

Raadsmemo

Onderwerp Samenhang vastgoed in relatie tot Nic. Beetsstraat 5 en evaluatie Participand

Datum 19 november 2021

Afzender A. Kraijo

Tel.nr. 078 – 7706004

Emailadres A.Kraijo@alblasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Geachte leden van de gemeenteraad,

In het Presidium van 4 november 2021 is met betrekking tot het raadsvoorstel verhuur Nicolaas Beetsstraat 5 aangegeven dat het gewenst is dit voorstel in relatie tot het maatschappelijk vastgoed c.q. in samenhang met de Evaluatie ParticiPand integraal te bespreken. In deze memo zal worden ingegaan op het bezit, de ontwikkelingen van het strategisch vastgoed en de beleidsuitgangspunten voor verhuur.

Gebouwen die onderdeel uitmaken van het beleidsondersteunend en strategisch vastgoed

Hieronder zijn de in bezit zijnde gebouwen die onderdeel uitmaken van het beleidsondersteunend vastgoed en strategisch vastgoed opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente ook vastgoed in bezit om de eigen organisatie te huisvesten. Gronden die vallen onder beleidsondersteunend dan wel strategisch vastgoed worden in dit overzicht buiten beschouwing laten omdat de voorstellen Nicolaas Beetsstraat 5 en evaluatie ParticiPand betrekking hebben op verhuur van het gebouw en niet op een (door gebruiker te ontwikkelen) grondperceel. Een totaal overzicht van gronden en gebouwen die vallen onder beleidsondersteunend en strategisch vastgoed zal worden gegeven bij de inventarisatie van economische activiteiten in het algemeen belang. Deze inventarisatie wordt thans uitgevoerd. Hierover wordt u middels een raadinformatiebrief in Q12022 geïnformeerd.

Beleidsondersteunend vastgoed

Cortgene 2	De Rederij
H.J. de Haanstraat 10	kinderboerderij "De Plantage"
Haven 4	sociaal cultureel centrum Landvast
Iepaan 2	Centrale Toegang in de Oude Bibliotheek
Kerkstraat 203	rijksmonument "Oude Toren"
Maasstraat 30	speellokaal in multifunctioneel centrum Kinderdijk
Pijlstoep	toiletgebouwen t.b.v. recreatieve functie Lammetjeswiel
Randweg 104	wijkgebouw De Postduif
Sportlaan 3	sportcentrum Blokweer

Strategisch vastgoed

Esdoornlaan 2
Lelsstraat 2
Nicolaas Beetsstraat 5
Pieter de Hoochplaats 1
Zeelt 2
Zuiderstek 1

Ontwikkelingen per locatie van het strategisch vastgoed

Esdoornlaan 2

Staat leeg.
Na afgelasting Dok12 in onderhandeling over verkoop zodat beoogde uitbreiding dok11 (eerstelijnszorg) en woningen alsnog gerealiseerd wordt.

Lelsstraat 2

Huisvesting t.b.v. maatschappelijke initiatieven uit de Alblasserdamse samenleving.
Scenariokeuze te maken voor toekomst ParticiPand.
Eindevaluatie en discussienota is separaat voorgelegd.

Nicolaas Beetsstraat 5

Huisvesting voedselbank, vluchtelingenwerk en visvereniging.
Aanvraag beschikbaar stellen krediet t.b.v. het door exploiteren als beleidsondersteunend vastgoed is separaat voorgelegd.

Pieter de Hoochplaats 1

Tijdelijk leegstandsbeheer middels anti-kraak.

Afstoten van deze locatie is in lijn met het door u vastgestelde grond- en vastgoedbeleid 2013 omdat initiatieven voor deze locatie door marktpartijen gerealiseerd kunnen worden. Een plan over de wijze van verkoop is nog niet uitgewerkt.

Mogelijk zal een onderzoek plaatsvinden voor gebruik als tijdelijke huisvesting voor school 't Nokkenwiel. Een en ander is afhankelijk van een scenariokeuze door het college voor renovatie/nieuwbouw. Bij verder onderzoek is het wel essentieel dat deze locatie kostenefficiënt en veilig moet zijn om te kunnen fungeren als voorziening voor tijdelijke huisvesting.

Zeelt 2

Tijdelijke huisvesting Centrum Jeugd en Gezin.

Centrum Jeugd en Gezin zal medio 2022 verhuizen naar de Centrale Toegang in de Oude Bibliotheek aan de Ieplaan 2.

Deze locatie wordt meegenomen in de herontwikkeling van het gebied t.b.v. renovatie/nieuwbouw 't Nokkenwiel Boerenpad.

Zuiderstek 1

Huisvesting horeca.
Door vertrek toeristisch informatiepunt is deze locatie onderdeel geworden van strategisch vastgoed. Deze locatie is behouden en ingezet om te kunnen sturen op de integrale centrumontwikkeling.

Samengevat in tabelvorm

Locatie	Visie	Beschikbaar voor (nieuwe) initiatieven Rood is niet beschikbaar Groen is beschikbaar
Esdoornlaan 2	Wordt afgestoten	
Lelsstraat 2	Keuze :	
	- afstoten	
	- tijdelijk voortzetten strategisch vastgoed	
	- langdurig voortzetten als beleidsondersteunend vastgoed	
Nicolaas Beetsstraat 5	Wordt na beschikbaar stellen krediet geplaatst onder beleidsondersteunend vastgoed	
Pieter de Hoochplaats 1	Afstoten in lijn met grond- en vastgoedbeleid. Mogelijk onderzoek voor tijdelijke huisvesting school 't Nokkenwiel	
Zeelt 2	Onderdeel van herontwikkeling gebied t.b.v. renovatie/nieuwbouw 't Nokkenwiel	
Zuiderstek 1	Blijft strategisch om te sturen op de integrale centrumontwikkeling	

Beleidsuitgangspunten vastgoed

De raad heeft op 16 april 2019 ingestemd met de continuering van de beleidslijn zoals omschreven in de Nota grond- en vastgoedbeleid 2013 en in de Nota Prijsbeleid Vastgoed 2013. In deze nota's staat aangegeven hoe de gemeente omgaat met gemeentelijk grond en gebouwen.

Waarom hebben we vastgoed

Vastgoed is in bezit voor een beleidsondersteunend (maatschappelijk) doel.

Strategisch vastgoed is vastgoed dat in afwachting van gebiedsontwikkeling of herbestemming in gemeentelijk eigendom is, nadat het de eerdere functie heeft verloren of die (in de toekomst) naar verwachting geen beleidsdoel meer ondersteunen.

Aan wie willen we verhuren

We verhuren aan partijen die een (maatschappelijk) beleidsdoel van de gemeente ondersteunen. Een lokale relatie is daarbij belangrijk.

Wat verhuren we

We verhuren de schil van het gebouw met gebouwgebonden installaties. Huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud, losse inventaris of inrichting.

Bij de afweging voor het exploiteren van het vastgoed wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving. Voorbeeld hiervan is de verplichting voor overheidsinstanties (opgenomen in artikel

2.5 Besluit energieprestatie gebouwen) om de in het energielabel uit te voeren aanbevelingen binnen de geldigheidsperiode van het energielabel uit te voeren

Voor hoeveel willen we verhuren

De huurprijs is kostendekkend, maximaal marktconform voor niet-commerciële huurders. Commerciële partijen betalen een marktconforme huur. Huurprijzen worden transparant inzichtelijk gemaakt.

Hoe onderhouden we het vastgoed

Het vastgoed wordt veilig en sober onderhouden. Het onderhoudsniveau wordt per pand objectief vastgesteld. Voor het bepalen van het onderhoudsniveau wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving.

Relatie met subsidiebeleid

Voor maatschappelijke organisaties en verenigingen kan de vergoeding lastenverzwarend zijn. Mocht deze lastenverzwaring substantieel zijn dan bestaat de mogelijkheid voor de maatschappelijke organisaties en verenigingen een (aanvullend) subsidieverzoek in te dienen op grond van de Algemene Subsidieverordening van Alblasterdam.

Staatssteun en Wet Markt en Overheid

Bij bepaling van de huurprijs wordt per geval getoetst of de huurprijs in overeenstemming is met de wet- en regelgeving. Indien dit niet het geval is, wordt een vergoeding in rekening gebracht die aansluit bij de wet- en regelgeving. Mogelijk zal hiervoor de gemeenteraad moeten besluiten dat de verhuur in het algemeen belang plaatsvindt.

Tot slot

Nicolaas Beetsstraat 5

Bij de afweging om krediet aan te vragen ten behoeve van het door exploiteren is vanuit de beleidsterreinen vastgoed, ruimtelijke - en maatschappelijke ontwikkeling een eerste verkenning uitgevoerd. Uit deze verkenning is gebleken dat huurders tevreden zijn over de centrale ligging en het gebruik van het gebouw. Zij hebben aangegeven gebruik te willen blijven maken van het gebouw. Na het beschikbaar stellen van krediet zullen de huurovereenkomsten worden aangepast rekening houdend met bovenstaande beleidsuitgangspunten.

Lelsstraat 2 – ParticiPand

U wordt gevraagd aan de hand van de discussienota een keuze te maken voor een scenario dat de toekomst van het ParticiPand bepaald.

Bij de uitwerking van de scenario zal rekening worden gehouden met de beleidsuitgangspunten. 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 voor een langere periode (bijvoorbeeld 5 jaar).