

Adviesrapport bezit en verhuur gemeentelijke accommodaties



Gemeente Alblasserdam

Verantwoordelijk wethouder: Ramon Pardo | Auteurs: Wilfred Boele en Queeny Jurel

Samenvatting

Hieronder volgt een samenvatting van het rapport per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1. Inleiding

In hoofdstuk 1 staat genoteerd over welke accommodaties de gemeente Alblasserdam op dit moment beschikt. Ook wordt opgemerkt dat het totaal aantal Bruto Vloeroppervlakte (BVO) van dit vastgoed relatief laag is. Daarna worden verschillende ontwikkelingen omschreven die verklaren dat er allerlei vragen leven over het gemeentelijk vastgoed. Die ontwikkelingen zijn de verduurzamingsopgave van de accommodaties, de woningcrisis, de status van het experiment ParticiPand en de bezuinigingsopgave waarvoor de gemeente Alblasserdam zich gesteld ziet. Vervolgens worden de inhoudelijke vragen die het adviesrapport beoogt te beantwoorden onder woorden gebracht. Die vragen staan hieronder en zijn genoteerd in de volgorde waarin ze in het adviesrapport worden beantwoord.

Ten aanzien van het verhuren van het vastgoed:

1. Is het verstandig en wenselijk te blijven verhuren aan alle partijen waaraan dat nu gebeurt, en zo nee, aan welke partijen niet en waarom?

Ten aanzien van de accommodaties die in het bezit zijn van de gemeente:

2. Moeten alle accommodaties in het bezit van de gemeente blijven, en zo nee, welke vallen dan af en waarom?
3. Moeten geplande duurzaamheidsinvesteringen in accommodaties wel of niet toegepast worden, en zo nee, in welke panden niet en waarom?

Opnieuw ten aanzien van het verhuren van het vastgoed:

4. Waar welke partij te huisvesten?
5. Bij welk type partij dient de gemeente welk type huurprijs (op dit moment gebruiken we kostendekkende huur en marktconforme huur) toe te passen?
6. Welke rol neemt de gemeente in jegens huurders waaraan ze niet langer wil verhuren?

Hoofdstuk 2. Advies wel/niet verhuren aan partijen

In hoofdstuk 2 wordt het afwegingskader verhuur toegepast op de partijen die nu worden gehuisvest in ons gemeentelijk vastgoed. Het advies luidt om met 24 partijen door te gaan, en van zes partijen in principe definitief afscheid te nemen als verhuurder. Die zes zijn de Nederlands Gereformeerde Kerk (NGK), de Vereniging Drentse Buurt, Care to repair / International Security Management Services B.V., Damdorp Barbershop, Het Vlindertje en YV-Dance. Ten slotte is het advies de Verenigde Alblasserdamse Hengelaars (V.A.H.) op termijn een oplossing buiten het gemeentelijk vastgoed te laten zoeken, maar indien nodig in een later stadium te bekijken of er nog ergens plek is in het gemeentelijk vastgoed.

Hoofdstuk 3. Advies over behoud en verduurzamen van negen accommodaties

In dit hoofdstuk wordt over bij elkaar negen accommodaties advies gegeven over het wel of niet behouden ervan en over het wel of niet doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen. Over het doen van die duurzaamheidsinvesteringen is eerder al besloten om over te gaan tot *Paris Proof* verduurzaming, maar wel met de kanttekening dat nog een selectie van accommodaties moet worden gemaakt. Tot de negen accommodaties die in dit hoofdstuk behandeld worden, behoren *niet*

de voormalige brandweerkazerne, de Postduif en het ParticiPand (deze worden wel behandeld in hoofdstuk 4).

Er wordt geadviseerd om zeven van de negen accommodaties te behouden en daarin *Paris Proof* duurzaamheidsinvesteringen door te voeren. Dit zijn De Rederij (Cortgene 2), Landvast (Haven 4), Het Brughuis (Ieplaan 2), de gemeentewerf (Staalindustrieweg 1), onderkomen en opbergruimte begraafplaats (Kerkstraat 203a), onderkomen en opbergruimte Souburgh (Bas Verhoevenweg 3) en kantoortje de Kinderboerderij (H.J. de Haanstraat 10). Verder wordt over sportcentrum Blokweer (Sportlaan 3) geadviseerd het zwembad te behouden en deze *Paris Proof* te verduurzamen en in een apart traject te beslissen over de toekomst van de sporthal. Ten slotte wordt over De Portier (Zuiderstek 1) geadviseerd om deze te behouden, maar *geen Paris Proof* duurzaamheidsinvesteringen door te voeren.

Hoofdstuk 4. Scenario's ten aanzien van drie accommodaties en nieuwbouwmogelijkheden

Aan het begin van het hoofdstuk wordt inzicht geboden in de huisvestingsopgave. Dat gebeurt vooral door te omschrijven wat qua huisvesting belangrijk is voor de huurders in de drie accommodaties (de Postduif, de voormalige brandweerkazerne en het ParticiPand) waarvan in hoofdstuk 2 is geadviseerd daaraan te blijven verhuren. Ook wordt inzicht gegeven in welke opgave er over blijft als, waar mogelijk, andere accommodaties volledig worden benut.

Vervolgens wordt in dit hoofdstuk advies gegeven over het wel of niet behouden en wel of niet doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen in drie accommodaties. Het betreft de Postduif, de voormalige brandweerkazerne en het ParticiPand. In dit hoofdstuk worden ten aanzien van het al dan niet behouden van deze accommodaties een aantal scenario's uitgewerkt. In die scenario's worden ook ideeën of voornemens over aanvullende maatschappelijke meters bij het Nokkenwiel Boerenpad en bij sportcentrum Blokweer betrokken. Het scenario dat wordt geadviseerd is 'alleen behoud ParticiPand'. In dit scenario wordt er niets nieuws gebouwd en wordt er afstand gedaan van De Postduif en van de voormalige brandweerkazerne.

Hoofdstuk 5. Advies over welke huurders waar huisvesten

In dit hoofdstuk wordt een locatie-advies gegeven over de partijen die gevestigd zijn in de Postduif, de voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand, en waarvan in hoofdstuk 2 is geadviseerd daaraan te blijven verhuren. Hierbij het advies per partij: Stichting Jeugd-Punt in kelder De Rederij of Tienpondzaal Blokweer, Stichting Voedselbank Alblisserdam in Het ParticiPand, VluchtelingenWerk Nederland in De Rederij of in een kerk, twee van de vijf kunstenaars in Landvast en drie van de vijf in Het ParticiPand, Stichting Helpende Handen Nederland in Het ParticiPand, Odensehuis in Het ParticiPand en Stichting Yulius in Het ParticiPand.

Hoofdstuk 6. Advies over te hanteren type huurprijs per partij

In dit hoofdstuk wordt geadviseerd welk type huurprijs (maatschappelijk, kostendekkend of marktconform) per partij te hanteren. Het advies is in een schematisch overzicht te vinden in het betreffende hoofdstuk.

Hoofdstuk 7. Rol gemeente jegens partijen waarvan geadviseerd wordt huurrelatie te beëindigen

In het laatste hoofdstuk wordt advies gegeven over welke rol als gemeente in te nemen jegens partijen waarvan in hoofdstuk 2 wordt geadviseerd daar niet langer aan te verhuren. Een omschrijving van de adviezen is te vinden in het betreffende hoofdstuk.

Inhoud

Inhoud	4
1. Inleiding	5
1.1 Waarom gemeenten over vastgoed beschikken	5
1.2 Accommodaties in bezit van de gemeente Alblasserdam	5
1.3 Relevante ontwikkelingen	7
1.4 Doel van dit rapport	8
1.5 Opbouw van dit rapport	9
1.6 Ten slotte	10
2. Advies wel/niet verhuren aan partijen	11
2.1 Partijen die nu gevestigd zijn in De Rederij	11
2.2 Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam (SSCCA) in Landvast	12
2.3 Partijen nu gevestigd in het Brughuis	12
2.4 Partij nu gevestigd in De Portier	15
2.5 Beheer Stichting Sport Alblasserdam (BSSA) in sportcentrum Blokweer	16
2.6 Partijen nu gevestigd of gebruikmakend van de Postduif	16
2.7 Partijen nu gevestigd in de voormalige brandweerkazerne	17
2.8 Partijen nu gevestigd in Het ParticiPand	19
2.9 Samenvattend overzicht advies wel/niet verhuren	25
3. Advies over behoud en verduurzamen van negen accommodaties	27
3.1 Inleiding op de duurzaamheidsinvesteringen	27
3.2 Advies over accommodaties die gedeeltelijk of geheel worden verhuurd	29
3.3 Accommodaties die niet worden verhuurd	34
4. Scenario's ten aanzien van drie accommodaties en nieuwbouwmogelijkheden	37
4.1 Huisvestingsopgave: wat is er nog nodig?	37
4.2 Informatie over De Postduif, voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand	42
4.3 Informatie over extra maatschappelijke meters bij 't Nokkenwiel en Blokweer	47
4.4 Financieel overzicht voor financiële beoordeling van de scenario's	48
4.5 Scenario status quo	51
4.6 Scenario vernieuwing	52
4.7 Scenario maximale benutting	53
4.8 Maatschappelijke meters én andere functie op terrein Het ParticiPand	55
4.9 Scenario alleen behoud Het ParticiPand	56
5. Advies over welke huurders waar huisvesten	58
5.1 Over welke huurders gaat het	58
5.2 Welke partij op welke plek	58
5.3 Termijn	59
6. Advies over te hanteren type huurprijs per partij	61
6.1 Advies welke partij welk type huurprijs in overzicht	61
7. Rol gemeente jegens partijen waarvan geadviseerd wordt huurrelatie te beëindigen	63
7.1 Partijen die in dit hoofdstuk worden behandeld	63
7.2 Advies over rol gemeente per partij	63
8. Bronnenlijst	65
Bijlage 1 – Afbeeldingen van de gebouwen	67
Bijlage 2 – Huisvestingslasten van negen accommodaties	68
Bijlage 3 – Verantwoording inschatting opbrengsten verkoop drie accommodaties	70

1. Inleiding

De gemeente Alblasserdam beschikt over een variëteit aan vastgoed. Veertien van de panden kunnen als accommodatie worden beschouwd, in de zin dat die panden de faciliteiten bieden om er langere tijd te verblijven. Er leven bij ten minste een groot deel van de gemeenteraad en bij het college belangrijke vragen over deze accommodaties en ook over de huurders die in een deel van die accommodaties zijn gehuisvest. Ten aanzien van de accommodaties leeft onder meer de vraag of ze wel allemaal in het bezit van de gemeente moeten blijven. En ten aanzien van het verhuren is het onder meer de vraag of het verstandig en wenselijk is te blijven verhuren aan alle partijen waaraan dat nu gebeurt.

In dit rapport wordt in de vorm van adviezen antwoord gegeven op bovengenoemde en aanverwante vragen. De adviezen in dit rapport zijn gebaseerd op de twee afwegingskaders die op 24 september 2024 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In dit eerste hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op de vragen die leven (paragraaf 1.1 – 1.3). Daarnaast worden deze vragen uiteengezet en het doel van dit rapport onder woorden gebracht (paragraaf 1.4), wordt toegelicht hoe dit rapport is opgebouwd (paragraaf 1.5) en worden enkele afsluitende opmerkingen gemaakt (paragraaf 1.6).

1.1 Waarom gemeenten over vastgoed beschikken

Gemeenten beschikken over vastgoed. Het kan onder meer gaan om zwembaden, schoolgebouwen, kinderboerderijen, transformatorhuisjes, rioolgemalen en gemeentehuizen. De reden waarom gemeenten over vastgoed beschikken is dat die gebouwen nu, in het verleden, of (mogelijk) in de toekomst bijdragen aan doelen die de gemeente nastreeft. Hierbij kan het gaan om het uitvoeren van wettelijke taken, zoals het uitgeven van officiële documenten, het verstrekken van bijstandsuitkeringen, het maken van bestemmingsplannen en het toezichthouden op woningbouw. Het kan ook gaan om het nastreven van doelen (wettelijk verplicht of niet) op het gebied van onder meer sport, welzijn, recreatie en cultuur (inclusief erfgoed). Ook is er vastgoed dat is verworven of dat (tijdelijk) wordt aangehouden met het oog op toekomstige opgaven; dit is het zogeheten strategisch vastgoed. Denk bij die opgaven aan het mogelijk maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling of aan het in staat zijn tot opvangen van een tijdelijke, aanvullende (huisvesting)vraag.

Volgens een onderzoek onder 60 gemeenten, verspreid over Nederland (Bouwstenen, 2022), hadden gemeenten in 2021 gemiddeld 148 panden in bezit. Per 1.000 inwoners is dat gemiddeld 1,6 pand. Het gemiddelde zogeheten bruto vloeroppervlak (BVO) (dit is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek)¹ van een pand is ongeveer 1.100 m². Per inwoner is dat gemiddeld 1,8 m².

1.2 Accommodaties in bezit van de gemeente Alblasserdam

Net als andere gemeenten beschikt ook de gemeente Alblasserdam over vastgoed. Een deel van de betreffende gebouwen is niet (mede) bedoeld om er langere tijd te verblijven (Bosma, 2023; SGD, 2024). Denk hierbij aan het monument De Oude Toren (Kerkstraat 203), drie rioolgemalen (Anjerstraat 5, Edisonweg 2 en Meursingstraat 1), bergingen die horen bij woonwagens (gelegen aan de Vlietbaan en aan de Waalsingel) en twee toiletgebouwtjes bij het Lammetjeswiél. Gelet op het feit dat ze geen verblijfsfunctie hebben, is verduurzaming, dat bij de andere accommodaties wel speelt (zie hieronder) hier niet of hooguit beperkt aan de orde.

De gemeente Alblasserdam beschikt over bij elkaar veertien gebouwen die wél, volledig of gedeeltelijk, een verblijfsfunctie hebben. In dit rapport worden deze gebouwen aangeduid als

¹ De BVO is dus inclusief bijvoorbeeld trappen en delen onder 1,5 m hoogte (Kenniscentrum InfoMil).

accommodaties (Bosma, 2023; SGD, 2024; Vermaas, 2024). In bijlage 1 zijn afbeeldingen van elk van deze accommodaties te vinden.

Acht van de veertien accommodaties die in het bezit zijn van de gemeente worden momenteel door de gemeente verhuurd. Een van die acht, namelijk De Rederij, wordt gedeeltelijk verhuurd. De andere zeven worden volledig verhuurd. Dit betreft De Portier, De Postduif, Het Brughuis, Landvast, het ParticiPand, sportcentrum Blokweer (sporthal en zwembad) en de voormalige brandweerkazerne.

Zes van de veertien accommodaties hebben geen verhuurfunctie. De eerste drie van die zes zijn dienstgebouwen van de buitendienst. Het gaat om de gemeentewerf, een gebouw op de begraafplaats (doet dienst als onderkomen en opbergruimte) en een gebouw op sportpark Souburgh (doet eveneens dienst als onderkomen en opbergruimte). De vierde niet verhuurde accommodatie betreft het kantoortje op de Kinderboerderij. Voor de overige twee geldt dat al zeker is dat ze gesloopt gaan worden. Dit zijn het schoolgebouw De Loopplank en het gebouw nabij 't Nokkenwiel aan het Boerenpad waarin het Centrum voor Jeugd en Gezin gevestigd is geweest.

Er spelen ideeën om gemeentelijk vastgoed toe te voegen. Zo staat in het coalitieakkoord 2022-2026 dat het nieuw te bouwen 't Nokkenwiel aan het Boerenpad een multifunctioneel gebouw kan worden met verhuurbare ruimtes voor maatschappelijke organisaties.² En het bestuur van de Beheer Stichting Sport Alblasserdam (BSSA) geeft aan dat er kansen zijn om maatschappelijke meters toe te voegen door een extra verdieping aan te brengen bovenop het deel van de accommodatie dat zich tussen sporthal en zwembad bevindt.

Ten slotte zijn er door de gemeente ook verschillende gebouwen afgestoten (Vermaas, 2024). In de afgelopen tien jaar gaat het onder meer om een verenigingsgebouw aan de Oost Kinderdijk (overgedragen in 2015), voormalig vestzaktheater Biggelmee (overgedragen per 2019), de gymzaal aan de Weversstraat (einde gebruik in 2019) en de voormalige school aan de Esdoornlaan waarin een kinderdagverblijf gehuisvest is geweest (overgedragen in maart 2024).

Hieronder staan de veertien accommodaties. In de rechterkolom staat het aantal BVO in m². De BVO (Bruto Vloeroppervlakte) is inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen en delen onder 1,5 m hoogte (Kenniscentrum InfoMil). Het is daarmee niet hetzelfde als de NVO (Netto Vloeroppervlakte), ofwel het goed bruikbare deel van het gebouw. De NVO per accommodatie is op dit moment niet bekend. Als vuistregel (bron: SGD) geldt dat de omrekenfactor 0,83 is. Dus de NVO van een gebouw met een BVO van 1200 m² zal om en nabij 996 m² (1200 x 0,83) zijn.

Overzicht accommodaties in bezit gemeente Alblasserdam. Stand van zaken oktober 2024

Accommodaties	Verhuurd?	BVO in m ²	
De Rederij (Cortgene 2)	ja, deels	3.922	
Landvast (Haven 4)	ja	2.634	
Het Brughuis (Ieplaan 2)	ja	810	
De Portier (Zuiderstek 1)	ja	186	
Sportcentrum Blokweer (sporthal en zwembad) (Sportlaan 3)	ja	sporthal	1.889
		zwembad:	1.935
Gemeentewerf (Staalindustrieweg 1)	nee	1.173	
Onderkomen en opbergruimte begraafplaats (Kerkstraat 203a)	nee	74	

² Hierbij werd ervan uitgegaan dat beide locaties van het 't Nokkenwiel gescheiden blijven. Op 14 mei 2024 is de raad akkoord gegaan met het voorstel om ook een scenario uit te werken waarin beide locaties worden samengevoegd (Gemeente Alblasserdam, 14 mei 2024).

Onderkomen en opbergruimte Souburgh (Bas Verhoevenweg 3)	nee	161
Kantoortje de Kinderboerderij (H.J. de Haanstraat 10)	nee	ca. 40
De Postduif (Randweg 104)	ja	157
Voormalige brandweerkazerne (Nicolaas Beetsstraat 5)	ja	419
Het ParticiPand (Lelsstraat 2)	ja	1.618
De Loopplank (Pieter de Hoochplaats 1)	wordt gesloopt	ca. 1.450
Voormalige onderkomen CJG, noodgebouw (Zeelt 2)	wordt gesloopt	604
		Totaal: 16.822

Het totaal aan BVO in de gemeentelijke accommodaties van Alblasserdam is relatief laag. Dit blijkt uit het vergelijken van het aantal Alblasserdamse BVO met landelijke cijfers.³ Het is ook de opvatting van mensen die zicht hebben op het vastgoed van meerdere Drechtstedengemeenten.

1.3 Relevante ontwikkelingen

Er zijn verschillende relevante ontwikkelingen die betrekking hebben op de gemeentelijke accommodaties. De vragen die leven over de accommodaties en die dit rapport beoogt te beantwoorden (zie paragraaf 1.4), hangen direct samen met deze ontwikkelingen.

Verduurzamingsopgave

De misschien wel het meest in het oog springende ontwikkeling is de verduurzamingsopgave. Als reactie op de opwarming van de aarde en op milieuvervuiling worden er in ons land allerlei acties ondernomen. Een belangrijke actie betreft het verduurzamen van gebouwen. Ook accommodaties van de gemeente Alblasserdam gaan verduurzaamd worden.

De gemeenteraad heeft in juni 2024 besloten om de gemeentelijke accommodaties zodanig te verduurzamen dat ze *Paris Proof* zijn, ofwel dat ze zo worden verduurzaamd dat wordt voldaan aan de afspraken die gemaakt zijn in het akkoord dat is afgesloten tijdens de klimaatop in 2015 in Parijs. Dit besluit zorgt ervoor dat de betreffende panden in grote mate worden verduurzaamd; ze worden aardgasvrij en de CO₂-uitstoot gaat met maar liefst 95 procent omlaag. Ook is het besluit in lijn met de Klimaatwet en het Klimaatakkoord en wordt er voorgesorteerd op verplichtingen voor het verduurzamen van accommodaties die er waarschijnlijk gaan komen.⁴

Het is belangrijk dat alleen die gebouwen worden verduurzaamd die een toekomst hebben, want anders is er sprake van kapitaalvernietiging. De vraag of er toekomst is voor alle accommodaties die in het bezit zijn van de gemeente is voorafgaand aan de behandeling van dit rapport nog niet beantwoord.

³ Het vergelijken van Alblasserdam met het eerder landelijk gemiddeld 1,8 m² BVO per inwoner schiet tekort. Een belangrijke reden is dat in dat landelijke cijfer (vergelijk Bouwstenen, 2022 met Bouwstenen, 2018) ook onderwijs is meegenomen, en landelijk heeft meer dan 1/3 van het totaal aantal BVO gemeentelijk vastgoed betrekking op onderwijs (Bouwstenen, 2018). Daarnaast hebben kleinere gemeenten gemiddeld iets minder vastgoed dan grotere gemeenten (Bouwstenen, 2018).

⁴ In de Klimaatwet die op 1 januari 2020 is ingegaan is vastgelegd dat de Nederlandse CO₂-uitstoot in 2050 met 95 procent verminderd moet zijn ten opzichte van 1990. In het Klimaatakkoord uit 2019 staan concrete maatregelen die genomen moeten worden om dat doel te bereiken. Het energieneutraal krijgen van de gebouwde omgeving is onderdeel van het Klimaatakkoord. Gelet op deze doelstelling is de verwachting dat alle zogenaamde energielabelplichtige locaties te maken gaan krijgen met strenger wordende duurzaamheidsverplichtingen.

Woningcrisis

Een volgende voor het Alblasserdamse vastgoed relevante ontwikkeling is de zogenaamde woningcrisis, ofwel de grote frictie tussen vraag naar en aanbod van woningen. De toenemende behoefte aan woningen en de visie daarop van de gemeente Alblasserdam (die is verwoord in de op 24 september 2024 aangenomen woonzorgvisie) dragen bij aan een kritische blik op het nut van het vastgoed. Op een eventueel overbodige locatie kunnen immers mogelijk woningen worden gebouwd.

Experiment Het ParticiPand

Een andere relevante ontwikkeling heeft betrekking op een specifieke gemeentelijke accommodatie, namelijk het voormalig schoolgebouw aan de Lelsstraat. Dit schoolgebouw wordt sinds 2016 gebruikt voor het experiment Het ParticiPand. Vanaf dat jaar zijn zich er een scala aan onder meer startende ondernemers gaan vestigen die een sociale en/of maatschappelijke functie vervullen, zoals verschillende stichtingen, kunstenaars, een kinderopvang, een herenkapper en een dansschool (Lopes, 2021).

Uit de eindevaluatie (Lopes, 2021) bleek dat de verschillende doelstellingen met het pand (die betrekking hebben op de participatiesamenleving, op economie en arbeidsmarkt en op de drie decentralisaties) zijn behaald. Er kwamen echter ook belangrijke aandachtspunten en aanbevelingen naar voren. In het rapport wordt onder meer opgemerkt dat de huurders duidelijkheid geboden moet worden over de vraag of ze in de toekomst nog terechtkunnen in een gemeentelijke accommodatie. Dat is onder meer van belang omdat de ondernemers die aanvankelijk nog startend waren dat ondertussen niet meer zijn. De eindevaluatie is ondertussen alweer een aantal jaar oud. In die tijd is aan de huurders de gewenste duidelijkheid nog steeds niet geboden.

Bezuinigingsopgave

De gemeente Alblasserdam staat voor een forse bezuinigingsopgave. Deze hangt sterk samen met het zogeheten ravijnjaar 2026. Naarmate de voorbereiding op dat jaar dichterbij komt, worden het gemeentelijk vastgoed en de verwachtingen van dit adviesrapport telkens meer met die bril benaderd. Dit bleek wel in het bijzonder tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 november 2024 waarop de gemeentebegroting 2025 werd behandeld.

1.4 Doel van dit rapport

De hierboven uitgewerkte ontwikkelingen dragen eraan bij dat bij een groot deel van de gemeenteraad en bij het college vragen leven over de gemeentelijke accommodaties. Dit rapport beoogt deze vragen te beantwoorden, wat gebeurt aan de hand van adviezen. Hieronder staan de vragen. Deze zijn genoteerd in de volgorde waarin ze in dit adviesrapport worden beantwoord (zie paragraaf 1.5).

Ten aanzien van het verhuren van het vastgoed:

1. Is het verstandig en wenselijk te blijven verhuren aan alle partijen waaraan dat nu gebeurt, en zo nee, aan welke partijen niet en waarom?

Ten aanzien van de accommodaties die in het bezit zijn van de gemeente:

2. Moeten alle accommodaties in het bezit van de gemeente blijven, en zo nee, welke vallen dan af en waarom?
3. Moeten geplande duurzaamheidsinvesteringen in accommodaties wel of niet toegepast worden, en zo nee, in welke panden niet en waarom?

Opnieuw ten aanzien van het verhuren van het vastgoed:

4. Waar welke partij te huisvesten?
5. Bij welk type partij dient de gemeente welk type huurprijs (op dit moment gebruiken we kostendekkende huur en marktconforme huur) toe te passen?
6. Welke rol neemt de gemeente in jegens huurders waaraan ze niet langer wil verhuren?

Aanpak en rol afwegingskaders

Bij het beantwoorden van de vragen wordt gebruik gemaakt van twee afwegingskaders. Het eerste kader biedt houvast bij het nemen van beslissingen die betrekking hebben op het investeren in en het aanschaffen of afstoten van panden. Het tweede kader biedt houvast bij het bepalen van voor welke concrete partijen de gemeente als verhuurder wil optreden.

Tijdens zijn vergadering op 24 september 2024 zijn deze afwegingskaders vastgesteld door de Alblasserdamse gemeenteraad. Daaraan voorafgaand hebben relevante partijen de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen.⁵ De inhoud van deze kaders impliceert dat het beschikken over gemeentelijk vastgoed onmisbaar is voor een vitale gemeente en gemeenschap. Het impliceert ook dat het belangrijk is dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille betaalbaar is en niet groter dan nodig.

De afwegingskaders (in het bijzonder die over verhuur) gaven veel richting, maar er moesten desondanks nog wel methodische keuzes worden gemaakt voor het geven van de adviezen. De belangrijke keuzes worden in de betreffende hoofdstukken benoemd. Verder geldt dat voor het maken van dit adviesrapport gebruik is gemaakt van een variëteit aan bronnen. Schriftelijke bronnen, minus mailverkeer, zijn kort benoemd in de lopende tekst en zijn te vinden in de bronnenlijst aan het einde van het rapport. Als er in de lopende tekst 'SGD' is genoteerd, zonder een jaartal, betreft de bron mail- en/of telefoonverkeer met deskundigen van de servicegemeente Dordrecht.

1.5 Opbouw van dit rapport

In hoofdstuk 2 tot en met 7 van dit rapport worden één of meer van de genoemde vragen beantwoord. Er wordt bewust begonnen (hoofdstuk 2) met een advies per huurder over het wel of niet huisvesting blijven bieden. Op basis van dit advies kan namelijk inzicht worden geboden in de huisvestingsopgave in termen van benodigde vierkante meters en andere wensen en voorkeuren zoals locatie.

In hoofdstuk 3 en 4 staan de accommodaties centraal. In hoofdstuk 3 wordt over negen accommodaties een advies gegeven over wel of niet behouden en wel of geen duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren. Deze negen zijn De Rederij, Landvast, Het Brughuis, De Portier, Sportcentrum Blokweer (sporthal en zwembad), de gemeentewerf, onderkomen en opbergruimte begraafplaats, onderkomen en opbergruimte Souburgh en kantoortje de Kinderboerderij. Dit zijn alle accommodaties uit bovenstaand overzicht van accommodaties minus de twee die gaan worden gesloopt (De Loopplank en het voormalig onderkomen van het CJG) én minus de voormalige brandweerkazerne, de Postduif en het ParticiPand (die worden behandeld in het hoofdstuk 4). Voor elk van de negen accommodaties die worden behandeld, met de sporthal als uitzondering, geldt dat er in de raadsbesprekingen over het gemeentelijk vastgoed geen twijfels zijn geuit over het wel of niet behouden van deze panden.

⁵ De zienswijzen zijn verzameld in het document 'Zienswijzen afwegingskader bezit en afwegingskader verhuur gemeentelijke panden' (datum 11 september 2024). Het document is meegestuurd met de afwegingskaders die in september 2024 voorlagen in commissie en raad.

Hoofdstuk 4 opent met het inzicht geven in de huisvestingsopgave, ofwel met hoeveel ruimte voor huurders er nog nodig is als het advies wordt gevolgd om de in hoofdstuk 3 behandelde accommodaties te behouden. Dit is een belangrijke bron voor de adviezen over het wel of niet behouden en doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen in de drie accommodaties die in hoofdstuk 4 aan de orde worden gesteld: De Postduif, de voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand. In dit hoofdstuk wordt ten aanzien van het al dan niet behouden van die accommodaties een aantal scenario's uitgewerkt. In die scenario's worden ook ideeën of voornemens over aanvullende maatschappelijke meters bij 't Nokkenwiel Boerenpad en bij sportcentrum Blokweer betrokken. In elk van de scenario's wordt uitvoerige financiële informatie geboden. En uiteraard wordt het scenario gepresenteerd waarvan wordt geadviseerd dat te kiezen.

In de hoofdstukken 5 tot en met 7 gaat het opnieuw over de huurders. In hoofdstuk 5 wordt advies gegeven over welke partijen waar te huisvesten. In het daarop volgende hoofdstuk (hoofdstuk 6) wordt per huurder advies gegeven over de te hanteren type huurprijs (kostendekkend, maatschappelijk of marktconform). Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 advies gegeven over de rol van de gemeente jegens partijen waarvan geadviseerd wordt de huurrelatie te beëindigen.

1.6 Ten slotte

Dit rapport gaat over gevoelige thematiek. Zoals al bleek uit de omschrijving van de ontwikkelingen (verduurzamingsopgave, woningcrisis, experiment Het ParticiPand en bezuinigingsopgave) dringen allerlei wensen en belangen zich op. En sommige raken zelfs aan de dagelijkse levensinvulling van mensen.

Dit adviesrapport voorziet er, hoe graag we het willen, niet in dat al die wensen en belangen volledig worden vervuld. Dat kan ook niet. In onze maatschappij ervaren we schaarste dagelijks aan den lijve (Van Eynden, 2013). En die schaarste is er ook zeker in Alblasterdam ten aanzien van de thematiek die in dit rapport centraal staat. Er is gepoogd op een zorgvuldige wijze tot verstandige en toekomstbestendige adviezen komen. En nu is het aan het college en de gemeenteraad, wier taak misschien wel in essentie valt samen te vatten als het maken van keuzes in schaarste.

Dank aan iedereen die heeft meegewerkt aan het rapport. Dat betreft onder meer collega's van de eigen gemeentelijke organisatie en collega's van de Servicegemeente Dordrecht.

2. Advies wel/niet verhuren aan partijen

In dit hoofdstuk wordt advies gegeven over het wel/niet blijven verhuren aan partijen die momenteel structureel gebruik maken van het gemeentelijk vastgoed. Voor het advies is het afwegingskader verhuur als leidraad gebruikt. De huurders komen per pand waar ze nu onderdak vinden aan de beurt; elk van de hoofdparagrafen heeft betrekking op één van de panden waarin wordt verhuurd. Aan het eind van het hoofdstuk staat in een overzicht het advies per huurder.

Per huurder worden onder andere de activiteiten omschreven. Deze omschrijving is gemaakt op basis van schriftelijke en/of mondelinge bronnen, en is ter controle voorgelegd aan de betreffende huurder.

2.1 Partijen die nu gevestigd zijn in De Rederij

Bibliotheek AanZet

Activiteiten

De bibliotheek biedt alle inwoners van jong tot oud een ontmoetingsplek op een centrale locatie. Naast het voorzien in het lenen van boeken, helpt Bibliotheek AanZet inwoners ook om mee te doen in de maatschappij. Er worden diverse activiteiten georganiseerd gericht op het delen van kennis en het ondersteunen van inwoners bij het vergroten van hun taalvaardigheden en digitale vaardigheden. Ook worden informatiebijeenkomsten en inloopsprekuren georganiseerd, gericht op specifieke thema's. Daarnaast is de bibliotheek een centrale speler in geletterdheid en speelt het als onderdeel van het Cultureel Netwerk Alblasserdam ook een rol bij cultuureducatie. De bibliotheek werkt samen met lokale partners, waaronder kunstenaars, kerkgemeenschappen en het ABC team. Daarnaast zijn er studie- en werkplekken ingericht waar men gratis gebruik van kan maken.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

Dit vanwege het afwegingskader verhuur. Daarin (paragraaf 3.2.4. 'educatie en media') wordt expliciet aangegeven dat we ruimte zien voor verhuur aan de bibliotheek. In aanvulling daarop is relevant dat er een wettelijke zorgplicht gaat komen voor genoeg volwaardige bibliotheken (Rijksoverheid.nl, geen datum).

Werkcafé (ASVZ)

Activiteiten

Zorgorganisatie ASVZ runt het werkcafé in De Rederij sinds 1 januari 2024. Het werkcafé biedt zorgcliënten met een beperking de kans om actief mee te doen in de samenleving. Door werkgelegenheid te bieden kunnen zij onder begeleiding versnaperingen en lunches bereiden en bezoekers van het werkcafé bedienen. Het werkcafé, inclusief de keuken, is dagelijks geopend voor alle bezoekers.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

Het werkcafé is structureel gevestigd in De Rederij en biedt werkplekken aan zorgcliënten met een beperking en een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarmee past de dienstverlening van het werkcafé onder domein 3.2.7 van het afwegingskader onder samenkracht en burgerparticipatie. Uurverhuur volstaat duidelijk niet.

Politie

Activiteiten

Alblasserdam beschikt niet meer over een zelfstandig politiebureau: de hoofdpst van de wijkagenten is Papendrecht. De politie gebruikt De Rederij daarom als uitvalsbasis en als stille werkplek. Zo maakt de politie gebruik van een aantal ruimtes, waaronder vergaderruimten, een kantoor, de kleedruimte en de fietsenstalling.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

Het is voor de taken van de wijkagenten belangrijk dat de politie een centraal gelegen uitvalsbasis heeft in het dorp. Uurverhuur volstaat duidelijk niet. De taken van de politie vallen in het afwegingskader onder domein 3.2.8 'andere overheidsorganisaties'.

2.2 Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam (SSCCA) in Landvast

Activiteiten

Landvast is het cultureel centrum van de gemeente Alblasserdam en wordt geëxploiteerd door Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam. SSCCA zet Landvast in als ontmoetingsplek voor sociale culturele activiteiten voor jong en oud. Landvast biedt inwoners, bedrijfsleven en verenigingen sinds 2008 een accommodatie voor uiteenlopende activiteiten, zoals feesten, evenementen en vergaderingen. Daarnaast vervult Landvast een belangrijke rol in het tentoonstellen van verschillende kunstvormen en biedt het onderdak aan culturele verenigingen. Ook heeft Landvast een bioscoopfunctie met twee moderne zalen en een horecavoorziening. Door de centrale ligging in het dorp is het goed bereikbaar voor alle inwoners en is het pand zelf een landmark voor het dorp.

Advies

Blijven verhuren aan Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam voor de exploitatie van Landvast.

Motivatatie advies

In het afwegingskader verhuur wordt expliciet ruimte geboden voor verhuur aan Landvast (zie paragraaf 3.2.2, 'cultuur'), dat een sleutelrol vervult in het cultureel aanbod in Alblasserdam.

2.3 Partijen nu gevestigd in het Brughuis

Jeugdteams Zuid Holland-Zuid

Activiteiten partij in het kort

Jeugdteams Zuid Holland-Zuid ondersteunt gezinnen met kinderen en jongeren bij problemen met opvoeden en/of opgroeien. Dit wordt gedaan door hulp op maat te bieden. De medewerkers van Jeugdteams kunnen kinderen en ouders bijstaan bij een verscheidenheid aan hulpvragen. Voor het inwinnen van expertise en specialistische ondersteuning leggen ze de verbinding met (lokale) partners (denk aan gedragswetenschappers en andere professionals met een specifieke deskundigheid). In Alblasserdam maken professionals van Stichting Jeugdteams deel uit van het Brughuis.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatie advies

Jeugdteams Zuid Holland-Zuid biedt dienstverlening aan binnen het sociaal domein en het betreft type dienstverlening waarvan de gemeente het belangrijk vindt dat die lokaal aanwezig is (paragraaf 3.2.6 afwegingskader verhuur). Er is lokaal geen vergelijkbaar aanbod. Uurverhuur volstaat duidelijk niet. Daarnaast is het van meerwaarde als deze dienstverlening onder hetzelfde dak wordt geboden als andere sociaal domein dienstverlening.

Jong JGZ

Activiteiten partij in het kort

Jong JGZ biedt preventieve jeugdgezondheidszorg aan kinderen tussen 0 en 18 jaar. De organisatie kijkt vanaf de zwangerschap mee met de groei en ontwikkeling van het kind en (aanstaande) ouders en jongeren kunnen er terecht met hulp- en opvoedingsvragen. Tijdens momenten van contact op het consultatiebureau of op school of andere plekken in de gemeente worden ouders, kinderen en jongeren geadviseerd over het gedrag, de gezondheid en verzorging of ontwikkeling. Bij bepaalde uitdagingen schakelt Jong JGZ specialisten in, zoals huisartsen, wijkteam, fysiotherapeuten of logopedisten.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatie advies

Jong JGZ biedt dienstverlening aan binnen het sociaal domein en het betreft type dienstverlening waarvan de gemeente het belangrijk vindt dat die lokaal aanwezig is (paragraaf 3.2.6 afwegingskader verhuur). Er is lokaal geen vergelijkbaar aanbod. Uurverhuur volstaat duidelijk niet. Daarnaast is het van meerwaarde als deze dienstverlening onder hetzelfde dak wordt geboden als andere sociaal domein dienstverlening.

Stichting de Sociale Basis

Activiteiten partij in het kort

Bij Stichting de Sociale Basis werken verschillende disciplines samen aan psychosociale hulpverlening voor inwoners van alle leeftijden waarbij veelal sprake is van multiproblematiek. De Sociale Basis organiseert welzijn en vormt een verbindende schakel tussen onder andere (kwetsbare) inwoners, de sociale wijkteams, zorg- en welzijnspartners, scholen en veiligheidspartners. De organisatie biedt

laagdrempelige ondersteuning en beoogt duurzame oplossingen te bieden aan inwoners met een beperkte bestaanszekerheid. De professionals stimuleren dat inwoners zich eigenaar voelen van hun ontwikkeling naar zelfredzaamheid en meedoen in de samenleving. Dat betekent dat de Stichting naast inwoners staat, hen stimuleert om mee te doen en maatwerk levert in de ondersteuning. De inwoner is hierbij altijd leidend; de inzet van de professionals is tijdelijk.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

Stichting de Sociale Basis biedt dienstverlening aan binnen het sociaal domein en het betreft type dienstverlening waarvan de gemeente het belangrijk vindt dat die lokaal aanwezig is (paragraaf 3.2.6 afwegingskader verhuur). Er is lokaal geen vergelijkbaar aanbod. Uurverhuur volstaat duidelijk niet. Daarnaast is het van meerwaarde als deze dienstverlening onder hetzelfde dak wordt geboden als andere sociaal domein dienstverlening.

Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA)

Activiteiten partij in het kort

De Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA) biedt dienstverlening die betrekking heeft op bij elkaar vier leefgebieden: welzijn en ondersteuning (welzijnscoaching, eenzaamheidsbestrijding, mantelzorgersondersteuning en beheren vrijwilligersvacaturebank), vitaliteit en gezondheid (o.a. laagdrempelig (wijkgericht) sport- en beweegaanbod en activiteiten gericht op preventie), wonen en veiligheid (o.a. buurtbemiddeling en participatie in Buurtkracht) en armoede en schulden (o.a. Bureau Sociaal Raadslieden die inwoners ondersteunen en wegwijs maken in de wereld van wetten en regelingen). Het Brughuis is de derde locatie in de historie van de SWA.⁶

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

De SWA biedt dienstverlening aan binnen het sociaal domein en het betreft type dienstverlening waarvan de gemeente het belangrijk vindt dat die lokaal aanwezig is (paragraaf 3.2.6 afwegingskader verhuur). Er is lokaal geen vergelijkbaar aanbod. Uurverhuur volstaat duidelijk niet. Daarnaast is het van meerwaarde als deze dienstverlening onder hetzelfde dak wordt geboden als andere sociaal domein dienstverlening.

Sociale Dienst Drechtsteden (SDD)

Activiteiten partij in het kort

Steeds meer dienstverlening van de Sociale Dienst Drechtsteden (SDD) aan Alblasserdammers wordt aangeboden en uitgevoerd in Alblasserdam in plaats van in Dordrecht. Er zijn dan ook in het Brughuis één of meer dagen per week verschillende consultants actief. Denk aan een consultant

⁶ Bij haar ontstaan in 2011 was de SWA, net als de drie afzonderlijke organisaties die zijn samengevoegd in de SWA, gevestigd in De Alblashof; in 2012 zijn ze verhuisd naar Cortgene 20 en vanaf de start van het Brughuis (in 2022) zijn ze bewust daar gevestigd.

bestaanszekerheid, een consulent schuldhulpverlening, een consulent/klantmanager toeleiden naar werk, een Wmo-consulent en een zogenaamde integraal consulent. Daarnaast voeren consulenten inburgering gesprekken met nieuwe Alblasserdammers. Vanwege ruimtegebrek in het Brughuis gebeurt dit laatste in De Rederij.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatie advies

De SDD biedt dienstverlening aan binnen het sociaal domein en het betreft type dienstverlening waarvan de gemeente het belangrijk vindt dat die lokaal aanwezig is (paragraaf 3.2.6 afwegingskader verhuur). Er is lokaal geen vergelijkbaar aanbod. Uurverhuur volstaat duidelijk niet. Daarnaast is het van meerwaarde als deze dienstverlening onder hetzelfde dak wordt geboden als andere sociaal domein dienstverlening.

Werkcentrum

Activiteiten partij in het kort

Vanuit het Werkcentrum worden werkenden en werkzoekenden ondersteund bij hun vragen over werk, loopbaan en scholing. Daarnaast worden ook werkgevers geholpen bij het vinden van personeel, en bij het zich aanpassen aan de veranderende arbeidsmarkt. Deze dienstverlening van het werkcentrum wordt enkele dagen per week vanuit het Brughuis geboden.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatie advies

Het Werkcentrum biedt dienstverlening aan binnen het sociaal domein en het betreft type dienstverlening waarvan de gemeente het belangrijk vindt dat die lokaal aanwezig is (paragraaf 3.2.6 afwegingskader verhuur). Er is lokaal geen vergelijkbaar aanbod. Uurverhuur volstaat duidelijk niet. Daarnaast is het van meerwaarde als deze dienstverlening onder hetzelfde dak wordt geboden als andere sociaal domein dienstverlening.

2.4 Partij nu gevestigd in De Portier

Kookgemak Vof

Activiteiten

Kookgemak is een full-service cateringbedrijf dat is opgericht in 2009 en is de enige partij die gehuisvest is in De Portier. Kookgemak verzorgt catering voor besloten feesten, vergaderingen en evenementen. Hierbij worden verschillende arrangementen aangeboden, op maat samengesteld voor klanten.

Advies

Deze partij tenminste voorlopig blijven huisvesten en met de partij in contact treden.

Motivatatie advies

De activiteiten van deze partij passen niet in het afwegingskader verhuur (paragraaf 3.2, specificatie per domein). Omdat het hier om strategisch vastgoed gaat (zie paragraaf 3.2.4 van dit rapport), kan deze verhuur tenminste voorlopig toch doorgaan. Wel is het van belang met deze huurder het gesprek aan te gaan over de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het Haven-Zuid gebied en wat dit voor de huurder kan betekenen. Het is voor de gemeente van belang te voorkomen dat verdere verhuur aan Kookgemak Vof de toekomstige ontwikkeling van het grondgebied in de weg staat.

2.5 Beheer Stichting Sport Alblasterdam (BSSA) in sportcentrum Blokweer

Activiteiten

De Beheer Stichting Sport Alblasterdam (BSSA) draagt zorg voor de activiteiten zwemles, recreatief zwemmen, schoolzwemmen en bewegingsonderwijs. De laatste twee worden door de gemeente als dienst bij de BSSA afgenomen. Verder maakt de BSSA het mogelijk dat diverse sportverenigingen (zoals zwem- en poloclub De Wiekslag en volleybalvereniging Smash'66) een deel van de accommodatie bepaalde tijdvakken per week kunnen huren.

Advies

Blijven verhuren aan het Beheer Stichting Sport Alblasterdam (BSSA) voor de exploitatie van Sportcentrum Blokweer.

Motivatatie advies

In het afwegingskader verhuur (paragraaf 3.2.1) wordt expliciet ruimte geboden voor verhuur aan de BSSA, dat een sleutelrol vervult in het lokale (zwem)sportaanbod.

2.6 Partijen nu gevestigd of gebruikmakend van de Postduif

Nederlands Gereformeerde Kerk (NGK)

Activiteiten

De kerk maakt om de week gebruik van de ruimte in de Postduif voor kindernevendiensten en kinderopvang tijdens de kerkdiensten op zondagmorgen.

Advies

Huurrelatie met deze partij beëindigen.

Motivatatie advies

Er wordt niet structureel gebruik gemaakt van de ruimte. Daarom zou (zie uitgangspunt d van paragraaf 3.1 van het afwegingskader) uurverhuur via een exploitant kunnen volstaan. Advies over het vervolg is te vinden in hoofdstuk 7.

Stichting Jeugd-Punt

Activiteiten

Stichting Jeugd-Punt ondersteunt jongeren bij het vinden van hun plek in de samenleving. In dat verband bieden ze, in samenwerking met partners, individuele en groepsgerichte ondersteuning aan

jongeren bij allerlei vragen en knelpunten waarmee deze rondlopen. Daarnaast ondersteunen ze (groepen) jongeren bij het organiseren van activiteiten of andere zinvolle vrijetijdsbesteding. Verder houden ze zich bezig met preventie en voorlichting op thema's die voor jongeren belangrijk zijn (bijvoorbeeld financiën en gebruik van sociale media). Ook zoeken ze naar oplossingen in geval van overlastklachten door jongeren. Stichting Jeugd-Punt is daarmee in het voorveld preventief aan de slag om te voorkomen dat er in een latere fase gebruik gemaakt moet worden van jeugdhulp. Stichting Jeugd-Punt werkt vanuit De Postduif (Randweg 104). In ieder geval acht dagdelen (middag en avond) per week komen er Alblasserdamse jongeren over de vloer. Zij kunnen daar ontspannen (o.a. tafeltennissen en videogamen), een cursus, training of workshop volgen en in contact treden met jongerenwerkers. Dit alles gericht op de persoonlijke ontwikkeling van de jongeren.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatief advies

Deze partij komt in aanmerking gelet op het afwegingskader verhuur (zie paragraaf 3.2.7). Het is belangrijk op lokaal niveau een sterk aanbod te hebben. Om een thuishonk te kunnen zijn voor (kwetsbare) jongeren is het belangrijk dat deze voorziening een eigen centraal gelegen locatie heeft.

Vereniging Drentse Buurt

Activiteiten

Vereniging Drentse Buurt biedt mensen van jong en oud de gelegenheid om in contact te komen met elkaar. Dit wordt gedaan door maandelijks verschillende activiteiten aan te bieden voor leden en niet-leden, waaronder bingo en klaverjassen. Daarnaast vindt er twee keer per jaar een themafeest voor kinderen plaats, worden vrijwilligersavonden georganiseerd en wordt de ruimte gebruikt om te vergaderen. De Vereniging bereikt met deze activiteiten ruim 185 gezinnen en draagt bij aan het voorkomen van vereenzaming bij een deel van de leden. Ook mogen niet-leden aansluiten bij de activiteiten. De Vereniging maakt nu alleen op donderdagen gebruik van het pand en incidenteel op de zaterdag. De ambitie leeft om dit uit te breiden naar meerdere avonden per maand.

Advies

Huurrelatie met deze partij beëindigen.

Motivatief advies

Er wordt niet structureel gebruik gemaakt van de ruimte. Daarom zou (zie uitgangspunt d van paragraaf 3.1 van het afwegingskader) uurverhuur via een exploitant kunnen volstaan. Verder advies over het vervolg is te vinden in hoofdstuk 7.

2.7 Partijen nu gevestigd in de voormalige brandweerkazerne

Stichting Voedselbank Alblasserdam

Activiteiten

De Voedselbank is er voor iedereen die niet genoeg geld heeft om eten te kopen. Elke woensdagmiddag vindt uitgifte van het voedsel plaats op een voor deze doelgroep goed bereikbare

en centrale locatie. De voorziening ondersteunde aanvankelijk wekelijks enkele tientallen huishoudens in Alblasserdam. Momenteel zijn het meer dan 125 gezinnen en daarmee ruim 350 personen, en in de toekomst wordt een verdere toename verwacht in de aanvragen voor voedselondersteuning. Lokale sponsors en bedrijven leveren wekelijks voedselproducten, echter de Voedselbank ziet een afname van hun voorraad vanwege het steeds actiever tegengaan van voedselverspilling door supermarkten en inwoners. De Voedselbank werkt uitsluitend met vrijwilligers. Momenteel zijn 50 vrijwilligers (onder andere chauffeurs, gastheren/gastvrouwen en uitdelers) actief in de Alblasserdamse vestiging. De Voedselbank is naast een maatschappelijke voorziening ook een ontmoetingsplek voor een kwetsbare doelgroep: gezinnen met kinderen, inwoners met beperkte mobiliteit. Een centrale ligging in het dorp is ook om die reden wenselijk.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

De dienstverlening van de Voedselbank valt onder het sociaal domein en daarbinnen in het domein Samenkracht en burgerparticipatie (paragrafen 3.2.6 en 3.2.7 afwegingskader verhuur). Uurverhuur volstaat duidelijk niet. De Voedselbank heeft een eigen ruimte nodig met een aparte ingang op een centrale locatie.

Vluchtelingenwerk Nederland

Activiteiten

VluchtelingenWerk behartigt de belangen van en zet zich in voor het begeleiden van vluchtelingen, nieuwkomers en statushouders. Dit doen zij door hen te informeren, adviseren en ondersteunen/begeleiden bij hun vestiging in de gemeente, zodat zij op termijn zelfstandig kunnen functioneren in onze samenleving. Er wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke begeleiding aan statushouders door spreekuren te organiseren waarbij hulpvragen worden beantwoordt. VluchtelingenWerk geeft hiermee uitvoering aan het welzijnsbeleid van de gemeente en de gemeentelijke taak op het gebied van huisvesting en inburgering van statushouders. VluchtelingenWerk werkt onder meer samen met de Voedselbank en met partijen in Het Brughuis.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

De werkzaamheden van VluchtelingenWerk in het ondersteunen en begeleiden van vluchtelingen en statushouders vallen onder domein Samenkracht en burgerparticipatie (paragraaf 3.2.7 afwegingskader verhuur). Het is van belang dat de voorziening goed bereikbaar is voor de doelgroep. Hierdoor is een centrale ligging in Alblasserdam wenselijk.

Verenigde Alblasserdamse Hengelaars (V.A.H.)

Activiteiten

De V.A.H. is een visvereniging met ruim 2300 leden, waarvan ook veel jeugdleden, die bestaat sinds 1955. De vereniging beheert en onderhoudt de viswaters, kades en steigers in de regio. Daarnaast organiseert de vereniging viswedstrijden voor leden en niet-leden en worden activiteiten

georganiseerd voor jongeren zoals clinics, jeugddagen en een jeugdcompetitie. De V.A.H. is sinds 2017 gevestigd in het pand en gebruikt het pand als ontmoetingsplek en voor bijeenkomsten en presentaties, vieringen en op de woensdagavond voor jeugdleden. Recent heeft de V.A.H. ook het NK en EK Vliegvisseren georganiseerd. Daarnaast biedt de vereniging onderdak aan meerdere (vis)verenigingen en clubs in de omgeving, waaronder een tai chi club, kookgroep Eet mee en een klaverjasclub.

De V.A.H. is blij met de huidige accommodatie en heeft zelf veel geïnvesteerd in het inrichten en onderhouden van het pand. De V.A.H. voert werkzaamheden uit in het beheer en onderhoud van de viswaters, kades en steigers. Deze werkzaamheden vonden ook plaats voordat de vereniging huisvesting had in dit pand. Het wordt echter zeer wenselijk geacht, zeker gezien het aantal leden, om voor de sociale activiteiten een eigen accommodatie te hebben.

Advies

Deze partij blijven huisvesten indien wordt gekozen voor een scenario (zie hoofdstuk 4) waarin de voormalige brandweerkazerne tot het gemeentelijk vastgoed blijft behoren. Indien daarvoor niet wordt gekozen, deze partij op termijn een oplossing buiten het gemeentelijk vastgoed laten zoeken, maar indien nodig in een later stadium bekijken of er nog ergens plek is in het gemeentelijk vastgoed.

Motivatief advies

Volgens het afwegingskader (paragraaf 3.2.1) dient een partij á la de V.A.H. in eerste instantie een geschikte accommodatie buiten het gemeentelijk vastgoed te zoeken, bijvoorbeeld door zelf een pand aan te schaffen. Huisvesting in een gemeentelijke accommodatie komt pas in beeld als aan deze voorwaarde is voldaan én indien er nog ruimte over is in het gemeentelijk vastgoed.

Het advies over de accommodatie waarin de V.A.H. is gehuisvest is het afstoten ervan (zie hoofdstuk 4). Dat feit maakt het logisch om deze partij, nadat de accommodatie is afgestoten, tenminste in eerste instantie zelf een geschikte accommodatie buiten het gemeentelijk vastgoed te laten zoeken.

2.8 Partijen nu gevestigd in Het ParticiPand

Diverse kunstenaars

Alblasserdam is de thuisbasis voor vele verschillende kunstenaars. De vijf gevestigde kunstenaars in Het ParticiPand dragen op verschillende manieren bij aan het cultureel karakter van ons dorp, waaronder het tentoonstellen van hun eigen kunst maar ook door cultuureducatie aan te bieden aan Alblasserdammers (Gemeente Alblasserdam, 2019). Ook doen de kunstenaars mee aan jaarlijks terugkerende openbare Alblasserdamse evenementen, zoals de Kunstroute en het Zomerpaspoort. Het huisvesten van diverse kunstenaars in één pand heeft tot nu toe geleid tot waardevolle kruisbestuiving, niet alleen onderling maar ook breder met de andere voorzieningen in Het ParticiPand. De kunstenaars zijn onderdeel van het Cultureel Netwerk Alblasserdam, een netwerk van verschillende culturele aanbieders.

Atelier ERBIJ

Mevrouw Brand van atelier ERBIJ schildert en maakt gebruik van mixed media en gemengde technieken. Ze was voorheen gehuisvest in het oude ABN Amro pand, onder een anti-kraak constructie, maar is sinds de opstart verhuisd naar Het ParticiPand.

Ze verzorgt workshops en organiseert wekelijks een Kunstklas voor jongeren tussen de 8 en 18 jaar, en een Kunstclub voor Alblasterdammers van 18 jaar en ouder. Daarnaast levert de kunstenares vrijwillig een bijdrage aan de maandelijkse Maakplaats Kunst in Bibliotheek AanZet. Het voornemen is om zowel de kunstenaarsactiviteiten, als de educatieve activiteiten uit te breiden. Atelier ERBIJ deelt momenteel een ruimte met Atelier Miekas.

Atelier Miekas

De werkzaamheden van Miek bestaan naast zelf schilderen en het verzorgen van workshops uit het wekelijks begeleiden van 13 participanten, waaronder ook veel jonge inwoners van Alblasterdam. Door het creatief bezig zijn brengt de kunstenares deze kwetsbare groep (bijstandsgerechtigden en inwoners met afstand tot de arbeidsmarkt) weer in verbinding met de samenleving, waardoor zij meer zelfvertrouwen krijgen, zichzelf kunnen zijn, vriendschappen maken en zich gezien en gehoord voelen. De participanten worden zoveel mogelijk gestimuleerd door te stromen naar werk. Daarnaast doet Atelier Miekas mee met de begeleiding van schilderen als één van de te ontwikkelen talenten van de Talentenklas voor leerlingen van de bovenbouw van Het Palet. Atelier Miekas is een erkend leerwerkbedrijf en start volgend jaar met het begeleiden van stagiair(e)s. Evenals haar medehuurder, was Atelier Miekas voorheen gevestigd in het oude ABN Amro pand aan de (adres). Bij de verhuizing naar Het ParticiPand deelden Atelier Miekas, Atelier ERBIJ en Zielsgewoon Manja één ruimte. Vanwege de verschillen in hun werkzaamheden en de groepen inwoners die de verschillende kunstenaressen bedienen was deze constructie niet houdbaar.

Raymond Koop

Deze beeldend kunstenaar creëert schilderijen, ontwerpt en maakt wandschilderingen voor buiten- en binnengevels, geeft les aan jong en oud en biedt diverse workshops aan. De kunstenaar was eerder gehuisvest op de Randweg in het oude mavo gebouw, maar werd daarna een van de eerste huurders van Het ParticiPand. Met de muurschildering 'Badtas' aan de Blokweerweg heeft Koop een grote bijdrage geleverd aan het beeld en karakter van het dorp. Daarnaast heeft de heer Koop zijn kunst afgelopen jaren tentoongesteld in Landvast.

Teus Van Kooten

Van Koosten is al sinds de jaren 80 gevestigd in vastgoed van de gemeente Alblasterdam. De kunstenaar was eerst gehuisvest in de oude MAVO aan de Parallelweg en later in de boerderij aan de Randweg. Van Kooten is daarna een van de eerste huurders geworden in Het ParticiPand. Deze kunstenaar maakt grote schilderijen in veel stijlen en geeft schilderworkshops aan kinderen via Kunstkanjers en aan volwassenen. Tevens coördineert Teus van Kooten al 14 jaar de exposities in het Sociaal Cultureel Centrum Landvast. In de afgelopen jaren heeft de kunstenaar in samenwerking met beeldend kunstenaar Raymond Koop de muurschildering 'Badtas' (1982) uitgevoerd en werkt momenteel zelfstandig aan een muurschildering 'De Helling'.

Zielsgewoon Manja

Mevrouw Van Hooijdonk is een kunstenares en holistisch lifecoach. Met haar workshops maakt ze mensen meer bewust van zichzelf en hun omgeving en wordt ingezet op het herstellen, verbeteren en vergroten van het mentale welzijn van mensen. Dit wordt gedaan door (schilder)kunst te integreren in een holistische benadering en gebruik te maken van methoden zoals systeemtherapie en energiemangement. De werkzaamheden van Van Hooijdonk zijn een integratie van kunst & zorg en welzijn en moeten worden gezien als een aanvulling op het reguliere zorgstelsel. Ook heeft ze een gedenk wand geschilderd voor de Alblashof en worden mensen met ziekte of in mensen hun laatste

levensfase begeleid in het uiten van hun emoties door kunst. Daarnaast verzorgt de kunstenares diverse workshops op basisscholen in Alblasterdam en tekenmiddagen aan bewoners in de buurt, bezoekers van het Odensehuis en groepen van Yulius.

Advies kunstenaars

De groep van vijf kunstenaars blijven huisvesten. Vanwege de Alblasterdamse schaal is het passend om niet meer dan vijf kunstenaars te huisvesten. Hierdoor is het pas mogelijk onderdak te bieden aan nóg een kunstenaar, als een van de huidige vijf geen huisvesting meer nodig heeft. Het advies is om er als gemeente voor te zorgen dat meer regie gevoerd kan worden op de huisvesting van kunstenaars. Dit zou eventueel meegenomen kunnen worden in de cultuurnota.

Motivatatie advies

In het vastgestelde afwegingskader verhuur wordt in paragraaf 3.2.2 aangegeven dat natuurlijke personen met een winsttoogmerk die zich bezighouden met kunst in beginsel zelf verantwoordelijk zijn voor huisvesting. Ook staat er dat, vanwege het doorgaans beperkte inkomen van kunstenaars, een uitzondering wordt gemaakt voor enkele kunstenaars.

Care to Repair / International Security Management Services (ISMS) BV

Activiteiten

Care to Repair was een bedrijf waar voorheen mobiele telefoons gerepareerd konden worden. In dezelfde ruimte heeft de eigenaar van Care to Repair in 2020 een doorstart gemaakt met een beveiligingsbedrijf, namelijk International Security Management Services B.V.. Momenteel wordt de gehuurde ruimte niet actief gebruikt voor deze werkzaamheden, hiervoor heeft ISMS een ruimte in Hendrik-Ido-Ambacht, maar dient de ruimte in Het ParticiPand slechts als opslagplaats.

Advies

Huurrelatie met deze partij beëindigen.

Motivatatie advies

Het gebruik van de ruimte als opslaglocatie heeft geen maatschappelijke functie en het afwegingskader verhuur biedt geen ruimte tot verhuur aan een partij als deze. De ruimte kan zo gebruikt worden door een andere partij.

Damdorp Barbershop

Activiteiten

De Damdorp Barbershop is een kapperszaak met een lounge-gedeelte. Jongeren en ouderen kunnen hier hun haren laten verzorgen. Daarnaast komen ook jongeren over de vloer voor ontmoeting, nieuw contact en tijdverdrijf. Voor de jongeren is het ook een vertrouwde plek waar ze makkelijk hun verhaal en zorgen kunnen vertellen. De kappers nemen de tijd om te luisteren en geven advies en/of ondersteuning aan jonge inwoners.

Advies

Huurrelatie met deze partij beëindigen.

Motivatatie advies

Het afwegingskader verhuur biedt geen ruimte tot verhuur aan deze partij. Er wordt daarin weliswaar ruimte geboden aan verhuur door de gemeente aan een partij die zich bijvoorbeeld bezighoudt met jongerenwerk, maar daarbij gaat het om "professionele organisaties die als doel hebben zich meerdere dagen per week met deze taken bezig te houden" (zie paragraaf 3.2.7). Het advies om niet langer aan deze partij te verhuren betekent dus dat de sociale functie die Damdorp Barbershop vervult geen reden is om de partij te blijven huisvesten. Het is in dat kader relevant op te merken dat veel kappers een sociale functie hebben (Smit, 2023).

Stichting Helpende Handen Nederland

Activiteiten

Dit is een sociale onderneming die op semi-professionele wijze informele zorg in Alblasterdam levert. Dit doen zij door de inzet van studenten die stage lopen, voor hun opleiding, als taal-ervarings-, werkervarings- of opleidingsplek. In 2023 heeft de organisatie 3.429 hulpvragen (ongeveer 7.715 uur) voor Alblasterdammers opgepakt. Stichting Helpende Handen komt thuis bij mensen die praktische hulpvragen hebben. Denk daarbij aan huishoudelijke taken die voor of met de bewoners worden opgepakt, gezelschap houden, samen boodschappen doen, activiteiten ondernemen en het helpen bij de wandeling naar de dagbesteding, fysio, huisarts of het Odensehuis. Ook organiseert Stichting Helpende Handen, soms in samenwerking met partners, verschillende beurzen en activiteiten voor mantelzorgers en bewoners van Alblasterdam. Helpende Handen versterkt de zelfredzaamheid en helpt mensen de eigen regie te hebben op het leven en te participeren in de samenleving met een positief gevolg voor de gezondheid van inwoners. Daarnaast biedt de stichting nieuwe Nederlanders en jongeren die zijn uitgevallen uit het onderwijsstelsel de mogelijkheid tot een beroepsopleiding of erkende mbo vakcertificaten, via Kansrijk Alblasterdam. Ook wordt de ruimte beschikbaar gesteld aan andere maatschappelijke initiatieven en soms tegen een maatschappelijk tarief verhuurd.

Advies

Blijven verhuren aan deze partij.

Motivatief advies

Deze partij komt in aanmerking vanwege het afwegingskader verhuur. Dit in het bijzonder vanwege paragraaf 3.2.6 ('sociaal domein') van het afwegingskader. Uurverhuur volstaat duidelijk niet.

Het Vlindertje

Activiteiten

Het Vlindertje is een kinderdagverblijf waar kinderen de ruimte wordt gegeven om zich in hun eigen tempo te ontwikkelen. Er wordt gebruik gemaakt van verticale groepen, waardoor kinderen tussen 0 tot 4 jaar in dezelfde groep worden geplaatst. Dit stimuleert de ontwikkeling en kinderen leren van elkaar. Het Vlindertje werkt ook veel samen met het Odensehuis, zo worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd met plezier voor de ouders en de kinderen. Momenteel worden 30 gezinnen bediend door Het Vlindertje. Met natuur hoog in het vaandel, wordt nuttig gebruik gemaakt van het buitenterrein met een natuurtuin.

Advies

Huurrelatie met deze partij beëindigen.

Motivatatie advies

Volgens paragraaf 3.2.7 van het afwegingskader ziet de gemeente in principe geen rol voor zichzelf weggelegd om als verhuurder van een losstaande kinderopvanglocatie op te treden (daaronder valt onder andere ook peuteropvang en buitenschoolse opvang). Dat de gemeente geen rol ziet hangt samen met het streven naar het vormen van (integrale) kindcentra (in die centra is onder andere ruimte voor kinderopvang) (Drenth en Scherer, 2020).

Stichting Odensehuis

Activiteiten

Het Odensehuis is een laagdrempelige inloopvoorziening voor mensen met beginnende dementie, vergeetachtigheid en andere niet-aangeboren hersenafwijkingen en voor hun mantelzorgers. Door de inloop bij het Odensehuis kunnen deelnemers een positieve dagbeleving ervaren en wordt de belasting van mantelzorgers verminderd waardoor wordt voorkomen dat zij vanwege overbelasting uitvallen. Op dit moment vindt de opvang iedere maandag, dinsdag en donderdag plaats in de twee lokalen in Het ParticiPand. Soms wordt ook gebruik gemaakt van de ruimtes van andere huurders. Op die dagen zijn er tot zo'n 20-25 deelnemers en mantelzorgers aanwezig. Het Odensehuis is daarmee een veelgebruikte voorziening, en de verwachting is dat de groei in deelname en de behoefte aan de inloopvoorziening verder zal groeien vanwege de aankomende vergrijzing. Het Odensehuis wordt dagelijks mogelijk gemaakt door een groep van ruim 30 vrijwilligers. Door deze voorliggende voorziening worden Alblasterdammers in staat gesteld langer thuis te wonen en deel te blijven nemen aan de samenleving.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

Het afwegingskader verhuur biedt ruimte tot verhuur aan het Odensehuis. Zie in dat verband in het bijzonder paragraaf 3.2.7 ('samenkracht en burgerparticipatie').

Schietsportvereniging Wilhelm Tell

Activiteiten

Schietsportvereniging Wilhelm Tell is opgericht in 1925 en is daarmee een van de oudste verenigingen in Alblasterdam. De nog altijd levendige vereniging telt ongeveer 50 actieve leden die regelmatig gebruik maken van het pand. Zo mag er elke avond geschoten worden en worden sociale activiteiten georganiseerd op feestdagen zoals kerst, Sinterklaas en Pasen. Er is ook de laatste tijd sprake van aanwas van nieuwe leden. In 1966 werd de huidige locatie in gebruik genomen, destijds nog de zolder van de toenmalige Prinses Marijke school. Sindsdien heeft de vereniging meerdere aanpassingen gedaan aan hun ruimte en zijn, vanwege de grote vraag hiernaar, twee pistoolbanen op zolder gebouwd.

Advies

Aan deze partij blijven verhuren, indien voor een scenario (zie hoofdstuk 4) wordt gekozen waarin Het ParticiPand behouden blijft.

Motivatatie advies

Volgens het afwegingskader (paragraaf 3.2.1) dient de schietsportvereniging Wilhelm Tell in eerste instantie een geschikte accommodatie buiten het gemeentelijk vastgoed te vinden, bijvoorbeeld door zelf een pand aan te schaffen. Dit zelf vinden van een geschikte accommodatie is voor de schietsportvereniging erg lastig of mogelijk zelfs onhaalbaar. Dit omdat de accommodatie relatief groot moet zijn (de huidige plek is bij elkaar 300 m²) en omdat er in de accommodatie schietbanen moeten zijn, die ook nog eens moeten voldoen aan strenge veiligheidseisen.

Het afwegingskader bepaalt verder dat huisvesting in een gemeentelijke accommodatie voor een partij als de schietsportvereniging, indien ze zelf geen ruimte kunnen vinden, in beeld komt indien er nog ruimte over is in het gemeentelijk vastgoed. Aan deze laatste voorwaarde wordt voldaan indien het advies over Het ParticiPand (zie hoofdstuk 4) wordt overgenomen.

Yulius

Activiteiten

Yulius biedt vier dagen per week een huiskamer aan voor iedereen uit de buurt, specifiek ook voor inwoners met GGZ-problematiek. Het doel van deze ontmoetingsplek is het bestrijden van eenzaamheid, het verminderen van psychiatrische problemen en het bieden van een luisterend oor. Wekelijks maken gemiddeld zo'n 50 inwoners gebruik van deze plek om verbinding te maken met elkaar. Er is een divers aanbod zodat mensen hun dag zinvol kunnen inrichten. Elke dag is er een gezonde lunch en een activiteit. Er worden vrijwilligers en stagiaires ingezet bij de ondersteuning.

Advies

Deze partij blijven huisvesten.

Motivatatie advies

Het advies is huisvesting te blijven bieden aan deze partij omdat daartoe ruimte wordt geboden in het afwegingskader verhuur: zie in het bijzonder de omschrijving van het domein 'samenkracht en burgerparticipatie' (paragraaf 3.2.7). Verder geldt dat het vanwege de beperkte geografische spanne van de doelgroep wenselijk is de voorziening op een centrale plek te organiseren.

YV-Dance

Activiteiten

Dansschool YV-Dance verzorgt verschillende danslessen en beweegactiviteiten zoals yoga, stepaerobics en boksen. Dit doet de dansschool voor verschillende doelgroepen, zowel aan kinderen, volwassenen als bejaarden. Ook komen verschillende scholen naar YV-dance voor danslessen. Daarnaast wordt YV-dance ook ingehuurd om lessen te verzorgen op locatie. De dansschool is gericht op inclusie en streeft ernaar iedereen les te kunnen geven, dus ook inwoners met een handicap, ziekte, blessure of een kleine beurs. YV-dance biedt een participatieplaats en stageplekken aan. Verder wordt ingezet op sociale activiteiten. De dansgroepen treden o.a. op bij buurtfeesten, wat vervolgens bijdraagt aan de sociale cohesie. YV-dance zat voorheen in Landvast, maar liep daar tegen belemmeringen op. De dansschool maakt momenteel ongeveer 15 uren per week gebruik van de ruimte in Het ParticiPand, voornamelijk na schooltijd. Verder wordt het danslokaal ook (kosteloos) gebruikt voor andere activiteiten, zoals voor de vechtkunst Kempo en een brei-, haak- en handwerk club waar men voor een kleine bijdrage bij kan aansluiten.

Advies

Huurrelatie met deze partij beëindigen.

Motivatatie advies

Het afwegingskader verhuur biedt geen ruimte voor verhuur aan een partij als deze. Dit blijkt uit de omschrijving en afbakening van de domeinen: zie in het bijzonder paragraaf 3.2.2 'cultuur'. Daar komt nog bij dat, in lijn met de uitgangspunt d in het afwegingskader verhuur (paragraaf 3.1), uurverhuur zou kunnen volstaan voor deze partij. De huidige ruimte wordt dan ook beperkt gebruikt, terwijl er in het dorp geschikte zalen zijn voor een dansschool. Dit betreft Landvast – dat gelet op haar functie onderdak biedt aan verschillende culturele verenigingen, waaronder ook een dansvereniging – en mogelijk ook bijvoorbeeld de gymzaal in het MFC Maasplein en gymzalen op basisscholen.

2.9 Samenvattend overzicht advies wel/niet verhuren

Huidige locatie	Advies: blijven huisvesten	Advies: beëindigen huurrelatie
De Rederij	- Bibliotheek Aanzet - Werkcafé (ASVZ) - Politie	/
Landvast	- Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam (SSCCA)	/
Brughuis	- Jeugdteams Zuid Holland-Zuid - Jong JGZ - Stichting de Sociale Basis - Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA) - Sociale Dienst Drechtsteden - Werkcentrum	/
De Portier	- Kookgemak VOF	/
Sportcentrum Blokweer	- Beheer Stichting Sport Alblasserdam (BSSA)	/
De Postduif	- Stichting Jeugd-Punt	- Nederlands Gereformeerde Kerk (NGK) - Vereniging Drentse Buurt
Voormalige brandweerkazerne	- Stichting Voedselbank Alblasserdam - VluchtelingenWerk Nederland	
Het ParticiPand	- Vijf kunstenaars - Stichting Helpende Handen - Odensehuis - Yulius	- Care to repair / International Security Management Services B.V. - Damdorp Barbershop - Het Vlindertje - YV-Dance

Schietsportvereniging Wilhelm Tell en V.A.H. staan niet in bovenstaand schema. Dit omdat ze niet goed passen in de twee categorieën. Het advies over deze partijen is om ze alleen te huisvesten

indien wordt gekozen voor een scenario (zie hoofdstuk 4) waarin de betreffende accommodaties behouden blijven.

Als de adviezen over aan wie wel en niet verhuren worden overgenomen, is er dus sprake van een vermindering van het aantal partijen aan wie de gemeente verhuurt. Dit zorgt ervoor dat het aantal m2 dat nodig is verminderd. Hier wordt aandacht aan besteed in hoofdstuk vier van dit adviesrapport.

3. Advies over behoud en verduurzamen van negen accommodaties

In dit hoofdstuk worden bij elkaar negen accommodaties behandeld. Vijf hiervan zijn accommodaties die nu gedeeltelijk of geheel worden verhuurd: De Rederij, Landvast, Het Brughuis, De Portier en Sportcentrum Blokweer (sporthal en zwembad). De overige vier zijn accommodaties die *niet* worden verhuurd: gemeentewerf, onderkomen en opbergruimte begraafplaats, onderkomen en opbergruimte Souburgh en kantoortje de Kinderboerderij. Tot de negen accommodaties behoren dus niet de voormalige brandweerkazerne, de Postduif en het ParticiPand (die worden behandeld in het hoofdstuk 4).

Over elk van de negen accommodaties wordt een advies gegeven over het wel of niet behouden en over het wel of niet doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen. Voor elk van deze negen accommodaties, met de sporthal als uitzondering, geldt dat er in de raadsbesprekingen over het gemeentelijk vastgoed geen twijfels zijn geuit over of deze panden wel behouden moeten blijven. Zoals ook gemeld in de inleiding is in bijlage 1 van elke accommodatie een afbeelding te vinden.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd: in paragraaf 3.1 wordt een nadere duiding gegeven van het advies per accommodatie over duurzaamheidsinvesteringen. In paragraaf 3.2. wordt vervolgens advies gegeven over duurzaamheidsinvesteringen en behoud van accommodaties die nu gedeeltelijk of geheel worden verhuurd. Ten slotte wordt in paragraaf 3.3 advies gegeven over accommodaties die niet worden verhuurd. Verder geldt dat in bijlage 2 informatie is te vinden over de huisvestingslasten van de negen accommodaties.

3.1 Inleiding op de duurzaamheidsinvesteringen

3.1.1 Reikwijdte en aard van adviezen over de duurzaamheidsinvesteringen

Het is nuttig de reikwijdte en aard van de adviezen over duurzaamheidsinvesteringen toe te lichten. In dat verband is het relevant dat de gemeenteraad in juni 2024 heeft besloten de kosten van de duurzaamheidsinvesteringen te verwerken in de destijds actuele meerjarenbegroting, ofwel de meerjarenbegroting 2024-2027. Zoals duidelijk gemaakt in de stukken bij het betreffende raadsvoorstel zijn er drie scenario's mogelijk: een scenario met relatief weinig duurzaamheidsinvesteringen⁷, *Paris Proof* en daarnaast maximale CO₂ reductie. De duurzaamheidsinvesteringen waarover goedkeuring werd gevraagd zijn afgestemd op *Paris Proof*. Na het uitvoeren van dit scenario zijn de betreffende panden aardgasvrij en is er sprake van een CO₂-reductie van 95 procent. Het energieverbruik vermindert fors. De exacte mate kan best wat verschillen per gebouw (Royal Haskoning), maar als richtlijn kan een reductie van zo'n 90 procent worden aangehouden (bron: SGD).

Het besluit tot het *Paris Proof verduurzamen* is in lijn met de Klimaatwet en het Klimaatakkoord. In de Klimaatwet die op 1 januari 2020 is ingegaan is namelijk vastgelegd dat de Nederlandse CO₂-uitstoot in 2050 met 95% verminderd moet zijn ten opzichte van 1990. In het Klimaatakkoord uit 2019 staan concrete maatregelen die genomen moeten worden om dat doel te bereiken. Het energieneutraal krijgen van de gebouwde omgeving is onderdeel van het Klimaatakkoord. Gelet op deze doelstelling is de verwachting dat alle zogenaamde labelplichtige locaties te maken gaan krijgen met strenger wordende duurzaamheidsverplichtingen.

Er is dus al gekozen voor *Paris Proof*, maar de vraag staat nog wel open of alle accommodaties volgens dat scenario verduurzaamd moeten worden. In dit hoofdstuk wordt over bij elkaar negen accommodaties (zie begin van deze pagina) een advies gegeven.

⁷ De kans is groot dat toekomstige landelijke wetgeving die lichtere vorm zal afkeuren.

De adviezen gaan over het doen van investeringen in de periode tot en met het jaar 2035. Voor de volledigheid wordt gemeld dat de effectuering van die investeringen in die periode niet als resultaat heeft dat alle panden in 2035 al *Paris Proof* zijn. Dat zijn alle panden volgens de planning namelijk pas in 2050. Wel ligt het zwaartepunt (bij elkaar 67 procent) van het totaal aan duurzaamheidsinvesteringen in de periode tot en met 2035.

Om over de periode tot en met 2035 een advies te geven, moet er een inschatting worden gemaakt over het gebruik van het betreffende pand in de komende decennia. Dit onder meer omdat hoe langer een duurzaam pand in gebruik blijft, hoe meer financieel gewin de duurzaamheidsinvesteringen opleveren. Het is ook wenselijk met het oog op de afschrijftijd van investeringen. Het is immers onwenselijk dat een pand wordt gesloopt waarvan de investeringskosten nog niet volledig zijn afgeschreven. Omdat investeringen (specifiek investeringen vanaf € 25.000) een afschrijftijd hebben van 20 jaar, wordt een inschatting gemaakt van het gebruik tot en met het jaar 2055⁸.

Voor het bepalen van het advies over het wel of niet doorvoeren van de investeringen is het niet alleen relevant of *de gemeente* het pand tot en met 2055 wil blijven gebruiken. Het is ook en primair relevant of er voor het pand als zodanig, dus ongeacht de specifieke gebruiker, langdurig een toekomst is. Het is immers wenselijk dat ook niet-overheidsgebouwen worden verduurzaamd. En de financiële investeringen krijgt de gemeente in principe min of meer terug bij eventuele verkoop; de investeringen voegen immers waarde toe.

De duurzaamheidsinvesteringen over de periode tot en met 2035 zullen niet als aparte beslissing bij de gemeenteraad worden voorgelegd. De investeringen zullen daarentegen worden voorgelegd in de gebruikelijke vierjarenbegrotingen. Het overnemen van de adviezen over de investeringen in dit rapport door de gemeenteraad kan wel worden uitgelegd als een zeker commitment jegens lasten voor duurzaamheidsinvesteringen in latere meerjarenbegrotingen.

3.1.2 Verwachte kosten voor duurzaamheidsinvesteringen per accommodatie

Hieronder is een overzicht te vinden van de geschatte kosten (inclusief kostenverhogende BTW daar waar van toepassing) van de duurzaamheidsinvesteringen per accommodatie die in dit hoofdstuk wordt behandeld. In de tabel staat het totaal aan verwachte investeringen per pand in de periode 2024-2035 en het totaal aan verwachte investeringen voor het realiseren van *Paris Proof* per pand (2024 tot en met 2050). Ook zijn de kapitaallasten van duurzaamheidsinvesteringen in de jaren van de huidige meerjarenbegroting (2025, 2026, 2027 en 2028) te vinden.

Het is belangrijk op te merken dat de lasten voor die jaren relatief beperkt zijn qua omvang en dat de lasten in de jaren daarop dus fors toenemen. Dat ze in 2025 en de drie jaren daarna relatief beperkt zijn heeft te maken met het feit dat de kapitaallasten van een concrete duurzaamheidsinvestering pas beginnen te lopen in het jaar dat volgt op het jaar waarin de feitelijke uitvoering van de betreffende investering is afgerond. De termijn is 20 jaar. Bedragen tot € 25.000 worden niet uitgesmeerd; die moeten in één jaar worden genomen.

De inschatting van de kosten is gebaseerd op concreet te treffen maatregelen. Voor het werkelijk doorvoeren daarvan moeten er ook nog aanvullende kosten worden gemaakt. Deze kosten vallen onder de noemer VAT: Voorbereiding, Administratie en Toezicht. Ze bedragen naar verwachting zo'n 20 procent van het totaalbedrag per jaar. Met uitzondering van de sporthal (het zwembad dus wel) zijn de kapitaallasten voor elk van de negen accommodaties verwerkt in de huidige meerjarenbegroting. Dit geldt ook voor de VAT-lasten.

⁸ De kapitaallasten van investeringen die in 2035 worden gedaan, beginnen te lopen in 2035. 2035 + 20 jaar is 2055.

Door voortschrijdend inzicht en door ontwikkeling van technieken kan het zijn dat bepaalde maatregelen uiteindelijk een wat andere vorm krijgen. Ten slotte is het van belang op te merken dat investeringen in duurzaamheid niet alleen maar geld kosten, maar ook besparingen opleveren. De investeringen zorgen immers voor energiezuinigheid.

Verwachte kosten voor duurzaamheidsinvesteringen per accommodatie

Accommodatie <i>bedragen x € 1.000</i>	totaal 2024- 2035	totaal 2024- 2050	Kapitaallasten 2025-2028			
			2025	2026	2027	2028
De Rederij	907	920	13	0	0	0
Landvast	972	1.138	0	20	27	29
Het Brughuis	498	740	0	6	12	12
De Portier	285	372	9	4	4	4
Sportcentrum Blokweer, onderdeel zwembad	2.535	3.989	0	5	10	24
Sportcentrum Blokweer, onderdeel sporthal	1.181	2.436	0	30	51	62
Gemeentewerf	92	98	0	6	2	2
Onderkomen en opbergruimte begraafplaats	291	436	5	0	15	0
Onderkomen en opbergruimte Souburgh	9	9	1	0	0	0
De Kinderboerderij	24	71	0	0	0	5
Totaal	6.794	10.209	28	71	121	138

Dat de omvang van de lasten in de jaren na 2028 oplopen is te zien in onderstaande tabel. Daarin staan de totale kapitaallasten van de negen accommodaties voor de jaren 2029 tot en met 2035.

Verwachte kapitaallasten voor het verduurzamen van de negen panden in de jaren 2029 - 2035

Jaar	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Bedrag <i>x € 1.000</i>	146	152	156	277	271	279	275

3.2 Advies over accommodaties die gedeeltelijk of geheel worden verhuurd

Hieronder staan de adviezen over investeringen en behoud van vijf panden die gedeeltelijk of geheel worden verhuurd. Het betreft achtereenvolgens De Rederij, Landvast, Het Brughuis, De Portier en Sportcentrum Blokweer (zwembad en sporthal). Voorafgaand aan het advies wordt informatie gegeven over de accommodatie.

3.2.1 De Rederij (Cortgene 2)

Bouwtechnische informatie

De Rederij is een gemeentelijk monument (Gemeente Alblasserdam, geen datum). Het bouwjaar van De Rederij is 1964 en het totaal aantal BVO is bijna 4.000 m². Het gebouw heeft een betonnen draagconstructie en ook betonnen vloeren. De gevel bestaat uit baksteen met houten kozijnen. Bij de entree is een langgerekte aluminium pui gesitueerd, met daarin automatische schuifdeuren. Het gebouw heeft een plat dak dat is afgewerkt met bitumen (Davenne, 2024).

Het gemeentehuis is in 2020 grondig gerenoveerd (zie ook De Jong, 2017 en Van Heeren, 2018). De technische staat van het gebouw, die voorafgaand aan 2020 niet goed was, is sindsdien weer op orde. Ook is de inrichting van het gebouw toen afgestemd op vooraf geformuleerde wensen, waaronder het voldoen aan de hedendaagse eisen van een kantoor en het zijn van een huis van de samenleving/huiskamer voor alle Alblasserdammers. Ook is fors geïnvesteerd in de duurzaamheid van het gebouw. Het betreft onder meer het na-isoleren van het dak en de plaatsing van HR++ dubbelglas in de kozijnen. Die investeringen hebben ertoe geleid dat de energetische staat veranderd is van slecht naar goed.

Gebruik

In De Rederij kunnen inwoners terecht voor de dienstverlening van burgerzaken. In lijn met de in 2017 (De Jong) geformuleerde visie, is er in het gebouw ruimte die geschikt is voor ontmoeting, voor concentratie en voor ontspanning. De aanwezigheid van een werkcafé en van de bibliotheek bevorderen deze functies.

De Rederij is tevens werkplek voor het college en voor het 'bureaupersoneel' dat in dienst is van de gemeente Alblasserdam. De gemeenteraad houdt er commissie- en raadsvergaderingen. Ook wordt het pand onder meer gebruikt door politiemensen die in Alblasserdam actief zijn. Er zijn mogelijkheden om de mate van benutting van de accommodatie te laten toenemen (zie paragraaf 4.1).

Duurzaamheidsinvesteringen

Hoewel De Rederij al een goede energetische staat heeft, dienen er nog investeren te worden gedaan om de accommodatie te laten voldoen aan de *Paris Proof* norm. Het totaalbedrag aan geplande duurzaamheidsinvesteringen in de periode tot en met 2035 bedraagt €907.000. Het betreft onder andere het realiseren van gevelisolatie en het plaatsen van CO₂-opnemers.

Advies over behoud en doorvoeren investeringen

Accommodatie behouden en duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren.

Behouden en verduurzamen is in lijn met de veelomvattende besluiten over De Rederij die de gemeenteraad minder dan 10 jaar geleden (in 2017 en 2018) heeft genomen.

3.2.2 Landvast (Haven 4)

Bouwtechnische informatie

Landvast is gebouwd in 2008 en heeft een BVO van 2.634 m². Het gebouw heeft een moderne, strakke vormgeving. Er zijn enkele houten kozijnen en houten deuren, maar het overgrote deel (zo'n 90 procent) is van aluminium. Het dak is voorzien van kunststof dakbedekking. Het pand is al goed geïsoleerd en er zijn zonnepanelen op het dak geplaatst (Davenne, 2024).

Gebruik

Landvast is het cultureel centrum van de gemeente Alblasserdam, dat wordt beheerd door Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam (SSCCA). Landvast vervult dan ook een sleutelrol in het lokale culturele aanbod. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het bieden van een podium aan exposities uit verschillende kunstdisciplines en in het onderdak bieden tijdens bepaalde tijdvakken aan verschillende culturele verenigingen. Naast culturele verenigingen, komen ook andere verenigingen

en clubs in Landvast bij elkaar. Landvast is tevens een vergaderlocatie en een plek voor feesten en partijen.

Een belangrijk onderdeel van Landvast is de bioscoop. Het bezoekersaantal daarvan is na het aflopen van de coronamaatregelen nog niet terug op het oude peil. Dit heeft effect op de inkomsten van Landvast. Tegelijk zijn de bioscoopzalen onlangs zodanig gerenoveerd dat ze aansluiten bij de wensen en behoeften van de moderne bioscoopbezoeker. De verwachting is dat dit ten goede gaat komen aan de bezoekersaantallen.

Het lijkt mogelijk de mate van benutting van de ruimtes in Landvast te laten toenemen. Meer informatie daarover wordt gegeven in het volgende hoofdstuk.

Duurzaamheidsinvesteringen

De omvang van de duurzaamheidsinvesteringen in de periode tot en met 2035 bedraagt € 972.000. Het gaat onder andere om het toepassen van esthetisch aanpasbare zonnepanelen in de gevelafwerking en het plaatsen van HR+++ glas.

Advies over behoud en doorvoeren investeringen

Accommodatie behouden en duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren.

De motivatie is dat de accommodatie een belangrijke rol vervult in het (culturele) leven van de gemeente Alblasserdam. Mocht blijken dat op de lange termijn de bioscoop niet te handhaven is, dan kan het bioscoopdeel van het pand een nuttige andere bestemming krijgen.

3.2.3 Het Brughuis (leplan 2)

Bouwtechnische informatie

Het pand is gebouwd in 2005 en heeft een BVO van 810 m². Het is een modern gebouw met strakke baksteengevels met daarin houten kozijnen. Het gebouw heeft platte daken die zijn afgewerkt met bitumen dakbedekking. In 2022 is het pand zo gerenoveerd dat het geschikt is gemaakt om te fungeren als Brughuis. In 2024 zijn er zonnepanelen aangebracht (Davenne, 2024).

Gebruik

Dit pand heeft meer dan 15 jaar gefungeerd als bibliotheek. Sinds 2022 draag het de naam 'Het Brughuis'. Het is de centrale plek waar Alblasserdammers terecht kunnen met vragen over en ondersteuning op het gebied van vrijwilligerswerk, mantelzorg, ouder worden, leefstijl en gezondheid, ontmoeting en activiteiten, opvoeden en opgroeien, werk en dagbesteding, en financiële en juridische kwesties.

De dienstverlening wordt verzorgd door bij elkaar zes partijen (zie hoofdstuk 2). Vanwege de centrale locatie is het daarvoor een uitstekende plek. Om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie is in 2022 een renovatie doorgevoerd. Een kanttekening ten aanzien van het gebruik is dat er sprake is van ruimtegebrek. Een concreet gevolg is dat een deel van de dienstverlening van de Sociale Dienst niet vanuit het Brughuis wordt geboden.

Duurzaamheidsinvesteringen

De duurzaamheidsinvesteringen tot en met 2035 bedragen bij elkaar € 498.000. Een belangrijk onderdeel betreft het aanbrengen van extra dakisolatie en het vervangen van de dakbedekking.

Advies over behoud en doorvoeren investeringen

Accommodatie behouden en duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren.

Motivatie: de locatie van het pand is uitstekend gelet op de functie die het nu vervult, en de inrichting is al aangepast op de nieuwe functie. Het is relevant op te merken dat het bouwkundig zeer waarschijnlijk mogelijk is er een verdieping op te bouwen (bron: SGD⁹).

3.2.4 De Portier (Zuiderstek 1)

Bouwtechnische informatie

Het bouwjaar van De Portier is 1987 en het BVO is 186 m². Het pand is op traditionele wijze opgetrokken: het heeft metselwerk gevels, houten kozijnen en een schuin/hellend dak dat is afgewerkt met koperen bedekking. Ondanks dat het pand al meer dan 35 jaar oud is, is de bouwkundige conditie goed. Dit hangt samen met het feit dat het pand in 2011 is gerenoveerd (Davenne, 2024).

Gebruik

Dit gebouw fungeerde aanvankelijk als portiersloge van scheepsbouwbedrijf Van der Giessen-de Noord. De accommodatie kwam in bezit van de gemeente nadat Van der Giessen-de Noord, dat sinds 1997 een bedrijfsonderdeel is geworden van IHC (Auteur onbekend, 1997), in 2003 failliet werd verklaard (Den Braber, 2013).

De Portier wordt momenteel gebruikt door Kookgemak VOF. Klanten kunnen er terecht voor een besloten diner, receptie, vergadering of feest. Dat dit wordt aangeboden in gemeentelijk vastgoed is te begrijpen vanuit het feit dat dit strategisch vastgoed is: het wordt aangehouden vanwege de toekomstige ontwikkelingen in het Haven-Zuid gebied. Het beschikken over het pand vermindert namelijk de kans dat het pand een belemmering vormt voor het realiseren van een mogelijke wegomlegging. Ook vergroot het de mogelijkheid ervoor te zorgen dat het pand te zijner tijd op een manier wordt gebruikt die aansluit bij de functie die het gebied dan heeft.

Duurzaamheidsinvesteringen

De omvang van de duurzaamheidsinvesteringen in de periode tot en met 2035 bedraagt € 285.000. Het betreft onder meer het vervangen van de cv-ketel door een warmtepomp en het plaatsen van zonnepanelen.

Advies over behoud en doorvoeren investeringen

Accommodatie behouden, en slechts beperkte duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren.

Het advies om te behouden is gebaseerd op het feit dat het pand voorlopig nog een strategische functie blijft vervullen. Het advies om niet te verduurzamen vloeit voort uit de onzekerheid over de toekomst: het is onvoldoende duidelijk is of dit een courant pand blijft. Daar komt bij dat de accommodatie door de huidige huurder niet dagelijks wordt gebruikt. Wel wordt geadviseerd om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren die zich binnen 5 jaar terugverdienen.¹⁰

⁹ Deze verwachting is niet gebaseerd op een onderzoek van de betreffende accommodatie, maar op basis van het feit dat het bij accommodaties á la het Brughuis bijna altijd mogelijk is.

¹⁰ Dit is kostenneutraal (binnen 5 jaar terugverdiend), is verplicht voor accommodaties die niet op korte termijn worden gesloopt en is wenselijk met het oog op duurzaamheid. De kosten hiervoor worden in de Routekaart verduurzaming Gemeentelijk vastgoed (versie 15 december 2022) geschat op niet meer dan € 600.

3.2.5 Sportcentrum Blokweer (sporthal en zwembad) (Sportlaan 3)

Bouwtechnische informatie

Zwembad

Het bouwjaar van het zwembad is 2014, en het heeft een BVO van 1.935 m². Het gebouw heeft een stalen draagconstructie die aan de gevel is afgewerkt met stalen damwandprofielen op een betonnen plint. Het geïsoleerde dak is voorzien van PVC dakbedekking met zonnepanelen. Van mei 2023 tot het einde van dat jaar is er een grondige renovatie uitgevoerd. Dit gebeurde nadat in 2022 werd geconstateerd dat er sprake was van roestvorming en van scheuren in de betonnen constructie (Stam, 2022; Davenne, 2024).

Sporthal

Het bouwjaar van de sporthal is 1973 en de BVO van het pand is 1.889 m². Het gebouw heeft een stalen draagconstructie die aan de gevel is afgewerkt met stalen damwandprofielen op een stenen plint. De vloeren zijn van beton en de scheidingswanden van metselwerk. De bovenkant bestaat uit zogenaamde sheddaken met daartussen horizontale platte daken. Op de sheddaken liggen zonnepanelen (Davenne, 2024).

Gebruik

Sportcentrum Blokweer wordt gebruikt voor een variëteit aan activiteiten. Denk bij het zwembad aan zwemles (waaronder schoolzwemmen), recreatief zwemmen en sportzwemmen (vanuit zwem- en poloclub De Wiekslag). En denk bij de sporthal aan bewegingsonderwijs en aan het uitoefenen van diverse sporten, waaronder volleybal (vanuit volleybalvereniging Smash'66) en badminton (vanuit de Badmintonclub Alblasserdam).

Duurzaamheidsinvesteringen

De verwachte kosten van duurzaamheidsinvesteringen van het zwembad in de periode tot en met 2035 bedragen € 2.535.000. Een grote investering betreft het toepassen van een zogenaamde water-water warmtepomp met bodemlus.

De verwachte kosten voor duurzaamheidsinvesteringen voor de sporthal in de periode tot en met 2035 bedragen € 1.181.000. Een van de investeringen betreft het toepassen van een energie-efficiënte en toerengeregelde ventilator.

Advies over behoud en doorvoeren investeringen

Zwembad behouden en duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren

De gemeente ziet toekomst in het zwembad. Dit blijkt uit het feit dat het huidige zwembad nog niet oud is, en dat er in de afgelopen jaren is geïnvesteerd in het oplossen van de problemen met roestvorming en scheuren in de betonnen constructie. Het is waar dat de verwachte duurzaamheidsinvesteringen bij elkaar een groot bedrag vormen, maar tegelijk is het ook zo dat zwembaden grote energieverbruikers zijn.

Advies over sporthal in apart traject doen

Het advies over de sporthal is om in een apart traject te besluiten over de duurzaamheidsinvesteringen, en dat dan binnen afzienbare tijd (denk aan Q3 2025) te doen. Vanwege de leeftijd van het gebouw dient de vraag of de duurzaamheidsinvesteringen – die bij elkaar

optellen tot een groot bedrag – een verstandige keuze zijn zorgvuldig te worden beantwoord. Met een apart traject kan daarin voorzien worden.

3.3 Accommodaties die niet worden verhuurd

Hieronder staan de adviezen over investeringen in en behoud van panden die niet worden verhuurd. Het gaat om achtereenvolgens de gemeentewerf, een onderkomen en opbergruimte op de begraafplaats, een onderkomen en opbergruimte op Souburgh en het kantoortje van de Kinderboerderij.

3.3.1 Gemeentewerf (Staalindustrieweg 1)

Dit pand is in 2010 door de gemeente gekocht van W.F. de Jong. Het kwam toen in plaats van de gemeentewerf aan de Cornelis Smitstraat en de gemeentewerf aan de Begoniastraat. Het heeft een kantoorgedeelte en een loods.

Bouwtechnische informatie

Het pand is gebouwd in 2001, en heeft een BVO van 1.173 m². Het gebouw heeft kenmerken die gebruikelijk zijn voor panden op bedrijfsterreinen: de draagconstructie is van staal, het kantoorgedeelte is gemetseld en heeft aluminium puien en de loods heeft een stalen gevelbekleding. Verder heeft het gebouw een plat dak met een bitumen dakbedekking waarop zonnepanelen zijn geplaatst (Davenne, 2024).

Gebruik

Dit pand wordt gebruikt door de buitendienst. Het pand wordt gebruikt voor administratieve werkzaamheden, als ontmoetingsplek van het personeel, en er worden machines en goederen opgeslagen.

Het huidige pand voldoet aan de gebruiksbehoeften, met de kanttekening dat het wel krap is. Dat probleem kan echter binnen afzienbare tijd worden opgelost of tenminste verlicht. Dat komt omdat er, als de gemeenteraad daarmee akkoord gaat, een opslagterrein voor afval beschikbaar komt, terwijl afval nu nog in het pand wordt bewaard.

Duurzaamheidsinvesteringen

De maximale omvang van de kosten voor duurzaamheidsinvesteringen in de periode 2024 – 2035 is € 92.000. De kosten zijn gebaseerd op onder andere het doorvoeren van de volgende maatregelen: het aanbrengen spouwisolatie en het vervangen van radiatoren voor convectoren.

Advies over behoud en doorvoeren investeringen

Pand behouden en duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren.

Motivatie: het betrekkelijk nieuwe pand voldoet voor de buitendienst. En er kan aangenomen worden dat het een courant pand betreft¹¹.

3.3.2 Onderkomen en opbergruimte begraafplaats

¹¹ Relevant in dit verband is de constatering dat aanbod- en leegstandpercentages extreem laag blijven op bedrijventerreinen in Nederland (Stec Groep, 2023).

Bouwtechnische informatie

Dit pand is gebouwd in 2008 en heeft een BVO van 74 m². Het gebouw heeft een houten draagconstructie en een schuine kap die is afgewerkt met betonnen dakpannen. De gevel is afgewerkt met houten kozijnen, met zwart geschilderde houten delen en plaatselijk met metselwerk (Davenne, 2024).

Gebruik

Dit gebouw wordt gebruikt door het personeel van de buitendienst dat actief is op de begraafplaats. Het wordt onder meer gebruikt voor administratiewerkzaamheden, als pauzeruimte en om te douchen. Een ander deel van het gebouw dient als opslag van machines en gereedschap.

Duurzaamheidsinvesteringen

De maximale kosten voor de duurzaamheidsinvesteringen in de periode tot en met 2035 zijn € 291.000. De kosten hebben in dit geval niet alleen betrekking op het gebouw, maar ook op een voorziening die erin voorziet dat de begraafplaats wordt verlicht door middel van zonne-energie.

Advies over behoud en doorvoeren investeringen

Pand behouden en duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren.

Hoewel de weergegeven kosten ook gaan over duurzaamheidsinvesteringen op de begraafplaats, heeft het advies over het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen alleen betrekking op de accommodatie.

Motivatie voor het advies: het relatief jonge pand vervult een nuttige functie, en zal dat naar alle waarschijnlijkheid nog lange tijd blijven vervullen.

3.3.3 Onderkomen en opbergruimte sportpark Souburgh (Bas Verhoevenweg 3)

Bouwtechnische informatie

Dit pand is gebouwd in 1991 en heeft een BVO van 161 m². Het pand is op een sobere wijze opgebouwd: het heeft een stalen constructie en is aan de buitenzijde afgewerkt met stalen beplating. Het dak is schuin en is afgewerkt met stalen en kunststof golfplaten (Davenne, 2024).

Gebruik

Dit gebouw wordt gebruikt door het personeel van de buitendienst dat actief is op sportpark Souburgh. Het wordt onder meer gebruikt voor administratiewerkzaamheden, als pauzeruimte en voor opslag van machines en gereedschap.

Duurzaamheidsinvesteringen

Deze bedragen totaal € 9.000. Dat het om een relatief beperkt bedrag gaat hangt samen met de functie van het gebouw.

Advies over behoud en doorvoeren investeringen

Pand behouden en duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren.

De motivatie is dat, hoewel het pand al wat ouder is, het nog wel voldoet. Ook is relevant dat de duurzaamheidsinvesteringen relatief gering zijn.

3.3.4 Kantoortje de Kinderboerderij (H.J. de Haanstraat 10)

Bouwtechnische informatie

Het kantoortje heeft een landelijke bouwstijl en een houten draagconstructie. Het is afgewerkt met houten delen en houten kozijnen en deuren. Het heeft een schuin dak dat is afgewerkt met keramische pannen. Aan een zijde van het dak bevinden zich zonnepanelen (Davenne, 2024).

Gebruik

Het kantoortje wordt door de beheerder gebruikt voor administratiewerkzaamheden. Verder wordt het door de beheerder en vrijwilligers gebruikt als pauzeruimte. Bezoekers kunnen er iets te eten of drinken kopen. De ruimte bevat een toilet.

Omvang duurzaamheidsinvesteringen

De verwachte kosten van de duurzaamheidsinvesteringen in de periode tot en met 2035 bedragen € 24.000. Net als bij de begraafplaats hebben de investeringen ook betrekking op het complex waarop het kantoortje is gevestigd. Een relatief omvangrijke maatregel betreft het plaatsen van nieuwe en energiezuinige vijverpompen.

Advies over doorvoeren investeringen en behoud

Pand behouden en de duurzaamheidsinvesteringen doorvoeren.

Hoewel de weergegeven kosten ook gaan over duurzaamheidsinvesteringen op de begraafplaats, heeft het advies over het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen alleen betrekking op de accommodatie.

Motivatie voor het advies: het pand is nuttig en nodig voor het beheer van de Kinderboerderij en voldoet voor de gebruiksfuncties die het heeft.¹²

¹² Er zijn wel eens ideeën of beginnende plannen geweest voor het bouwen van een nieuwe accommodatie op het terrein van de Kinderboerderij, die bijvoorbeeld gebruikt zou kunnen worden voor natuur- en milieueducatie. De eventuele realisatie van dit plan is geen reden om het kantoortje nu niet te gaan verduurzamen. Dat komt omdat het voor de hand ligt om, als het nog eens zover komt, die nieuwe accommodatie niet in plaats van het huidige kantoortje te bouwen, maar in aanvulling daarop.

4. Scenario's ten aanzien van drie accommodaties en nieuwbouwmogelijkheden

In dit hoofdstuk wordt advies gegeven over het wel of niet behouden en wel of niet doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen in drie accommodaties. Het betreft de Postduif, de voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand. Elk van deze accommodaties zijn relatief oud, en voor elk van deze accommodaties geldt dat er bij tenminste een deel van de gemeenteraad op z'n minst twijfels leven over de vraag of de gemeente ze wel moet behouden.

In dit hoofdstuk wordt ten aanzien van het al dan niet behouden van deze accommodaties een aantal scenario's uitgewerkt. In die scenario's worden ook ideeën of voornemens over aanvullende maatschappelijke meters bij 't Nokkenwiel Boerenpad en bij sportcentrum Blokweer betrokken.

De opbouw van het hoofdstuk is als volgt: in paragraaf 4.1 wordt inzicht geboden in de huisvestingsopgave. Dat gebeurt vooral door te omschrijven wat qua huisvesting belangrijk is voor de huurders in de drie accommodaties (de Postduif, de voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand) waarvan in hoofdstuk 2 is geadviseerd daaraan te blijven verhuren. Ook wordt inzicht gegeven in welke opgave er over blijft als, waar mogelijk, andere accommodaties vollediger worden benut. Dit is belangrijke achtergrondinformatie voor het beoordelen van de scenario's. Vervolgens wordt in paragraaf 4.2 informatie geboden over de Postduif, de voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand. Daarna wordt in paragraaf 4.3 uitgeweid over de ideeën met betrekking tot het toevoegen van maatschappelijke meters bij 't Nokkenwiel Boerenpad en bij sportcentrum Blokweer.

Paragraaf 4.4 biedt toelichting op de financiële cijfers die de basis zijn voor het financieel beoordelen van de scenario's. De uitwerking van de scenario's gebeurt vervolgens in de paragrafen 4.5 tot en met 4.9. In elke paragraaf wordt één scenario uitgewerkt ten aanzien van afstoten, behoud en nieuwe accommodaties bouwen. Deze scenario's worden in verschillende paragrafen gepresenteerd:

- paragraaf 4.5: status quo - de drie huidige panden behouden;
- paragraaf 4.6: vernieuwing – de drie accommodaties afstoten en op twee plekken nieuw bouwen;
- paragraaf 4.7: maximale benutting - de drie afstoten en niets terugbouwen;
- paragraaf 4.8: maatschappelijke meters én andere functie op terrein Het ParticiPand;
- paragraaf 4.9: alleen behoud Het ParticiPand – twee accommodaties afstoten en niets nieuw bouwen;

aan het einde van elke paragraaf wordt beargumenteerd aangegeven waarom het opvolgen van het scenario wel of niet wordt geadviseerd.

4.1 Huisvestingsopgave: wat is er nog nodig?

In hoofdstuk 3 is geadviseerd om, met uitzondering van de sporthal (daarover is geadviseerd in een apart traject te besluiten), de daar behandelde accommodaties te behouden. De huurders in de betreffende accommodaties kunnen daar (waarbij een aanvullende opmerking is gemaakt bij Kookgemak VOF) blijven; er is geen reden om ze te laten verhuizen.

4.1.1 Wat is belangrijk voor de huurders

Hieronder wordt inzicht geboden in wat belangrijk is voor de huurders waarvan wordt geadviseerd daaraan sowieso te blijven verhuren en die nu gehuisvest zijn in de Postduif, de voormalige brandweerkazerne of Het ParticiPand. Dit zijn Stichting Voedselbank Alblasserdam, Vluchtelingenwerk

Nederland, vijf kunstenaars, Stichting Helpende Handen, Stichting Odensehuis, Stichting Yulius en Stichting Jeugd-Punt. Vanwege hun positie in het afwegingskader (zie hoofdstuk 2) zijn de schietsportvereniging Wilhelm Tell en de V.A.H. hier *niet* meegenomen.

1. Stichting Voedselbank Alblasserdam

Huidige locatie

Voormalige brandweerkazerne

Hoeveelheid m2

- Nu in gebruik: circa 210 (bron: De Voedselbank).
- Hebben meer ruimte nodig voor specifiek de uitgifte.

Andere behoeften van de huurder

- Een centraal gelegen locatie. Dit vanwege kenmerken van de doelgroep: een deel van de inwoners die gebruikt maakt van de voorziening is minder goed ter been en/of heeft beperkte (financiële) middelen voor vervoer.
- Locatie uitgerust voor aanvoer goederen.

2. Vluchtelingenwerk Nederland

Huidige locatie

Voormalige brandweerkazerne

Hoeveelheid m2

- Nu in gebruik: circa 20 (bron: Vluchtelingenwerk).
- Bij voorkeur een grotere ruimte met geschikte werkplekken waar mensen binnen kunnen lopen voor het spreekuur.

Andere behoeften van de huurder

- Centrale ligging in het dorp.

3. Stichting Jeugd-Punt

Huidige locatie

De Postduif

Hoeveelheid m2

- Nu in gebruik: 157
- Hebben geen behoefte aan meer ruimte.

Behoeften van de huurder

- Locatie: niet in, maar wel in buurt van centrum en bij voorkeur aan doorlopende weg.
- Een losstaand pand. En anders bij voorkeur een eigen ingang, met als aanvullende wens dat de bezoekers niet gemakkelijk naar het andere deel van de betreffende accommodatie kunnen gaan en voldoende geluidsisolatie zodat niet op ieder geluidje 'gehandhaafd' moet worden.
- Aanwezigheid van een keuken.
- Aanwezigheid kantoorruimte voor 3-4 personen.

- Grote activiteitenruimte met verschillende "hoekjes" waar subgroepjes zich kunnen "terugtrekken" en, een geluiddichte ruimte (oefenstudio) voor jongeren die muziek maken.
- Stichting Jeugd-Punt geeft ten slotte zelf aan een pand te kunnen delen met bijvoorbeeld de bibliotheek.

4. Vijf kunstenaars

Huidige locatie

Het ParticiPand

Hoeveelheid m2

- Nu in gebruik: circa 200 (drie kunstenaars hebben elk één klaslokaal, en twee kunstenaars delen een klaslokaal).
- Dit aantal volstaat voor totaal van de kunstenaars. Wel kan de verdeling tussen de kunstenaars beter.

Behoeften van de huurders

- Royale lichtinval.
- Bij elkaar onder één dak voor kruisbestuiving.
- Centrale locatie (wens van sommige kunstenaars).

5. Stichting Helpende Handen Nederland

Huidige locatie

Het ParticiPand

Hoeveelheid m2

- Nu in gebruik: circa 140. Een gespreks- en kantoorruimte van ongeveer 12 m2 en een ruimte van circa 130 m2.
- De ruimte van 130 m2 zou een stuk kleiner kunnen. Stichting Helpende Handen heeft daarbij geen getal genoemd, maar de ruimte van een groot klaslokaal (circa 55 m2) is mogelijk aanvaardbaar.

Behoeften van de huurder

- Een ruimte die te verdelen is in verschillende zones.
- Een goede ruime keuken (kan door meerderen worden gebruikt) met apparatuur en een wasmachine en een droger (ondersteunend bij de activiteiten).
- Fietsenstalling voor circa 15 fietsen.

6. Stichting Odensehuis

Huidige locatie

Het ParticiPand

Hoeveelheid m2

- Nu in gebruik: twee klaslokalen (circa 100 á 110 m2). Maken af en toe gebruik van de grote ruimte die door Helpende Handen wordt gehuurd (zie hierboven).

- Aansluitend bij het feit dat ze momenteel af en toe van de grote ruimte gebruik maken is hun voorkeur om te kunnen beschikken over 150 á 200 m².

Andere behoeften van de huurder

- In het centrum. Voor bereikbaarheid en om bijvoorbeeld even naar de winkels te kunnen met de groep.
- Aanwezigheid keuken in betreffende pand.
- Goede toiletvoorziening.
- Goed toegankelijk voor mensen die slecht ter been zijn/rolstoel/rollator.
- Een breakoutmogelijkheid voor een kleinere groep (ontprikkeling, rust of overleg) en een aantrekkelijke en toegankelijke buitenruimte.
- Een eigen identiteit en herkenbaarheid.
- Samenwerking met partners is heel belangrijk, maar hoeft niet per se op de locatie plaats te vinden.

7. Stichting Yulius

Huidige locatie

Het ParticiPand

Hoeveelheid m²

- Nu in gebruik: ruim 50 (één klaslokaal). Geen wens voor meer ruimte.

Andere behoeften van de huurder

- Centraal, want dan makkelijk te bereiken voor mensen met een beperking.
- Supermarkt op loopafstand.
- Aanwezigheid keuken in betreffende pand.

4.1.2 Trends

Het is verstandig niet alleen naar de ruimtebehoefte van bestaande partijen te kijken, maar ook rekening te houden met trends. Daarover gesproken: in de toekomst zal het aantal m² dat zorg- en welzijnspartijen lokaal willen gebruiken eerder meer dan minder worden. Dit is het gevolg van onder meer doordecentralisatie van lokaal beleid. Denk hierbij concreet aan het recent toegevoegde Werkcentrum in het Brughuis (zie hoofdstuk 2). Daarnaast is het goed mogelijk dat jeugd- en gezinsbescherming en jeugdhulp in de toekomst meer lokaal vormgegeven gaan worden. Verder zal de toenemende vergrijzing mogelijk tot behoefte aan meer ruimtes leiden; nu al zien we dat aan het initiatief Odensehuis. Ten slotte geldt dat het Brughuis nu al zo vol zit dat de consultants statushouders van de Sociale Dienst Drechtsteden daar niet kunnen werken. Om die reden is het wenselijk om in de hieronder toegelichte scenario's rekening te houden met buffercapaciteit.

4.1.3 Aantal benodigde m² in overzicht

Hieronder wordt het aantal benodigde m² verder uitgewerkt op basis van bovenstaande analyse. Samenhangend met het verschil tussen BVO en NVO geldt bij onderstaande totaalcijfers een onzekerheidsmarge van zo'n 10 procent (ze kunnen tot 5 procent lager en tot 5 procent hoger uitvallen).

Sommige cijfers bij 'minimum' en 'wens' zijn inschattingen op basis van verstrekte informatie door de huidige huurders. Verder geldt dat, aansluitend bij hun positie in het afwegingskader, geen rekening is gehouden met schietsportvereniging Wilhelm Tell en met de V.A.H.

Hoeveelheid benodigde m2 in overzicht

Huurder	Nu	Minimum	Wens¹³
Stichting Voedselbank Alblasserdam	211	211	230
Vluchtelingenwerk Nederland	20	20	50
Stichting Jeugd-Punt	157	100	150
Vijf kunstenaars	200	175	225
Stichting Helpende Handen	140	70	120
Stichting Odensehuis	110	110	175
Stichting Yulius	50	50	50
Totaal	888	736	1.000
Totaal inclusief 250 m2 buffercapaciteit	1.138	986	1.250

4.1.3 In hoeverre het opgevangen kan worden in bestaande mogelijkheden / opgave

Aanvullende mogelijkheden

Hieronder is te vinden waar er ruimte is in eigen accommodaties of elders. De informatie over de mogelijkheden in de eigen accommodaties is gebaseerd op het uitgangspunt dat de betreffende verhuur beperkte impact heeft op die accommodaties. Anders gezegd: er is vanuit gegaan dat de huidige invulling en functie van de betreffende accommodatie in de kern niet veranderen. In het scenario maximale benutting (paragraaf 4.7) is dit uitgangspunt losgelaten.

- De Rederij: in de kelder van De Rederij kan mogelijk een partij worden gehuisvest. Daarbij is relevant op te merken dat er daglicht binnenkomt in de kelder.
- Landvast: hier zouden één of enkele partijen gevestigd kunnen worden. Over het openstellen van Landvast voor partijen is al contact met het bestuur van Landvast, maar er is nog geen overeenstemming over bereikt.
- Sportcentrum Blokweer: in sportcentrum Blokweer is de zogenaamde Badmeester Tienpondzaal beschikbaar (circa 120 m2). De exploitatie behoort tot de verantwoordelijkheid van BSSA. De zaal werd voorheen gebruikt door kinderopvangorganisatie Wasko, maar die zijn daar vertrokken toen duidelijk werd dat de accommodatie niet meer 100 procent veilig was vanwege de ondertussen herstelde problemen met het zwembad. De zaal kan via een aparte ingang worden bereikt. Er is een keuken aanwezig.
- Schoolgebouwen: indien er sprake is van langdurige leegstand van ruimtes in een of meer schoolgebouwen zou hiervan gebruik gemaakt kunnen worden. In de Alblasserdamse basisscholen staat op dit moment echter nauwelijks ruimte leeg.¹⁴
- Kerken: uit navraag blijkt dat verschillende kerkelijke gemeenten open staan om te verkennen of er in hun gebouwen een partij die bij de gemeente huurt terecht kan. Op dit moment (november 2024) is bekend dat het tenminste gaat om de Ichthuskerk (Scheldeplein), De

¹³ Het getal bij 'wens' is niet door elke huurder exact doorgegeven en daarom soms een vertaalslag door de auteurs van dit rapport.

¹⁴ De schoolgebouwen (denk aan gymzalen) bieden vermoedelijk wel mogelijkheden tot uurverhuur, maar dat is hier bewust niet opgenomen.

Elthetokerk (Blokweerweg 22) en de accommodatie De Damsteen van de Grote Kerk (Cortgene 8).

Het lijkt reëel dat in deze accommodaties ruimte gevonden kan worden voor de volgende partijen: VluchtelingenWerk Nederland of Stichting Yulius¹⁵ (bijvoorbeeld in De Rederij of een kerk); plus minus twee kunstenaars (in Landvast); Stichting Jeugd-Punt (kelder De Rederij of Tienpondzaal Blokweer). De genoemde gebouwen lijken min of meer te kunnen voldoen aan de wensen en behoeften van die partijen.

Hieronder het aantal benodigde m2 voor de partijen die dan nog over blijven. Dit is, net als de (andere) wensen en behoeften van de verschillende partijen, belangrijke input voor het beoordelen van de scenario's.

Hoeveelheid benodigde m2 in overzicht

Huurder	Nu	Minimum	Wens¹⁶
Stichting Voedselbank Alblasserdam	211	211	230
Stichting Yulius	50	50	50
Drie kunstenaars	125	125	125
Stichting Helpende Handen	140	70	120
Stichting Odensehuis	110	110	175
Totaal	636	566	700
Totaal inclusief 250 m2 buffercapaciteit	886	816	950

4.2 Informatie over De Postduif, voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand

Na bovenstaande omschrijving van de huisvestingsopgave wordt informatie geboden over De Postduif, de voormalige brandweerkazerne en Het Participand. Eerst wordt over de drie accommodaties afzonderlijk informatie gegeven over bouwtechnische kenmerken, over gebruik en over duurzaamheidsinvesteringen. Ook worden per accommodatie redenen genoemd waarom afstoten overwogen kán worden. Daarna worden de kosten voor verduurzaming en de huisvestingslasten van de drie accommodaties weergegeven. Dit alles is nuttige achtergrondinformatie voor de scenario's die later in dit hoofdstuk worden geschetst.

4.2.1 De Postduif (Randweg 104)

Bouwtechnische informatie

Het bouwjaar van De Postduif is 1985 en de BVO bedraagt 157 m2. De bouwkundige kenmerken zijn die van een traditioneel buurtcentrum. De gevels bestaan uit metselwerk met houten ramen en deuren en het schuine dak is afgewerkt met betonpannen (Davenne, 2024). Ondanks dat het al een wat ouder pand is, is de bouwkundige en constructieve staat van dit pand redelijk tot goed. Er zijn

¹⁵ Er wordt in het vervolg van dit hoofdstuk uitgegaan van VluchtelingenWerk.

¹⁶ Het getal bij 'wens' is niet door elke huurder exact doorgegeven en daarom soms een vertaalslag door de auteurs van dit rapport.

geen zogenaamde constructieve gebreken of verzakkingen. En het reguliere onderhoud wordt volgens planning uitgevoerd (SGD).

Gebruik

Dit gebouw wordt al geruime tijd gebruikt door Stichting Jeugd-Punt. Vier avonden per week komen er Alblasserdamse jongeren over de vloer. Zij kunnen daar ontspannen (o.a. tafeltennissen en videogamen) en in contact treden met jongerenwerkers. Het gebouw is dan ook ingericht op gebruik door jongeren. Het is voor Jeugd-Punt een prettige accommodatie. In dat verband is relevant dat het een losstaand pand is en dus een eigen ingang heeft, en dat het pand zich enerzijds niet in het centrum, maar anderzijds wel in de nabijheid van het centrum bevindt en ook nog eens aan een doorlopende weg.

Naast Jeugd-Punt, maakt ook de Vereniging Drentse Buurt gebruik van het gebouw, waaronder voor bingo, klaverjassen en vergaderingen. Ten slotte gebruikt de naastgelegen kerkelijke gemeente (de Nederlands Gereformeerde Kerk) het gebouw voor kinderopvang tijdens de kerkdiensten op zondagmorgen. Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 heeft de gemeente nu een huurrelatie met deze partijen, en wordt geadviseerd die te beëindigen en via een exploitant te laten lopen.

Duurzaamheidsinvesteringen

De verwachte prijs van de duurzaamheidsmaatregelen tot en met 2035 is € 259.000. Het gaat onder meer om het isoleren van het dak en de gevels.

Redenen waarom afstoten overwogen kán worden

- Het is al een wat oudere accommodatie.
- De accommodatie staat in een gebiedje dat geschikte kenmerken heeft voor herontwikkeling. Het gebiedje is geschikt omdat de gemeente eigenaar van de grond is van de naastgelegen accommodatie (Randweg 106¹⁷) en de daar gevestigde postduifvereniging zichzelf waarschijnlijk gaat opheffen; er vinden al gesprekken plaats over het overnemen van het pand door de gemeente. Verder bevindt zich aan de achterkant van beide panden de nodige open ruimte.¹⁸

4.2.2 Voormalige brandweerkazerne

Bouwtechnische informatie

De voormalige brandweerkazerne heeft als bouwjaar 1966. In 1973-1974 is het gebouw uitgebreid. 15 jaar later, in 1989, is het gebouw opnieuw uitgebreid: er is toen een verdieping van houtskeletbouw op geplaatst. De BVO bedraagt 419 m². Het pand is op een manier afgewerkt die typisch is voor de jaren '70, zoals metselwerk en deuren en gevelkozijnen van hout. De daken zijn plat of met een lichte helling en zijn voorzien van bitumen afwerking (Davenne, 2024). Het al behoorlijk oude pand is in de basis geen bouwkundig of constructief slecht gebouw. Tegelijk heeft het geen cultuurhistorische waarde, zoals Het ParticiPand dat bijvoorbeeld wel heeft.

¹⁷ In het 'Overzicht grond- en vastgoedportefeuille per september 2024' (Vermaas, 2024) wordt over Randweg 104 (grond + gebouw) en Randweg 106 (grond) opgemerkt dat ze een strategische ligging hebben, en dat de locaties aan het einde van het gebruik in aanmerking komen voor herontwikkeling.

¹⁸ Het is overigens geen nieuw idee om het betreffende gebiedje te herontwikkelen. Zo wist iemand te vertellen dat het in de jaren '90 werd genoemd als mogelijkheid voor woningbouw. En sinds 2013 is De Postduif aangemerkt als 'strategisch vastgoed', wat inhoudt dat we het (mede) aanhouden vanwege toekomstige herontwikkeling.

Gebruik

De voormalige brandweerkazerne aan de Nicolaas Beetsstraat wordt gebruikt door de Voedselbank, door Vluchtelingenwerk en door de Verenigde Alblasserdamse Hengelaars (V.A.H.). Meer informatie over elk van die partijen is te vinden in hoofdstuk 2. De Voedselbank is niet ontevreden over de locatie, maar zou wel graag wat meer ruimte hebben. Ook voor Vluchtelingenwerk is de voorziening wat krap. De V.A.H. is goed te spreken over de locatie.

Duurzaamheidsinvesteringen

De verwachte omvang van de duurzaamheidsinvesteringen tot en met 2035 is € 395.000. Het gaat onder meer om het isoleren van het dak en om het plaatsen van zonnepanelen.

Redenen waarom afstoten overwogen kán worden

- Het is een oude accommodatie.
- Zoals de naam van de accommodatie al aangeeft, is het pand destijds gebouwd als brandweerkazerne. Dit is te merken.
- Er is een andere invulling van de locatie mogelijk. Zo staat in het coalitieakkoord 2022-2026 (pagina 4) beschreven dat bij onder andere de voormalige brandweerkazerne (kleinschalige) ruimte ontstaat voor huisvesting van inwoners. Ook in het verleden zijn er voornemens of plannen geweest om daar woningen te bouwen (Auteur onbekend, 22 augustus 2015). Omdat het pand deel uitmaakt van een gebied met al veel woningen, kan een andere invulling dan wonen ook het overwegen waard zijn. Zo'n andere invulling lijkt op voorhand ook wel mogelijk.

4.2.3 Het ParticiPand (Lelsstraat 2)

Bouwtechnische informatie

Het schoolgebouw is gebouwd in 1939 (HVWA) en is in 1979 uitgebreid met onder meer drie leslokalen en een gemeenschapsruimte. De accommodatie heeft een BVO van 1.618 m². Het pand is opgetrokken uit traditionele materialen zoals gevels van bakstenen, gevelkozijnen van hout en van staal. De schuine daken zijn voorzien van keramische dakpannen en de platte daken zijn afgewerkt met bitumen dakbedekking.

De energetische staat van het gebouw is slecht (Davenne, 2024). Vanwege de leeftijd ervan zijn ook onder meer de elektra- en waterleidingen matig tot slecht. En onder meer de gevelkozijnen vragen veel onderhoud. Dat alles neemt niet weg dat, gelet op de leeftijd, de bouwkundige (constructieve) staat van het pand goed is. Zo zijn er geen ernstige verzakkingen of gevaarlijke constructieve scheuren (SGD).

Het ParticiPand is geen gemeentelijk monument, maar de aangrenzende woning voor de bovenmeester, die samen met het schoolgebouw een ensemble vormt, is dat wel. Verder behoort Het ParticiPand tot de gebouwen die in november 2013 door het toenmalige college van burgemeester en wethouders zijn gedefinieerd als beeldbepalende zaken (gemeente Alblasserdam, 2013).

Gebruik

Het schoolgebouw is het onderkomen geweest van de Prinses Marijkeschool (HVWA, 2024) en werd vanaf 1969 stapsgewijs het onderkomen van de Beukelmanschool (Kluit, 2015; Stam, 2015). Zoals ook beschreven in de inleiding wordt het schoolgebouw vanaf 2016 gebruikt voor het experiment Het

ParticiPand. Vanaf dat jaar zijn zich er een scala aan onder meer startende ondernemers gaan vestigen die een sociale en/of maatschappelijke functie vervullen, zoals verschillende stichtingen, kunstenaars, een kinderopvang, een herenkapper en een dansschool (Lopes, 2021).

Uit de eindevaluatie van Het ParticiPand (Lopes, 2021) bleek dat de verschillende doelstellingen met het pand (die betrekking hebben op de participatiesamenleving, op economie en arbeidsmarkt en op de drie decentralisaties) zijn behaald. De huurders in het pand wachten al lang op duidelijkheid over de vraag of ze in het pand kunnen blijven en over of ze überhaupt een plek kunnen behouden in gemeentelijk vastgoed.

Duurzaamheidsinvesteringen

De kosten van de duurzaamheidsmaatregelen tot en met het jaar 2035 bedragen € 2.040.000. Het gaat onder meer om het aanbrengen van dakisolatie en om het vervangen van de bestaande kozijnen door aluminium kozijnen met HR++ glas.

Redenen waarom afstoten overwogen kán worden

- Het is een aantrekkelijke plek voor bijvoorbeeld woningbouw.
- Het is een wat oudere accommodatie.

4.2.4 Verwachte kosten voor duurzaamheidsinvesteringen

Hieronder is een overzicht van de geschatte kosten (inclusief kostenverhogende BTW daar waar van toepassing) van de duurzaamheidsinvesteringen van de drie accommodaties te vinden. In de tabel staat het totaal aan verwachte investeringen per pand in de periode 2024-2035 en het totaal aan verwachte investeringen voor het realiseren van *Paris Proof* per pand (2024 tot en met 2050). Ook zijn de kapitaallasten van duurzaamheidsinvesteringen in de jaren van de huidige meerjarenbegroting (2025, 2026, 2027 en 2028) te vinden. De lasten voor die jaren zijn beperkt qua omvang. Het is goed om te bedenken dat ze in de jaren daarop fors toenemen. Dat ze in 2025 en de drie jaren daarna relatief beperkt zijn heeft te maken met het feit dat de kapitaallasten van een concrete duurzaamheidsinvestering pas beginnen te lopen in het jaar dat volgt op het jaar waarin de feitelijke uitvoering van de betreffende investering is afgerond. De termijn is 20 jaar. Bedragen tot € 25.000 worden niet uitgesmeerd; die moeten in één jaar worden genomen.

De inschatting van de kosten is gebaseerd op concreet te treffen maatregelen. Voor het werkelijk doorvoeren daarvan moeten er ook nog aanvullende kosten worden gemaakt. Deze kosten vallen onder de noemer VAT: Voorbereiding, Administratie en Toezicht. Ze bedragen naar verwachting zo'n 20 procent van het totaalbedrag per jaar.

Verwachte kosten voor duurzaamheidsinvesteringen per accommodatie

Accommodatie bedragen x € 1.000	totaal 2024- 2035	totaal 2024- 2050	Kapitaallasten 2025-2028			
			2025	2026	2027	2028
De Postduif	259	316	7	0	3	13
Voormalige brandweerkazerne	395	618	16	0	0	0
Het ParticiPand	2.040	2.266	0	17	29	29
Totaal	2.694	3.200	23	17	32	42

Investerings in duurzaamheid kosten niet alleen maar geld, maar leveren ook besparingen op. Een indicatie van het bedrag dat jaarlijks bespaard kan worden, is in de volgende subparagraaf te vinden.

4.2.5 Huisvestingslasten

Naast duurzaamheidsinvesteringen worden er voor elke accommodatie huisvestingslasten voldaan. Deze lasten zijn hier onderverdeeld in onderhoudslasten, energiekosten en andere huisvestingslasten. Deze kosten landen voor het grootste deel bij de gemeente. Een reden daarvoor is dat verschillende huurders in de drie accommodaties subsidie ontvangen, en dat een deel daarvan ingezet moet worden voor huisvesting. Hieronder een toelichting op de drie soorten lasten.

1. Onderhoudslasten

Voor een belangrijk deel bestaan de huisvestingslasten uit kosten voor onderhoud. Een veel gebruikte term in dit verband is Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Hieronder is te zien hoeveel geld er per accommodatie is gereserveerd voor onderhoud in de komende jaren. De inhoud van de tabel is gebaseerd op informatie van de Servicegemeente Dordrecht (SGD).¹⁹

2. Energiekosten

De energiekosten zijn gebaseerd op termijnbedragen voor de accommodaties in 2024. Het is goed te bedenken dat ze in dat jaar gemiddeld genomen een stuk lager liggen dan in 2023, maar dat ze eind 2024 weer aan het stijgen waren. Er is vanuit gegaan dat de BTW kan worden afgetrokken van de energielasten bij elk van de accommodaties, en die lasten zijn daarom niet weergegeven.

3. Andere huisvestingslasten

Denk bij deze lasten aan kosten voor water, aan schoonmaakkosten en aan verzekeringen. Helaas worden die gegevens niet altijd per locatie bijgehouden. Omdat voor dit rapport een indicatie volstaat, is er uitgegaan van een richtprijs. Deze richtprijs is €8 per m² BVO.

Huisvestingslasten per jaar van de drie accommodaties

Accommodatie <i>Bedragen x € 1.000</i>	Onderhoud	Energie	Andere huisvestings- lasten	Totaal
De Postduif	6	4	1	11
Voormalige brandweerkazerne	20	12	3	35
Het ParticiPand	54	43	13	110
Totaal	80	59	17	156

WOZ-waarde en boekwaarde

Ten slotte zijn hieronder de WOZ-waarde, de boekwaarde en de kapitaallasten van de drie accommodaties te vinden.

WOZ-waarde, boekwaarde en kapitaallasten van de drie accommodaties

Accommodatie <i>Bedragen x € 1.000</i>	WOZ-waarde	Boekwaarde 1 jan 2024	Kapitaallasten 2023
--	-------------------	----------------------------------	----------------------------

¹⁹ Voor het werkelijk doorvoeren van het onderhoud moeten er ook nog aanvullende kosten worden gemaakt. Deze kosten vallen onder de noemer VAT: Voorbereiding, Administratie en Toezicht. Ze bedragen naar verwachting zo'n 20 procent van het totaalbedrag per jaar.

De Postduif	108	34	4
Voormalige brandweerkazerne	269	0	0
Het ParticiPand	1.020	28	10
Totaal	1.397	62	14

Het bedrag aan resterende boekwaarde is beperkt. Daarom wordt dit verder niet meegenomen in de kostenberekeningen van de scenario's.

4.3 Informatie over extra maatschappelijke meters bij 't Nokkenwiel en Blokweer

Zoals aangegeven wordt er bij de scenario's niet alleen gekeken naar het al dan niet behouden van drie accommodaties, maar ook naar het al dan niet toevoegen van maatschappelijke meters. Daarbij wordt concreet gekeken naar 't Nokkenwiel Boerenpad en naar sportcentrum Blokweer.

4.3.1 Maatschappelijke meters 't Nokkenwiel

Zoals bekend zijn er twee scenario's ten aanzien van de nieuwbouw van 't Nokkenwiel aan het Boerenpad. Het ene scenario is dat er een school wordt teruggebouwd die bedoeld is voor dezelfde kinderen die nu al naar school gaan op de locatie aan het Boerenpad. Het andere scenario is dat er een school wordt teruggebouwd die ook is bedoeld voor de leerlingen die nu naar de locatie van 't Nokkenwiel op het MFC Maasplein naar school gaan. Op 14 mei 2024 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het voorstel om dit tweede scenario uit te werken (Gemeente Alblasserdam, 14 mei 2024).

Als het scenario 'niet samenvoegen' werkelijkheid wordt, kunnen er maatschappelijke meters worden toegevoegd op het terrein van 't Nokkenwiel Boerenpad. In het coalitieakkoord 2022-2026 staat in dat verband dat het nieuw te bouwen 't Nokkenwiel aan het Boerenpad een multifunctioneel gebouw kan worden met verhuurbare ruimtes voor maatschappelijke organisaties.²⁰ Deze opmerking past binnen het zogenaamde integraal huisvestingsplan dat betrekking heeft op de schoolgebouwen. Daarin wordt namelijk ruimte geboden voor het toevoegen van maatschappelijke meters aan nieuw te bouwen scholen (Drenth en Scherer, 2020). Er zijn al bouwschetsen gemaakt. Het gaat daarbij om een apart gebouw op het huidige terrein waar de school staat.

4.3.2 Maatschappelijke meters sportcentrum Blokweer

Hier gaat het niet om ideeën of voornemens van het gemeentebestuur, maar om een idee van het bestuur van de BSSA. Omdat dit idee het overwegen waard is, wordt het meegenomen in dit hoofdstuk.

Het idee is om een tweede verdieping te bouwen bovenop het deel van het sportcentrum dat zich tussen sporthal en zwembad bevindt (zie ook de betreffende foto in bijlage 1).

4.3.3 Verwachte bouwkosten

Er zijn over extra maatschappelijke meters bij 't Nokkenwiel en Blokweer al bouwschetsen en kostenberekeningen gemaakt. Hieronder de kosten op basis van recente berekeningen voor het realiseren van een energieneutraal gebouw, dat erg lijkt op *Paris Proof*. Voor het bepalen van de kapitaallasten is verondersteld dat er sprake is van 1 procent rente.

²⁰ Hierbij werd uitgegaan van het scenario waarin de beide locaties van 't Nokkenwiel gescheiden blijven.

Nieuwbouw of uitbreiding <i>Bedragen x € 1.000</i>	m2 BVO	Kosten	Kosten per m2	Kapitaallasten (40 jaar)
't Nokkenwiel	602	2.793	4.640,36	98
Blokweer	250	1.150	4.600,00	40
Totaal	852	3.943		138

4.3.4 Verwachte onderhoudskosten

Hieronder staan de verwachte onderhoudskosten van de twee accommodaties. De inschatting van de onderhoudskosten is gemaakt door ervan uit te gaan dat deze 2,5 procent van de investeringskosten bedragen. Voor het bepalen van de andere huisvestingslasten is opnieuw uitgegaan van €8 per m2 BVO. Omdat de eventuele nieuwbouw en uitbreiding energieneutraal zijn, zijn er geen energielasten opgenomen.

Nieuwbouw of uitbreiding <i>Bedragen x € 1.000</i>	Onderhoud	Andere huisvestingslasten
't Nokkenwiel	70	5
Blokweer	29	2
Totaal	99	7

4.4 Financieel overzicht voor financiële beoordeling van de scenario's

De financiële beoordeling van de scenario's die in de volgende paragrafen staan beschreven, gebeurt door te letten op eenmalige kosten en opbrengsten en door te kijken naar de omvang van de exploitatielasten. Hieronder wordt de financiële informatie die de basis is voor het beoordelen, weergegeven in drie tabellen en worden deze tabellen toegelicht.

4.4.1 Eenmalige mogelijke kosten en opbrengsten

Bij de opbrengsten bij verkoop en optie tot sloop in onderstaande tabel is ervan uitgegaan dat er herontwikkeling kan plaatsvinden op de betreffende locaties. De bedragen zijn berekend door het bureau Metafoor. Dit bureau heeft per accommodatie een range (bedragen onderkant en bovenkant) aangeleverd, waarvan hieronder het midden is genomen. De bedragen bij verkoop kunnen hoger of lager uitvallen door de specifieke eisen die aan projectontwikkelaars worden gesteld ten aanzien van de invulling van de betreffende locatie en het omliggende gebied. Daarnaast bevat de berekening onzekerheden. Meer informatie is te vinden in bijlage 3. Ten slotte is ook gevraagd naar de opbrengsten bij verkoop van Het ParticiPand met de voorwaarde de accommodatie te behouden. Hiervan is geen berekening gemaakt, maar de inschatting van het bureau en van mensen binnen de gemeente is dat dit, onder meer vanwege de energetische staat van het gebouw, geen middelen oplevert.

Mogelijke eenmalige kosten (Paris Proof of nieuwbouw) en opbrengsten (verkoop)

Accommodatie <i>Bedragen x € 1.000</i>	m2 BVO	Paris Proof of nieuwbouw (kosten)	Verkoop en optie tot sloop (opbrengsten)
Postduif	157	316	1.000
Het ParticiPand	1.618	2.266	2.350
Voormalige brandweerkazerne	419	618	500
Nieuwbouw 't Nokkenwiel	602	2.793	
Nieuwbouw (uitbr.) Blokweer	250	1.150	

Er zijn nog meer eenmalige kosten denkbaar. Bijvoorbeeld een beperkte verbouwing die nodig kan zijn voor het huisvesten van een bepaalde partij op een bepaalde plek. Deze kosten zijn vanuit praktische overwegingen *niet* meegenomen in het beoordelen van de scenario's.

4.4.2 Jaarlijkse lasten behoud en nieuwbouw

Hieronder staan de jaarlijkse lasten bij elk van de accommodaties. De eerste drie zijn gebaseerd op behoud in combinatie met verduurzaming naar *Paris Proof*. De laatste twee hebben betrekking op nieuwbouw.

Jaarlijkse lasten per accommodatie bij behoud of nieuwbouw

Accommodatie <i>Bedragen x € 1.000</i>	Paris Proof	Nieuwb ouw	Huisves tingslas ten	Energie	Totaal	Totaal per m2
De Postduif	19		11	-4	26	0,17
Het ParticiPand	136		110	-39	207	0,13
Voormalige brandweerkazerne	37		35	-11	61	0,14
Nieuwbouw 't Nokkenwiel		98	75		172	0,29
Nieuwbouw (uitbr.) Blokweer		40	31		71	0,28

Een aantal toelichtende opmerkingen bij bovenstaande tabel:

- Bij de kolom '*Paris Proof*': zoals in hoofdstuk 3 omschreven, lopen de lasten voor duurzaamheidsinvesteringen telkens op. Dat is, ten behoeve van de vergelijkbaarheid, in bovenstaande tabel losgelaten: in bovenstaande tabel is het bedrag jaarlijks gelijk. Wat wel aansluit bij de werkelijke systematiek is dat is uitgegaan van een afschrijftijd van 20 jaar. Daarbij is uitgegaan van een rentepercentage van 1 procent.
- Kolom 'nieuwbouw': hierbij is, passend bij de lokale begrotingssystematiek, een betaaltermijn van de nieuwbouw van 40 jaar gerekend.
- Kolom 'energie': bij nieuwbouw zijn bewust helemaal geen lasten voor energie gerekend; er wordt immers uitgegaan van energieneutraal bouwen. Bij de bestaande accommodaties is ervan uitgegaan dat het energieverbruik met 90 procent omlaag gaat. Het is goed te bedenken dat de maximale reductie van energielasten pas bereikt is als alle duurzaamheidsmaatregelen zijn doorgevoerd. Als de huidige planning wordt doorgevoerd zou dit bij de Postduif en bij Het ParticiPand vanaf 2035 voor het overgrote deel gebeurd zijn.

4.4.3 Kosten van de verschillende scenario's

Hieronder staan ten slotte de kosten van de verschillende scenario's. Het scenario status quo is daarbij het ijkpunt. Het is de situatie waarbij de gemeente de drie huidige accommodaties aanhoudt en verduurzaamt en geen nieuwe accommodaties aanschafft. In dat geval bedragen de jaarlijkse kosten de eerste 20 jaar € 294.000.

Voor elk van de scenario's is te vinden wat de jaarlijkse lasten zijn. Er is vanuit gegaan dat verkoop met optie tot sloop leidt tot twee soorten opbrengsten: niet alleen de verkoopopbrengsten (zie paragraaf 4.4.1), maar ook de jaarlijkse lasten (lasten duurzaamheidsinvesteringen per jaar en alle onderhoudslasten per jaar) van de accommodatie die wordt verkocht. Per scenario is berekend wat de gevolgen van die beide opbrengsten zijn voor de betreffende lasten in een periode van 20 jaar. Daarbij is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengsten in één keer worden geïnvesteerd in duurzaamheidsinvesteringen van een bestaand pand of in het voldoen van de aanschafprijs van nieuwbouw of uitbreiding.

Som jaarlijkse lasten per scenario

Scenario <i>Bedragen x € 1.000</i>	Jaarlijkse kosten in periode van 20 jaar	Jaarlijkse besparing in periode van 20 jaar
1. Status quo	294	0
2. Nieuwbouw	191	103
2.1 Nieuwbouw zonder voorwaarde behoud pand Het ParticiPand	109	185
3. Maximale benutting	-53	347
3.1 Maximale benutting zonder voorwaarde behoud Het ParticiPand	-135	429
4. Maatschappelijke meters en andere functie op terrein Het ParticiPand	150	144
5. Alleen behoud Het ParticiPand	117	177
5.1 Alleen behoud Het Participand met € 1 miljoen duurzaamheidsinvestering	59	235

Scenario dat wordt geadviseerd

Een toelichting bij de bedragen bij enkele scenario's:

- Nieuwbouw (scenario 2): er wordt hier vanuit gegaan dat Het ParticiPand wel wordt afgestoten, maar wel onder de voorwaarde dat het gebouw behouden blijft. De verwachte inkomsten voor Het ParticiPand zijn in dat geval nul (zie paragraaf 4.4.1). In scenario 2.1 is, zoals de naam al aangeeft, de voorwaarde opgeheven dat de accommodatie behouden blijft.
- Maximale benutting (scenario 3): bepaalde kosten die in bovenstaande systematiek niet zijn verwerkt, zullen zich voordoen of opdringen. Hier wordt in de omschrijving van het scenario nader op ingegaan. Verder wordt in scenario 3 ervan uitgegaan dat Het ParticiPand wordt afgestoten, maar dat het gebouw behouden moet blijven. De voorwaarde tot behoud van het pand is losgelaten bij scenario 3.1. Verder zijn de bedragen -53 en -135 te begrijpen als het resultaat van het uitsmeren van de verkoopopbrengst over 20 jaar.
- Scenario maatschappelijke meters en andere functie op terrein Het ParticiPand (scenario 4): hierbij wordt uitgegaan van het bouwen van maatschappelijke meters en iets anders

(bijvoorbeeld woningen) op het terrein van Het ParticiPand. Er is uitgegaan van evenveel maatschappelijke meters en bijhorende kosten als in het scenario nieuwbouw. Verder is de veronderstelling dat er met het beschikbaar stellen van een deel van het terrein van Het ParticiPand voor nieuwbouw € 1.175.000 ontvangen kan worden (de helft van het afstoten zonder voorwaarde behoud van de volledige accommodatie).

- Alleen behoud Het ParticiPand (scenario 5): hierbij wordt ervan uitgegaan dat Het ParticiPand volledig naar *Paris Proof* wordt verduurzaamd (kosten €2.266.000) (zie paragraaf 4.2.4). In scenario 5.1 geldt dit niet: daar wordt ervan uitgegaan dat er niet meer dan € 1 miljoen wordt besteed aan duurzaamheidsinvesteringen in Het ParticiPand. De ingeschatte verlaging van energielasten is hierbij op 50 procent gezet (€21K per jaar van totaal €43K per jaar).

Ten slotte hieronder nogmaals de jaarlijkse lasten per scenario, maar dan gerangschikt naar de mate van besparing: van nul naar veel besparing per jaar.

Som jaarlijkse lasten per scenario van weinig tot veel besparing

Scenario <i>Bedragen x € 1.000</i>	Jaarlijkse kosten in periode van 20 jaar	Jaarlijkse besparing in periode van 20 jaar
1. Status quo	294	0
2. Nieuwbouw	191	103
4. Maatschappelijke meters en andere functie op terrein Het ParticiPand	150	144
2.1 Nieuwbouw zonder voorwaarde behoud pand Het ParticiPand	109	185
5. Alleen behoud Het ParticiPand	117	177
5.1 Alleen behoud Het ParticiPand met € 1 miljoen duurzaamheidsinvestering	59	235
3. Maximale benutting	-53	347
3.1 Maximale benutting zonder voorwaarde behoud Het ParticiPand	-135	429

Scenario dat wordt geadviseerd

4.5 Scenario status quo

4.5.1 Inhoud scenario

De drie accommodaties (voormalige brandweerkazerne, Postduif en Het ParticiPand) behouden en geen nieuwe accommodaties terugbouwen. Het totale aantal m² BVO in dit scenario is circa 2.200 m². Een deel van het BVO van Het ParticiPand kan desgewenst toegankelijk worden gemaakt door verbouw van de zolder.

4.5.2 Financieel

De jaarlijkse kosten in de komende 20 jaar zijn voor dit scenario berekend op €294.000 per jaar.

4.5.3 Voor- en nadelen

Voordelen

- a. Veel buffercapaciteit; ruimte voor maatschappelijke partners die nu buiten gemeentelijk vastgoed gehuisvest zijn.
- b. Omdat in dit scenario de brandweerkazerne behouden blijft is het niet nodig om als gemeente van de VAH te vragen op termijn (namelijk na het afstoten van de voormalige brandweerkazerne) zelf een geschikte plek buiten het gemeentelijk vastgoed te zoeken. Dit is een voordeel voor de V.A.H.
- c. Schietsportvereniging Wilhelm Tell, voor wie het vinden van een alternatieve locatie vanwege de benodigde kenmerken ervan heel lastig of zelfs onmogelijk is, kan gebruik blijven maken van de ruimte die ze al decennialang huurt (zie hoofdstuk 2).
- d. Tevredenheid bij de meeste huurders.
- e. Stichting Jeugd-Punt kan blijven op de nu gunstige locatie.
- f. De cultuurhistorische waarde van Het ParticiPand wordt geborgd.

Nadelen

- a. Indien de adviezen in hoofdstuk 2 over aan wie niet langer te verhuren worden overgenomen, blijft er veel meer ruimte beschikbaar (circa 2.200 m²) dan nodig om de partijen te kunnen huisvesten waarvoor we een verantwoordelijkheid zien als gemeente (circa 900 m²). Dat is niet passend gelet op het feit dat er op de betreffende locaties invulling gegeven kan worden aan behoeften van inwoners.
- b. Er zullen duurzaamheidsinvesteringen gedaan moeten worden in oude accommodaties, waaronder de verouderde voormalige brandweerkazerne.
- c. Financieel: dit is het duurste scenario. In de cijfers is nog bovendien niet inbegrepen dat, omdat er ten opzichte van nu aan bepaalde partijen niet meer verhuurd zal worden (zie hoofdstuk 2), inkomsten teruglopen. Er kan voor gekozen worden om toch aan iedereen te blijven verhuren, maar daarmee wordt geen recht gedaan aan het afwegingskader dat door de raad is vastgesteld.

4.5.4 Advies over dit scenario

Negatief, want de voordelen wegen niet op tegen de nadelen.

4.6 Scenario vernieuwing

4.6.1 Inhoud scenario

De inhoud van dit scenario is het afstoten van de voormalige brandweerkazerne, de Postduif en Het ParticiPand, en het toevoegen van maatschappelijke meters bij 't Nokkenwiel en het Sportcentrum Blokweer. Het totale aantal BVO in dit scenario is 850 m². Daarbij kan gekozen worden om Het ParticiPand te verkopen met of zonder voorwaarde behoud van het pand.

4.6.2 Financieel

De jaarlijkse kosten in de komende 20 jaar zijn voor dit scenario berekend op €191.000 per jaar. Dat is jaarlijks € 103.000 minder dan in het scenario status quo. Indien in dit scenario wordt verwerkt dat bij verkoop van Het ParticiPand de accommodatie zelf niet behouden hoeft te blijven, zijn de jaarlijkse

kosten volgens de berekening €109.000 per jaar. Dat is een besparing van €185.000 per jaar ten opzichte van status quo.

4.6.3 Voor- en nadelen

Voordelen

- a. Nieuw is in principe een bouwkundig goed pand. Daarbij wel de kanttekening dat dit geen groot verschil is met de huidige situatie in de zin dat er geen grote bouwkundige problemen zijn bij de drie accommodaties (Postduif, voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand).
- b. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de accommodaties in te richten naar de wensen van huidige huurders en/of toekomstige partners.
- c. Er wordt relatief veel ruimte vrijgespeeld voor bijvoorbeeld woningbouw, waaraan veel behoefte is.
- d. Het aantal m² BVO is weliswaar niet veel gelet op de (toekomstige) behoefte, maar lijkt wel voldoende (850 m² versus circa 900 m²).

Nadelen

- a. Het toevoegen van maatschappelijke meters bij 't Nokkenwiel kan alleen als de twee locaties van 't Nokkenwiel niet worden samengevoegd. Ze worden echter mogelijk wél samengevoegd. En als dat niet in de komende jaren gaat gebeuren, kan die wens nog wel over bijvoorbeeld 10 of 20 jaar ontstaan. Het nu gaan toevoegen van maatschappelijke meters aan de locatie Boerenpad belemmert dan echter het realiseren van die wens.
- b. De Voedselbank kan in dit geval alleen op het terrein van 't Nokkenwiel worden gebouwd. De ruimte die zij nodig heeft voor logistiek legt beslag op een deel van het terrein.
- c. Niet alle wensen en behoeften van het Odensehuis kunnen makkelijk worden vervuld in de twee accommodaties.
- d. De cultuurhistorische waarde van Het ParticiPand wordt niet optimaal geborgd (bij verkoop met conditie behoud), of de cultuurhistorie verdwijnt (bij verkoop zonder conditie behoud)
- e. Er zal geen plek meer zijn voor de schietsportvereniging Wilhelm Tell in het gemeentelijk vastgoed, terwijl die partij al decennialang van dezelfde accommodatie gebruik maakt, en terwijl het voor deze partij lastig of zelfs onhaalbaar is om een andere accommodatie in Alblasterdam te vinden.
- f. Het aantal m² dat wordt gerealiseerd is bepaald niet veel.
- g. Financieel: indien wordt gekozen om Het ParticiPand alleen af te stoten met conditie behoud, is het een relatief dure optie.

4.6.4 Advies over dit scenario

Negatief. De voordelen wegen niet op tegen de nadelen.

4.7 Scenario maximale benutting

4.7.1 Inhoud scenario

Alle drie de panden afstoten en niets nieuws terugbouwen. Betreffende huurders verspreiden over bestaande accommodaties. Een manier waarop dit in theorie zou kunnen (waarmee niet gezegd is dat voor deze precieze verdeling moet worden gekozen bij dit scenario) is als volgt: Yulius in een kerk, alle kunstenaars in Landvast, Helpende Handen in De Rederij, Odensehuis in Tienpondzaal Blokweer.

Eventueel zou ook De Portier ingezet kunnen worden. Voor De Voedselbank lijkt in dit voorbeeld geen plek in het eigen vastgoed gevonden te kunnen worden.

4.7.2 Financieel

De jaarlijkse kosten in de komende 20 jaar zijn voor dit scenario berekend op € -53.000 per jaar. Dat is jaarlijks € 347.000 minder dan in het scenario status quo. Indien in dit scenario wordt verwerkt dat bij verkoop van Het ParticiPand de accommodatie zelf niet behouden hoeft te blijven, zijn de jaarlijkse kosten volgens de berekening €-135.000 per jaar. Dat is een besparing van €429.000 per jaar ten opzichte van status quo.²¹ Hiermee is overigens niet alles gezegd qua het financiële plaatje. Zo zullen de huisvestingslasten van bestaande accommodaties wat omhoog gaan, is het goed mogelijk dat het verdienvermogen van Landvast negatief wordt beïnvloed en zal naar de gemeente worden gekeken voor financiële middelen voor het huisvesten van De Voedselbank op bijvoorbeeld een industrieterrein.

4.7.3 Voor- en nadelen

Voordelen

- a. Er wordt veel ruimte vrijgespeeld voor andere functies, bijvoorbeeld woningbouw, waaraan behoefte is.
- b. Financieel: zeer forse besparing per jaar, ook indien gekozen wordt om het ParticiPand alleen af te stoten met de conditie dat de accommodatie zelf behouden moet blijven. Daarbij gelden wel de kanttekeningen die hierboven zijn geschetst: toename huisvestingslasten, een mogelijk (sterk) negatieve invloed op het verdienvermogen van Landvast en het verzoek om financieel bij te dragen voor het huisvesten van De Voedselbank op een plek buiten het gemeentelijk vastgoed.

Nadelen

- a. In dit scenario wordt geen plek geboden aan De Voedselbank, terwijl die een belangrijke rol vervult. De Voedselbank zal moeten uitwijken naar bijvoorbeeld een pand op het industrieterrein en dat is een ongunstige locatie (zie paragraaf 4.1.1).
- b. Belemmerend voor kruisbestuiving en synergie tussen een scala aan partijen.
- c. Specifiek het Odensehuis moet het doen met een voor de doelgroep klinische ruimte.
- d. De gemeente Alblaserdam beschikt al niet over veel accommodaties (zie hoofdstuk 1). Hiermee, zo kan beargumenteerd worden, zakt de gemeente onder de ondergrens. Dit is niet toekomstgericht. Er zou beargumenteerd kunnen worden dat het daarmee niet in lijn is met de onlangs door de raad vastgestelde omgevingsvisie. Daarin staat namelijk onder meer dat een passend voorzieningenniveau een belangrijke randvoorwaarde is om goed te kunnen leven in Alblaserdam (gemeente Alblaserdam, 2024:10).
- e. Veel impact op bestaande accommodaties en maatschappelijke partners, waaronder De Rederij en zeker ook Landvast. Dat kan gemakkelijk gepaard gaan met onrust en spanning.

4.7.4 Advies over dit scenario

Negatief. De voordelen wegen niet op tegen de nadelen.

²¹ De bedragen € -53.000 en €-135.000 zijn te begrijpen als het resultaat van het uitsmeren van de verkoopopbrengst over 20 jaar.

4.8 Maatschappelijke meters én andere functie op terrein Het ParticiPand

4.8.1 Inhoud scenario

Hierbij wordt uitgegaan van het bouwen van maatschappelijke meters en iets anders (denk aan woningen) op het terrein van Het ParticiPand. Er is uitgegaan van evenveel maatschappelijke meters (850 m²) en bijhorende kosten als in het scenario nieuwbouw. Verder is de veronderstelling dat er met het beschikbaar stellen van een deel van het terrein van Het ParticiPand voor nieuwbouw € 1.175.000 ontvangen kan worden (de helft van het afstoten zonder voorwaarde behoud van de volledige accommodatie).

4.8.2 Financieel

De jaarlijkse kosten in de komende 20 jaar zijn voor dit scenario berekend op €150.000 per jaar. Dat is jaarlijks € 144.000 minder dan in het scenario status quo.

4.8.3 Voor- en nadelen

Voordelen

- a. Het afstoten van twee accommodaties betekent dat er ruimte ontstaat voor andere functies, bijvoorbeeld woningen, waaraan behoefte is.
- b. De locatie waarop Het ParticiPand staat, wordt optimaal benut: het terrein van Het ParticiPand blijft beschikbaar voor 'maatschappelijke meters' en kan daarnaast nog een tweede functie (bijvoorbeeld woningbouw) krijgen.
- c. Er wordt niet veel geld geïnvesteerd in een al wat ouder pand.
- d. Een nieuw pand kan naar wens worden ingericht.
- e. Het aantal m² BVO is weliswaar niet veel gelet op de (toekomstige) behoefte, maar lijkt wel voldoende (850 m² versus circa 900 m²).

Nadelen

- a. Toename parkeerdruk, en dat terwijl het terrein van Het ParticiPand is bestemd om in de toekomst een parkeerprobleem (aanvullende parkeerbehoefte vanwege het project De Wipmolen) grotendeels op te lossen. Een kanttekening hierbij is dat de parkeerdruk bij een nieuwe functie (bijvoorbeeld woningbouw) mogelijk opgelost kan worden door het realiseren een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage.
- b. De cultuurhistorische waarde van Het ParticiPand wordt niet optimaal geborgd (bij verkoop met conditie behoud), of de cultuurhistorie verdwijnt (bij verkoop zonder conditie behoud)
- c. Er zal geen plek meer zijn voor de schietsportvereniging Wilhelm Tell in het gemeentelijk vastgoed, terwijl die partij al decennialang van dezelfde accommodatie gebruik maakt, en terwijl het voor deze partij lastig of zelfs onhaalbaar is om een andere accommodatie in Alblasterdam te vinden.
- d. Tijdens de eventuele nieuwbouw van de maatschappelijke meters moet er voor de betreffende partijen elders ruimte worden gevonden. Dat heeft impact. Verder vertraagt dit het afstoten van de voormalige brandweerkazerne en de Postduif; deze accommodaties zijn vermoedelijk nodig om het tijdelijk niet beschikbaar zijn van maatschappelijke meters op het terrein van Het ParticiPand te kunnen opvangen.
- e. Financieel: dit scenario behoort tot de duurdere scenario's.

4.8.4 Advies over dit scenario

Negatief. Dit scenario heeft sterke kanten, maar uiteindelijk wegen de voordelen niet op tegen de nadelen. Daarbij speelt het effect op het vrijspelen van andere accommodaties (laatste nadeel) een significante rol.

4.9 Scenario alleen behoud Het ParticiPand

4.9.1 Inhoud scenario

Geen nieuwe maatschappelijke meters bouwen, twee accommodaties afstoten, maar Het ParticiPand behouden. Het totaal aantal BVO is in dit geval 1.618 m². Momenteel wordt 300 m² bezet door de schietsportvereniging Wilhelm Tell. Aansluitend bij hoofdstuk 2 en hoofdstuk 5 van dit adviesrapport wordt de samenstelling van huurders in Het Participand anders dan de huidige. Verder is, net als bij de financiële basis voor de scenario's, het idee dat de opbrengsten van het afstoten van de Postduif en de voormalige brandweerkazerne worden geïnvesteerd in duurzaamheidsinvesteringen in Het Participand.

Er is ook een financieel subscenario weergegeven. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat er niet meer dan ongeveer € 1 miljoen wordt geïnvesteerd in verduurzaming van Het Participand. Samenhangend met het feit dat het huidige energieverbruik in het pand helemaal niet zo hoog is, levert het kiezen voor circa € 1 miljoen een financieel veel gunstiger plaatje op dan wanneer wordt gekozen voor volledige verduurzaming naar *Paris Proof*.

4.9.2 Financieel

De jaarlijkse kosten in de komende 20 jaar zijn voor dit scenario berekend op € 117.000 per jaar. Dat is jaarlijks € 177.000 minder dan in het scenario status quo. De kosten voor het subscenario waarbij er € 1 miljoen aan duurzaamheidsinvesteringen wordt gedaan zijn berekend op € 59.000 per jaar. Dat is € 235.000 minder dan in het scenario status quo.

4.9.3 Voor- en nadelen

Voordelen

- a. Het afstoten van twee accommodaties betekent dat er ruimte ontstaat voor andere functies, bijvoorbeeld woningen, waaraan behoefte is.
- b. Het ParticiPand heeft de potentie om een belangrijk onderdeel te zijn van het vastgoed waarin maatschappelijke partijen zijn gehuisvest die een variëteit aan dienstverlening en ondersteuning bieden. Dit vanwege de omvang van het pand en vanwege de locatie: in centrum en nabij Brughuis. De nabijheid van het Brughuis kan kruisbestuiving tussen verschillende partners in het sociaal domein bevorderen.
- c. Het handhaven van de accommodatie is een geschikte manier om recht te doen aan de cultuurhistorische waarde van het pand.
- d. Schietsportvereniging Wilhelm Tell, voor wie het vinden van een alternatieve locatie vanwege de benodigde kenmerken ervan heel lastig of zelfs onmogelijk is, kan gebruik blijven maken van de ruimte die ze al decennialang huurt (zie hoofdstuk 2).
- e. Er kan verkend worden of de locatie voor zogenaamd uurverhuur gebruikt kan worden, wat dan qua organisatie belegd moet worden bij een huurder van Het ParticiPand. Dit kan Landvast in staat stellen vaker aan commerciële partijen te verhuren, wat ten goede komt aan hun exploitatie.

- f. Financieel: het behouden van Het ParticiPand is financieel het meest gunstige scenario van de scenario's waarbij er iets behouden blijft of wordt teruggebouwd. Het niet meer dan € 1 miljoen investeren in duurzaamheid maakt het financieel een stuk aantrekkelijker.
- g. De accommodatie biedt mogelijkheden tot uitbreiding van het aantal m2 NVO. Zo kan een deel van de zolder door verbouwing toegankelijk worden gemaakt. Dit betreft in het bijzonder het deel boven de trap, waar zich een dakopbouw bevindt.

Nadelen

- a. Er wordt geïnvesteerd in een pand dat al behoorlijk oud is. Ter nuancering kan worden opgemerkt dat het pand geen grote bouwkundige gebreken heeft, en dat voor vernieuwing van vloeren en toiletten en dergelijke wordt voorzien in MJOP of DMJOP.
- b. Er blijft weliswaar ruimte voor de schietsportvereniging Wilhelm Tell, maar tenminste in eerste instantie (vanwege afstoten voormalige brandweerkazerne) niet voor de V.A.H. Omdat ze beide als sportverenigingen gekwalificeerd kunnen worden, kan dit als unfair worden beschouwd. Als tegenargument kan worden aangevoerd dat dit de consequentie is van de positie van verenigingen als deze in het afwegingskader, dat de schietsportvereniging al decennialang in het pand zit, en dat het voor de schietsportvereniging (vanwege de eisen aan de betreffende ruimte, zie ook hoofdstuk 2) heel moeilijk is een alternatief te vinden.

4.9.4 Advies over dit scenario

Positief. De voordelen wegen in dit scenario op tegen de nadelen. Aanvullend wordt geadviseerd om te kiezen voor het scenario waarbij op korte termijn niet meer dan circa € 1 miljoen wordt geïnvesteerd in verduurzaming van de accommodatie. Dit is immers financieel gunstig, en dat is zeker bij deze al wat oudere accommodatie een relevante overweging. Verder is het goed te bedenken dat wanneer de € 1 miljoen binnen enkele jaren wordt ingezet, de verduurzaming van Het Participand op betrekkelijk korte termijn fors is verbeterd. Uiteraard kan later alsnog worden besloten over te gaan tot volledige verduurzaming naar *Paris Proof*.

Het kan verstandig zijn de circa € 1 miljoen niet alleen in duurzaamheid te investeren, maar ook in onderhoud. Zo kan er relatief snel een flinke verbeterslag in Het Participand doorgevoerd qua duurzaamheid en onderhoudsstaat.

5. Advies over welke huurders waar huisvesten

Tot nu toe zijn adviezen gegeven over de verschillende accommodaties en over het al dan niet blijven verhuren aan de huurders. Dit hoofdstuk geeft vervolgens advies over welke huurder waar te huisvesten. Het betreft alleen de huurders waarvan wordt geadviseerd daaraan te blijven verhuren.

De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt: in paragraaf 5.1 wordt specifiek onder woorden gebracht over welke huurders een locatie-advies wordt gegeven, in paragraaf 5.2 is het locatie-advies te vinden en in paragraaf 5.3 wordt iets opgemerkt over de termijn van verhuizen.

5.1 Over welke huurders gaat het

Er wordt een locatie-advies gegeven over de huurders die nu gevestigd zijn in de Postduif, de voormalige brandweerkazerne en Het ParticiPand, en waarvan het advies luidt daaraan te blijven verhuren.

De huurders in de accommodaties die in hoofdstuk 3 zijn behandeld worden hier dus *niet* aan de orde gesteld; er is namelijk geen reden ze te laten verhuizen. Wel is het zo dat het Brughuis niet voldoende ruimte biedt voor alle daar aanwezige partijen. Daarom is het advies enkele nader te bepalen professionals in de toekomst gebruik te laten maken van een ruimte in Het Participand.

Partijen waarover een locatie-advies wordt gegeven

Nu gevestigd in accommodatie	De Postduif (§5.2.1)	Voormalige brandweerkazerne (§5.2.2)	Het ParticiPand (§5.2.3)
Partijen	- Stichting Jeugd-Punt	- Stichting Voedselbank Alblasterdam - VluchtelingenWerk Nederland	- Vijf kunstenaars (§ 5.2.4) - Stichting Helpende Handen Nederland - Stichting Odensehuis - Stichting Yulius - Schietsportvereniging Wilhelm Tell

5.2 Welke partij op welke plek

De huisvestingsbehoeften van de verschillende partijen zijn te vinden in paragraaf 4.1.

5.2.1 Partij nu gevestigd in De Postduif

Stichting Jeugd-Punt

Het advies is om samen met Jeugd-Punt de volgende opties verkennen: kelder De Rederij en Tienpondzaal Blokweer. Deze locaties lijken min of meer te voldoen aan de voorkeuren. Daarbij geldt dat plaatsing in De Rederij mooi aansluit bij de in 2017 (De Jong) geformuleerde visie op het gebouw, en meer in het bijzonder het streven om De Rederij een huiskamer voor alle Alblasterdammers te laten zijn.

5.2.2 Partijen nu gevestigd in de voormalige brandweerkazerne

Stichting Voedselbank Alblasterdam

Het advies is om deze partij te vestigen in Het ParticiPand. Dit is misschien wel de enige geschikte locatie naast de huidige. Het is geschikt omdat er in het ParticiPand grote ruimtes zijn, en omdat het een plek is waar kruisbestuiving met andere maatschappelijke partijen kan plaatsvinden.

VluchtelingenWerk Nederland

Het advies is om te verkennen of deze partij gevestigd kan worden in De Rederij of in een kerk. De Rederij omdat het een centraal gelegen locatie is en vluchtelingen zo op een natuurlijke manier kennismaken met een belangrijk gebouw voor Alblasserdam. Wat betreft de kerken kan het gaan om de accommodatie De Damsteen van de Grote Kerk (Cortgene 8), de Ichthuskerk (Scheldeplein) en De Elthetokerk (Blokweerweg 22). Ondersteuning aan vluchtelingen past vermoedelijk bij het karakter van deze kerken. De Damsteen is daarbij een centraal gelegen locatie. Verder kan het als voordeel worden beschouwd dat de dienstverlening dan niet vanuit het kerkgebouw zelf plaatsvindt, maar vanuit een meer neutraal gebouw.

5.2.3 Partijen nu gevestigd in Het ParticiPand

Vijf kunstenaars

Het advies is om tenminste drie van de vijf kunstenaars onderdak te blijven bieden in Het ParticiPand. Daarnaast is het advies te verkennen of twee kunstenaars (het ligt dan voor de hand te kiezen voor twee kunstenaars die geen sterke link hebben met zorg- en welzijnsdiensten in het sociaal domein) onderdak geboden kan worden in Landvast. Door twee kunstenaars te verhuizen ontstaat er in Het ParticiPand meer ruimte voor andere partijen. Landvast lijkt een logische plek voor twee kunstenaars omdat het een sociaal cultureel centrum is. Zoals eerder gemeld is er over het openstellen van Landvast al contact met het bestuur van Landvast, maar is er nog geen overeenstemming over bereikt.

Stichting Helpende Handen Nederland

Blijven huisvesten in Het ParticiPand. Deze partij is nu al gevestigd in deze accommodatie en de locatie voldoet.

Stichting Odensehuis

Blijven huisvesten in Het ParticiPand. Deze partij is nu al gevestigd in deze accommodatie en de locatie voldoet.

Stichting Yulius

Blijven huisvesten in Het ParticiPand. Deze partij is nu al gevestigd in deze accommodatie en de locatie voldoet.

Schietsportvereniging Wilhelm Tell

Blijven huisvesten in Het ParticiPand. Deze partij is nu al gevestigd in deze accommodatie en de locatie voldoet.

5.3 Termijn

Het is niet verstandig op dit moment advies te geven over wanneer welke partij dient te verhuizen. Dit hangt samen met het feit dat er in bepaalde gevallen sprake is van onderlinge afhankelijkheden. Zo kan de Voedselbank pas verhuizen naar Het ParticiPand als daar voldoende ruimte is gemaakt. Wel

wordt geadviseerd om ambtelijk voortvarend met de verhuizingen aan de slag te gaan. Dit vergt dat voorzien wordt in voldoende en capabele ambtelijke inzet.

6. Advies over te hanteren type huurprijs per partij

In dit hoofdstuk wordt advies gegeven over de te hanteren huurprijs per partij. Het wordt gedaan voor de partijen waarvan wordt geadviseerd daaraan te blijven verhuren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen huurprijzen: kostendekkende huurprijs, marktconforme huurprijs en maatschappelijke huurprijs. Paragraaf 3 van het afwegingskader verhuur is bepalend voor het specifieke advies per huurder. Daarin is ook een korte inhoudelijke toelichting op de drie soorten prijzen te vinden.

6.1 Advies welke partij welk type huurprijs in overzicht

In onderstaande tabel staat het advies per partij. Bij veel partijen wordt het betreffende type huurprijs al gehanteerd (in die gevallen is het wel belangrijk dat de prijzen worden geactualiseerd), maar voor sommigen geldt dat niet.

Huidige locatie	Partij	Advies type huurprijs
De Rederij	Bibliotheek Aanzet	kostendekkend
	Werkcafé (ASVZ)	kostendekkend
	Politie	kostendekkend
De Portier	Kookgemak VOF	marktconform
Landvast	Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam (SSCCA)	kostendekkend
Brughuis	Jeugdteams Zuid Holland-Zuid	kostendekkend
	Jong JGZ	kostendekkend
	Stichting de Sociale Basis	kostendekkend
	Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA)	kostendekkend
	Sociale Dienst	kostendekkend
	Werkcentrum	kostendekkend
De Postduif	Stichting Jeugd-Punt	kostendekkend
Het ParticiPand	Atelier ERBIJ	maatschappelijk
	Atelier Miek	maatschappelijk
	Stichting Helpende Handen Nederland	kostendekkend
	Stichting Odensehuis	kostendekkend
	Raymond Koop	maatschappelijk
	Teus van Kooten	maatschappelijk
	Yulius	kostendekkend
	Zielsgewoon Manja	maatschappelijk
Sportcentrum Blokweer	Beheer Stichting Sport Alblasserdam (BSSA)	kostendekkend
Voormalige brandweerkazerne	Stichting Voedselbank Alblasserdam	Kostendekkend
	Vluchtelingenwerk Nederland	Kostendekkend

Indien van toepassing

Huidige locatie	Partij	Advies type huurprijs
-----------------	--------	-----------------------

Het ParticiPand	Schietsportvereniging Wilhelm Tell	kostendekkend
Voormalige brandweerkazerne	Verenigde Alblaserdamse Hengelaars (V.A.H.)	kostendekkend

7. Rol gemeente jegens partijen waarvan geadviseerd wordt huurrelatie te beëindigen

Dit laatste hoofdstuk geeft advies over de rol van de gemeente jegens partijen waarvan geadviseerd wordt de huurrelatie te beëindigen. De rol van de gemeente jegens de Verenigde Alblasserдамse Hengelaars (V.A.H.), waarover *niet* wordt geadviseerd om per definitie niet meer te verhuren (zie hoofdstuk 2), wordt in dit hoofdstuk ook behandeld.

In dit hoofdstuk wordt eerst een overzicht gegeven van de partijen waar het om gaat (paragraaf 7.1). In paragraaf 7.2 wordt vervolgens het advies gegeven.

7.1 Partijen die in dit hoofdstuk worden behandeld

De betreffende partijen zijn te vinden in onderstaande tabel.

Partijen die in dit hoofdstuk worden behandeld

Nu gevestigd in accommodatie	De Postduif (§7.2.1)	Voormalige brand-weerkazerne (§5.2.2)	Het ParticiPand (§5.2.3)
Partijen	- Nederlands Gereformeerde Kerk (NGK) (wel uurverhuur mogelijk via exploitant) - Vereniging Drentse Buurt (wel uurverhuur mogelijk via exploitant)	- Verenigde Alblasserдамse Hengelaars (V.A.H.)	- Care to repair / International Security Management Services B.V. - Damdorp Barbershop - Het Vlindertje - YV-Dance

Termijnen

In dit rapport worden bewust geen concrete termijnen genoemd waarin partijen worden gevraagd te vertrekken. Dit maakt het mogelijk tot maatwerk over te gaan. Het algemene advies luidt om een balans te vinden: het is van belang een termijn te hanteren die haalbaar is voor de betreffende huurder, maar het is ook van belang dat binnen afzienbare tijd wordt toegewerkt naar een afronding. En de gemeente kan meedenken met de huurder (zie hieronder), maar tegelijk moet duidelijk zijn dat de huurder primair aan zet is.

7.2 Advies over rol gemeente per partij

7.2.1 Partijen die nu gevestigd zijn in De Postduif

Vereniging Drentse Buurt

In hoofdstuk 2 is geadviseerd niet meer aan deze partij te verhuren omdat uurverhuur volstaat, en omdat de gemeente (zie het afwegingskader) geen rol voor zichzelf ziet weggelegd voor uurverhuur. Daarom zou het logisch zijn om het uurverhuur vanaf nu via een exploitant te laten lopen. Omdat zij de ruimte structureel huren, zou het logisch zijn Jeugd-Punt te vragen deze exploitantenrol te vervullen.

Echter, omdat het advies is Jeugd-Punt te laten verhuizen en de betreffende accommodatie af te stoten, ligt het voor de hand het uurverhuur bij de gemeente in stand te houden zo lang De Postduif er nog staat. In die periode kan de vereniging alvast zoeken naar een alternatieve plek voor de periode daarna en de gemeente kan daarin een keer meedenken. Mochten er appartementen

worden gebouwd, dan zou de partij mogelijk op termijn de gemeenschappelijke ruimte van dat complex kunnen huren. Zo zouden ze op bijna dezelfde plek als nu kunnen samenkomen.

Nederlands Gereformeerde Kerk

Idem als advies over Vereniging Drentse Buurt.

7.2.2 Partij die nu gevestigd is in de voormalige brandweerkazerne

Verenigde Alblasserdamse Hengelaars (V.A.H.)

Zoals omschreven in hoofdstuk 2 is het advies deze partij een oplossing buiten het gemeentelijk vastgoed te laten zoeken. Het is belangrijk te melden dat dit pas geldt voor de periode na verkoop van de betreffende accommodatie. Zo lang het gebouw er nog staat is er immers nog ruimte in het gemeentelijk vastgoed, en volgens het afwegingskader kan er ruimte worden geboden aan dergelijke partijen indien die ruimte er is.

De gemeente zou bij het zoeken naar een andere plek suggesties kunnen aanreiken. Mocht duidelijk worden dat er ondanks inspanningen geen geschikte ruimte wordt gevonden, dan kan de gemeente bekijken of ze zelf na het afstoten van De Postduif en de voormalige brandweerkazerne nog ruimte heeft. Daarbij zou de gemeente kunnen overwegen een deel van een beschikbare accommodatie aan deze partij te verkopen. De V.A.H. lijkt namelijk de voorkeur te hebben om zelf over een pand te beschikken. Verder doet het recht aan de activiteiten die plaatsvinden in de huidige accommodatie en sluit het aan bij de positie van een partij als deze in het afwegingskader verhuur.

7.2.3 Partijen die nu gevestigd zijn in Het Participand

Care to repair / International Security Management Services

Omdat deze partij de betreffende ruimte in Het Participand slecht als opslagplaats gebruikt, is het advies de partij zelf een oplossing te laten vinden.

Damdorp Barbershop

Het advies is mee te denken over alternatieve mogelijkheden.

Het Vlindertje

Het advies is mee te denken over alternatieve mogelijkheden.

YV-Dance

Het advies is om met de dansschoolhouder mee te denken over hoe een manier gevonden kan worden die het mogelijk maakt de activiteiten zoveel te blijven uitvoeren. Op dit moment valt daarbij te denken aan het nog meer dan nu (ook nu komt YV-Dance al wel op basisscholen) gebruik maken van speellokalen van basisscholen. Ook kan onder meer gedacht worden aan de gymzaal in het MFC Maasplein.

8. Bronnenlijst

Hieronder staan de schriftelijke bronnen van het rapport, met uitzondering van mailverkeer. Als er in de lopende tekst 'SGD' is genoteerd, zonder een jaartal, betreft de bron mail- en/of telefoonverkeer met de SGD.

Auteur onbekend (1997). *Verkoop van der Giesen rond*. Nieuwblad Transport. Geraadpleegd van:

<https://www.nt.nl/archief/1997/11/27/verkoop-van-der-giesen-rond/>

Auteur onbekend (2015). *Voedselbank Alblasserdam en Smile blij met nieuwe plek*. Klaroen.

Geraadpleegd van: [Voedselbank Alblasserdam en Smile blij met nieuwe plek | Al het nieuws uit Alblasserdam en Papendrecht \(hetkontakt.nl\)](#)

Auteur en jaartal onbekend, *ambtelijke rapportage met bestandsnaam Nokkenwiel Onderbouwingen bouwkosten*.

Auteur en jaartal onbekend, *ambtelijke rapportage met bestandsnaam Nokkenwiel Overzicht bouwkosten*.

Bouwstenen (2018). *Gemeentelijk vastgoedmanagement 2018, resultaten landelijk onderzoek*.

Geraadpleegd van: [Infographic Gemeentelijk Vastgoed management \(Dig DEF\).pdf](#).

Bouwstenen (2022). *Gemeentelijk vastgoedmanagement 2018, resultaten landelijk onderzoek*.

Geraadpleegd van: [gemeentelijk vastgoed management 2022.pdf](#).

Davenne, P. (17 oktober 2024). *Ambtelijke rapportage, bouwkundige kenmerken panden Alblasserdam*.

De Jong, A. (23 mei 2017). *Raadsvoorstel met onderwerp Definitief Ontwerp en kredietaanvraag renovatie gemeentehuis*.

Den Braber, D. (2013). *"Te water!" in Krimpen toont vernieuwing Nederlandse scheepsbouw*.

Reformatorsch dagblad. Geraadpleegd van:

https://www.digibron.nl/viewer/collectie/Digibron/id/tag:RD.nl,20130912:newsml_82d8863a2cbb22a559e84b40aab17136

Drenth, M.S. & J.M. Scherer (2020). *Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs (def) 2019-2039*.

Gemeente Alblasserdam (14 mei 2024). *Raadsbesluit*. Geraadpleegd van: [Raadsbesluit-Voorgang-nieuwbouw-voor-OBS-t-Nokkenwiel-getekend.pdf](#)

Gemeente Alblasserdam (2024), *OMGEVINGSVISIE ALBLASSERDAM Ontwerp t.b.v. vaststelling 14 mei 2024*. Geraadpleegd van: [Ontwerp-omgevingsvisie-Alblasserdam.pdf](#).

Gemeente Alblasserdam (2 juni 2022). *Samen zijn we Alblasserdam: coalitieakkoord 2022-2026*.

Geraadpleegd van: https://www.alblasserdam.nl/Mediatheek/Bestuur_en_Organisatie.

Gemeente Alblasserdam (26 november 2013). *Beschermde dorpsgezicht Alblasserdam - beeldbepalende zaken, op adres pand Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders*.

Gemeente Alblasserdam (z.d.). *Monumenten*. Geraadpleegd van:

https://www.alblasserdam.nl/Inwoners/Alle_onderwerpen/Kunst_en_cultuur/Monumenten_in_Alblasserdam

HVWA (20 juni 2024), brief van commissie dorpsbehoud van de H.V.W.A. aan college van burgemeester en wethouders met verzoek tot aanwijzing gemeentelijk monument Lelstraat 2 te Alblasserdam 2024. Geraadpleegd van: <https://raad.alblasserdam.nl/Documenten/2-5-HVWA-Verzoek-tot-aanwijzing-gemeentelijk-monument-Lelsstraat-2-te-Alblasserdam-geanonimiseerd.pdf>.

Kenniscentrum Infomil (z.d.). *Hoe wordt het bruto vloeroppervlak bepaald?* Geraadpleegd van: [Hoe wordt het bruto vloeroppervlak bepaald? - Kenniscentrum InfoMil](#)

- Kluit, J. (2015). *Een nieuw schoolgebouw in Alblasserdam*. Geraadpleegd van: [Digibron.nl, Een nieuw schoolgebouw in Alblasserdam](#)
- Lopes, A. (2021). *Eindevaluatie ParticiPand*.
- Royal Haskoning, portfolio Dashboard waarmee inzicht kan worden verkregen in de energietransitie van de Alblasserdamse accommodaties.
- Rijksoverheid (datum onbekend), *Maatregelen voor meer en betere bibliotheken*. Geraadpleegd van: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/lezen-en-bibliotheken/openbare-bibliotheken>.
- Smit, E. (2023). *Onderzoek: small talk bij de kapper*. Geraadpleegd van: <https://www.haibu.nl/blog/onderzoek-small-talk-bij-de-kapper/#:~:text=De%20kapper%20als%20luisterend%20oor,verhalen%20deelt%20met%20hun%20kapper>
- SGD (17 oktober 2024). *Ambtelijke overzicht, lijst gebouwen van gemeente Alblasserdam in beheer van de SGD*.
- SGD (z.d.). *Kerkstraat 203a – Begraafplaats (onderkomen buitendienst)*.
- SGD (z.d.), ambtelijk overzicht Duurzaamheid vastgoed financieel tbv keuzes Raad
- Stam, P. (2015). *Leerlingen Beukelmanschool verhuizen naar nieuw schoolgebouw*. Geraadpleegd van: https://www.alblasserdamsnieuws.nl/wordpress/2015/04/07/leerlingen-beukelmanschool-verhuizen-naar-nieuw-schoolgebouw-fotos/#google_vignette
- Stam, P. (2022). *Nu ook scheurvorming in beton geconstateerd bij zwembad Blokweer*. Geraadpleegd via: [Nu ook scheurvorming in beton geconstateerd bij zwembad Blokweer - Alblasserdamsnieuws.nl](#)
- Stec Groep (2023). *Aanbod bedrijfsruimte blijft extreem laag: beter benutten bedrijventerreinen broodnodig*. Geraadpleegd van: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2023/03/Stec-Groep-whitepaper-Aanbod-bedrijfsruimte-blijft-extreem-laag.pdf>
- Van Eynden, S. (2013). *Waarom we nooit genoeg hebben*. Filosofie Magazine. Geraadpleegd van: <https://www.filosofie.nl/waarom-we-nooit-genoege-hebben/>
- Van Heeren, S. (15 november 2018). *Raadsvoorstel met onderwerp Renovatie van gemeentehuis en omzetting naar Huis van de samenleving*.
- Vermaas, L. (2024). *Overzicht grond- en vastgoedportefeuille per september 2024*.

Bijlage 1 – Afbeeldingen van de gebouwen

Van deze bijlage is een afzonderlijk document gemaakt. Dit document is toegevoegd aan het raadsvoorstel.

Bijlage 2 – Huisvestingslasten van negen accommodaties

Hieronder de huisvestingslasten van de negen accommodaties die in hoofdstuk 3 worden behandeld.

Huisvestingslasten

Voor elke accommodatie moeten er huisvestingslasten worden voldaan. Ook waar het gaat om panden die door de gemeente worden verhuurd geldt dat deze kosten voor het grootste deel landen bij de gemeente. Een reden daarvoor is dat het overgrote deel van de huurders subsidie ontvangt voor huisvesting. Hieronder staan ter informatie de huisvestingslasten van de negen accommodaties die worden behandeld in hoofdstuk 3.

De huisvestingslasten zijn onderverdeeld in drie categorieën: onderhoudslasten, energiekosten en andere huisvestingslasten. Hieronder per categorie een korte toelichting.

1. Onderhoudslasten

Voor een belangrijk deel bestaan de huisvestingslasten uit kosten voor onderhoud. Een veel gebruikte term in dit verband is Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Hieronder is te zien hoeveel geld er per accommodatie is gereserveerd voor onderhoud in de komende jaren. De inhoud van de tabel is gebaseerd op informatie van de Servicegemeente Dordrecht (SGD). Voor het werkelijk doorvoeren van het onderhoud moeten er ook nog aanvullende kosten worden gemaakt. Deze kosten vallen onder de noemer VAT: Voorbereiding, Administratie en Toezicht. Ze bedragen naar verwachting zo'n 20 procent van het totaalbedrag per jaar. Ook deze kosten zijn verwerkt in de huidige meerjarenbegroting.

2. Energiekosten

De energiekosten zijn gebaseerd op gegevens uit een digitaal dashboard van Royal Haskoning. Het is belangrijk op te merken dat er allerlei beperkingen aan kleven. Zo zijn de bedragen bij de meeste accommodaties gebaseerd op het jaar 2022, terwijl aan het begin van dat jaar waren nog coronamaatregelen van kracht waren, wat vermoedelijk betekent dat er minder energie is gebruikt dan gemiddeld. Het cijfer bij specifiek de gemeentewerf is gebaseerd op 2020; in bijna dat hele jaar waren er coronamaatregelen van kracht. Een volgende beperking is dat de bedragen bij sommige accommodaties (o.a. sportcentrum Blokweer) zijn gebaseerd op het kalenderjaar 2019. De kosten voor energie waren toen veel lager dan die in 2022.

3. Andere huisvestingslasten

Denk bij deze lasten aan kosten voor water, aan schoonmaakkosten en aan verzekeringen. Helaas worden die gegevens niet altijd per locatie bijgehouden. Omdat voor dit rapport een indicatie volstaat, is er uitgegaan van een richtprijs. Deze richtprijs is €8 per m2 BVO.

Onderhoudslasten per jaar van de negen accommodaties

Accommodatie <i>Bedragen x € 1.000</i>	Bedrag onderhoud	Bedrag energie	Schatting andere hvlasten	Totaal
De Rederij	81	55	31	167
Landvast	87	150	21	258
Het Brughuis	28	17	6	51
De Portier	7	4	1,5	12,5

Sportcentrum Blokweer, onderdeel zwembad	174	97	15	286
Sportcentrum Blokweer, onderdeel sporthal	53	23	15	91
Gemeentewerf	40	9	9	58
Onderkomen en opberg ruimte begraafplaats	5	niet bekend	0,5	niet bekend
Onderkomen en opberg ruimte Souburgh	11	1	1	13
De Kinderboerderij	13	niet bekend	0,5	niet bekend

Bijlage 3 – Verantwoording inschatting opbrengsten verkoop drie accommodaties

De berekeningen zijn gemaakt door het bureau Metafoor. De resterende boekwaarde van de accommodaties – die erg gering is – is niet meegenomen in de berekeningen.

Mogelijk maken herontwikkeling de Postduif en deel van de grond eromheen

€ 500.000 tot 1.500.000

In bovenstaand bedrag aan opbrengsten zijn ook de te maken kosten (o.a. slopen en bouwrijp maken) meegenomen, maar niet specifiek de kosten van het aankopen van het pand met adres Randweg 106, waarvan de gemeente al wel eigenaar is van de grond.

- Bij de berekening is uitgegaan van woningbouw. Of de herbestemming werkelijk woningbouw moet zijn valt echter buiten de reikwijdte van dit adviesrapport. Er is voor woningbouw gekozen omdat ergens vanuit moet worden gegaan om een berekening te kunnen maken en omdat woningbouw een veelvoorkomende vorm van herbestemming is.
- Het werkelijke bedrag is voor een belangrijk deel afhankelijk van het precieze aantal m2 dat beschikbaar kan worden gesteld. In de inschatting is uitgegaan van fors meer m2 dan die het gebouw De Postduif in beslag neemt. Daarbij is relevant dat er de nodige ruimte is in het omliggende gebiedje. Het werkelijke bedrag hangt verder af van allerlei voorwaarden die aan een projectontwikkelaar worden gesteld. Verder is in de berekening geen rekening gehouden met onvoorziene belemmerende factoren.
- Bron: berekening door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Mogelijk maken herontwikkeling de Brandweerkazerne

€ 400.000 tot € 600.000

Hierin zijn ook de te maken kosten (o.a. slopen en bouwrijp maken) meegenomen.

- Bij de berekening is uitgegaan van woningbouw. Of de herbestemming werkelijk woningbouw moet zijn valt echter buiten de reikwijdte van dit adviesrapport. Er is voor woningbouw gekozen omdat ergens vanuit moet worden gegaan om een berekening te kunnen maken en omdat woningbouw een veelvoorkomende vorm van herbestemming is.
- Het werkelijke bedrag is voor een belangrijk deel afhankelijk van het precieze aantal m2 dat beschikbaar kan worden gesteld, en daarnaast van allerlei voorwaarden die aan een projectontwikkelaar worden gesteld. In de inschatting is uitgegaan van een wat grotere perceeloppervlakte als de oppervlakte die de voormalige brandweerkazerne nu in beslag neemt. Verder is in de berekening geen rekening gehouden met onvoorziene belemmerende factoren.
- Bron: berekening door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Mogelijk maken herontwikkeling Participand met randvoorwaarde behoud

Geen opbrengsten

Dit is door niemand berekend, maar betreft inschattingen door verschillende personen, waaronder een adviesbureau. Reden voor de inschatting is voor belangrijk deel gebaseerd op de energetische staat van het gebouw.

Mogelijk maken herontwikkeling Participand zonder randvoorwaarde behoud

€ 1.900.000 – 2.800.000

Hierin zijn ook de te maken kosten (o.a. slopen en bouwrijp maken) meegenomen.

- Bij de berekening is uitgegaan van woningbouw. Of de herbestemming werkelijk woningbouw moet zijn valt echter buiten de reikwijdte van dit adviesrapport. Er is voor woningbouw gekozen omdat ergens vanuit moet worden gegaan om een berekening te kunnen maken en omdat woningbouw een veelvoorkomende vorm van herbestemming is.
- Het werkelijke bedrag is voor een belangrijk deel afhankelijk van de hoeveelheid verdiepingen die mogen worden gebouwd, en daarnaast van allerlei voorwaarden die aan een projectontwikkelaar worden gesteld. In de inschatting is ervan uitgegaan dat het perceeloppervlakte waarop De Participand is gevestigd beschikbaar wordt gesteld. Verder is in de berekening geen rekening gehouden met onvoorziene belemmerende factoren.
- Bron: berekening door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling