



## Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Het ParticiPand.....	5
3. Tussenevaluatie 2018.....	10
4. Bijdrage ParticiPand aan de doelstellingen, het coalitieakkoord en de maatschappij.....	11
5. Ervaringen van de huurders van het ParticiPand.....	14
6. Ervaringen van de buurtbewoners in de directe nabijheid van het ParticiPand.....	17
7. De staat van het gebouw (met daarbij de duurzaamheidseisen in acht genomen) en de financiële situatie van het pand.....	19

8. Interne ervaringen met betrekking tot het ParticiPand van de gemeente Alblaserdam, zowel bestuurlijk als ambtelijk.....	23
9. Conclusie/ Aanbevelingen.....	25

# 1. Inleiding

Het voormalige schoolgebouw aan de Lelsstraat wordt sinds 2016 gebruikt voor het project 'ParticiPand'. In het ParticiPand wordt ruimte gegeven voor maatschappelijke initiatieven uit de Alblasserdamse samenleving. Het project heeft als hoofddoelstelling: het faciliteren van een initiatief dat verschillende arrangementen aanbiedt die aansluiten bij en uitvoering geven aan de doelstellingen van de samenlevingsagenda. Deze doelen van de samenlevingsagenda geven invulling aan de participatiesamenleving, economie & arbeidsmarkt en de drie decentralisaties in het sociaal domein. Vanuit de doelstelling van de participatiesamenleving wordt vooral verwacht dat ondersteuning van de zwakkeren veel meer vanuit de samenleving zal moeten komen. De doelen omtrent de arbeidsmarkt betreffen het feit dat mensen steeds vaker een flexibele relatie met de arbeidsmarkt zullen hebben en vaker zullen opereren als zelfstandig ondernemer/werkgever. De doelen omtrent de drie decentralisaties strekken zich uit over nieuwe taken rondom jeugd, WMO en participatie. Hierbij is het belangrijk dat de zorg dichtbij gebracht wordt en dat initiatieven uit de samenleving ondersteuning vinden.

De gemeente Alblasserdam is de aanjager geweest van dit project, maar heeft geen opdracht aan de deelnemende partijen verstrekt. De deelnemende partijen hebben zelf de initiatieven ontwikkeld. De samenstelling van de deelnemende partijen is erg divers: zo bevinden zich in het ParticiPand onder andere een herenkapper, kinderopvang, een dansschool, kunstenaars en verschillende stichtingen samen onder één dak. De eis om als deelnemende partij een ruimte te mogen huren in het ParticiPand is dat de partij een startende ondernemer is en een sociale en/of maatschappelijke functie vervult. Een gemeenschappelijk kenmerk van bovenstaande huurders is dat zij allen als startende sociale ondernemer aan een sociaal en/of maatschappelijk doel bijdragen. Zij werken niet in concurrentie met reguliere ondernemers.

Bij de start van het initiatief is toegezegd dat na vijf jaar een eindevaluatie zou plaatsvinden waarbij een voorstel zou worden gedaan voor het al dan niet continueren van het ParticiPand. De eindevaluatie is dan ook uitgevoerd in opdracht van de gemeente Alblasserdam en richt zich op de centrale vraag: Zal het project ParticiPand in de toekomst (na 2021) worden gecontinueerd?

## Leeswijzer

Als eerste wordt ingegaan op het ParticiPand. Welke organisaties zitten en zaten in het pand en waar houden zij zich mee bezig? Daarna wordt de tussenevaluatie van 2018 kort toegelicht. Vervolgens komt de eindevaluatie aan de orde. Er wordt beschreven of het ParticiPand de vooraf opgestelde doelstellingen behaald heeft en of continuering van het ParticiPand in de toekomst ook zal bijdragen aan een juiste invulling van de sporen uit het coalitieakkoord voor de periode 2018-2022. Dan wordt aandacht besteed aan de ervaringen van de huurders van het ParticiPand. Ook wordt er gekeken naar de omwonenden van het ParticiPand. Vervolgens wordt gekeken naar de staat van het gebouw. Hierbij zullen duurzaamheidseisen in acht worden genomen. Ook wordt een overzicht gegeven van de financiële situatie van het ParticiPand. Tot slot worden de interne ervaringen met betrekking tot het ParticiPand van de gemeente Alblasterdam, zowel bestuurlijk als ambtelijk, beschreven. Bovenstaande leidt tot een conclusie en aan het eind van dit document zal worden ingegaan op vervolgstappen die ondernomen moeten worden.

## 2. Het ParticiPand

Sinds het begin van het project zijn verschillende organisaties met verschillende doelen gevestigd in het ParticiPand. Ook is een aantal organisaties weggegaan en zijn hiervoor in de plaats andere organisaties binnengekomen. Toelating van nieuwe huurders is doorgaans in overleg gegaan met de zittende huurders om daarmee te bewerkstelligen dat partijen in algemene zin passen binnen het project van het ParticiPand. Hieronder treft u een overzicht van de gevestigde organisaties en het verloop in de afgelopen vijf jaar. Per organisatie wordt aangegeven wat voor resultaten zij in de afgelopen vijf jaren concreet hebben geboekt.

### Momenteel in het ParticiPand:

Organisatie	Huurperiode
Ontmoetingsruimte ASVZ/ Yulius	01-04-2016 tot heden
<p>Yulius ondersteunt mensen met een psychiatrische aandoening, die hulp nodig hebben bij wonen of het vinden van een passende daginvulling. De inloop in het ParticiPand is een ontmoetingsplek waar bezoekers van harte welkom zijn. Yulius biedt deze bezoekers een zinsvolle dagbesteding. Er wordt gewerkt aan het vergroten of behouden van de zelfstandigheid. Dit kan ook zonder indicatie. In de ontmoetingsruimte van Yulius komen dagelijks ongeveer 12 bezoekers. Daarvan is een deel een vaste kern die meerdere keren per week langs komt, en zijn er bezoekers die een enkele keer langs komen. Deze bezoekers komen voor het grootste gedeelte uit Alblasterdam, maar er zijn ook cliënten van Yulius uit gemeenten in de regio die speciaal hier naar toe komen. Verder zijn er twee stagiaires van Helpende Handen die twee dagen per week in de ontmoetingsruimte van Yulius werken. Ook waren er twee vrijwilligers actief, waarvan 1 de opstap heeft gemaakt naar een re-integratietraject.</p>	
Damdorp Barbershop	18-01-2016 tot heden
<p>In Nederland zijn veel barbiers actief. De trend hiervoor is gezet door de barbier "Schorem van Rotterdam". Dit type kappers is populair bij de jeugd. De Damdorp Barbershop is een kapperszaak met een lounge-gedeelte. Naast dat heren en de jeugd hier de haren kunnen laten verzorgen wordt de ruimte gebruikt voor ontmoeting, nieuw contact en tijdverdrijf. Er zijn meerdere leeftijdsgroepen die hier binnenkomen; van jonge kinderen (vanaf ongeveer 9 jaar) tot jongvolwassenen tot 21 jaar. Dagelijks gaat het om minimaal 20 personen. Verder heeft de barbershop veel contact met de scholen in Alblasterdam en de regio. In de afgelopen 5 jaar hebben 12 stagiaires gewerkt in de barbershop. Deze stagiaires werden niet alleen ingezet voor het knippen, maar ook voor de ontmoetingsfunctie.</p>	
Helpende Handen	12-07-2017 tot heden
<p>Stichting Helpende Handen is een sociale onderneming die als doel heeft het versterken van de informele zorg,</p>	

door de inzet van stagiaires, participatiedeelnemers en nieuwe Nederlanders in het kader van hun opleiding (of oriëntatie op een baan) binnen het domein van zorg, welzijn en dienstverlening. Zij bieden hulp en/of ondersteuning aan in de breedste zin van het woord. Zij versterken de zelfredzaamheid en eigen regie van mensen, helpen hen te participeren en werken volgens de uitgangspunten van de positieve gezondheid. Locatie Alblasserdam verricht bij ruim 150 inwoners en meerdere instellingen 5340 hulpvragen per jaar. Dit is goed voor ruim 11000 uur aan hulp. Deze hulpvragen verschillen van huishoudelijk hulp tot het doen van wijkactiviteiten. Jaarlijks worden ongeveer 100 BBL- en BOL-studenten begeleid vanuit verschillende scholen in de regio. Per dag zijn er ongeveer 10 à 16 stagiaires. Verder worden meerdere participanten begeleid die doorstromen naar een opleiding of betaald werk (ongeveer 5 per jaar).

Wooncadans	18-01-2016 tot heden
------------	----------------------

Wooncadans levert, vanuit het activiteitencentrum voor dagbesteding in het ParticiPand, met een groep dagbesteders hulp aan mensen in het dorp die ondersteuning nodig hebben in het voeren van de eigen regie op het gebied van zorg, welzijn, wonen. Wooncadans werkt samen met verschillende organisaties die een rol spelen in de uitvoering van andere hulpvragen of signalering. Denk hier bij aan de gemeente, de woningbouw, SWA, de kinderboerderij, de voedselbank en Helpende Handen. Er zijn ongeveer 52 opdrachten per jaar en per week zijn er 20 deelnemers die zich met deze opdrachten bezighouden. Dat zijn vaak klussen waarbij inwoners van Alblasserdam (met een bepaald ziektebeeld, beperkte financiële middelen, etc.) extra hulp kunnen gebruiken (het opknappen van tuinen, het wegbrengen van grofvuil, etc.). Ook worden de deelnemers ingezet bij de voedselbank, komen ze op de kinderboerderij, of ruimen ze bepaalde gebieden op (bijv. het Lammetjeswiel).

Ontwikkeling en Educatie	01-04-2016 tot heden
--------------------------	----------------------

Een van de lokalen in het ParticiPand is beschikbaar voor gemeentelijke activiteiten. Tot en met 2019 is het lokaal gebruikt voor Kansrijk Alblasserdam, waarbij 1x per week een groep van ongeveer 15 leerlingen hun theorielessen volgen voor de MBO1/Entree-opleiding van ROC Da Vinci. De groep leerlingen van Kansrijk zijn vooral leerlingen die het niet "gered" hebben op het reguliere MBO, of oudere deelnemers voor wie het behalen van een diploma belangrijk is om werk te krijgen c.q. te behouden. Een aantal leerlingen liep stage bij Helpende Handen, overige stageplaatsen waren bij bedrijven/instellingen in Alblasserdam of de regio. Denk aan Peute, Waardeburgh, Smile, Wooncadans.

Ongeveer de helft van de Entree-leerlingen stroomt daarna door naar MBO2, lesplaats Dordrecht. De andere helft werkt of gaat op zoek naar werk.

Daarnaast wordt het lokaal incidenteel gebruikt voor taallessen vanuit ROC Da Vinci en voor taalactiviteiten van Helpende Handen. Dit gebeurt in korte cursussen, waarvan de deelname erg wisselend is.

In 2020 is het lokaal vooral gebruikt als tijdelijke werkplek voor Helpende Handen, vanwege de verbouwing daar

<p>(plaatsing van een keuken, deels beschikbaar gesteld vanuit sponsoring). Een Kansrijkgroep is de laatste tijd niet gestart vanwege in eerste instantie te weinig aanmeldingen, daarna bemoeilijkte corona de start van een groep. Taallessen zijn in oktober gestopt omdat er te weinig kandidaten waren.</p>	
Zielsgewoon Manja	01-05-2019 tot heden
<p>Dit is een kleinschalig centrum voor bewustwording, heling en inspiratie in Alblasterdam. Men kan hier terecht voor verschillende ochtenden, avonden, cursussen, workshops, trainingen en sessies die mensen inspireren zichzelf te ontdekken en de eigen talenten, vaardigheden en mogelijkheden verder te ontwikkelen. Te denken valt aan het opdoen van inspiratie, het opbouwen van zelfvertrouwen, het vergroten van de creativiteit en meer. Voorheen deelde Zielsgewoon Manja een ruimte in het ParticiPand. Sinds 2019 wordt gebruik gemaakt van een eigen ruimte. In de afgelopen vijf jaar hebben ongeveer 100 mensen een 'dienst' afgenomen bij Zielsgewoon Manja. Ook de cliënten van de inloop Yulius komen hier. Daarnaast wordt er veel samengewerkt met Wooncadans. Verder zijn er afspraken gemaakt met Smile om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te coachen en te begeleiden.</p>	
Atelier ERBIJ	01-06-2020 tot heden
<p>Atelier ERBIJ verzorgt creatieve workshops en inspiratieve activiteiten voor jong en oud. Te denken valt aan schilderen en kunstbeschouwingen. Ook is meegewerkt aan het project Kunstkanjers waarbij een grote groep kinderen in Alblasterdam bezig is geweest met kunst. In de afgelopen 5 jaar zijn totaal tien participanten via de Sociale Dienst Drechtsteden hier aan de slag gegaan. Dit zijn mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Enkele participanten hebben ook gewerkt en meegedaan bij de kunstenaars Raymond en Teus (zie verderop) . Er is hier een vorm van roulatie geweest waarbij de participanten de mogelijkheid hebben gekregen om op verschillende plekken mee te kijken.</p>	
Kinderdagverblijf Het Vlindertje	01-08-2018 tot heden
<p>Het Vlindertje is een kinderdagverblijf dat bestaat uit één verticale groep, waarbij kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar in dezelfde groep zitten. Hierdoor kunnen ze van elkaar leren en met elkaar leren samen te spelen. Op het kinderdagverblijf worden 25 kinderen opgevangen. Per dag kunnen maximaal 16 kinderen opgevangen worden. Een deel van de ouders werkt in het ParticiPand en een ander deel komt uit de wijk. Verder heeft het kinderdagverblijf meerdere stagiaires en taalmaatjes vanuit Helpende Handen begeleid. Eén stagiaire is uiteindelijk voor onbepaalde aan het werk gegaan in het kinderdagverblijf.</p>	
YV Dance	01-02-2016 tot heden
<p>YV Dance is een dansschool waar verschillende lessen worden geboden voor jong en oud. Zo is er streetdance, breakdance voor de kinderen, maar ook Yoga en Fit Boxing voor de volwassenen. YV dance telt 150 leden van jong tot oud. Er zijn ook lessen in ontwikkeling om ouderen met cognitieve problemen (in samenwerking met fysiotherapeuten) te begeleiden.</p>	

Raymond Koop	01-02-2016 tot heden
<p>Raymond Koop is een kunstenaar die probeert poëtische voorstellingen te laten zien, veelal in een stralend kleurengamma. In het ParticiPand is zijn atelier. Verder organiseert Raymond in samenwerking met andere partijen activiteiten voor jong en oud waarbij het bedenken en maken van kunst centraal staat, te denken valt aan Kunstkanjers, Jeugdland, Fluisterbos, Buitenspeeldag, en meer. Samen met collega Teus van Kooten wordt aan ongeveer 100 kinderen les of een workshop gegeven. Ook wordt er veel samengewerkt met Atelier Erbij en met Zielsgewoon Manja.</p>	
Teus van Kooten	01-02-2016 tot heden
<p>Ook Teus van Kooten is een kunstenaar met zijn atelier in het ParticiPand. Teus organiseert verschillende schilderworkshops in zijn atelier. Ook organiseert hij in samenwerking met andere partijen meerdere activiteiten waarbij kunst maken centraal staat, te denken valt aan Kunstkanjers Jeugdland, Fluisterbos, Buitenspeeldag, en meer. Samen met collega Raymond Koop wordt aan ongeveer 100 kinderen les of een workshop gegeven. Ook wordt er veel samengewerkt met Atelier Erbij en met Zielsgewoon Manja.</p>	
SSV Wilhelm Tell	01-02-2016 tot heden
<p>SVV Wilhelm Tell is de schietvereniging van Alblisserdam. De vereniging zit op de eerste verdieping van het ParticiPand. De leden hebben wekelijkse schietavonden en daarnaast vinden er nog andere activiteiten plaats.</p>	

#### Niet meer in het ParticiPand:

Organisatie	Huurperiode
E-wheels	16-02-2016 tot 27-05-2016
<p>E-wheels verzorgt personenvervoer op maat. De elektrische shuttles van E-wheels vervoert mensen overal naar toe zolang het adres zich binnen de grenzen van de wijk bevindt. E-wheels heeft niet lang in het ParticiPand gezeten.</p>	
St. Leerwerkbedrijf Smile	10-10-2016 tot 01-07-2017
<p>Leerwerkbedrijf Smile traint en begeleidt mensen uit de sociale werkvoorziening naar werk. In het jaar dat ze in het ParticiPand hebben gezeten, maakte elke dag iemand van Smile het gebouw schoon. Verder werden mensen van Smile gekoppeld aan de andere organisaties in het pand.</p>	
Balans Gezondheid en Welzijn	18-01-2016 tot 01-05-2019
<p>Balans Gezondheid en Welzijn levert advisering in preventieve gezondheid en bij gezondheids-/welzijnsklachten (personal coach). Er wordt studiebegeleiding, vorming en onderwijs, fysiotherapie, psychotherapie, psychologie en pedagogie aangeboden.</p>	
Brand Vormgeving	01-02-2016 tot 01-06-2019
<p>Brand Vormgeving is een grafisch vormgever, beeldend kunstenaar en docent beeldende vormgeving. Dit is in</p>	



2019 verder gegaan als Atelier Erbij.	
SiHVA	01-09-2016 tot 01-12-2017
De Stichting interkerkelijke Hulp Vluchtelingen Alblasserdam is een organisatie waarbij een aantal kerken in Alblasserdam sinds 2013 de handen ineengeslagen hebben en hulp aanbieden aan (nieuwe) statushouders in Alblasserdam.	
Repaircafé	21-11-2016 tot september 2021
Het repaircafé is een concept dat staat voor duurzaamheid. Inwoners van Alblasserdam en omstreken kunnen hier terecht om hun defecte apparaten, armaturen, meubilair en andere spullen gratis ter reparatie aan te bieden. Er wordt werk geleverd dat kosteloos is of waar een kleine vergoeding voor wordt gevraagd. Zo is het toegankelijk voor mensen met minder financiële middelen (statushouders, asielzoekers), maar ook andere inwoners. In de afgelopen 5 jaar zijn 1000 apparaten gerepareerd. De reparaties worden uitgevoerd door vrijwilligers die hart hebben voor mens en milieu. Ook zijn er 6 mensen uit de Participatiewet aan de slag gegaan bij het repaircafé. Er wordt voorzien in werk voor mensen die dagbesteding/werk nodig hebben. Er zijn ongeveer 22 statushouders en vluchtelingen die hebben gewerkt in het repaircafé. Daarnaast hebben nog 15 Alblasserdamers - niet zijnde statushouder of vluchteling- gewerkt in het repaircafé. Ongeveer 70 procent hiervan stroomt door naar betaald werk.	

### 3. Tussenevaluatie 2018

In oktober 2018 is de tussenevaluatie voor het project ParticiPand uitgevoerd. Deze tussenevaluatie had als doel een beeld te geven van de bijdrage die het ParticiPand levert aan het maatschappelijk nut, maar ook om een beeld te geven van de staat van het gebouw en de financiële situatie.

In de tussenevaluatie is geconcludeerd dat zowel door de gemeente Alblasterdam als door de huurders van het ParticiPand het initiatief als overwegend positief is ervaren. Echter, er moet wel rekening worden gehouden met de staat van het gebouw. Het gebouw kon in de huidige staat nog een paar jaar mee waarbij nog wel het nodige (kleine) onderhoud gedaan moest worden. Voor de lange termijn is groter onderhoud noodzakelijk, omdat het gebouw in zijn geheel niet voldoet aan bepaalde duurzaamheidseisen die over enkele jaren verplicht zullen worden. Dit groot onderhoud vergt een investering. Ook is het belangrijk te erkennen dat de huidige huurders van het ParticiPand na 5 jaar geen startende ondernemers meer zijn. Deze status vervalt na vijf jaar. De huur zal hierdoor aangepast moeten naar een marktconforme huurprijs.

Daarnaast moet er aandacht worden besteed aan wat praktische punten, zoals de onderlinge verbinding en samenwerking tussen de huurders. Deze taak ligt bij de huurders. Ook de gemeente moet aan de hand van de tips die zijn gegeven nadenken over praktische punten, zoals het plein en haar rol in het gehele project. Qua financiële situatie kan er worden geconcludeerd dat het ParticiPand zorgt voor een positieve bijdrage aan de exploitatie van gemeentelijk vastgoed. Ten slotte kan er worden geconcludeerd dat het ParticiPand op een correcte manier invulling geeft aan de voor het ParticiPand relevante doelen van de samenlevingsagenda. Het eerste doel betrof de participatiesamenleving. Uit het evaluatieonderzoek kan worden opgemaakt dat bepaalde stichtingen binnen het ParticiPand ondersteuning bieden aan de meer hulpbehoevenden in de samenleving en dat alle huurders van het ParticiPand zich zoveel mogelijk inzetten voor sociaal-maatschappelijke doeleinden. Het tweede doel betrof economie & arbeidsmarkt. Ook dit doel wordt met het ParticiPand bereikt. Sociale (startende) ondernemers krijgen de kans te ondernemen in het dorp en er is een scholingsmogelijkheid voor mensen om hun positie op de arbeidsmarkt te verbeteren. Het derde en laatste doel betrof het geven van invulling aan de drie decentralisaties. Binnen het ParticiPand wordt voor de verschillende doelgroepen met betrekking tot de decentralisaties een plek geboden. Daarbij geeft het ParticiPand nu en in de toekomst een concrete invulling aan de inhoudelijke sporen (spoor 1 en spoor 5) van het coalitieakkoord. Los van deze

punten wordt door zowel alle huurders als binnen de gemeente zelf het ParticiPand als erg positief beschouwd.

Het is een plek in de samenleving waar samenwerking tot stand komt, waar mensen uit de samenleving naar toe kunnen en waar mensen uit de samenleving geholpen kunnen worden. Het is tot nu toe een uniek en onmisbaar project in de Alblasserdamse samenleving, dat een inspiratie kan zijn voor mogelijke andere leegstaande gebouwen in het dorp.

Zoals gezegd is het ParticiPand voor een deel van de Alblasserdamse bevolking belangrijk. Niet minder belangrijk is het draagvlak in de buurt voor de activiteiten van het ParticiPand. Na een gewenningsperiode waarin over en weer wat aanpassingen zijn gedaan is er vanuit de buurt geen commentaar meer op de wijze waarop het ParticiPand thans gebruikt wordt.

## 4. Bijdrage ParticiPand aan de doelstellingen, het coalitieakkoord en de maatschappij

Het project heeft als hoofddoelstelling: het faciliteren van een initiatief dat een set van arrangementen aanbiedt die aansluiten bij en uitvoering geven aan de doelstellingen van de samenlevingsagenda. Deze doelen van de samenlevingsagenda geven invulling aan de participatiesamenleving, economie & arbeidsmarkt en de drie decentralisaties.

Vanuit de doelstelling van de participatiesamenleving wordt vooral verwacht dat ondersteuning van de zwakkeren veel meer vanuit de samenleving zal moeten komen. De doelen omtrent de arbeidsmarkt betreffen het feit dat mensen steeds vaker een flexibele relatie met de arbeidsmarkt zullen hebben en vaker zullen opereren als zelfstandig ondernemer/werkgever. De doelen omtrent de drie decentralisaties strekken zich uit over nieuwe taken rondom jeugd, WMO en participatie. Hierbij is het belangrijk dat de zorg dichtbij gebracht wordt en dat initiatieven uit de samenleving ondersteuning vinden.

Daarnaast is in mei 2018 het nieuwe coalitieakkoord *Samen maken we Alblasserdam* voor de periode 2018-2022 gepresenteerd. In dit coalitieakkoord zijn vijf verschillende sporen benoemd waarop Alblasserdam de komende vier jaar het verschil wil maken. Bij de afweging om het concept ParticiPand wel of niet te continueren is het van belang te bekijken of de vooraf genoemde doelstellingen behaald zijn, maar ook of het concept ParticiPand in de toekomst nog bijdraagt aan de invulling van de sporen in het vigerende coalitieakkoord en zo aan een beter Alblasserdam. Om te zien of het ParticiPand een positief effect heeft gehad op de maatschappij, is het ook van belang te

kijken naar de kwalitatieve beleving van de afnemers. Belangrijk om te weten is hoe groot de kring is die gebruikt maakt van deze instellingen en hoe de afnemers het gebruik hebben ervaren.

Tevens is er sprake van de kanteling in het sociaal domein. Deze kanteling bestaat eruit dat er een verschuiving plaatsvindt van uitvoering door regionale partners naar uitvoering door lokale partners. De Centrale Toegang gaat hierin een belangrijke rol spelen m.b.t. de inschakeling van de lokale partners. Het initiatief van de kanteling zal moeten worden gelegd naast het wegingskader dat bepaalt of het project ParticiPand hieraan een zinvolle bijdrage kan leveren.

#### *Doelstelling: Participatiesamenleving*

Vanuit de doelstelling van de participatiesamenleving wordt vooral verwacht dat ondersteuning van de zwakkeren veel meer vanuit de samenleving zal moeten komen. Hiervoor wordt ruimte geboden in het ParticiPand, door de sociaal-maatschappelijke ondernemingen als Helpende Handen, Wooncadans, Yulius en voorheen E-wheels. Zij bereiken verschillende doelgroepen. Ze bieden huishoudelijke ondersteuning, (technische) hulp bij werkzaamheden in en rondom het huis en voorheen vervoer voor kleine afstanden voor specifieke doelgroepen. In een tijd waarin met name veel ouderen langer zelfstandig moeten wonen, de reguliere huishoudelijke ondersteuning vanuit de WMO krimpt en isolement zich opdringt, kan dit arrangement voor veel mensen uitkomst bieden. De aanpak van deze organisaties is om met name participanten, vrijwilligers, stagiaires en in bescheiden omvang arbeidsvolgende dagbesteders in te zetten. Daarnaast werken veel van deze ondernemingen met elkaar samen om deze doelstelling te bereiken. In 2017 is het aanbod in het ParticiPand uitgebreid met het onderdeel scholing. In samenwerking met het Da Vinci College wordt een Entreeopleiding/MBO1 BBL-opleiding aangeboden.

#### *Doelstelling: Economie en arbeidsmarkt*

De doelen omtrent de arbeidsmarkt betreffen het feit dat mensen steeds vaker een flexibele relatie met de arbeidsmarkt zullen hebben en vaker zullen opereren als zelfstandig ondernemer/werkgever. Het is soms lastig en duur een onderneming te starten. Hier wordt in het ParticiPand rekening mee gehouden. De ondernemingen in het ParticiPand worden gestimuleerd en hebben een goede eerste start gekregen, doordat zij in het ParticiPand een onderneming konden starten tegen een gunstige huurprijs. De hierboven besproken Entreeopleiding heeft ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de instroom van mensen naar de arbeidsmarkt. De deelnemers hebben vanuit de opleiding stage gelopen bij lokale bedrijven. In een aantal gevallen heeft dit geleid tot benoeming in vacatures en in andere gevallen betekende dit de opstap naar een MBO2-opleiding.

#### *Doelstelling: de drie decentralisaties*

De doelen omtrent de drie decentralisaties strekken zich uit over nieuwe taken rondom jeugd, WMO en participatie. Hierbij is het belangrijk dat zorg en onderwijs dichtbij gebracht worden en dat initiatieven uit de samenleving ondersteuning vinden. Het ParticiPand raakt aan deze doelstellingen, doordat het sociaal-maatschappelijke ondernemingen een plek biedt midden in de samenleving en hierdoor de hand reikt aan burgerinitiatieven. Dit is te zien bij de activiteiten die Helpende Handen, Wooncadans, Yulius en voorheen E-wheels exploiteren, zoals eerder benoemd. Met betrekking tot jeugd kan worden aangegeven dat een aantal ondernemingen in het ParticiPand activiteiten aanbieden voor kinderen en jongeren tot 25 jaar. Zo biedt de barbier naast een plek om de haren te verzorgen ook een ontmoetingsplaats voor jongeren waar zij kunnen samenkomen, nieuwe contacten kunnen opdoen en hun tijd kunnen spenderen. Ook de Dansschool YV Dance biedt verschillende lessen en workshops aan voor kinderen, jongeren en volwassenen. De Schietvereniging Wilhelm Tell treedt niet actief naar buiten, maar heeft de inzet voor de jeugd geïntensiveerd door enkele middagen te organiseren voor de jeugd. Hierdoor zijn mogelijkheden ontstaan in het gebouw voor jongeren om nieuw dingen te proberen.

#### *Coalitieakkoord 2018-2022*

Voor continuering van het ParticiPand is het ook van belang naar de toekomst te kijken. Draagt het concept ParticiPand (in de toekomst) nog bij aan de (inhoudelijke) invulling van de sporen uit het coalitieakkoord 2018 – 2022. In het coalitieakkoord is Alblasterdam beschreven als een gemeenschap waar mensen betrokken zijn bij elkaar en waarin de sociale infrastructuur hecht is, er sterke bindingen en netwerken zijn en waar maatschappelijke organisaties een grote rol spelen. Met de continuering van het ParticiPand wordt hieraan mede gehoor gegeven. Het ParticiPand is een plek waar iedereen binnen kan lopen, men elkaar kan ontmoeten en waarin maatschappelijke organisaties een duidelijke rol hebben. Ook draait het ParticiPand op het binden en verbinden van de huurders, waardoor een zo groot mogelijk netwerk ontstaat en de binding versterkt wordt.

Daarnaast draagt het ParticiPand bij aan de verschillende sporen die beschreven staan in het coalitieakkoord. Zo draagt het ParticiPand bij aan Spoor 1: actiever en zorgzamer, waar de nadruk ligt op toegankelijke zorg voor de inwoners. Hierbij is preventie en vroegtijdige signalering van belang, wat gewaarborgd wordt in het ParticiPand. Juist omdat verschillende (maatschappelijke) organisaties bij mensen thuis komen en alle organisaties uit het ParticiPand verschillende 'klantenbestanden' hebben, kan doorverwijzing plaatsvinden en komen samenwerkingen tot stand die anders nooit tot stand gekomen waren. Ook draagt het ParticiPand bij aan Spoor 5: ondernemender, waarbij het belangrijk is ondernemerschap te faciliteren in het dorp en optimale dienstverlening te bieden aan ondernemers. Het ParticiPand biedt, mocht dit op dezelfde manier gecontinueerd worden, startende

ondernemers de mogelijkheid de onderneming een vliegende start te geven, doordat gunstige huurvoorwaarden geboden worden. Een kanttekening hierbij is dat de ondernemers die nu gebruik maken van het ParticiPand geen startende ondernemers meer zullen zijn wanneer over de toekomst van het ParticiPand een besluit genomen wordt. Na vijf jaar vervalt deze status en zullen de huurders marktconforme huur moeten betalen. Dit zal dan ook aangepast moeten worden in de huurovereenkomsten.

Tot slot staan we aan de vooravond van het realiseren van een brede samenwerking tussen zorg en welzijnsinstellingen in het gebouw van de Oude Bibliotheek aan de Ieplaan (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.

## 5. Ervaringen van de huurders van het ParticiPand

Voor de continuering van het ParticiPand is het van belang dat de genoemde doelstellingen en maatschappelijke effecten behaald zijn. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met alle huurders van het ParticiPand. Hierbij is gevraagd naar de positieve punten, negatieve punten en verbeterpunten omtrent het project. Daarnaast is er ook gevraagd naar hoe de huurders van het ParticiPand de rol van de gemeente Alblasserdam zien. De resultaten van deze gesprekken worden hieronder weergegeven.

### **Wat gaat er goed?**

In het begin moest er hard worden gezocht naar de juiste weg. De huurders moesten elkaar leren kennen. Een deel van de huurders stelt dat de samenwerking goed gaat en steeds beter wordt. De huurders in het ParticiPand weten elkaar steeds beter te vinden en weten ondertussen ook wat ze aan elkaar hebben. Er ontstaan steeds meer verbindingen en kruisbestuivingen. Dit is te zien aan een aantal activiteiten die gezamenlijk worden opgepakt. De huurders stellen dat zij op een goede locatie zitten in Alblasserdam. Het is een prettige plek om te werken. De centrale ligging van het ParticiPand is een gunstige factor voor de bedrijfsvoering.

### **Wat gaat er minder goed?**

Er bestaan verschillende opvattingen over het doel van het ParticiPand. Een deel van de partijen ziet het als een cultureel centrum, terwijl een ander deel het meer ziet als een zorg- en welzijnscentrum waarbij participatie centraal staat. Duidelijke kaders ontbraken hierover volgens de huurders.

Hierdoor ontstaat het beeld bij de huurders dat ze van elkaar niet altijd begrijpen waarom zij in het pand zitten. Ook het verschil tussen stichtingen en zelfstandige ondernemers is een pijnpunt in het ParticiPand. Niet alle huurders van het ParticiPand voelen zich even betrokken, wat vooral veroorzaakt wordt door het verschil in idealen van de huurders. De binding met elkaar wordt hierdoor door sommigen als te weinig ervaren: het kan veel beter.

Een groot gedeelte van de huurders geeft aan dat het pand gedateerd is en onderhoud vergt. Er zijn ondertussen een aantal onderhoudsbeurten gedaan. Te denken valt aan de centrale verwarming en de brandmeldinstallatie. Ook zijn er wat reparaties gedaan aan het dak. Tevens stellen sommige huurders dat de geur in het pand niet goed is, dat komt door de riolering.

De schoonmaak werd in het begin geregeld door Smile. Dit is op een gegeven moment abrupt gestopt volgens de huurders. Hier had meer duidelijkheid over geboden mogen worden. Nu wordt de schoonmaak helemaal niet aangepakt, wat weer leidt tot ergernissen bij de huurders. De hygiëne laat nu dan ook te wensen over.

### **Communicatie onderling**

Gekeken naar de communicatie komen twee verschillende opvattingen naar voren. Een deel van de huurders vindt de communicatie onderling prima en stelt dat de beheerder de zaken meteen oppakt als daarom wordt gevraagd. Het andere deel stelt dat de communicatie onderling beter kan. De communicatiestromen moeten duidelijk inzichtelijk worden gemaakt. Het is niet helemaal helder wie wanneer in actie moet komen. Verder stellen ze dat de efficiëntie van de gebruikersoverleggen matig is omdat niet iedereen dezelfde waarde hecht aan deze gebruikersoverleggen.

Er is behoefte aan een onafhankelijke (inhoudelijke) beheerder. Deze moet zorgen voor samenhang in het pand. Dit is iemand die met een overkoepelende blik naar het ParticiPand kijkt. Iemand die alles samen kan brengen. Het moet iemand zijn die niet ook een eigen belang heeft in het pand.

### **Rol van de gemeente en communicatie met de gemeente**

De gemeente was in het begin erg betrokken bij het ParticiPand. Dit werd wel steeds minder. De huurders hebben het gevoel dat de gemeente het ParticiPand steeds meer aan zijn lot heeft overgelaten. De gemeente had meer moeten sturen, niet alleen in het begin. De communicatie was in het begin laagdrempelig. De huurders geven aan steeds meer moeite te hebben met contact onderhouden met de gemeente. Het duurt bijvoorbeeld lang voordat de gemeente iets doet met verzoeken. Volgens de huurders is het de rol van de gemeente om te zoeken naar meer manieren om het pand meer te laten bruisen. Dit overlaten aan de huurders zorgt voor vertraging in het opbouwen van levendigheid in het ParticiPand.

## **Verbeterpunten**

De huurders hebben zelf een aantal verbeterpunten geformuleerd:

- De huurders moeten met elkaar meer initiatief tonen zodat ze de buurt (en Alblasserdam) meer kunnen betrekken bij het ParticiPand. Dit kunnen ze doen door meer activiteiten te organiseren voor Alblasserdam en meer activiteiten te organiseren voor specifiek de buurt.
- Er moet meer communicatie naar buiten toe zijn via bijvoorbeeld sociale media en andere kanalen.
- Er moet meer betrokkenheid en sturing zijn vanuit de gemeente. Het is de rol van de gemeente om te zoeken naar meer manieren om het pand meer te laten bruisen.
- Er moet iets worden gedaan aan de voorgevel of zijkant van het pand zodat te zien is wie in het ParticiPand aanwezig zijn. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een bord met alle namen van de huurders o.i.d.
- Het opknappen van het plein zodat de buurt hier ook meer gebruik van kan maken. Kinderen kunnen er dan spelen en het maakt het aantrekkelijker om het pand te betreden.
- De verhuur van lokalen efficiënter inrichten. Er staan nu soms op bepaalde middagen lokalen leeg. Hier kan de gemeente wat voor bedenken zodat het pand levendig blijft.
- De rol van beheerder moet komen te liggen bij een onafhankelijke partij. Dit maakt het makkelijker voor alle huurders om hun verhaal te doen.
- Blijf bij alle huurders duidelijk aangeven wat het oorspronkelijke maatschappelijke doel was/is. Zo blijft het concept levend en werken we allemaal richting eenzelfde doel.

## **Het vervolg volgens de huurders**

Meer dan de helft van de huurders stelt niets meer te hebben als het ParticiPand stopt met bestaan. Zij hopen dat de gemeente faciliteert bij het vinden van een andere locatie.

Verder stellen de huurders dat het stoppen van het ParticiPand voor de mensen in de dagbesteding een grote schok zal zijn. Het heeft impact op hun leven. Denk hierbij aan de inloop van Yulius of de mensen die als participant verbonden zijn aan Wooncadans, Helpende Handen of Atelier Erbij.

Verder zit de schietvereniging al 40 jaar in het pand. Als het pand definitief zou moeten sluiten zou dit ook betekenen dat Alblasserdam een vereniging verliest, tenzij een locatie wordt gevonden voor



hen die voldoet aan de huidige wetgeving en regels omtrent schietverenigingen. Dit zal lastig worden.

## 6. Ervaringen van de buurtbewoners in de directe nabijheid van het ParticiPand

Voor de eindevaluatie zijn de omwonenden rondom het ParticiPand benaderd. Er is een brief uitgegaan naar de bewoners van de Lelsstraat, een gedeelte van de Cornelis Smitstraat, een gedeelte van de Van Eesterensingel, de Vroegestraat, de Wilde Woutstraat en de Zeilmakersstraat. Zij hebben een brief ontvangen met een oproep om hun ervaringen te delen over het ParticiPand. Hier zijn verscheidene reacties op binnen gekomen. Er zijn gesprekken gevoerd, er is mailcontact geweest en er zijn rondes gelopen rondom het pand. De uitwerking van de informatie is vervolgens gedeeld met deze omwonenden om ze de gelegenheid te geven te reageren. Hieronder wordt in categorieën weergegeven wat specifiek door de omwonenden onder de aandacht is gebracht.

### **Maatschappelijk nut van het ParticiPand**

Uit de gesprekken komt naar voren dat de omwonenden wel weten wat het ParticiPand is en waarvoor het is opgericht. Het wordt gezien als een goed initiatief dat waarde kan hebben voor de Alblasserdamse samenleving. De omwonenden die er mee te maken hebben gehad zien wat de organisaties doen voor de buurt en voor Alblasserdam. Het is echter niet altijd duidelijk welke organisaties in het pand aanwezig zijn en wat de individuele organisaties doen. Hier valt winst te behalen, door de omwonenden meer mee te nemen bij de activiteiten van het pand (door bijvoorbeeld een periodieke nieuwsbrief vanuit het ParticiPand, meer aandacht op sociale media, specifieke buurtgerelateerde activiteiten en dergelijke).

### **Staat van het gebouw en het plein**

Door de bewoners zijn zorgen geuit over de staat van het gebouw. Delen van het gebouw verkeren in slechte staat. Dakpannen zijn kapot en gescheurd. Regenpijpen zijn afgebroken. Het hekwerk rondom het ParticiPand staat schuin en is aan het verrotten. Volgens omwonenden geeft de gemeente opdracht aan schildersbedrijven om schilderwerk te doen aan de buitenkant van het pand, maar dit wordt niet naar behoren uitgevoerd.

Ook is aangegeven dat de nieuw geplaatste fietsenstalling een andere, minder reflecterende kleur moet krijgen. Als de zon schijnt, reflecteert het licht bij de bewoners naar binnen.

Met betrekking tot het plein geven de bewoners aan dat er meer onderhoud gepleegd mag worden aan het plein. Het wordt niet bijgehouden waardoor het een verpauperde uitstraling heeft. Tevens vinden bewoners dat het plein meer mag bieden voor de kinderen in de wijk om te spelen. Mede ook omdat bij de start van het ParticiPand is aangegeven dat het plein een open karakter zou behouden zodat de buurtkinderen daar ook konden spelen.

### **Parkeer- en verkeersoverlast**

Door de bewoners wordt aangegeven dat er sprake is van parkeer- en verkeersoverlast. De Lelsstraat is een smalle oude straat, waar nauwelijks parkeergelegenheid is voor de bewoners zelf. Het is lastig als de auto's van de huurders en bezoekers van het ParticiPand ook in de straat staan. Bewoners geven aan dat het goed is als de huurders en bezoekers van het ParticiPand parkeren op het plein schuin tegenover het ParticiPand. Ook wordt volgens de omwonenden op de stoep geparkeerd. Dit zorgt voor onveilige verkeerssituaties. Overigens wordt wel aangegeven dat de parkeersituatie is verbeterd ten opzichte van de start van ParticiPand. Verder wordt aangegeven dat mensen veel te hard door de straat rijden. Dit zouden bezoekers kunnen zijn van het ParticiPand, maar dit kunnen ook andere mensen zijn.

### **Communicatie naar de omwonenden**

Volgens de omwonenden kan die communicatie richting de buurt beter. Zowel vanuit het ParticiPand als vanuit de gemeente. De omwonenden zijn niet op de hoogte van eventuele activiteiten. Dat is een gemis omdat meer publiciteit en bekendheid zorgt voor meer bedrijvigheid en activiteiten in het pand. Hier ligt een verbeterpunt. Ook mag aan de buitenkant van het pand duidelijker worden gemaakt welke organisaties aanwezig zijn in het pand.

### **Overlast van hangjongeren, geluidsoverlast en dergelijke**

Volgens de omwonenden is er soms sprake van geluidsoverlast als bezoekers van het ParticiPand op en rondom het plein staan. In de avonden wordt dit als onprettig ervaren. Alle geluiden worden één kant op gestuurd waardoor de geluiden voor de naaste burens versterkt worden. Hier dienen de huurders rekening mee te houden door sneller naar binnen te gaan. Overigens is deze overlast aanzienlijk verminderd ten opzichte van het begin. Verder geven de omwonenden aan dat er ook sprake is van hangjongeren op het plein. Dit zijn geen jongeren van het ParticiPand zelf, maar het zorgt wel voor overlast en een gevoel van onveiligheid. Een aangedragen oplossing van de omwonenden is dat er meer toezicht is rondom het pand (voornamelijk in de avonden).

### **Zondagsrust en openingstijden**

Er was bij de start van het ParticiPand beloofd dat er geen activiteiten op zondag zouden plaatsvinden in verband met de zondagsrust. De bewoners geven aan dat er niet wordt geëxploiteerd op zondag maar dat er nog wel enkele ondernemers aanwezig zijn in het pand op zondag. Dit gebeurde een paar jaar terug meer dan nu. De bewoners geven aan dat als er wel activiteit in het pand is op zondag de gemeente niet moet beloven dat er geen activiteiten zijn in het pand op zondag. Duidelijkheid hierover naar de omwonenden toe is gewenst. Ook wordt aangegeven dat tijdens de informatieavond door de burgemeester persoonlijk is toegezegd dat er in de avond geen activiteiten zouden plaatsvinden in het ParticiPand. Volgens omwonenden gebeurt dit wel en was er in de eerste jaren bijna dagelijks overlast tot laat in de avond. Dit is in de laatste 2 jaren minder geworden.

## 7. De staat van het gebouw (met daarbij de duurzaamheidseisen in acht genomen) en de financiële situatie van het pand.

Bij het besluit in te stemmen met de pilot voor maximaal 5 jaar is door de raad een krediet beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van minimaal onderhoud zodat de veiligheid gewaarborgd is en het gebouw wind- en waterdicht is. Bij het voortzetten van het ParticiPand betekent dit dat wordt verwacht dat extra investeringen nodig zijn om de staat van het gebouw op peil te houden/brengen. Voor de lange termijn is groter onderhoud noodzakelijk. Dit om het gewenste onderhoudsniveau te bereiken en omdat het ParticiPand onder andere niet aan de duurzaamheidsnormen voldoet. Het is reeds verplicht om energiemaatregelen die binnen 5 jaar terugverdiend zijn, uit te voeren. Ook zijn er doelstellingen uit het klimaatakkoord die binnen een aantal jaar verplicht worden. Dit groter onderhoud en het nemen van maatregelen zoals opgenomen in het klimaatakkoord vergen een investering die weer van invloed is op het al dan niet voortzetten van dit project.

## **Strategisch vastgoed**

Het pand en het voormalige schoolplein aan de Lelsstraat zijn volledig in eigendom van de gemeente en vallen onder zgn. Strategisch Vastgoed. De definitie hiervan is :

*"Strategisch vastgoed is vastgoed dat in afwachting van gebiedsontwikkeling of herbestemming in gemeentelijk eigendom is, nadat het de eerdere functie heeft verloren of dat (in de toekomst) naar verwachting geen beleidsdoel meer ondersteunt. Bij het einde van het gebruik komt strategisch vastgoed voor herontwikkeling in aanmerking."*

Voor de panden die als strategisch vastgoed worden aangemerkt is besloten dat deze op termijn worden verkocht of dat de locatie wordt ontwikkeld. Tot die tijd wordt alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd.

## **Het gebouw**

Het voormalige schoolgebouw kenmerkt zich door een degelijke, vooral stenen bouw met een historische uitstraling. Energetisch is de score zeer laag. Er is alleen enkel glas aanwezig en het gebouw is niet geïsoleerd. Gevolg is een hoog energieverbruik. Het bestaat uit ca. 12 voormalige lokalen, sanitaire voorzieningen en andere ruimten die verbonden zijn door een lange gang. De bovenverdieping is verhuurd aan de schietvereniging.

## **Uitgevoerd onderhoud**

De afgelopen 5 jaar is het onderhoud aan het gebouw conform het beleid uitgevoerd vanuit de werkwijze 'sober en doelmatig', conditiescore 3, conform de NEN2767 systematiek. Hiermee is de veiligheid en wind- en waterdichtheid geborgd.

Onderdeel van het onderhoud is het uitvoeren van de wettelijk verplichte keuringen aan installaties (verwarming, legionella, brandmeldinstallatie, elektrische installatie e.d.). Tevens zijn technisch afgeschreven of defecte onderdelen vervangen, zoals enkele cv-ketels (in totaal heeft het gebouw er 4).

Vanwege de eisen van de Omgevingsdienst OZHZ aan het gebruik van het pand door o.m. een kinderopvang zijn enkele aanpassingen aan de brandmeldinstallatie uitgevoerd.

## **Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2021-2030**

In het in 2020 opgestelde MJOP zijn maatregelen gepland om het onderhoud van het gebouw op eenzelfde basis als de afgelopen jaren voort te zetten. In de ramingen wordt uitgegaan van het

scenario van 'doorexploiteren', waarbij het uitgangspunt is dat de gebouwen in eigendom van en/of gebruik blijven bij de gemeente. Hierbij is geen rekening gehouden met het energetisch verbeteren van het gebouw.

Om het gebouw in de huidige staat voor langere duur te behouden zijn enkele grotere vervangingen noodzakelijk. Verlenging van het huidige gebruik betekent zodoende een extra investering in de bouwkundige staat van het pand. Het thans in de begroting opgenomen bedrag is lager dan voor onderhoud op basis van het MJOP benodigd is. Bij een verlenging van de gebruiksduur zal hiermee in de begroting rekening gehouden moeten worden, aangezien de mogelijkheid om tot een evenredige en kostendekkende huurverhoging te komen niet kansrijk wordt ingeschat.

### **Verduurzaming**

Gedreven door het Klimaatakkoord van Parijs, gecombineerd met onder andere het nationale Energieakkoord en de Energieagenda van het Rijk staat Nederland voor de opgave energiegebruik en gebruik van fossiele energiebronnen sterk te verminderen. Een belangrijke doelstelling die hieraan gekoppeld is, is het energieneutraal maken van de gebouwde omgeving. Aanvullend hierop is in regionaal verband de Energiestrategie 'Drechtsteden Energieneutraal 2050' vastgesteld. Daarin is de ambitie geformuleerd om de gebouwde omgeving voor 2035 energieneutraal (CO<sub>2</sub>-neutraal) te maken. Het MJOP 2021-2030 is gericht op instandhouding en niet op verbetering of verduurzaming. Om invulling te kunnen geven aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente is een andere aanpak gewenst. Om de ambities te waarborgen en aan de landelijke wetgeving te voldoen, moeten zowel de wetgeving als de plannen op het gebied van duurzaamheid worden geïntegreerd met het (huidig) gemeentelijk vastgoed onderhoudsbeleid.

Bij de besluitvorming tot verhuur in januari 2016 zijn geen energiemaatregelen genomen. Lelsstraat 2 heeft energielabel G en energie index 2,62, beide zeer laag. Gezien de Klimaatwet en de ambitie van de gemeente Alblasterdam zullen bij het doorexploiteren voor zowel korte als lange termijn energiemaatregelen moeten worden genomen.

De gestelde doelen zijn :

Klimaatwet – doel 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 en 95% CO<sub>2</sub>-reductie en aardgasvrij in 2050

Ambitie – gebouwde omgeving voor 2035 energieneutraal (CO<sub>2</sub>-neutraal) te maken

Bij een verlenging van de gebruiksduur zal in de begroting rekening moeten worden gehouden met deze, in de meeste gevallen verplichte, noodzakelijk energiemaatregelen.

## Terugblik financieel afgelopen 5 jaar

Bij start van de verhuur is uitgegaan van een kostendekkende huurprijs all-in (afhankelijk van soort ruimte) van gemiddeld € 52,00 per m2 per jaar per gehuurde ruimte, wat een totale inkomst genereert van ca. € 50.800,- per jaar.

Een overzicht over de periode 2016-2020 laat zien dat een hoger bedrag aan uitgaven is gedaan dan geraamd, van ca € 63.342,- exclusief BTW (gemiddeld bijna € 13.000,- per jaar, ten laste van de algemene reserve).

Deze uitgaven hebben grotendeels te maken met het uitvoeren van beheer en (verhuurders)onderhoud, energiekosten, het aanpassen van de technische installaties en de vergoeding die Stichting Helpende Handen krijgt voor de beheerdersrol. Ook waren de huurinkomsten iets lager dan geraamd.

Tabel 1: Overzicht kosten en opbrengsten 2016-2020

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
inkomsten	€ 34.231,00	€ 50.497,00	€ 46.272,00	€ 49.255,00	€ 43.901,00	€ 224.156,00
uitgaven	€ -30.385,00	€ -50.155,00	€ -56.072,00	€ -81.477,00	€ -27.233,00	€ -245.322,00
kapitaallasten	€ -97,00	€ -11.098,00	€ -10.623,00	€ -10.358,00	€ -10.000,00	
<b>Totaal</b>	€ 3.749	€ -10.756	€ -20.423	€ -42.580	€ 6.668	€ -63.342

Tabel 2: Overzicht Extra kosten 2016-2020

Jaar	Totaal	Wat hebben we gedaan?	
2016	€ 3.749		-6%
2017	€ -10.756	€ 11.200 Kansrijk € 12.000 cv-installatie € 1.700 aanpassing elektra 't Vlindertje	17%
2018	€ -20.423	€ 23.000 BMI-installatie	32%
2019	€ -42.580	€ 6.100 Beveiligingsinvesteringen € 1.325 Boiler € 7.975 Vastgoed € 7.000 Verschil energie t.o.v. Buitenruimte 22.400 Totaal	67%
2020	€ 6.668		-11%
	€ -63.342		100%
	€ -12.668	Huurstijging gemiddeld over 5 jaar	

Tevens is vastgesteld dat toerekening van energielasten door de leverancier onjuist is geweest. Dat hebben we in overleg met team F&C gecorrigeerd, maar dat kon niet meer verwerkt worden in de inmiddels vastgestelde jaarrekeningen.

Bij het verlengen van de huur wordt geadviseerd een nieuwe huur aan te gaan waarbij een 'kale' huurprijs wordt betaald en de diensten en leveringen middels servicekosten achteraf worden verrekend. De huurprijs in de periode 2016-2020 is niet verhoogd en niet geïndexeerd.

### **Conclusie**

Zonder extra investeringen is langdurige voortzetting van verhuur van het gebouw Lelsstraat 2 niet mogelijk. De extra investeringen zijn nodig voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De hoogte van de extra investeringen is mede afhankelijk van de duur van voortzetting. Bij een langduriger voortzetting zullen uitgebreide energetische maatregelen in combinatie met groot onderhoud uitgevoerd moeten worden. Naar verwachting kunnen de extra kosten niet worden verdisconteerd in de huuropbrengsten.

Het scenario dat het pand op korte termijn een andere bestemming krijgt, is niet financieel doorgerekend. Ook in dit scenario zijn er noodzakelijke uitgaven.

## **8. Interne ervaringen met betrekking tot het ParticiPand van de gemeente Alblasterdam, zowel bestuurlijk als ambtelijk**

Voor de eindevaluatie van het ParticiPand is net als bij de tussenevaluatie niet alleen gesproken met alle huurders, maar ook met de betrokken bestuurders en ambtenaren. De uitkomsten van deze gesprekken worden hieronder, op basis van thema, weergegeven.

### **Staat van het gebouw**

- Het dak en de muren van het gebouw zijn sterk
- Buitenkant van het gebouw is in goede staat
- Binnenkant van het gebouw is oud
- Gebouw voldoet niet aan de duurzaamheidsnormen

Het gebouw kan in de huidige staat nog een paar jaar mee. Er moet wel het nodige (klein) onderhoud worden uitgevoerd. Voor de lange termijn is groter onderhoud noodzakelijk, omdat het

ParticiPand niet aan de duurzaamheidsnormen voldoet, terwijl deze normen over een aantal jaar verplicht worden. Dit groter onderhoud vergt een investering. Hier wordt in dit rapport uitvoerig over gesproken.

### **Communicatie**

De interne communicatie werd als rommelig en onwennig ervaren. De communicatie kan worden verbeterd door meer integraal te werken en meer naar het totaalplaatje te kijken. Het concept ParticiPand was aan het begin niet duidelijk vastgesteld, waardoor de communicatie lastig was. Ook zit intern niet iedereen op één lijn wat betreft het zo goedkoop mogelijk aanpakken van een project en het opzetten van een winstgevend project. Een gezonde afweging tussen kosten, baten en mogelijkheden wordt niet altijd even goed gemaakt. De communicatie richting de gemeenteraad had beter gekund.

### **Positieve punten**

De huurovereenkomsten zijn goed geregeld, er is exploitatie van onrendabel gemeentelijk vastgoed en de huurders zorgen voor het gebouw. Daar komt bij dat sociale ondernemers de kans krijgen om te ondernemen, wat overeenkomt met een van de doelen van de samenlevingsagenda. Ook wordt het gebouw gezien als laagdrempelig waardoor burgers kunnen profiteren van de aangeboden diensten in het ParticiPand. Ten slotte kunnen er verbindingen gemaakt worden die kunnen zorgen voor maatschappelijke verbetering.

### **Minder goede punten**

De gemeentelijke bijdrage aan de ontwikkeling van de buitenruimte, zoals het plein, is onvoldoende geweest. Daarbij zijn een aantal vergunningen niet tijdig of niet volledig aangeleverd en is de invulling van participatieplekken plus het aantal dagbesteders in het ParticiPand onvoldoende.

Daarnaast kan er nog meer worden gehaald uit de samenwerking tussen de partijen en de PR van het pand. Ook wordt aangegeven dat niet iedere huurder in het concept ParticiPand (een startende sociale onderneming) past.



## 9. Conclusie/ Aanbevelingen

Het ParticiPand draagt bij aan de vooraf opgestelde doelstellingen en de drie decentralisaties van 2015. Het ParticiPand heeft iets goeds betekend voor de samenleving van Alblasserdam. Concreet heeft de inzet van participanten, vrijwilligers, stagiaires en in bescheiden omvang arbeidsvolgende dagbesteders geleid tot meer participatie. Verder zijn verschillende mensen via de organisaties in het ParticiPand doorgestroomd naar regulier werk of een vervolgopleiding. 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 Ieplaan (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.

Wel zal aandacht besteed moeten worden aan de samenwerking tussen de partijen in het ParticiPand. Vooraf is gesteld dat het samenkomen van verschillende partijen in het ParticiPand had moeten leiden tot synergie en een goede samenwerking. Dit is tussen sommige ondernemers wel gebeurd, maar niet bij allemaal. Verder zien een aantal huurders meer kansen voor de beheerder van het pand. De organisaties vinden dat bij eventuele continuering de rol van de gemeente groter moet worden.

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 worden (Yulius en Helpende Handen). 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 moet vertrekken. Zij hebben de kans gehad om zich te ontwikkelen en een zouden een doorstart moeten kunnen maken in de markt. Maar de omstandigheden zijn gewijzigd en het is maar de vraag of inzet van het gebouw ten behoeve van de toenmalige doelstellingen nog reëel is. Zijn er nieuwe kandidaten die onder vergelijkbare omstandigheden een huurrelatie aan willen gaan? Is het voor de huidige huurders eerlijk om hen na het rampjaar 2020 de huur op te zeggen? Er dient dus een nieuw speelveld gecreëerd te worden. Een deel van de organisaties die in het pand gevestigd zijn, ontvangen geen subsidie en dienen hun eigen inkomsten te verwerven. Het ligt voor de hand om een indeling te maken in commercieel en niet-commercieel. Ook kan gedacht worden aan een indeling op basis van de maatschappelijke betekenis van de organisaties, bijvoorbeeld in de zin van geschikte partner voor de Centrale Toegang. Indelen vanuit dit perspectief leidt mogelijk tot een andere uitkomst.

Zonder extra investeringen is langdurige voortzetting van verhuur van het gebouw Lelsstraat 2 niet mogelijk. De extra investeringen zijn nodig voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De hoogte van de extra investeringen is mede afhankelijk van de duur van voortzetting. Bij een langdurige voortzetting zullen uitgebreide energetische maatregelen in combinatie met groot onderhoud uitgevoerd moeten worden. Naar verwachting kunnen de extra kosten niet worden verdisconteerd in de huuropbrengsten.

Het scenario dat het pand op korte termijn een andere bestemming krijgt, is niet financieel doorgerekend. Ook in dit scenario zijn er noodzakelijke uitgaven. Vooralsnog is er geen alternatief voor de locatie ontwikkeld.

De verdere uitwerking over de mogelijkheden en keuzes die voor de toekomst van het pand gemaakt gaan worden, wordt vanuit de ambtelijke organisatie in een advies opgesteld richting de raad.