1. **Historische context**

Tussen 2010 en 2017 zijn diverse richtingen onderzocht voor de toekomst van dit pand. Mede door overgang van taken van Stadsdeel Oost naar Gemeentelijke Vastgoed Directie en wisseling van Bestuur zijn vele richtingen langs komen.

- De historie vanaf 2010 wordt uitgezocht en op een rij gezet.

Opmerking [DV1]: Vrijdag nasturen

In ieder geval is het pand nog onderdeel van de gemeentelijke vastgoed portefeuille, die wordt beheer door directie gemeentelijk vastgoed.

Het stadsdeel heeft in het verleden moeten bezuinigen op buurthuiswerk en ervoor gekozen om de bestaande middelen beter te gaan verdelen over de wijken in Oost. Hierdoor is het buurthuiswerk door Dynamo in Buurthuis Transvaal in mei 2016 gestopt. Op dit moment geen reden om dit beleid (uitvoeringsplan maatschappelijke accommodaties) aan te passen.

Sinds begin 2017 maakt BOOST om-niet gebruik van dit pand op voorspraak van het Stadsdeel. Ze betalen geen huur, wel g/w/e kosten. Daarnaast wordt linksonder gebruikt door BIKO, gezien hun pand wordt verbouwd. Zij lijken dit deel tot 1 januari 2020 nodig te hebben.

2. **Actuele situatie**

Huisvesting ongedocumenteerden

Op dit moment wordt onderzocht door het programmateam Ongedocumenteerden in opdracht van het College van B&W een 24h opvang ongedocumenteerden in het pand kan worden gehuisvest.

Op dit moment loopt het nadere (technische) haalbaarheidsonderzoek voor geschikt maken van het linkerdeel van het pand. Verwachting is dat daar tussen de 20-30 personen tijdelijk en onder voorwaarden kunnen gaan verblijven.
Ook loopt de consultatie van de buurt en het stadsdeel. De buurtbijeenkomst is 26 maart geweest. Daarin is over het algemeen positief gereageerd over de huisvesting. Daarnaast zijn een aantal zorgen meegegeven over overlast en technische nadelen van het pand. Op 9 april heeft de stadsdeelcommissie de adviesaanvraag behandeld. xx

- In het College van B&W van 14 mei 2019 wordt uitvoeringsbesluit voorgelegd, op basis van haalbaarheid en consultatie.

In het linkerdeel worden zeer waarschijnlijk ongedocumenteerden gehuisvest. Wat de vraag oproept: en het rechterdeel dan?

Deelgebruik rechterdeel

Op dit moment loopt het gesprek over het mogelijk maken van gebruik door BOOST in dit deel. Dit is het advies van het stadsdeel en ook wel stedelijke wens om deze voorziening te behouden.

Vragen die nog beantwoord dienen te worden in dit proces:

-Hoe is de financiële situatie van BOOST? Is hun dekkingsplan voldoende om komende 3 jaar (gedurende de huisvesting ongedocumenteerden) hun activiteiten voort te zetten?
-Hoe lossen we de financiële consequenties voor BOOST (en dus gemeente) na verbouwing op?
-Op welke wijze is deelgebruik met BOOST fysiek in te richten in het pand? Hoe wordt het pand verbouwd?

Op deze vragen is nog een antwoord, maar wordt door projectleider/procesregisseur op dossier BOOST in samenwerking met programma ongedocumenteerden voor het Collegebesluit een (voorlopig) antwoord geformuleerd.

Monumentstatus
Erfgoedvereniging Heemstschut heeft het DB in 2017 verzocht het pand aan de Danie Theronstraat 2 alg gemeentelijk monument aan te merken. Dit is mede ingegeven doordat zij hoorden van de voornemens tot verkoop en evt. nieuwbouw optie daarna.

Het pand blijft in bezit de gemeente, waardoor nu de procedure voor aanwijzing van gemeentelijk monument verder wordt opgestart.

- Zie bijlage 1: Stafflap Start monumentenprocedure Danie Theronstraat 2.

3. Rollen, Financiën, planning

Rollen

- Gemeentelijk vastgoed is eigenaar van dit pand. Zij zijn verantwoordelijkheid voor het onderhoud. In opdracht van een directie/stadsdeel kunnen zij het pand verhuren aan een maatschappelijke partner die beheer en exploitatie op zich neemt. Het beleid is dat deze partner een beleidsdoel dient van de gemeente.
- Directies/Stadsdeel dragen een organisatie aan die dit pand wil gaan gebruiken. Waarbij zij verantwoordelijk zijn voor de financiering van de gebruiker van dit pand, expliciet de huur. Wanneer deze partner dit zelf of uit derden fondsen kan bekostigen.
- Maatschappelijk organisaties zijn (potentiële) huurders. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van juiste locatie voor hun activiteiten en hun bedrijfsvoering.
- Stadsdeel Oost is adviserend in het gebruik van dit pand. Daarnaast kan zij opdrachtgever zijn voor verhuur van dit pand aan een van haar maatschappelijk partners, wanneer het gaat om dienen van beleidsdoelen binnen de Basisvoorzieningen/Sociale Basis. Hiervoor heeft zij een uitvoeringsplan Maatschappelijk Accommodaties opgesteld.

En dus voor deelgebruik met BOOST:
Stadsdeel:
Stadsdeel heeft eerder besloten dit pand niet binnen accommodatiebeleid past. Stadsdeel heeft dit pand niet nodig voor uitvoering van de basisvoorzieningen en dus geen budget om huur te bekostigen.

Vastgoed:
In dit dossier is het geval dat op dit moment geen directie de verantwoordelijkheid heeft genomen voor structurele financiering (incl. de toekomstige huur) aan BOOST. Waarmee Vastgoed geen huurcontract volgens hun beleid geen huurcontract kan afsluiten met deze organisatie.

Programma Huisvesting Ongedocumenteerden:
Zij hebben het initiatief genomen voor gebruik het rechterdeel van het pand. Zij regelen financiering voor huur en geschikt maken binnen hun programma voor hun deel.

Financiën
Verbouw:
-De financiële implicaties voor verbouw voor 24h opvang, zijn opgenomen binnen het programma ongedocumenteerden.
-Financiën voor groot onderhoud en toekomstig onderhoud worden in MJP worden voor Vastgoed geregeld.
-Op dit moment is niet duidelijk of er budget is voor geschikt maken van het rechterdeel voor tijdelijk gebruik BOOST.

Gebruik:
Wanneer het pand klaar is om te gebruiken dient er huur betaald te worden. Vastgoed heeft een doorrekening gemaakt dat dit gaat om ca. €90,- per m2 gaat kosten aan kostendekkende huur. Dit zou voor het hele pand ca. €150.000,- per jaar zijn.
-De huurkosten en exploitatie voor de 24h opvang worden binnen het programma geregeld.
-Huurkosten voor deelgebruik moeten komen uit de directie die de organisatie subsidieert die van dit pand gebruik maakt. Dit is nog niet geregeld. Er wordt gezocht naar een oplossing.

Planning

9 april 2019	Stadsdeelcommissie Adviesaanvraag 24h opvang
14 mei 2019	Collegebesluit uitwerken locaties ongedocumenteerden
Najaar	Start verbouw
1 januari 2020	Start intrekken ongedocumenteerden
1 januari 2020	BIKO kan over naar hun verbouwde locatie

De planning kan een probleem oproepen voor BIKO, die nu linksonder gebruiken ter vervanging van hun locatie (die wordt verbouwd).

4. Verre toekomst

Vastgoed is eigenaar van het gebouw. Zij bepalen visie op verhuurbeleid. Hun beleid zegt dat zij alleen verhuren aan 'beleidsdoelstellingen'.

Het stadsdeel kan proactief optreden door een advies aan vastgoed op te stellen met visie op het toekomstige (va 2022-2023 jaar) gebruik. Waarschijnlijk is dit sterk afhankelijk van het dan zittende College.

5. Het pand

Eigendom	Gemeentelijk Vastgoed
Beschrijving pand	Gemeentelijk monument, in procedure
Metrage	675 m² bvo, 500 m² vvo (1 op 1,35)
Metrage per persoon	16,7 m² vvo p.p.
Bestemming uit BP	Gemengd-1. Geen wonen en geluidgevoelige maatschappelijke dienstverlening uitgesloten

Kritische factoren in gebruik gebouw
Wanneer over dit gebouw gaat worden aantal factoren benoemd waar rekening gehouden mee moet worden in gebruik:



- Grote kans op geluidsoverlast door constructie en setting.
    - Het gebouw is van een metalen constructie gemaakt die geluid ver draagt. Met name de poort (de gele constructie op de foto) over de straat geeft dit risico.
- Het pand heeft door de metalen en glazen (enkel glas) constructie, grote ruimtes en het slechte onderhoud een enorme energierekening. Hier wordt naar gekeken voor MJP.
- Het pand heeft voor een accommodaties een behoorlijk groot oppervlakte en is door twee helften lastig te beheren. Dan wordt met name vergeleken met andere buurthuizen.
- Dit pand bevat een gymzaal. Dit is een van de weinige gymzalen in de buurt, die niet aan een school gekoppeld is. In het verleden werd veel gebruik gemaakt door met name jongerenwerk en naschoolse activiteiten door deze zaal. Behoud van een gymzaal in de buurt zou in behoefte voorzien. Tegelijkertijd heeft deze gymzaal geen aparte toegang en is deze verouderd.