

Technische vragen bij Raadsvoorstel Adviesrapport bezit en verhuur gemeentelijke accommodaties			
Nr.	Vraag	Partij	Antwoord
	Voor het scenario maximale benutting hebben we de volgende vragen aan het college:		
1	Er is geen rekening gehouden met de verplaatsing van de voedselbank. Kosten van huur van een nieuwe locatie door middel van subsidie door de gemeente gaat van de besparing af. Heeft het college al enig idee wat deze kosten met zich mee gaan brengen?	CDA	Wij hebben de precieze kosten nog niet in beeld. We willen voorkomen dat de Voedselbank een markttarief moet gaan betalen bij een partij die een ruimte verhuurt. Dit omdat we samen met De Voedselbank een appel willen doen op lokale bedrijven. Zo is er mogelijk een bedrijf dat ruimte over heeft en deze voor een beperkt tarief beschikbaar wil stellen, of kunnen bedrijven op een andere manier tegemoetkomen. Ook nu al wordt De Voedselbank op meerdere manieren door bedrijven ondersteund.
2	De oplossing voor het verplaatsen van de huurders aan wie de gemeente volgens hoofdstuk 2 en het kader blijft verhuren is in dit scenario niet compleet. Geen rekening is gehouden met minder commercieel verdienmodel van Landvast. Is er al overleg geweest met het bestuur van Landvast?	CDA	Er zijn gesprekken geweest met Landvast. Daaruit is duidelijk geworden dat er wellicht mogelijkheden zijn, maar die moeten eerst nog verder besproken worden.
3	De toename van de huisvestingslasten voor de te verplaatsen huurders. In welke orde van grote ligt dit?	CDA	Met de toename van huisvestingslasten hebben we in het bijzonder energiekosten in gedachten. Dit omdat het huisvesting bieden aan nieuwe partijen in het gebouw betekent dat het betreffende gebouw meer gebruikt zal worden. Het is op voorhand heel lastig om zorgvuldig aan te geven om hoeveel geld het gaat. De inschatting is wel dat het totaal om een beperkt bedrag gaat.
4	De resultaatsverplichting voor het herhuisvesten van schietsportvereniging Wilhelm Tell en visvereniging V.A.H brengt ook extra kosten met zich mee. Hoe hoog kunnen deze zijn?	CDA	Er is geen sprake van een resultaatsverplichting jegens deze partijen. Zie in dat verband de laatste alinea van paragraaf 3.2.1 van het afwegingskader verhuur. Dit afwegingskader is vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 24 september 2024. Het feit dat er geen sprake is van een resultaatverplichting betekent dat er geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kosten.

5	Afstoten van het ParticiPand met de conditie dat de accommodatie zelf behouden moet blijven levert volgens het advies niet veel op. Ziet het college daar toch nog wellicht extra opbrengsten voor?	CDA	<i>Achtergrondinformatie</i> Er is door een kundige partij uitgerekend wat het verkopen van drie accommodaties (voormalige brandweerkazerne, Postduif en Het ParticiPand) en enige grond eromheen naar verwachting oplevert. Bij deze berekening is er vanuit gegaan dat de betreffende accommodatie mag worden gesloopt. De resultaten van de berekening staan in een bijlage van het adviesrapport. <i>Antwoord op uw vraag</i> Wat het verkopen van Het ParticiPand mét voorwaarde behoud van het pand kan opleveren is <i>niet</i> vooraf berekend. Wel hebben enkele deskundigen, zonder zich in detail in de zaak te verdiepen, aangegeven dat je in dat geval nauwelijks opbrengsten mag verwachten. Het college ziet op dit moment geen reden voor een andere verwachting.
6	Is er rekening gehouden met verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders uit het participant aan wie wij blijven verhuren, zoals het Odensehuis en Stichting Helpende handen?	CDA	Nee, hier is geen rekening mee gehouden. In dit verband is relevant te melden dat de gemeente niet per definitie voor die kosten hoeft op te draaien. <i>Nadere informatie over de twee accommodaties die u noemt in uw vraag</i> Voor Helpende Handen geldt dat er voor hen belangrijke voorzieningen aanwezig zijn in bijvoorbeeld De Rederij, wat de locatie is die we in eerste instantie op het oog hebben voor Helpende Handen. En het Odensehuis kan mogelijk onderdelen van de huidige inrichting meenemen naar de nieuwe plek.
7	Bent u met het ons eens dat er eerst een compleet plan voor uitverhuizen moet liggen voor de keus voor het scenario maximale benutting kan worden gemaakt?	CDA	In de commissiebehandeling hierover is aangegeven dat het maken van zo'n plan minder makkelijk gaat indien nog niet besloten is of de betreffende panden werkelijk worden afgestoten. Dit omdat dan de bereidheid van (sommige) partijen om op een constructieve manier aan zo'n plan mee te werken vermoedelijk minder groot zal zijn.
8	Ziet u ook in dit scenario af van het bouwen van nieuwe maatschappelijk vastgoed bijvoorbeeld op de locatie nieuwe Nokkenwiel?	CDA	Dat is juist.

	Voor het scenario alleen Behoud van ParticiPand met 1 miljoen duurzaamheidsinvestering:		
9	Kunnen de exploitatielasten van het ParticiPand omlaag door de suggesties van de diverse inspreekreacties mee te nemen. Bijvoorbeeld die van het bestuur van Wilhelm Tell.	CDA	Er zijn manieren denkbaar om de exploitatielasten voor de gemeente voor Het ParticiPand omlaag te brengen. Hieronder gaan we specifiek in op de suggesties die zijn gedaan door het bestuur van Wilhelm Tell tijdens hun inspraakreactie tijdens de commissievergadering van 28 januari 2025. <i>Suggestie 1: Kosten beheersbaar houden door verduurzamingsmaatregelen te combineren met noodzakelijk onderhoud</i> Het combineren van verduurzaming met noodzakelijk onderhoud is zeker verstandig. Hier is echter al rekening mee gehouden in het Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP): het is zo opgesteld dat regulier planmatig onderhoud op een natuurlijk moment wordt gecombineerd met een duurzame maatregel. Hier zit dus geen aanvullende besparing. <i>Suggestie 2: Subsidies zoals Dumava en ISDE kunnen de lasten verlichten.</i> Er zijn subsidiemogelijkheden voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Dumava is de belangrijkste en levert het meeste op. Van de accommodaties binnen onze gemeente behoort Het ParticiPand tot de gebouwen die vermoedelijk in aanmerking komen. Om een indruk te geven van de orde van grootte van de tegemoetkoming: 20 procent subsidie bij het uitvoeren van drie losse maatregelen; 30 procent subsidie bij integrale verduurzaming die leidt tot een labelsprong van minimaal 3 stappen, waarbij tenminste op niveau B uitgekomen moet worden); en 40 procent subsidie indien de zogenaamde renovatiestandaard wordt gehaald. Het stapelen van subsidies is, grosso modo, niet mogelijk.
10	Is in het kader van de huidige energietransitie en mogelijke netcongestie uitstel van volledig ParisProof maken van het Participand een optie.	CDA	Allereerst merken we op dat u als raad eerder al hebt besloten dat u tot <i>Paris Proof</i> verduurzaming van de accommodaties over wilt gaan. Of meer zorgvuldig uitgedrukt: in juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten de kosten van de duurzaamheidsinvesteringen horend bij <i>Paris Proof</i> voor de jaren 2024-2027 te verwerken in de destijds actuele meerjarenbegroting (2024-2027).

			De vraag of uitstel mogelijk is veronderstelt dat er sprake is van een verplichting tot het <i>Paris Proof</i> verduurzamen van Het ParticiPand binnen een bepaald tijdvak. Op dit moment is die verplichting er niet, maar deze zou wel kunnen komen. Hieronder een nadere toelichting. <i>Klimaatwet en klimaatakkoord</i> Het wettelijk kader is momenteel als volgt: in de Klimaatwet die op 1 januari 2020 is ingegaan is 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. Door gemeentelijke accommodaties te gaan verduurzamen naar <i>Paris Proof</i> (leidt tot zo'n 90 procent energiereductie) dragen we eraan bij dat betreffende deel van het Klimaatakkoord wordt behaald. Daarnaast sorteren we voor op strenger worden duurzaamheidsverplichtingen die er, gelet op het Klimaatakkoord, waarschijnlijk gaan komen voor alle zogenaamde labelplichtige locaties. Op dit moment is echter nog niet bekend of de uitvoering van de Klimaatwet en het Klimaatakkoord betekent dat specifiek Het ParticiPand in 2050 moet voldoen aan de <i>Paris Proof</i> norm. Op dit moment geldt wel de verplichting om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren die zich in vijf jaar terugverdienen. De kosten hiervan voor Het ParticiPand worden in de Routekaart verduurzaming Gemeentelijk vastgoed (versie 15 december 2022) geschat op € 70.000. <i>Netcongestie</i> Er zijn duurzaamheidsmaatregelen bij Het ParticiPand die een negatieve invloed hebben op netcongestie (denk aan warmtepomp en zonnepanelen), maar ook maatregelen die het elektriciteitsverbruik beperken. Uitstel van het <i>Paris Proof</i> maken vanwege netcongestie lijkt niet nodig, want het DMJOP werkt toe naar volledig <i>Paris Proof</i> in niet eerder dan 2050. Wel zou het vanuit het oogpunt van netcongestie wenselijk kunnen zijn om een maatregel die leidt tot toename van elektriciteitsverbruik ten opzichte van de huidige planning enkele jaren later te verlaten, maar dat is iets voor de uitvoering.
11	Kan de wethouder, los van het financiële aspect, nog meer voordelen noemen van het scenario maximale benutting?	SGP	Jazeker. Door het afstoten van een pand heeft de gemeente 'een zorg' minder. Uit een pand vloeien immers altijd werkzaamheden voort. Dat voor het plaatsen van De Voedselbank een aanvullend appel wordt gedaan op inzet en creativiteit van bedrijven en maatschappelijke

			partijen (zie antwoord vraag 1) kan ook als voordeel worden beschouwd. Verder kan het plaatsen van kunstenaars een impuls geven aan Landvast, dat een <i>cultureel</i> centrum is. (Daarbij geldt als kanttekening dat in het adviesrapport wordt geadviseerd om twee kunstenaars naar Landvast te verhuizen). Verder kunnen er na verhuizingen naar de accommodaties die behouden blijven weer mooie en waardevolle samenwerkingen en kruisbestuivingen ontstaan.
12	Het verduurzamen van de verschillende gebouwen en de investeringen die gemaakt moeten worden voor de verhuizingen, zal ongetwijfeld leiden tot hogere huurprijzen. Wat als er verenigingen daardoor alsnog in de problemen komen? Is dit punt aan de orde geweest in de gesprekken tussen college en de afzonderlijke partijen?	SGP	Voor veel partijen in het gemeentelijk vastgoed geldt dat ze subsidie krijgen voor het betalen van de huur (vestzak-broekzak). Zonder dat we bij voorbaat willen toezeggen dat we de toename van huurprijzen wel gaan betalen, geldt wel dat toename van huurkosten zal leiden tot toename van huur die aan ons wordt gevraagd. Hier wordt in het rapport ook rekening mee gehouden; de veronderstelling is dat de kosten voor MJOP en DMJOP in principe bij de gemeente landen. In uw vraag spreekt u specifiek over verenigingen. Momenteel verhuren we aan drie verenigingen: dit zijn de Vereniging Drentse Buurt, schietsportvereniging Wilhelm Tell en de Verenigde Alblasserdamse Hengelaars (V.A.H.). Voor De Drentse Buurt geldt dat wordt geadviseerd en voorgesteld de huurrelatie te beëindigen. Zie voor een toelichting op dat advies paragraaf 2.6 (pagina 17) van het adviesrapport. De visvereniging (V.A.H.) en schietsportvereniging Wilhelm Tell hebben geen subsidierelatie met ons. Het hanteren van kostendekkende huur voor deze partijen betekent dat het betreffende deel van de verduurzamingskosten bij hen landen. In gesprekken met deze twee verenigingen is niet expliciet geadresseerd of het doorberekenen van het verduurzamen deze verenigingen financieel haalbaar is voor deze verenigingen. Daarbij merken we op dat, als het raadsvoorstel wordt opgevolgd, beide verenigingen een plek buiten het gemeentelijk vastgoed moeten zoeken. Verder menen we dat in het geval dat zowel de voormalige brandweerkazerne (locatie V.A.H.) als Het ParticiPand (locatie Wilhelm Tell) toch tot het gemeentelijk vastgoed blijven behoren, er niet snel problemen zullen ontstaan voor deze verenigingen, en wel om de volgende redenen: a. de verduurzamingsinvesteringen per pand lopen in praktijk (zie hoofdstuk 3) langzaam op. Dat betekent dat de kostentoeename niet op korte termijn enorm toeneemt. Ze kunnen zich er dus op voorbereiden.

			b. De visvereniging lijkt financieel in staat een verhoging op te vangen. Zie in dit verband ook het document met de bestandsnaam 'Brief Verenigde Alblasserdamse Hengelaars over het verhuurbeleid van de gemeente' (toegevoegd aan de raadsstukken), waaruit blijkt dat ze de voormalige brandweerkazerne willen kopen. c. Voor schietsportvereniging Wilhelm Tell wordt bij het bepalen van de huur meegenomen dat een deel van de ruimte die zij gebruiken niet als regulier verhuurbaar vloeroppervlak kan worden aangemerkt. Dit heeft een dempend effect op de huidige huurprijs en dus ook op huurstijging vanwege het doorvoeren van <i>Paris Proof</i>-verduurzaming.
13	Het rapport noemt een aantal keren dat er bij het afstoten van de Postduif en de oude brandweerkazerne mogelijkheden komen voor woningbouw. Over hoeveel woningen/appartementen hebben we het dan?	SGP	Er is aan een extern bureau gevraagd om een berekening te maken van wat afstoten kan opleveren indien de betreffende locatie daarna beschikbaar komt voor woningbouw, maar er is niet gevraagd naar aantallen woningen en appartementen. Daar meer inzicht in krijgen is iets voor later.
14	Er zijn verschillende kerken die aangegeven hebben open te staan voor verenigingen. Zijn er nog meer mogelijkheden in ons dorp -bijvoorbeeld MFC Maasplein of leegstaand vastgoed- die nog niet verkend zijn?	SGP	Er is veel verkend. Zie in dat verband paragraaf 4.1.3 (pagina 41 en 42). We weten dat er ook nog mogelijkheden zijn in kantines van sportverenigingen. Deze kunnen wel geschikt zijn voor uurverhuur, maar lijken niet meteen geschikt voor de partijen voor wie wij een plek willen zoeken. Voor MFC Maasplein (dat niet tot het gemeentelijk vastgoed behoort) geldt dat de gymzaal mogelijk een toekomstige plek zou kunnen zijn voor YV-Dance, waarvan we voorstellen om daar niet langer als gemeente aan te verhuren. Verder geldt dat het MFC Maasplein momenteel grotendeels of volledig wordt benut. Bij de plaatsing van partijen zou nog wel gekeken kunnen worden of er een creatieve oplossing mogelijk is, zodat daar bijvoorbeeld één partij kan worden geplaatst.
15	Op pagina 6 onderaan staat beschreven welke rol de gemeente zal oppakken waar het gaat om, indien van toepassing, ondersteunen bij verhuizen naar een andere gemeentelijke accommodatie etc.	PvdA	Wij weten niet goed naar welk deel van het rapport u refereert. Op pagina 6 onderaan het adviesrapport gaat het namelijk niet over het ondersteunen bij verhuizingen. Wat de precieze ondersteuning gaat worden bij het verhuizen van partijen binnen het vastgoed moet zich nog uitkristalliseren. Kernonderdelen zijn het doen van een volgens de gemeente schappelijk aanbod qua locatie. Als de huurder deze niet passend vindt, kunnen we nog eens naar

	Vraag: om te voldoen aan dit gegeven vragen wij ons af wat we dan als service verlening naar de huurders kan verwachten, de te volgen communicatie en participatie procedure en welke kosten dat dit onder het ambtenaren korps met zich mee gaat brengen?		een volgende optie wijzen, maar het houdt ook een keer op. En uiteraard zullen we communiceren over wanneer de ene plek beschikbaar is, en wanneer de andere verlaten dient te zijn. In het raadsvoorstel is onder financiën het een en ander geschreven over kosten voor ambtelijke inzet. Die inzet heeft o.a. betrekking op het faciliteren van verhuizingen van partijen binnen het vastgoed.
16	Op onder andere pagina 51 van het adviesrapport: Om het participand Paris proof te maken wordt uitgegaan van € 2.266.000. In het scenario onder 5.1 wordt echter uitgegaan van 1 miljoen euro aan duurzaamheidsinvesteringen. Wat kunnen we dan voor 1 miljoen verwachten aan duurzaamheids maatregelen ten behoeve van dit pand? En hoe lang kan deze investering bijdragen aan het verduurzamen rekening houdend met de jaarlijkse lasten?	PvdA	Het komen tot <i>Paris Proof</i> verduurzaming van Het Participand wordt gerealiseerd door een set van grote en kleinere maatregelen. Voorbeelden van grote (allemaal ingeschat op hoger dan € 150K) zijn de volgende: aanbrengen dakisolatie, vervangen aluminium kozijnen met HR++ glas, TL en PL armaturen vervangen door LED armaturen, onderkant vloer isoleren en zonnepanelen installeren). Bij het investeren van € 1 miljoen investeringen zal een logisch pakket samengesteld moeten worden, maar het is op voorhand lastig te zeggen hoe dat pakket eruit zal zien. Bij de samenstelling zal dan een grote rol liggen voor de Servicegemeente Dordrecht. Hoeveel duurzaamheidsreductie er dan precies ten opzichte van <i>Paris Proof</i> verduurzaming plaatsvindt is lastig te zeggen. In de uitwerking van de kosten voor de verschillende scenario's (paragraaf 4.4.3 van het rapport, pagina 50 e.v.) is ervoor gekozen om de ingeschatte verlaging van energielasten bij € 1 miljoen investeringen op bijna 50 procent te zetten ten opzichte van <i>Paris Proof</i> (€21K per jaar van totaal €43K per jaar). Dit zou in de praktijk vast niet exact zo uitpakken, maar een zorgvuldiger inschatting vergt veel rekenwerk.
17	In het advies op pagina 57 over dit scenario over het behoud van het participand lezen we de voordelen voor investering. De wethouder vertelde echter tijdens de commissie vergadering dat we naast deze investering dan ook rekening moeten houden met een financiering van € 1.266.000 om het pand geheel Paris Proof te maken.	PvdA	<i>a. Klopt dat?</i> Ja dat klopt. Het totaalbedrag om te komen <i>Paris Proof</i> verduurzaming is naar verwachting namelijk € 2.266.000. <i>b. Zit hier een verplichting aan vast?</i> <i>c. Zo ja, waarop is deze verplichting dan gebaseerd?</i> Als raad heeft u eerder besloten dat u tot <i>Paris Proof</i> verduurzaming van de accommodaties over wilt gaan. Of meer zorgvuldig uitgedrukt: in juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten de kosten van de duurzaamheidsinvesteringen horend bij <i>Paris Proof</i> voor de jaren 2024-2027 te verwerken in de destijds actuele meerjarenbegroting (2024-2027).

	Klopt dat? Zo ja, zit hier een verplichting aan vast? Zo ja, waarop is deze verplichting dan op gebaseerd? Kunt u dit in de beantwoording beargumenteren?		Op dit moment is er het klimaatakkoord dat zegt dat wordt toegewerkt naar het energieneutraal krijgen van de gebouwde omgeving, maar is er geen wet die bepaalt dat de accommodatie Het ParticiPand <i>Paris Proof</i> verduurzaamd moet worden. Nadere informatie over het wettelijk kader is te vinden in het antwoord op vraag 10 uit deze lijst van technische vragen.
18	Op dezelfde pagina wordt gesproken om van de investering van 1 miljoen naast duurzaamheid ook geld te gebruiken voor onderhoud. Kunt u aangeven waarop u dan onderhoud zou willen plegen tegen welke kosten?	PvdA	Nee, dat kunnen we op dit moment niet zeggen. Hiervoor zal de expertise van de Servicegemeente Dordrecht (SGD) ingezet moeten worden. De reden waarom in het adviesrapport staat dat het handig kan zijn om een deel van de € 1 miljoen te investeren in onderhoud is dat bepaalde planmatige handelingen uit het MJOP de afgelopen drie jaar zijn doorgeschoven.
19	Mocht dit zo zijn willen wij vragen of de inzet van onderhoudskosten ook invloed heeft op de te verwachten besparing?	PvdA	Indien onderhoud wordt begrepen als het handhaven van het huidige niveau (bijvoorbeeld het vervangen van een CV-ketel voor een soortgelijke CV-ketel), leidt het investeren van een deel van de € 1 miljoen voor onderhoud tot vermindering van duurzaamheidswinst. Of het echt nuttig en nodig is om bij € 1 miljoen investering een deel van de middelen te gebruiken voor specifiek onderhoud moet blijken uit een nadere analyse. Zoals omschreven in het vorige antwoord zijn bepaalde planmatige handelingen uit het MJOP een aantal jaar lang doorgeschoven. Door een deel van de € 1 miljoen in onderhoud te investeren, kunnen bepaalde onderdelen die waren uitgesteld de afgelopen jaren meteen aangepakt worden. Echter, het is tegelijk zo dat de middelen die in het MJOP worden gereserveerd voor onderhoud van Het ParticiPand in principe voldoende zijn om het gebouw in voldoende conditie te houden.
20	Welke oplossing ziet u voor de voedselbank als er afscheid wordt genomen van de ' brandweerkazerne' , waar zij nu verblijven? Zo nee, Is dan het participand een reële optie?	PvdA	Het ParticiPand is in die zin geen reële optie dat het college voorstelt Het ParticiPand af te stoten. Bedoelt u met 'kosten' de verhuiskosten? Dat is lastig in te schatten. En ook hier geldt weer: de Voedselbank wordt op allerlei manieren gesteund, en we hopen dat dit ook gebeurt bij het realiseren van een verhuizing.

	Zo ja, kunt u dan een indicatie welke kosten dit met zich mee gaat brengen?		
21.	Het Paris Proofmaken van gemeentelijk Vastgoed is dit wettelijk verplicht?	CU	Zie het antwoord op vraag 10.
22.	Zo ja, geldt dit ook voor Participand als het verkocht wordt aan gebruikers?	CU	Het antwoord op vraag 10 geldt voor overheid én niet-overheid, behalve dan dat de gemeenteraad al besloten heeft tot <i>Paris Proof</i> verduurzaming te willen overgaan, terwijl dat niet geldt voor de gebruikers.
23.	Wat zijn de maximale kosten om te verduurzamen wat acceptabel is voor de komende 10 jaar?	CU	Deze vraag is lastig te beantwoorden omdat niet goed duidelijk is wat u bedoelt met 'acceptabel'. Een paar relevante opmerkingen: • U als raad hebt eerder besloten dat u tot <i>Paris Proof</i> verduurzaming van de gemeentelijke accommodaties over wilt gaan. Of meer zorgvuldig uitgedrukt: in juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten de kosten van de duurzaamheidsinvesteringen horend bij <i>Paris Proof</i> voor de jaren 2024-2027 te verwerken in de destijds actuele meerjarenbegroting (2024-2027). • Over het wettelijk kader: zie het antwoord op vraag 10.
24.	Wat kunnen deelnemende partijen zelf betekenen mbt verduurzaming?	CU	Dit kan pas echt goed bepaald worden als deze vraag aan de huurders wordt gesteld. Op voorhand is denkbaar dat er afspraken gemaakt zouden kunnen worden die leiden tot zuiniger energieverbruik.
25.	Hoeveel extra partijen kunnen in het Participand gehuisvest worden, buiten de reeds aanwezige partijen die voldoen aan doelgroep?	CU	Ter inleiding: in het antwoord op deze en de volgende vraag wordt ervan uitgegaan dat u private partijen bedoeld, waarvoor we geen verantwoordelijkheid hebben gelet op de inhoud van het afwegingskader verhuur. De partijen die nu in Het ParticiPand zijn gehuisvest en waarvan wordt geadviseerd daaraan huisvesting te blijven bieden in het gemeentelijk vastgoed zijn de vijf kunstenaars, Stichting Helpende Handen Nederland, Stichting Odensehuis en Stichting Yulius. Er zijn daarnaast partijen in Het ParticiPand waarvan wordt geadviseerd daar niet langer aan te verhuuren. Na vertrek van die partijen zou er van de ruimte op de begane grond grosso modo 40 procent beschikbaar komen. Dit percentage neemt toe als enkele van de vijf kunstenaars naar Landvast verhuizen (zie paragraaf 5.2.3 op pagina 59 van het adviesrapport).

			Omdat er door vertrek van partijen ruimte vrijkomt, wordt in het rapport geadviseerd om partijen in Het ParticiPand toe te voegen. Dit zijn De Voedselbank en enkele 'Brughuisprofessionals'. Ook als dat zou gebeuren, blijft er vermoedelijk nog ruimte over voor bijvoorbeeld twee partijen (het exacte aantal is afhankelijk van het aantal m2 dat ze nodig hebben en de wijze van verspreiding van de andere partijen binnen de accommodatie).
26.	Wat is de markt conforme huur die dat zou kunnen opbrengen?	CU	Volgens de wet markt en overheid moeten overheden bij verhuur in principe kostendekkende huur rekenen. Als die kostendekkende huur correct wordt berekend, betalen de betreffende huurders eigenlijk de door de gemeente te maken kosten (onderhoudslasten en duurzaamheidslasten) voor het betreffende deel van de accommodatie. Het exacte bedrag is lastig te berekenen omdat in de praktijk duurzaamheidslasten oplopen en omdat het mogelijk is om meer of minder partijen dan vermeld in het antwoord op vraag 25 in Het ParticiPand te huisvesten. Stel dat er 150 m2 BVO wordt verhuurd aan private partijen (dus partijen die niet passen in het afwegingskader verhuur), en er wordt verondersteld dat de duurzaamheidslasten voor Paris Proof gelijkmatig over 20 jaar worden verdeeld (wat in de praktijk anders loopt, zie hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van het adviesrapport), dan zouden de inkomsten ruim € 19.000 kunnen zijn. Let op: dit bedrag is lager indien niet wordt gekozen voor Paris Proof, maar wordt gekozen voor € 1 miljoen duurzaamheidsinvestering. Verder is het belangrijk op te merken dat het bedrag in de praktijk niet exact overeen zal komen; het is bedoeld om een indruk te geven. Ten slotte is op voorhand natuurlijk niet zeker dat er gegadigden zijn die een dergelijk bedrag willen betalen.
27.	Welke partijen uit bovenstaande kunnen deze huur niet opbrengen en hebben dan wellicht subsidie nodig?	CU	Bedoelt u hiermee de eventuele private partijen aan wie de gemeente in theorie zou kunnen verhuren? Dergelijke partijen willen we <i>niet</i> gaan subsidiëren.
28.	Wat zijn de kosten voor de inrichting van de nieuwe deelnemers , zoals bv. De voedselbank die nu in een pand zitten met forse subsidie enz.	CU	Dat is lastig in te schatten. Vermoedelijk kan (een deel van) de huidige inrichting meeverhuizen. Zie ook het antwoord op vraag 6.
29.	Hoe staat het met het onderzoek naar nieuwe Nokkenwiel, betreffende 1 of 2 lokaties?	CU	Er zijn voor- en nadelen van het een en het ander in kaart gebracht, maar er is ook behoefte aan een nadere analyse. Het college heeft dan ook nog geen beslissing genomen.