St. Johannes school zit in de grondexploitatie en is zodoende afgelopen jaar in de verkoop aangeboden. Momenteel zijn er gesprekken met potentiële kopers. Voorwaarde bij verkoop is dat het gebouw aan de voorzijde gezien het dorps bepalende (karakteristiek) gezicht, deze behouden blijft.   |             |
| Molenakker 3<br>Dorpsstraat 147   | Met de molenaars van de Bergkorenmolen 't Nupke en de Standerdmolen wordt gesproken over oprichting van een particulier Molenstichting waarin de beide molens (inclusief een perceel grond) worden ondergebracht.  | Nu / 2016   |
| Dierenverblijf bij molen  | Net als bij de molens zal naar een creatieve vervreemdingswijze moeten worden gezocht. De eerste stap daarin is het beleggen van een oriënterend gesprek met de Stichting Kinderboerderij Geldrop en afdeling Mierlo van de IVN.   | 2016        |
| De Loo 2 - 12<br>Eijkenhorst 1A – 9<br>Kniptor 1 – 6<br>Loeswijk 1 - 15 | Alle sanitaire units worden op dit moment gerenoveerd en in het voorjaar 2016 opgeleverd. Vervolgstappen:<br>1. In de aanstaande actualisatie van de woonvisie het standpunt opnemen dat de woonwagencentrales zullen worden vervreemd.<br>2. Opnieuw in gesprek gaan met Compaen en eventueel een ander Helmondse corporatie.<br>3. Mocht dat niet lukken, dan opnieuw bekijken op welke wijze individuele verkoop wel tot resultaat zou kunnen leiden. | 2016 / 2017 |



## Bijlage 1: Lopende en geplande verkoopacties

### Inleiding

De bevindingen in het rapport “ontwikkeling Strategisch Vastgoedbeheer” zijn gebaseerd op de vier afzonderlijke deelprojecten waarin vanuit verschillende invalshoeken de gemeentelijke vastgoedportefeuille in beeld is gebracht.

### Geplande verkoopacties gemeentelijk vastgoed

De uitkomst is een dwarsdoorsnede die concreet hebben geleid tot onderstaande Tabel met “Geplande verkoopacties gemeentelijk vastgoed” Allereerst volgt een nadere verklaring van deze tabel.

### Verklaring tabel “Geplande verkoopacties gemeentelijk vastgoed”

Bij verkoop de jaarlijkse verlaging op de dotatie voorziening groot onderhoud  
Jaarlijkse saldo opbrengsten minus alle kosten, is als volgt opgebouwd:

#### Opbrengsten

Huurinkomsten

#### Totale Kosten

Jaarlijkse reservering onderhoud & beheerkosten  
Kapitaalslasten  
Waterschapslasten  
OZB eigenaarsdeel  
Opstalverzekering  
Dagelijks contractenonderhoud

Tabel “Geplande verkoopacties gemeentelijk vastgoed”

| Woning Hekelstraat 24            |   |   |                       |
|----------------------------------|---|---|-----------------------|
| Verkoopactie                     | De verkoop wordt in 2 <sup>e</sup> helft 2016 afgerond  | 2016  | Incidentele boekwinst |
| Huur inkomsten                   |   | Geen  |                       |
| Totale Kosten                    | Jaarlijkse reservering onderhoud Incl. beheerkosten   | Geen  |                       |
|                                  | Kapitaalslasten<br>Waterschapslasten<br>OZB eigenaarsdeel<br>Opstalverzekering<br>Dagelijks contractenonderhoud | strategisch vastgoed / grondbedrijf<br>grondexploitatie |                       |
| <b>Jaarlijks saldo begroting</b> |   | grondexploitatie  |                       |





| Woning Helze 6                   |   |        |                       |
|----------------------------------|---|--------|-----------------------|
| Verkoopactie                     | Deze vrijstaande woning in de verkoop brengen in verhuurde staat.   | 2016   | Incidentele boekwinst |
| Huur inkomsten (jaarlijks)       |   |        | <b>€9.340,-</b>       |
| Totale Kosten (jaarlijks)        | Jaarlijkse reservering voorziening onderhoud  | €840,- |                       |
|                                  | beheerkosten  | €140,- |                       |
|                                  | Kapitaalslasten<br>Waterschapslasten<br>OZB eigenaarsdeel<br>Opstalverzekering<br>Dagelijks contractenonderhoud | €760,- |                       |
|                                  |   |        | <b>€1.740,-</b>       |
| <b>Jaarlijks saldo begroting</b> |   |        | <b>+ €7.500,-</b>     |

| Woning Dorpsstraat 101           |   |          |                       |
|----------------------------------|---|----------|-----------------------|
| Verkoopactie                     | De woning in de verkoop brengen.  | 2016     | Incidentele boekwinst |
| Huur inkomsten (jaarlijks)       |   |          | <b>€4.300,-</b>       |
| Totale Kosten (jaarlijks)        | Jaarlijkse reservering voorziening onderhoud  | €8.820,- |                       |
|                                  | beheerkosten  | €1.560,- |                       |
|                                  | Kapitaalslasten<br>Waterschapslasten<br>OZB eigenaarsdeel<br>Opstalverzekering<br>Dagelijks contractenonderhoud | €600,-   |                       |
|                                  |   |          | <b>€10.980,-</b>      |
| <b>Jaarlijks saldo begroting</b> |   |          | <b>- €6.680,-</b>     |

| Molen 't Nupke Geldrop & Standerdmolen Mierlo Molenakker 3 - Dorpsstraat 14 |   |           |   |
|---|---|-----------|---|
| Verkoopactie  | Met de molenaars van de Bergkorenmolen 't Nupke en de Standerdmolen wordt gesproken over oprichting van een particulier Molenstichting waarin de beide molens (inclusief een perceel grond) worden ondergebracht. | 2016      | Boekwinst niet van toepassing (om niet) |
| Huur inkomsten (jaarlijks)  |   |           | <b>€0,00</b>                            |
| Totale Kosten (jaarlijks)   | Jaarlijkse reservering voorziening onderhoud  | €42.500,- |   |
|   | beheerkosten  | €7.500,-  |   |
|   | Kapitaalslasten<br>Waterschapslasten<br>OZB eigenaarsdeel<br>Opstalverzekering<br>Dagelijks contractenonderhoud   | €23.290,- |   |
|   |   |           | <b>€73.290,-</b>                        |
| <b>Jaarlijks saldo begroting</b>  |   |           | <b>- €73.290,-</b>                      |



| Dierenverblijf bij molen         |  |          |   |
|----------------------------------|--|----------|---|
| Verkoopactie                     | Net als bij de molens zal naar een creatieve vervreemdingswijze moeten worden gezocht. De eerste stap daarin is het beleggen van een oriënterend gesprek met de Stichting Kinderboerderij Geldrop en afdeling Mierlo van de IVN. | 2016     | Boekwinst niet van toepassing (om niet) |
| Huur inkomsten (jaarlijks)       |  |          | €0,00                                   |
| Totale Kosten (jaarlijks)        | Jaarlijkse reservering voorziening onderhoud   | €1.020,- |   |
|                                  | beheerkosten   | €180,-   |   |
|                                  | Kapitaalslasten<br>Waterschapslasten<br>OZB eigenaarsdeel<br>Opstalverzekering<br>Dagelijks contractenonderhoud  | €375,-   |   |
|                                  |  |          | €1.575,-                                |
| <b>Jaarlijks saldo begroting</b> |  |          | <b>-€1.575,-</b>                        |

| Woonwagenlocaties De Loo 2 - 12 Eijkenhorst 1A-9 / Kniptor 1 – 6 / Loeswijk 1 – 15 |  |             |                       |
|--|--|-------------|-----------------------|
| Verkoopactie   | Alle sanitaire units worden op dit moment gerenoveerd en in het voorjaar 2016 opgeleverd. Vervolgstappen:<br><i>1. In de aanstaande actualisatie van de woonvisie het standpunt opnemen dat de woonwagenloc. zullen worden vervreemd.</i><br><i>2. Opnieuw in gesprek gaan met Compaen en eventueel een ander Helmondse corporatie.</i><br>Mocht dat niet lukken, dan opnieuw bekijken op welke wijze individuele verkoop wel tot resultaat zou kunnen leiden. | 2016 / 2017 | Incidentele boekwinst |
| Huur inkomsten (jaarlijks)   |  |             | €51.600,-             |
| Totale Kosten (jaarlijks)  | Jaarlijkse reservering voorziening onderhoud   | €32.590,-   |                       |
|  | beheerkosten   | €5.760,-    |                       |
|  | Kapitaalslasten<br>Waterschapslasten<br>OZB eigenaarsdeel<br>Opstalverzekering<br>Dagelijks contractenonderhoud  | €36.850,-   |                       |
|  |  |             | €75.200,-             |
| <b>Jaarlijks saldo begroting</b>   |  |             | <b>-€23.600,-</b>     |



| <b>Kinderdagverblijf aan de Heilige Geeststraat</b> |   |           |                       |
|---|---|-----------|-----------------------|
| Verkoopactie  | De huidige huurders hebben aangegeven de locatie graag te willen kopen. Gesprekken over de verkoopprijs, herinrichting en de aanleg van parkeerplaatsen lijken in een afrondende fase te komen. | 2016      | Incidentele boekwinst |
| Huur inkomsten (jaarlijks)                          |   |           | <b>€72.000,-</b>      |
| Totale Kosten (jaarlijks)                           | Jaarlijkse reservering<br>voorziening onderhoud   | €19.550,- |                       |
|   | beheerkosten  | €3.450,-  |                       |
|   | Kapitaalslasten<br>Waterschapslasten<br>OZB eigenaarsdeel<br>Opstalverzekering<br>Dagelijks contractenonderhoud   | €22.000,- |                       |
|   |   |           | <b>€45.000,-</b>      |
| <b>Jaarlijks saldo begroting</b>                    |   |           | <b>+ €27.000,-</b>    |



### Toekomstige verkoopacties

De ontwikkelde strategische visie op vastgoedbeheer zal in de nabije toekomst mogelijk leiden tot feitelijke verkopen van de volgende gebouwen:

| Vastgoed object   | Jaarlijkse Verlaging op voorziening onderhoud *1 | Jaarlijks te derven Huur inkomsten                 | Jaarlijks Saldo opbrengsten minus ALLE KOSTEN (incl. onderhoud) *2 |
|---|--|--|--|
| Molenstraat 8   | -€8.364  | geen   | Negatief €89.000,-   |
| Toernooiveld 10   | -€11.386   | €41.000,-<br>(incl. acc.subsidie)                  | Negatief €3.189,-  |
| Rederijkerstraat 6<br>(kinderdagverblijf)                                 | -€17.048   | €58.230,-Huur wordt<br>beëindigd per 1 jan<br>2017 | Negatief €9.964  |
| Jeugdhuis De Twern, Sporkehout<br>79 Peuterspeelzaalwerk<br>Sporkehout 80 | -€22.947   | €13.000,-<br>(incl. acc.subsidie)                  | Negatief €31.207   |
| Speeltuinpad 5 (Braokes Huukske)  | €5.414,-   | €7705<br>(incl. acc.subsidie)                      | Negatief €1.992  |
| Speeltuinpad 3 (KWJ / De Borgh)   | -€13.367,-                                       | €24.470<br>(incl. acc.subsidie)                    | Positief €700,-  |
| Sint Jozefplein 4 (dienstencentrum)                                       | -€23.924,-                                       | €3.620   | Negatief €23.187   |