

Toegezegde informatie over gemeentelijk vastgoed

Bijlage bij raadsinformatiebrief met onderwerp 'Toegezegde informatie over het gemeentelijk vastgoed' (datum: 24 juni 2025).

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Invulling toezegging 2: gesprekken met partijen die interesse hebben in overname	3
2.1 Aanschaf voormalige brandweerkazerne	3
2.2 Aanschaf Het ParticiPand	3
2.3 Gebruikerscollectief Het ParticiPand.....	4
3. Invulling toezegging 3: welke partij op welke plek indien Het ParticiPand wordt afgestoten	5
3.1 Over welke partijen gaat het en wat hebben zij nodig.....	5
3.2 Mogelijkheden in het eigen vastgoed	6
3.3 Welke huurder op welke plek	7
4. Invulling toezegging 4: eenduidige financiële informatie bij afstoten en bij behoud.....	9
4.1 Kostenplaatje afstoten Het ParticiPand	9
4.2 Kostenplaatje behoud Het ParticiPand	12
4.3 Verschil jaarlijkse lasten tussen beide scenario's	15
5. Concluderende opmerkingen	17
Bijlage 1. Behoeften per huurder	18

1. Inleiding

In dit document wordt invulling gegeven aan drie van de vier toezeggingen die het college heeft gedaan ten aanzien van het vastgoed tijdens de gemeenteraadsvergadering op 11 februari dit jaar. Eén toezegging wordt dus buiten beschouwing gelaten. Dit betreft de toezegging dat de gemeenteraad volledig wordt geïnformeerd over de opties van de bezuinigingen, om zo een goede afweging te kunnen maken. Deze toezegging krijgt vooral invulling door de perspectiefnota. Hierin wordt de raad immers geïnformeerd over de bezuinigingen die het college voorstelt en nog te maken overige keuzes. Verder heeft de gemeenteraad relevante informatie over bezuinigingen ontvangen via de betreffende BIO's en bijhorende stukken.

Drie toezeggingen die in dit document worden uitgewerkt

Hieronder staan de overige drie toezeggingen van het college. Elk van deze drie toezeggingen krijgt invulling in een apart hoofdstuk van dit document.

1. Gesprekken voeren met partijen die interesse hebben in overname van een pand dat nu in bezit is van de gemeente.
2. Beter inzicht geven in welke partijen waar een plek kunnen krijgen in geval Het ParticiPand wordt afgestoten.
3. Zorgen voor eenduidige financiële informatie in geval van afstoten van Het ParticiPand en in geval van behoud van Het ParticiPand.

Ten slotte worden in het laatste hoofdstuk enkele concluderende opmerkingen gemaakt.

2. Invulling toezegging 2: gesprekken met partijen die interesse hebben in overname

Er is een partij die interesse heeft getoond in aanschaf van de voormalige brandweerkazerne en er is interesse getoond in aanschaf van Het ParticiPand. In dit hoofdstuk wordt in hoofdlijn omschreven hoe het staat met de gesprekken met de partijen die interesse hebben in overname. In aanvulling daarop wordt ook ingegaan op een initiatief ten aanzien van Het ParticiPand dat niet is gericht op overname, maar op vermindering van kosten door de gemeente en op optimalisering van gebruik.

2.1 Aanschaf voormalige brandweerkazerne

Voor de voormalige brandweerkazerne geldt dat de gemeenteraad al heeft besloten dat deze wordt afgestoten. Dit betekent dat de visvereniging in principe huisvesting buiten het gemeentelijk vastgoed moet zoeken.

De visvereniging heeft aangegeven interesse te hebben in aanschaf van de voormalige brandweerkazerne.¹ De visvereniging heeft ideeën met het college gedeeld, waarover we ons als college nog een oordeel moeten vormen.

2.2 Aanschaf Het ParticiPand

2.2.1 Woningbouw

In geval van afstoten van Het ParticiPand zou het realiseren van woningen in de bestaande accommodatie een voor de hand liggende bestemming zijn. Er is contact geweest met een partij die kansen ziet om 17 woningen te realiseren in de huidige accommodatie, waarbij de essentie van het aanzicht behouden blijft. Volgens een berekening van deze projectontwikkelaar zouden de eenmalige opbrengsten voor de gemeente plus minus €700K kunnen zijn. Dit bedrag is gebaseerd op een berekening met, zoals de partij zelf aangeeft, veel aannames. Een nadere berekening kan dus tot aanpassing van dit bedrag leiden.

Het college kiest vooralsnog niet voor afstoting en dus niet voor woningbouw in de huidige accommodatie. Dit onder meer omdat we (zie ook de perspectiefnota) het vastgoed willen inzetten om partners te huisvesten en beleidsdoelen te realiseren. We hebben de partij laten weten dat het mogelijk is zelf toelichtende informatie bij u onder de aandacht te brengen.

2.2.2 Behoud sociale functie

Er heeft zich een geïnteresseerde gemeld die Het ParticiPand wil overnemen en daarbij een toekomst ziet voor de accommodatie waarbij de sociale functie behouden blijft. Er zijn met deze geïnteresseerde gesprekken gevoerd.

Het college kiest uiteindelijk niet voor deze route. Afstoten betekent namelijk dat, ook bij het toepassen juridische constructies die de gemeente nog wel enige invloed geven, de zeggenschap over welke huurders in het pand een plek kunnen krijgen wordt beperkt. Dit zou nog als een behapbaar nadeel kunnen worden beschouwd indien de gemeente dan echt per definitie geen kosten meer zou maken voor het pand. Die zekerheid kwam er echter niet tijdens de gesprekken. Daarom is besloten dat de gesprekken niet worden vervolgd.

¹ Dat ze die interesse hebben is te lezen in een brief van hen aan u als gemeenteraad, die te vinden is bij de stukken van de gemeenteraadsvergadering van 11 februari 2025.

2.3 Gebruikerscollectief Het ParticiPand

Er zijn niet alleen partijen die Het ParticiPand willen overnemen, maar naar aanleiding van het eerdere raadsvoorstel over het vastgoed is er een gebruikerscollectief tot stand gekomen: de huurders in Het ParticiPand aan wie de gemeente in principe onderdak wil blijven bieden in het gemeentelijk vastgoed, en daarnaast onder meer De Voedselbank, hebben zich namelijk verenigd, en hebben een plan ingediend. In dit plan schetsen ze hoe wat hen betreft de toekomstige invulling van Het ParticiPand eruitziet, waarom dat van meerwaarde voor de gemeente zou zijn, en hoe ze kosten van de gemeente willen drukken. Het collectief heeft het plan met daarbij ook een businesscase via de griffie bij u onder de aandacht gebracht. Het bedrag aan kostenreductie is gebaseerd op een berekening met enkele aannames. Een nadere berekening kan dus tot aanpassing van dit bedrag leiden. Vanwege de aannames is in het kostenplaatje behoud Het ParticiPand een wat lager bedrag aan kostenbesparing door het gebruikerscollectief verwerkt dan dat zij zelf presenteren in hun businesscase.

3. Invulling toezegging 3: welke partij op welke plek indien Het ParticiPand wordt afgestoten

In lijn met de betreffende toezegging wordt in dit hoofdstuk duidelijk gemaakt waar betreffende huurders onderdak kunnen vinden indien Het ParticiPand wordt afgestoten. Eerst wordt omschreven om welke partijen het gaat en wat hun behoeften zijn (paragraaf 3.1). Vervolgens worden de mogelijkheden in het eigen vastgoed omschreven (paragraaf 3.2). Ten slotte wordt inzichtelijk gemaakt welke huurder op welke plek terecht zou kunnen komen, waarbij ook enkele reflecterende opmerkingen worden gemaakt (paragraaf 3.3).

3.1 Over welke partijen gaat het en wat hebben zij nodig

Het gaat hier om een deel van de huurders die momenteel zijn gevestigd in de voormalige brandweerkazerne, de Postduif en Het ParticiPand. De gemeenteraad heeft al besloten de voormalige brandweerkazerne en De Postduif af te stoten. Tegelijk heeft de gemeenteraad het deel van het adviesrapport goedgekeurd waarin – op grond van het vorig jaar door de gemeenteraad vastgestelde afwegingskader verhuur – wordt geadviseerd huisvesting te blijven bieden aan een deel van de partijen die nu gehuisvest zijn in deze accommodaties.

Hieronder zijn de verschillende partijen te vinden², met daarbij ook inzicht in het aantal m2 dat de betreffende partij nodig heeft. Het is van belang op te merken dat het schema hieronder geen totaaloverzicht biedt van de toekomstige behoefte aan m2. Er is namelijk ook ruimte nodig vanwege in het bijzonder het naar lokaal halen van een deel van de dienstverlening die nu door regionaal opererende organisaties, dus buiten ons eigen vastgoed, wordt uitgevoerd. Een concreet voorbeeld is ruimte voor jeugdzorgprofessionals indien besloten wordt een aanvullend deel van de jeugdzorg (zie de perspectiefnota) lokaal te gaan uitvoeren. En denk aan de groei van de ambtelijke organisatie indien bijvoorbeeld bepaalde bedrijfsvoeringstaken lokaal belegd worden (zie ook perspectiefnota).

Schema 'voor welke partijen alternatieve huisvesting'

Huurder	Aantal m2		
	Nu	Minimum	Wens
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	737	1000

Bovenstaand zijn alleen de m2 per huurder te vinden. De huurders hebben echter niet alleen een bepaalde hoeveelheid m2 nodig, maar aanvullend daarop ook behoeften. Sommige daarvan kunnen als wens of voorkeur worden beschouwd, terwijl andere (bijna) randvoorwaardelijk zijn voor het functioneren van de betreffende organisatie. Een overzicht van behoeften is te vinden in

² Schietsportvereniging Wilhelm Tell en V.A.H. staan niet in bovenstaand schema. Het advies over deze partijen in het rapport is namelijk om ze alleen te huisvesten indien het betreffende pand waar ze nu zijn gehuisvest behouden blijft.

bijlage 1 van dit document. Gelet op de financiële positie van de gemeente letten we in deze verkenning alleen op m2 en voorzieningen welke belangrijk zijn voor hun dienstverlening.

3.2 Mogelijkheden in het eigen vastgoed

Uitgangspunt bij het zoeken naar mogelijkheden is dat de partijen een plek krijgen in ons eigen vastgoed, ofwel vastgoed dat in ons bezit is.

In Landvast en De Rederij is in potentie ruimte te vinden voor het huisvesten van partijen. Bij Landvast is ervan uitgegaan dat de potentieel beschikbare ruimte die structureel in Landvast kan worden gebruikt niet meer dan 50 m2 bedraagt. Het gaat daarbij om een ruimte in Landvast die nu beperkt wordt gebruikt. Dat van het aantal van 50 m2 wordt uitgegaan is in lijn met het feit dat het college vooralsnog voorstelt dat de huidige functie van Landvast behouden blijft.

De mogelijkheden ten aanzien van De Rederij die zijn opgenomen zijn de huidige raadzaal en de ruimte van de bibliotheek op de eerste verdieping. De kelder van De Rederij wordt dus niet meegenomen. Dit terwijl daar in potentie wel 160m2 ruimte (fietskelder 96 m2 en sportruimte 66 m2) beschikbaar is. Er is weliswaar een partij voor wie het een passende locatie zou zijn (Jeugd-Punt), maar uit een grove berekening blijkt dat het geschikt maken van deze locatie voor deze maatschappelijke partner gemakkelijk kan oplopen tot €250K³. Het gaat onder andere om kosten voor een nieuwe fietsenstalling buiten het pand en om het verbouwen van de huidige fietsenstalling. Vanwege die hoge kosten wordt het nu niet meegenomen. Dit neemt niet weg dat de kelderruimte op termijn alsnog verhuurd zou kunnen worden. Maar dan wel in een situatie waarvan geldt dat het de investering waard is, of waarin een minder grote investering volstaat.

Het is in aanvulling daarop denkbaar dat de ambtelijke organisatie ruimte maakt op de eerste verdieping, waardoor zo'n 200 m2 vrijgespeeld zou kunnen worden. Dit laatste is *niet* meegenomen omdat ongeacht of Het ParticiPand behouden blijft of niet deze ruimte nuttig gebruikt kan worden. Dit vanwege ruimte die nodig is door het naar lokaal halen van dienstverlening (zie paragraaf 3.1).

Schema beschikbare en beschikbaar te maken ruimte in eigen vastgoed

Locatie	Aantal m2	Toelichting
De Rederij - begane grond, nu raadzaal	135	- Hierbij beschikt de gemeenteraad niet meer over een vaste vergaderruimte, maar vergadert hij in een zaal in Landvast. De betreffende zaal in Landvast kan buiten de vergaderingen om voor andere doeleinden worden gebruikt.
- eerste verdieping, nu bibliotheek	40	- Hierbij maakt de bibliotheek niet langer gebruik van ruimtes op de eerste verdieping.
Landvast	50	Betreft een ruimte in Landvast die nu beperkt wordt gebruikt.
Tienpondzaal Blokweer	120	Deze ruimte is beschikbaar voor structurele verhuur.
Totaal m2 beschikbaar of beschikbaar te maken	345	

³ Deze investering zou afgelost moeten worden in een periode tot en met 2061. Dit omdat investeringen in De Rederij nog tot 2061 in de boeken staan. Indien nu zou worden begonnen en er gerekend wordt met een rente van 1,4 procent zouden de kosten per jaar €9K zijn.

3.3 Welke huurder op welke plek

Hieronder is omschreven welke huurder op welke plek zou komen. Het is niet de enige verdeling die mogelijk is, maar het is binnen de mogelijkheden wel als een logische verdeling te beschouwen.

Schema welke huurders op welke plek

Huurder	Aantal m2			Locatie
	Nu	Minimum	Wens	
Stichting Voedselbank Alblaserdam	211	211	230	Niet in eigen vastgoed, want daar is geen passende ruimte beschikbaar.
Vluchtelingenwerk Nederland	20	20	50	De Rederij, eerste verdieping, nu bibliotheek.
Stichting Jeugd-Punt	157	100	150	Tienpondzaal Blokweer.
Vijf kunstenaars	200	175	225	Voor een of twee ruimte in Landvast. Voor anderen geen aanbod in eigen vastgoed. Alternatief: sturen op gezamenlijk gebruik van de ruimte in Landvast, waarbij ze elkaar afwisselen.
Stichting Helpende Handen	140	70	120	Tienpondzaal Blokweer.
Stichting Odensehuis	110	110	175	De Rederij (begane grond, nu raadzaal).
Stichting Yulius	50	50	50	Niet in eigen vastgoed (past niet).

Gevolgen voor partijen in ons vastgoed

Zoals blijkt uit bovenstaand schema geldt dat bij afstoten van Het ParticiPand niet alle partijen in het huidige gemeentelijke vastgoed worden gehuisvest. Als er alternatieve huisvesting voor deze partijen wordt gevonden, betekent dat voor hen al snel een achteruitgang. Bijvoorbeeld omdat ze dan onderdak vinden buiten het centrum, in een pand zonder andere maatschappelijke partijen, of op een plek zonder neutrale uitstraling.

Verder is het relevant op te merken dat voor sommige partijen voor wie wél een plek in het huidige vastgoed kan worden gevonden, niet wordt voldaan aan belangrijke behoeften. Zo is voor het Odensehuis beschikbaarheid van wat zij noemen een breakoutmogelijkheid voor een kleinere groep (ontprikkeling, rust of overleg) van belang, terwijl die er in De Rederij niet lijkt te zijn. Ook wordt in dit scenario de Tienpondzaal gebruikt door Stichting Jeugd-Punt én stichting Helpende Handen. Dat zal vanwege de omvang van de ruimte lastig zijn. Daar komt bij dat het jongerenwerk meent dat er bij vestiging in de Tienpondzaal gemakkelijk negatieve interferentie ontstaat met mensen die gaan sporten of zwemmen.

Daarnaast betekent het afstoten van Het ParticiPand dat er geen sprake is van de meerwaarde van het huisvesten van verschillende partijen onder één dak. Dit kan als extra nadelig worden beschouwd met het oog op de bezuinigingen in het sociaal domein. Verschillende van de partijen spelen namelijk in potentie een belangrijke rol in het realiseren van die bezuinigingen, en in het bijzonder het anders organiseren van de Wmo. Deze kanttekening is niet verwerkt in de kostenplaatjes die in het volgende hoofdstuk staan omschreven.

Effecten op andere besparingen

De verdeling zoals gepresenteerd in het schema betekent dat in de perspectiefnota geplande bezuinigingen in het vastgoed niet behaald kunnen worden. Het gaat dan om de besparing op De Tienpondzaal en op De Rederij. Als bovenstaande verdeling wordt toegepast kunnen de betreffende ruimtes immers niet worden gebruikt door een partij waar wij geen subsidie voor huur aan verlenen, terwijl het voor het realiseren van de geplande besparing nodig is dat dit wel kan. Hierop wordt aan het eind van dit document (paragraaf 4.3) nader ingegaan.

In plaats van het realiseren van de betreffende besparing, zouden de betreffende ruimtes van De Rederij ook gebruikt kunnen worden als aanvullende werkruimte, waaraan behoefte ontstaat door het naar lokaal halen van dienstverlening. Bij afstoten kunnen de ruimtes daarvoor niet worden gebruikt. Daarmee leidt afstoten tot minder flexibiliteit ten aanzien van het realiseren van voldoende werkplekken. Dit financiële gevolg is niet in cijfers is verwerkt.

4. Invulling toezegging 4: eenduidige financiële informatie bij afstoten en bij behoud

In dit hoofdstuk wordt beoogd een helder financieel plaatje te schetsen voor het scenario waarbij Het ParticiPand wordt afgestoten (paragraaf 4.1) en het scenario waarin deze blijft behouden (paragraaf 4.2). Ten slotte wordt het verschil tussen beide scenario's expliciet gemaakt (paragraaf 4.3).

Nota bene: doel een reëel beeld

Er is serieus werk gemaakt van het maken van een reëel kostenplaatje. Dat heeft geleid tot veel meer financiële detailinformatie dan bij andere onderdelen van de perspectiefnota. Dat neemt niet weg dat kosten in de praktijk anders kunnen uitvallen. Dit hangt voor een belangrijk deel samen met het feit dat niet alle posten tot in detail geprognosticeerd kunnen worden.

4.1 Kostenplaatje afstoten Het ParticiPand

In geval Het ParticiPand wordt afgestoten hoeven de kosten die gemaakt worden indien de accommodatie behouden blijft (zie einde paragraaf 4.2.4) niet gemaakt te worden. Daarnaast betekent afstoten dat er nieuwe kosten gemaakt moeten worden. Een deel van deze kosten is bewust niet meegenomen in het kostenplaatje. Welke dit zijn wordt toegelicht in paragraaf 4.1.1. De nieuwe kosten die wel zijn meegenomen staan omschreven in paragraaf 4.1.2. Verder zal afstoten betekenen dat er veranderingen optreden in de jaarlijkse opbrengsten; deze staan omschreven in paragraaf 4.1.3. Paragraaf 4.1 vervolgt met informatie over de totaalsom (4.1.4) en met informatie over incidentele lasten en opbrengsten (paragraaf 4.1.5).

4.1.1 Welke kosten bewust niet meegenomen

Er is in het overzicht van nieuwe kosten bewust geen aandacht besteed aan Landvast waar het gaat om veranderingen in de gemeentelijke exploitatiesubsidie als gevolg van het als raad vergaderen in Landvast. Dit omdat de gevolgen daarvan nihil zijn. Het genereert weliswaar inkomsten voor Landvast, die vervolgens in principe een vermindering van de gemeentelijke exploitatiesubsidie aan Landvast betekent. De kosten voor het vergaderen in Landvast zullen in principe echter ook door de gemeente worden betaald.

Verder zullen er ook kosten gemaakt moeten worden voor het verhuizen van de gemeenteraad naar Landvast. Denk daarbij concreet aan kosten voor het plaatsen van een cameravolgsysteem in Landvast. Deze kosten zijn niet meegenomen omdat ze zich voordoen in beide scenario's. Want ook bij het scenario behoud Het ParticiPand wordt ervan uitgegaan dat de raad gaat vergaderen in Landvast. Ook aan kosten voor het doen van aanpassingen aan de huidige raadzaal wordt bewust geen aandacht besteed. Deze zullen nodig zijn als het Odensehuis daar wordt gevestigd (zie paragraaf 3.3). Het is echter goed mogelijk dat er ook kosten moeten worden gemaakt in het scenario waarbij Het ParticiPand behouden blijft.

Zoals uit het vorige hoofdstuk bleek kan Yulius in dit scenario niet in eigen vastgoed terecht. Toch wordt aan Yulius in onderstaand kostenschema geen aandacht besteed. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat zij een plek kunnen vinden waar ze niet met hogere huurlasten worden geconfronteerd, wat betekent dat de kosten van de gemeente (in de vorm van subsidie voor huur) niet omhoog gaan.

Verder is het denkbaar dat er voor het geschikt maken van de betreffende ruimte voor de Voedselbank (niet in het eigen vastgoed in dit scenario) kosten gemaakt moeten worden. Maar bij verhuizing in het eigen vastgoed zullen er daarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Hier

treedt dus, in zoverre dat nu valt in te schatten, geen groot verschil op, en daarom is hier in beide scenario's geen aandacht aan besteed.

4.1.2 Jaarlijkse kosten bij afstoten Het ParticiPand

Hieronder staan de jaarlijkse kosten bij afstoten van Het ParticiPand die bewust wel zijn meegenomen. Het gaat om jaarlijkse huurkosten voor De Voedselbank. Deze partij zal bij afstoten van Het Participand immers geen onderdak meer vinden in het vastgoed, en zal elders te maken krijgen met hogere huurkosten.

Schema kosten bij afstoten Het ParticiPand

Post	Bedrag per jaar in €	Opmerkingen
Alternatieve locatie De Voedselbank	30K	Huur bij industrieterrein bedraagt naar verwachting ongeveer €30K. Momenteel ontvangen ze €10K subsidie en dit komt bijna overeen met de huidige huurinkomsten die nu bij ons terechtkomen.
Totaal	30K	

4.1.3 Veranderingen in jaarlijkse opbrengsten bij afstoten Het ParticiPand

Zoals blijkt uit het vorige hoofdstuk kunnen bij afstoten niet alle partijen terecht in het vastgoed. Daarom is er sprake van vermindering van huuropbrengsten.⁴

Schema veranderingen in opbrengsten

Post	Bedrag per jaar in €	Opmerkingen
Vermindering huur	-15K	Wegvallende inkomsten doordat diverse huurders geen plek meer hebben in het eigen vastgoed.

4.1.4 Totaalsom jaarlijkse lasten bij afstoten Het ParticiPand

Nieuwe kosten:	€30K
Wegvallende opbrengsten:	€15K
Totale kosten	€45K⁵

4.1.5 Incidentele kosten en opbrengsten bij afstoten Het ParticiPand

Incidentele lasten

Qua incidentele lasten geldt dat de kosten voor ambtelijke inzet hoger zullen zijn dan bij behoud van Het ParticiPand; er is immers meer te regelen en af te stemmen.

Incidentele opbrengsten

Onder de conditie dat het gebouw behouden blijft, zouden de eenmalige opbrengsten plus minus €700K kunnen zijn. Deze cijfers zijn genoemd door een partij (zie ook hoofdstuk 2) die

⁴ Verhuizing van partijen in het eigen vastgoed kan betekenen dat partijen meer huur moeten gaan betalen. Hier wordt echter bewust geen bedrag aan gekoppeld. Dit omdat het netto-effect van die huurinkomsten (direct aan de gemeente of indirect, via vermindering bijdrage exploitatie aan bijvoorbeeld Sportcentrum Blokweer) grosso modo gelijk blijft. Een belangrijke reden daarvoor is dat wij aan veel partijen subsidie betalen voor de huur. In die gevallen gaat toename van de huuropbrengst dus gepaard met een evenredige verhoging aan de uitgavenkant.

⁵ Dit is het nettoresultaat van kosten en opbrengsten.

kansen ziet om in de huidige accommodatie woningen te realiseren, waarbij de essentie van het aanzicht behouden blijft. Het bedrag €700K is gebaseerd op, zoals de partij zelf aangeeft, veel aannames. Een nadere berekening kan dus tot aanpassing van dit bedrag leiden

Deze opbrengsten staan hier als incidenteel omdat dit soort inkomsten in principe naar de algemene reserve gaan en dus geen effect hebben op de meerjarenbegroting.

4.2 Kostenplaatje behoud Het ParticiPand

Dan volgt nu het kostenplaatje in geval Het ParticiPand behouden blijft. Om inzichtelijk te maken hoe de beschikbare en beschikbaar te maken ruimte in het vastgoed op een logische manier wordt gebruikt in het scenario waarin Het ParticiPand behouden blijft, wordt eerst inzicht gegeven in de huisvestingsopgave en -mogelijkheden bij behoud (paragraaf 4.2.1). Daarna wordt duidelijk gemaakt op welke verdeling van huurders over de accommodaties het kostenplaatje is gebaseerd (paragraaf 4.2.2). Vervolgens wordt inzicht gegeven in de jaarlijkse kosten (paragraaf 4.2.3). Dan wordt de totaalsom weergegeven (paragraaf 4.2.4) en wordt ingegaan op incidentele lasten (paragraaf 4.2.5).

4.2.1 Huisvestingsopgave en -mogelijkheden bij behoud

Hieronder is de huisvestingsopgave te vinden indien Het ParticiPand behouden blijft. De partijen die nu in Het ParticiPand zijn gevestigd en aan wie we willen blijven verhuren, zijn in dit overzicht niet te vinden. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat zij bij behoud van Het ParticiPand in Het Participand blijven gehuisvest. Wel wordt, net als in het andere scenario, vanuit gegaan dat twee kunstenaars worden gehuisvest in de betreffende ruimte in Landvast.

Schema 'voor welke partijen alternatieve huisvesting' bij behoud Het ParticiPand

Huurder	Aantal m2		
	Nu	Minimum	Wens
Stichting Voedselbank Alblasserdam (nu voormalige brandweerkazerne)	211	211	230
Vluchtelingenwerk Nederland (nu voormalige brandweerkazerne)	20	20	50
Stichting Jeugd-Punt (nu De Postduif)	157	100	150
Twee kunstenaars (nu Het ParticiPand)		50	100
Totaal	388	381	530

In het vorige hoofdstuk zijn de mogelijkheden in het eigen vastgoed in een schema weergegeven. Dat schema is gebaseerd op afstoten van Het ParticiPand. Hieronder zijn de mogelijkheden opnieuw te vinden, met daarbij ook de beschikbare ruimte in Het ParticiPand, waarbij ook wordt toegelicht waar de betreffende hoeveelheid beschikbare ruimte in Het ParticiPand op gebaseerd is.

Schema mogelijkheden in eigen vastgoed bij behoud Het ParticiPand

Locatie	Aantal m2	Toelichting
De Rederij - Raadzaal - eerste verdieping, nu bibliotheek	135 40	- Zie voor toelichting paragraaf 3.3.1. - Zie voor toelichting paragraaf 3.3.1.
Landvast	50	- Zie voor toelichting paragraaf 3.3.1.
Tienpondzaal Blokweer	120	
Het ParticiPand	ca 400	Dit vanwege partners die als gevolg van het gemeenteraadsbesluit in februari 2025 gaan vertrekken, en daarnaast omdat uitgegaan wordt van het verplaatsen van twee kunstenaars naar Landvast.
Totaal	745	

4.2.2 Welke verdeling van huurders als grondslag

Dan volgt nu de verdeling van huurders over de accommodaties waarop het kostenoverzicht bij behoud Het ParticiPand in de volgende subparagraaf is gebaseerd. Deze verdeling komt qua invulling van Het ParticiPand grotendeels, maar niet volledig, overeen met de partijen die in het plan van het gebruikerscollectief worden genoemd.

Schema verdeling van huurders waar financiële informatie op is gebaseerd

Huurder	Nu	Minimum	Wens	Locatie
Stichting Voedselbank Alblasserdam	211	230	230	Het ParticiPand (= verhuizing)
Vluchtelingenwerk Nederland	20	20	50	Het ParticiPand (= verhuizing)
Stichting Jeugd-Punt	157	100	150	Het ParticiPand (= verhuizing)
Vijf kunstenaars - drie kunstenaars - twee kunstenaars	200	175	225	Het ParticiPand (= huidig) Landvast (= verhuizing)
Stichting Helpende Handen	140	70	120	Het ParticiPand (= huidig)
Stichting Odensehuis	110	110	175	Het ParticiPand (= huidig)
Stichting Yulius	50	50	50	Het ParticiPand (= huidig)

Zoals te zien wordt in vergelijking met afstoten van Het ParticiPand in dit scenario de ruimtes in De Rederij (raadzaal en eerste verdieping, nu bibliotheek) niet gebruikt voor een partij aan wie de gemeente nu verhuurt. Ook de Tienpondzaal wordt daarvoor niet gebruikt. In paragraaf 4.3 wordt aandacht besteed aan de financiële gevolgen hiervan.

4.2.3 Jaarlijkse kosten bij behoud Het ParticiPand

Hieronder zijn de jaarlijkse kosten bij behoud Het ParticiPand te vinden.

Schema jaarlijkse kosten bij behoud Het ParticiPand

Post	Bedrag per jaar in €	Opmerkingen
Onderhoud Het ParticiPand	54K	De SGD geeft aan dat dit voldoende is om het pand in 'matige onderhoudsstaat' te houden.

	11K	VAT-kosten (Voorbereiding, Administratie en Toezicht) die horen bij het onderhoud. Deze bedragen in principe zo'n 20 procent van het totaalbedrag aan onderhoud per jaar.
Energie	43K	Is gebaseerd op termijnbedragen voor Het ParticiPand in 2024.
Beheer	12K	Één van de partijen krijgt een subsidie van 12K voor het invullen van een beheerdersrol.
Andere huisvestingslasten	26K	Denk bij deze lasten aan kosten voor water, aan schoonmaakkosten en aan verzekeringen.
Verduurzaming komende 4 jaar		Bij €1 miljoen duurzaamheidsinvestering. Daarmee wordt de accommodatie energiezuinig, maar <i>niet</i> Paris Proof. Bij 1,4 procent rente (huidige rekenrente) met aflossingstermijn van 20 jaar.
Verduurzaming maximaal	15K (komende 4 jaar)	Dit is het verwachte bedrag voor de komende vier jaar. Dit in het reële scenario dat in de komende vier jaar ¼ van de duurzaamheidsmaatregelen worden ingevoerd.
	3K (komende 4 jaar)	VAT-kosten die horen bij de 15K. (20 procent van 15K.)
	58K (maximaal)	Dit is het bedrag per jaar indien alle duurzaamheidsmaatregelen meteen worden ingevoerd. In de praktijk worden echter niet alle maatregelen meteen ingevoerd. Dit is daarmee het maximale bedrag per jaar dat zich op termijn voor kan doen ⁶
	12K	VAT-kosten die horen bij de 58K. (20 procent van 58K.)
Totaal kosten	164K (komende 4 jaar) 216K (maximaal)	

Er zijn ook jaarlijkse minderkosten. Die staan hieronder. Zoals te zien in onderstaand schema zijn de financiële besparingen die het gebruikerscollectief wil doorvoeren door eigen acties verwerkt in onderstaande berekening.

Schema jaarlijkse minderkosten behoud Het ParticiPand

Post	Bedrag per jaar in €	Opmerkingen
Energielasten	- 5K (komende 4 jaar)	Veronderstelling is dat 1 miljoen investering leidt tot 50 procent reductie (-21K). Kwart daarvan is €5K.
	- 21K (maximaal)	In praktijk niet meteen -21K, maar loopt op naar uiteindelijk 21K.
Dumava		Bij 20 procent subsidie van de betreffende maatregelen. Dit is voorzichtig, want vanuit Dumava zijn er onder voorwaarden ook tegemoetkomingen mogelijk van 30 en 40 procent subsidie

⁶ De lasten gaan meerjarig lopen vanaf het jaar dat volgt op het jaar waarin de betreffende duurzaamheidsinvestering is doorgevoerd.

	-3K (komende 4 jaar)	20 procent van 58K = 12K. Hier wordt ervan uitgegaan dat komende jaren ¼ van de duurzaamheidsinvesteringen wordt doorgevoerd. ¼ van 12 is 3.
	- 12K (maximaal)	Dit is 20 procent van 58K.
Acties gebruikerscollectief	- 20K	Betreft besparing door acties onderhoud door o.a. het collectief en door acties minder energieverbruik (door middel van energiemeters). Om te voorkomen dat we ons te makkelijk rijk rekenen is het opgenomen bedrag wat lager dan het bedrag dat het gebruikerscollectief in hun businesscase heeft vermeld.
Totaal minder kosten	- 28K (komende 4 jaar) -53K (maximaal)	

4.2.4 Totaalsom jaarlijkse lasten bij behoud Het ParticiPand

Hierbij de totale jaarlijkse lasten⁷ bij behoud van Het ParticiPand:

- €136K (komende 4 jaar) (som: 164K - 28K)
- €163K (maximaal) (som: 216K - 53K)

4.2.5 Incidentele lasten bij behoud Het ParticiPand

Er zal ambtelijke inzet nodig zijn voor het effectueren van dit scenario. Deze zal naar verwachting minder groot zijn dan in het scenario van afstoten van Het ParticiPand.

4.3 Verschil jaarlijkse lasten tussen beide scenario's

In paragraaf 4.1.4 zijn de jaarlijkse lasten bij afstoten van Het ParticiPand te vinden. En in paragraaf 4.2.4 de totale jaarlijkse lasten bij behoud van Het ParticiPand. De totale lasten van beide scenario's worden hieronder opnieuw genoteerd, en daarna wordt het verschil benoemd.

Totale jaarlijkse lasten bij afstoten Het ParticiPand

€45K

Totale jaarlijkse lasten bij behoud Het ParticiPand

- Komende 4 jaar: €136K
- Maximaal: €163K

Nadere som vanwege relatie met ingeplande bezuinigingen in de PPN

Afgaande op bovenstaande cijfers zou afstoten van Het ParticiPand voor de komende 4 jaar €91K opleveren (het verschil tussen 45K bij afstoten en 136K bij behoud), en in latere jaren maximaal €118K (het verschil tussen 45K bij afstoten en 163K bij behoud). Maar om een volledig financieel beeld te schetsen is het nodig om een relatie te leggen met ingeplande bezuinigingen in de PPN. Dat komt omdat bij afstoten van Het ParticiPand bepaalde nieuwe opbrengsten/besparingen die in de perspectiefnota zijn opgenomen, niet behaald kunnen worden, terwijl dit wél mogelijk is bij

⁷ Het gaat om het nettoresultaat van kosten en opbrengsten.

behoud van Het ParticiPand. Het betreft het realiseren van een jaarlijkse inkomst van €20K van de Tienpondzaal, en het verhuren van De Rederij, waarvoor in 2026 €25K is ingeboekt, en vanaf 2027 €50K. Dit komt omdat deze inkomsten alleen kunnen worden behaald indien de betreffende ruimtes aan partijen verhuurd gaan worden waaraan wij geen huursubsidie verlenen; alleen dan is het een extra inkomst. En in het scenario behoud Het ParticiPand kunnen de Tienpondzaal en een deel van De Rederij aan zo'n partij verhuurd worden, terwijl dat niet geldt voor het scenario waarbij Het ParticiPand wordt afgestoten; dan worden de ruimtes immers gebruikt voor partijen voor wie de gemeente een huisvestingsopgave heeft.

Als de in de perspectiefnota geplande besparing wordt meegerekend, levert het afstoten van Het ParticiPand in de jaren 2027-2029 €21K op en in latere jaren maximaal €48K.

In de perspectiefnota staan de besparingen apart benoemd: er wordt uitgegaan van een besparing van €20K op de Tienpondzaal en vanaf 2027 van €50K op De Rederij, én er wordt aangegeven dat het mogelijk is om met het afstoten van Het ParticiPand €91K per jaar te besparen. We maken u erop attent dat de €20K en €50K enerzijds en de €91K anderzijds niet tegelijkertijd gerealiseerd worden.

5. Concluderende opmerkingen

Hieronder staan ten slotte de meest belangrijke constatering van dit document achter elkaar.

- Behoud van Het ParticiPand betekent dat alle partijen in het eigen vastgoed terecht kunnen. Het betekent ook dat het best voldaan kan worden aan huisvestingsbehoeften van de betreffende partijen. Dit is niet alleen bevorderlijk voor de partijen en voor de inwoners aan wie zij dienstverlening bieden, maar ook voor het behalen van de bezuinigingen in het sociaal domein. Daarin spelen verschillende van de betreffende partijen namelijk een sleutelrol. Het effect van afstoten versus behoud op het behalen van de bezuinigingen in het sociaal domein is niet verwerkt in de omschreven kostenplaatjes.
- Afstoten van Het ParticiPand kan er volgens een partij met wie er contact is geweest toe leiden dat er 17 woningen worden gerealiseerd in de huidige accommodatie, waarbij de essentie van het aanzicht behouden blijft. Dit betekent dat er met afstoten een bijdrage kan worden geleverd aan de woningbouwbehoefte in Alblasterdam. Op basis van een berekening door de betreffende partij kan het afstoten leiden tot een incidentele opbrengst van naar nu bekend €700K. Een nadere berekening kan tot aanpassing van dit bedrag kan leiden, want de huidige berekening is gebaseerd op veel aannames.
- Afstoten levert naar verwachting in de jaren 2027-2029 €21K per jaar op waar het jaarlijkse lasten betreft. Hierbij is rekening gehouden dat bij afstoten het verdienpotentieel van Tienpondzaal en De Rederij niet benut wordt.
- Afstoten leidt tot minder flexibiliteit ten aanzien van het realiseren van aanvullende werkruimte in het eigen vastgoed, terwijl die aanvullende werkruimte nodig zal zijn als lokaal uitvoering gegeven gaat worden aan dienstverlening die nu door regionale partijen wordt geboden. Dit financiële gevolg is niet in de kostenplaatjes verwerkt.

Bijlage 1. Behoeften per huurder

Hieronder staan de behoeften per huurder. Deze helpen bij het beoordelen van de scenario's. Sommige kunnen als wens of voorkeur worden beschouwd, terwijl andere (bijna) randvoorwaardelijk zijn voor het functioneren van de betreffende organisatie.

1. Stichting Voedselbank Alblasserdam (nu in voormalige brandweerkazerne)

- 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 (nu in voormalige brandweerkazerne)

- Hebben nu een krappe ruimte: bij voorkeur een grotere ruimte met geschikte werkplekken waar mensen binnen kunnen lopen voor het spreekuur.
- Centrale ligging in het dorp.

3. Stichting Jeugd-Punt (nu in De Postduif)

- 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 geluidsdichte ruimte (oefenstudio) voor jongeren die muziek maken.

4. Vijf kunstenaars (nu in Het ParticiPand)

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

5. Stichting Helpende Handen Nederland (nu in Het ParticiPand)

- 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 (nu in Het ParticiPand)

- 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 (nu in Het ParticiPand)

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