

Onderwerp: Discussienota Eindevaluatie ParticiPand

Datum: Oktober 2021

Portefeuillehouder: Kees Jongmans

Primaathouder: Ayrton Lopes

Hieronder worden een aantal mogelijke scenario's besproken voor de toekomst van het ParticiPand ter discussie in het college en in de raad. Op basis van de discussie zal een raadsvoorstel worden voorbereid waarin dieper in wordt gegaan op de betreffende scenario's. De scenario's die worden besproken:

1. Voortzetten van het ParticiPand op de huidige locatie. Met daarin drie mogelijkheden:
 - Kosten uitvoering MJOP 2021-2030 (excl. Verduurzaming) komende 10 jaar.
 - Verplichte Quick Wins energie (bovenop het MJOP)
 - Paris Proof Duurzaam (energieneutraal)
2. ParticiPand verplaatsen naar andere locatie.
3. Stoppen met het ParticiPand

Daarna volgt een Multi criteria analyse in de vorm van een matrix waarin op basis van 3 criteria (vastgoed Lelsstraat/Financiën/Maatschappelijk) wordt gekeken naar de hierboven beschreven scenario's. Tot slot wordt dit stuk afgesloten met standpunt van het college. Dit moet nog niet worden gezien als een voorstel naar de raad, maar als een opvatting die nog voor discussie vatbaar is.

1. Voortzetten van het ParticiPand op de huidige locatie

We staan aan de vooravond van het realiseren van een brede samenwerking tussen zorg en welzijnsinstellingen in het gebouw van de Oude Bibliotheek aan de Iepaan (Centrale Toegang). De projecten en activiteiten die in het ParticiPand uitgevoerd worden, kunnen in de toekomst als 'landingsplek' dienen voor cliënten die via de Centrale Toegang worden bereikt. De koppeling tussen deze twee gebouwen is daardoor gewenst. Daarnaast is het ParticiPand zeer centraal gelegen in Alblasserdam.

Bij de start van het ParticiPand is aangegeven dat er sprake moest zijn van startende ondernemers. Dit is ondertussen niet meer het geval en er zitten bedrijven in die gesubsidieerd (Yulius en Helpende Handen) worden. Veel partijen zitten er ondertussen meer dan 5 jaar en dat zou betekenen dat het overgrote deel uit het ParticiPand over moet gaan op marktconforme huur of op basis van de oorspronkelijke doelstelling moeten vertrekken. Zij hebben de kans gehad om zich te ontwikkelen en een doorstart moeten kunnen maken in de markt. Maar de omstandigheden zijn gewijzigd en het is

Conclusie is dat deze werkwijze een jaarlijks gemiddeld tekort van bijna € 70.000,- genereert. Voor dekking door huurinkomsten zou een bijna met een factor 2,5 verhoogd moeten worden.

Opm. Kosten in het MJOP variëren jaarlijks. Voor dit overzicht zijn gemiddelde waarden aangehouden. Zo is bijvoorbeeld voor het jaar 2021 is een bedrag van € 95.000,- exclusief BTW en Voorbereiding en toezicht geraamd voor onderhoud. In andere jaren is dit bedrag lager. Het gemiddelde is in de tabel aangehouden.

Ook bij een kortere voortzetting dat 10 jaar zal gezien het benodigde onderhoud de kostendekkende huurprijs verhoogd moeten worden dan wel het budget verhoogd moeten worden.

Voortzetten Scenario 2: Verplichte Quick Wins energie (bovenop het MJOP 2021-2030)

Gemeenten hebben bij het eigen vastgoedbezit te maken met de verplichting vanuit de Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit, artikel 2.15) om alle korte termijn rendabele energiezuinige maatregelen te treffen. Specifiek betreft dit het verplicht uitvoeren van maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter, zogenaamde 'Quick Wins'

Royal HasKoning DHV heeft namens de gemeente onderzoek gedaan naar mogelijke duurzame maatregelen voor Lelsstraat 2. Om alle Quick Wins uit te voeren is minimaal €43.000,- exclusief VAT – kosten nodig, daarmee zal ongeveer 20.076 (kg/jaar) co2 bespaard worden. Totale eenmalige investering is ca € 50.000,- Opbrengsten over 5 jaar verdeeld zijn € 10.000,- per jaar

Voortzetten Scenario 3: Paris Proof duurzaamheid.

Een gebouw mag in 2050 een maximale hoeveelheid kWh per vierkante meter per jaar verbruiken. Het maximale energieverbruik is gebaseerd op de hoeveelheid duurzame energie die in de toekomst in Nederland beschikbaar is voor gebouwen. In 2050 dienen we alle energie duurzaam op te wekken, bijvoorbeeld uit zonne- en windenergie. Per sector is er gekeken naar het gemiddelde verbruik op dit moment. Een ziekenhuis heeft uiteraard meer energie nodig dan een kantoor. Voor gebouwen is 220 PJ beschikbaar. Als dit over alle gebouwen in Nederland wordt verdeeld, en er wordt rekening gehouden met het huidige verbruik per gebouw type en gebruiksfunctie is dat terug te rekenen tot een verbruik per vierkante meter per jaar. Het Paris Proof (energie neutraal) maken van Lelsstraat 2 richt zich op de situatie waarbij Lelsstraat 2 per vierkante meter nog maar 60 kWh/jaar aan energie nodig heeft. Dit moet het totale verbruik zijn, inclusief gebruikersenergie. Afhankelijk of de Lelstraat gebruik kan maken van externe warmte of voor all electric moet gaan zijn de kosten van het Paris Proof maken van de Lelsstraat 2 door Royal Haskoning DHV berekend op tussen de €1.008.000,- en €1.189.000. Hierdoor zal ongeveer tussen de 72.913 en 77.329 (kg/jaar) co2 bespaard worden.

Kapitaallasten van de investering met een afschrijving in 30 jaar en rente 2% bedragen ca € 50.000 - per jaar

Totaal (gemiddeld) overzicht scenario's: bij langdurige en kortdurende voortzetting exploitatie.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Overzicht scenario's Participand														
Langdurige exploitatie		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 - 2040	2041 - 2050	
MJOP 2021 2030	totale kosten	115.568	116.968	118.396	119.852	121.338	122.826	124.399	125.399	127.584	129.224	1.200.000	1.200.000	
	opbrengst huur	-47.351	-48.298	-49.264	-50.249	-51.254	-52.279	-53.325	-50.000	-55.479	-56.588	-500.000	-500.000	
Quick Wins duurzaamheid	eenmalig	50.000												
	opbrengst	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000								
Paris proof duurzaamheid	kap lasten 2% 30 JAAR		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000	500.000	
Totaal extra kosten bij gelijkblijvende opbrengst		108.217	108.670	109.132	109.603	110.084	120.547	121.074	125.399	122.105	122.636	1.200.000	1.200.000	
Kortdurende exploitatie		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
MJOP 2021 2030	totale kosten	115.568	116.968	118.396	119.852	121.338	122.826	124.399	125.399	127.584	129.224			
	opbrengst huur	-47.351	-48.298	-49.264	-50.249	-51.254	-52.279	-53.325	-50.000	-55.479	-56.588			
Quick Wins duurzaamheid	eenmalig	50.000												
	opbrengst	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000								
Totaal extra kosten bij gelijkblijvende opbrengst		108.217	58.670	59.132	59.603	60.084	70.547	71.074	75.399	72.105	72.636			
	opm	van de investeringen zijn afgeronde gemiddelde bedragen aangehouden bedragen in jaren 2031 2050 op basis van gemiddelde MJOP 2021-2030 alle bedragen in € en excl BTW												

Vanwege de grote onzekerheid op het gebied van de kostenontwikkeling van o.m. energie(voorzieningen) zijn eventuele voordelen (energiebesparing) bij scenario Paris Proof niet meegerekend en kunnen gezien worden als onvoorzien. Ditzelfde geldt voor de eventuele voordelen van het bij uitvoering kunnen combineren van werkzaamheden van het MJOP en duurzaamheidsmaatregelen.

2. ParticiPand verplaatsen naar andere locatie

Voor het verplaatsen van de organisaties naar een andere locatie, zal een inventarisatie moeten worden gedaan naar mogelijke locaties om ze te huisvesten. Ook hier hebben we te maken met de inhoudelijke opgaven en vragen zoals in scenario 1 zijn benoemd. Daarnaast hebben we in dit scenario te maken met het pand dat leeg komt te staan. Het scenario dat het gebouw op korte termijn een andere bestemming krijgt is niet financieel doorgerekend, omdat vooralsnog geen alternatief voor de locatie ontwikkeld is. Mogelijk zijn er dan noodzakelijke uitgaven die moeten worden doorberekend. Te denken valt aan het te koop zetten van het pand/ de grond voor eventuele

ontwikkelaars om nieuwe dingen te ontwikkelen. Ook kan worden gedacht aan de (tijdelijke) huisvesting van kwetsbare groepen in Alblasserdam.

3. Beëindigen ParticiPand

Het scenario dat er wordt gestopt het met ParticiPand en dat het gebouw op korte termijn een andere bestemming krijgt is niet financieel doorgerekend, omdat vooralsnog geen alternatief voor de locatie ontwikkeld is. Hier wordt in scenario 2 op ingegaan. Als het ParticiPand stopt hebben we te maken met een x-aantal ondernemers en organisaties die geen plaats meer kunnen vinden in Alblasserdam om zich te vestigen. Uit de interviews komt naar voren dat van de gemeente gevraagd wordt mee te denken over mogelijke alternatieve locaties en mogelijkheden. Hiertegenover kan worden gesteld dat de organisaties bij de start van het ParticiPand bekend was dat zij na 5 jaar mogelijk het pand moesten verlaten. De bedoeling was dat zij zichzelf in die tijd voldoende hebben neergezet in Alblasserdam om door te kunnen stromen.

Multicriteria Analyse

Hieronder treft u een multi criteria analyse in de vorm van een matrix waarin op basis van 3 criteria (vastgoed Lelsstraat/Financiën/Maatschappelijk) wordt gekeken naar de hierboven beschreven scenario's.

		Vastgoed Lelsstraat	Financiën	Maatschappelijk
1a	Voortzetten ParticiPand MJOP	Gebouw kan langer mee maar daarmee haal je niet de eisen op het gebied van duurzaam.	Zorgt voor een tekort van gemiddeld 70000 euro per jaar. Dekking van deze kosten zorgt voor een huurprijsstijging met factor 2.5.	De projecten en activiteiten die in het ParticiPand uitgevoerd worden, kunnen in de toekomst als 'landingsplek' dienen voor cliënten die Het Brughuis worden bereikt. De koppeling tussen Het ParticiPand en het Brughuis. Herbeoordeling van de organisaties in het pand op basis van maatschappelijke bijdrage die zij leveren is noodzakelijk.
1b	Voortzetten: Quick Wins	Net als bij scenario 1a gaat het gebouw langer mee en je voldoet hiermee aan de verplichting aan de wet Milieubeheer.	Bovenop de kosten voor scenario 1a, zal een eenmalige investering moeten worden gedaan van ca 50000, echter dit verdiend zich binnen vijf jaar terug.	zie 1a
1c	Voortzetten Paris Proof	Het gebouw voldoet hiermee aan alle duurzaamheidseisen voor gemeentelijk vastgoed.	Bovenop de kosten voor scenario 1a (MJOP) komt een investering tussen ca. 1 en 1.2 miljoen. De kapitaallasten van de investering bedragen ca. 50000 per jaar met een afschrijving in 30 jaar en rente van 2 procent.	zie 1a
2	Verplaatsen naar andere locatie	Leegstand huidige locatie. Mogelijkheden voor nieuwe	Kosten beheer leegstaand gebouw tot aan een eventuele nieuwe	zie 1a Verplaatsen naar andere locatie

		ontwikkelingen/ bestemming op deze locatie. Mogelijkheden voor nieuwe locatie beperkt.	ontwikkeling. Eventueel brengt de nieuwe ontwikkeling kosten met zich mee (bedragen onbekend). Daarnaast zijn er kosten gemoeid met het organiseren van het ParticiPand op een nieuwe locatie.	creëert kansen om het speelveld op een andere manier in te delen.
3	Beëindigen ParticiPand.	Leegstand huidige locatie. Mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen/bestemming op deze locatie.	Kosten beheer leegstaand gebouw tot aan een eventuele nieuwe ontwikkeling. Eventueel brengt de nieuwe ontwikkeling kosten met zich mee (bedragen onbekend).	Partijen moeten op zoek naar een nieuwe locatie. Gemiste kans koppeling Brughuis en ParticiPand.

Standpunt College

Het college onderstreept de maatschappelijke waarde van de afzonderlijke activiteiten en ziet mogelijkheden voor het huisvesten van het Odensehuis. De maatschappelijke waarde van veel activiteiten in het ParticiPand is evident. De aanname om binnen 5 jaar naar marktconforme huurprijzen te groeien is niet gehaald. Dit komt deels door de Corona-crisis en deels door de aard van de activiteiten. Het college wil voor een aantal gebruikersgroepen met commerciële kant op korte termijn naar een marktconforme huurprijs groeien (overgangsregeling). Het college heeft voorkeur voor voortzetting van de huidige activiteiten in het huidige pand met een uitbreiding in de vorm van huisvesten van het Odensehuis. Het college ziet de betekenis van deze maatschappelijke voorzieningen nu, ziet de potentiële groei van deze maatschappelijke waarde en de toekomstige synergie met Centrale Toegang. Het college wil ervoor waken dat er kapitaalvernietiging plaatsvindt van ons maatschappelijk 'voorveld' en pleit daarom van tijdelijke voortzetting met dito investering (scenario 1b).