

Raadsinformatiebrief.

Onderwerp	: Hoe verder met plan gebruikerscollectief Het ParticiPand
Aanleiding	: Plan gebruikerscollectief Het ParticiPand en uitkomst behandeling Perspectiefnota
Datum	: 2 september 2025
Portefeuillehouder	: Ramon Pardo
Schrijver	: Wilfred Boele

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de Perspectiefnota 2026 stelt het college vooralsnog voor het gemeentelijk vastgoed¹ te behouden. Dit omdat we menen dat behoud nodig is om partners te huisvesten en beleidsdoelen in het sociaal domein te realiseren. Aansluitend hierbij is het afstoten van Het ParticiPand in de Perspectiefnota niet opgenomen in deel 2, maar is het onderdeel van lijst 3 (zie Perspectiefnota p. 21 en 22). Dit is een lijst met keuzes die het college als niet wenselijk beoordeelt, maar waarop een beroep moet worden gedaan in geval er sprake is van financiële tegenvallers.

Het ParticiPand behoort niet tot de onderdelen van lijst 3 die u in uw raadsbrede amendement zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Tegelijk bleek tijdens de behandeling van de Perspectiefnota dat een meerderheid van de gemeenteraad wenst dat Het ParticiPand onderdeel blijft uitmaken van het gemeentelijk vastgoed. Dat gegeven is voor ons aanleiding om vervolg te geven aan het gesprek met het gebruikerscollectief over hun plan voor de toekomst van Het ParticiPand.² Onze positie en inzet in dat gesprek hangt nauw samen met hoe we tegen het plan aankijken. In deze raadsinformatiebrief (RIB) laten we u weten hoe we aankijken tegen het plan van het gebruikerscollectief. Ook geven we in deze brief, vanwege de vragen en opmerkingen tijdens de behandeling van de Perspectiefnota, nadere informatie over de € 1 miljoen investering in duurzaamheid. Dit komt aan de orde onder het kopje '3. € 1 miljoen investering'.

Tijdens de vergadering waarop de Perspectiefnota werd besproken lag er een RIB voor over het vastgoed. In die RIB, inclusief bijlage, wordt invulling gegeven aan de toezeggingen van het college ten aanzien van het verschaffen van nadere informatie over in het bijzonder Het ParticiPand, die zijn gedaan tijdens de betreffende raadsvergadering op 11 februari dit jaar. Tijdens de behandeling van de Perspectiefnota bleek dat er behoefte is om die RIB met bijlage nog afzonderlijk te bespreken in de raadsronde van september dit jaar. We stellen voor dat u de voorliggende RIB, waarin we onze kijk op het plan van het gebruikerscollectief uiteenzetten, ook betreft in de bespreking in september. Graag ontvangen we tijdens de bespreking, op basis van beide RIB's, uw aanvullende input, zodat we die kunnen meenemen bij het opstellen van de begroting voor 2026 en in onze verdere gesprekken met het gebruikerscollectief.

Om onze kijk op het op het plan van het gebruikerscollectief toe te lichten, gaan we in op vier onderwerpen: toekomstige invulling qua functie en partijen, kostenbesparingen door gebruikers, duurzaamheidsmaatregelen en ten slotte organisatie. Vooraf merken we op dat we het werk en het meedenken van de gebruikers waarderen. De weging van hun plan – zowel de beoogde functie als de

¹ Met het 'huidige vastgoed' wordt niet verwezen naar De Postduif en de voormalige brandweerkazerne; daarvan is al besloten ze af te stoten.

² Het gebruikerscollectief heeft een document opgesteld met de titel "Het ParticiPand 2.0: gebouw van en voor de toekomst", met daarbij twee bijlagen. Dit is via de griffie met u gedeeld.

plannen voor kostenbesparingen – zijn voor ons aanleiding om het gesprek met hen te vervolgen over een manier waarop het collectief, of althans de meeste deelnemers daarvan, een plek krijgen in de toekomst van Het ParticiPand. De inhoud van deze RIB is voor ons de basis bij het vervolggesprek. Omdat het behoud van Het ParticiPand pas definitief wordt bij het behandelen van de begroting, zullen we niet eerder dan na die behandeling overgaan tot het werkelijk maken van afspraken met het gebruikerscollectief.

1. Toekomstige invulling qua functie en partijen

1.1 Toekomstige functie

In het plan van het gebruikerscollectief wordt gesproken over trends en uitdagingen in het sociaal domein. Daarbij wordt onder andere de vergrijzing genoemd, de toename van prevalentie van dementie, de trend van langer thuis wonen en de potentiële toename van gebruik van Wmo-voorzieningen. Het toekomstige ParticiPand, zo wordt aangegeven, kan een plek zijn die een belangrijke schakel vormt in het lokale antwoord op deze trends en ontwikkelingen. Een belangrijk kenmerk van Het ParticiPand is daarbij dat er sprake is van bundeling van partijen die elkaar kunnen aanvullen en dat veel van de geboden ondersteuning mede vanuit de gemeenschap – denk onder meer aan vrijwilligers, aan stagiairs en aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt – wordt vormgegeven. Dit heeft onder meer een fors dempend effect op de kosten van de geboden ondersteuning; deze is door de inzet vanuit de gemeenschap relatief goedkoop. Hiervan is in het bijzonder sprake als de dienstverlening fungeert als alternatief voor dure dienstverlening door professionele organisaties die vaak regionaal opereren. Om daarvoor te zorgen kan het verstandig zijn er een formeel voorliggende voorziening van te maken. Goede afstemming met het Brughuis – dat nabij Het ParticiPand is gelegen – is daarbij ook van belang.

We merken op dat deze analyse van het collectief aansluit bij een kernelement van hoe we de toekomst van het sociaal domein voor ons zien. In de Perspectiefnota 2026 geven we ten aanzien van het sociaal domein in het algemeen namelijk aan dat we willen inzetten op ondersteuning 'vanuit de samenleving'. Dit versterkt de sociale samenhang, en betekent, zeker indien er sprake is van een formeel voorliggende voorziening, een forse besparing ten opzichte van de relatief dure ondersteuning die door regionaal opererende organisaties wordt geboden. Bij het vermeerderen van de ondersteuning vanuit de samenleving hebben we qua beleidsdomein in het bijzonder de Wmo op het oog.

Het collectief benoemt daarnaast ook nog dat Het ParticiPand een rol kan spelen in de besparing op de jeugdzorg. We gaan graag in gesprek over de ideeën. De door ons voorgestelde toekomstige aanwezigheid van Jeugd-Punt in het pand (zie onderstaande) kan daarbij wellicht behulpzaam zijn.

1.2 Toekomstige partijen

De huurders noemen een scala aan partijen die potentieel gehuisvest zouden kunnen worden in Het ParticiPand. Deze komt weliswaar voor een groot deel, maar komt niet volledig overeen met de voorlopige insteek van de gemeente. Wij zetten in op huisvesting van de volgende partijen.

- Stichting Helpende Handen (al aanwezig)
- Stichting Odensehuis (al aanwezig)
- Stichting Yulius (al aanwezig)
- Enkele kunstenaars (al aanwezig)
- Stichting Voedselbank Alblasserdam (nu in voormalige brandweerkazerne)
- Vluchtelingenwerk Nederland (nu in voormalige brandweerkazerne)
- Stichting Jeugd-Punt (nu in De Postduif)

De drie partijen voor wie dit een verhuizing impliceert (Voedselbank, Vluchtelingenwerk en Jeugd-Punt) hebben zich al positief uitgelaten over huisvesting in deze accommodatie.³ Verder merken we

³ Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat De Voedselbank en Vluchtelingenwerk al een bezoek hebben gebracht aan de accommodatie en hun opvatting aan ons hebben teruggekoppeld, en dat een bezoek met Jeugd-Punt op het moment van schrijven al wel is ingepland, maar nog niet heeft plaatsgevonden.

op dat, omdat we Het ParticiPand willen behouden, schietvereniging Wilhelm Tell gebruik kan blijven maken van het betreffende deel van de zolder van het gebouw.

We beschouwen de huisvesting van genoemde huurders in Het ParticiPand als een logische samenstelling omdat de partijen veel met elkaar gemeenschappelijk hebben. Zo hebben bijna alle gemeenschappelijk dat ze een bepaalde vorm van inloopfunctie hebben en/of dat ze werken met vrijwillige inzet. Die gemeenschappelijkheid kan ten goede komen aan onderlinge betrokkenheid en samenwerking. Daarnaast geldt dat Het ParticiPand zich bewezen heeft als locatie waar partijen met deze kenmerken zich thuis voelen.

- Kunstenaars

Op dit moment is onze inschatting dat er voor de kunstenaars drie voormalige schoollokalen beschikbaar zullen zijn. Dat betekent dat er minder ruimte is voor kunstenaars in Het ParticiPand dan nu, want momenteel worden er vier ruimtes gebruikt door kunstenaars. We stellen voor de meeste ruimte te bieden aan kunstenaars die nu al een sterke link hebben met het sociaal domein.

- Jeugd-Punt en Kledingbank

De gebruikers noemen Jeugd-Punt niet, terwijl wij wel overwegen deze partij in Het ParticiPand te huisvesten. Dat we dit willen houdt verband met het feit dat we in eerste instantie de kelder van de Rederij op het oog hadden, en dat is gebleken dat het geschikt maken van specifiek de huidige fietsenstalling erg duur is. Bovendien menen we dat Het ParticiPand een geschikte plek kan zijn voor deze partij. Dit onder andere omdat het net als veel van de andere partijen (zie hierboven) een inloopfunctie heeft, en omdat het kan bevorderen dat de accommodatie als geheel een rol gaat spelen in de lokale jeugdzorg.

Het collectief geeft aan De Kledingbank als optionele deelnemer te beschouwen. Wij zijn echter voornemens de Kledingbank niet een eigen ruimte te bieden in Het ParticiPand. Dit omdat we menen dat er voldoende vergelijkbaar aanbod is. We merken op dat onderdeel van het afwegingskader verhuur (door de gemeenteraad op 25 september 2024 vastgesteld) is dat wordt gekeken naar of en zo ja hoeveel vergelijkbaar aanbod er al is.⁴

- Onderhuur

De gebruikers menen dat ze het pand kunnen gebruiken voor onderhuur tijdens in het bijzonder de avonden. Dit stelt hen in staat een huurindexatie te betalen waar dan, ook bij de partijen die daar wel subsidie voor ontvangen, geen stijging van gemeentelijke huursubsidie tegenover staat. We gaan over dit idee graag in gesprek. Daarbij houden we wel voor ogen dat voor heel veel partijen Landvast een geschikte plek is. Tegelijk erkennen we dat er partijen zijn voor wie Het ParticiPand de meest logische accommodatie is. Daarbij denken we aan partijen die nu gebruik maken van de voormalige brandweerkazerne of De Postduif, zoals het sociale initiatief Eet Mee.

2. Besparingen op onderhouds- en gebruikskosten

Onderhouds- en gebruikskosten

Door het collectief wordt voorgesteld om te besparen door middel van sponsoring, het zelf uitvoeren van werkzaamheden en het nemen van de regie in de planning en aansturing. Zoals ook te vinden is in de bijlage bij de eerder verstuurd RIB is het jaarlijks budget voor onderhoud, exclusief 20 procent VAT-kosten, nu €54K. Dit bedrag is gebaseerd op een tienjarenplanonderhoudsplan dat loopt van 2024-2033, waarbij wordt uitgegaan van een matige/noodzakelijke onderhoudsstaat. We kijken samen met Bedrijfsvoering Drechtsteden (BD), die voor ons onze gebouwen beheert, nog eens naar de verwachte latere omvang van de onderhoudslasten. Onderdeel van het huidige onderhoudsplan is vervanging van de waterleiding, waar het collectief een opmerking over maakt.

⁴ Het is wat ons betreft niet onmogelijk dat de Kledingbank bijvoorbeeld op een vast dagdeel per week in een dan beschikbare ruimte kleding uitstalt. Dat past juist bij de mogelijkheden tot onderlinge kruisbestuiving die de accommodatie biedt.

De huurders verwachten met hun ideeën zo'n 20 procent van de jaarlijkse onderhoudslasten (€10,8K) te kunnen besparen. Vanwege onze financiële situatie hechten we hier veel waarde aan. Daarbij vinden we het net als de huurders belangrijk dat de regie voor bepaalde werkzaamheden (denk aan realiseren van brandveiligheid en aan de alarminstallatie) bij de gemeente blijft liggen.

We gaan graag met het collectief in gesprek over hoe ze de besparingen willen gaan waarmaken. Mochten we overgaan tot het beleggen van aansturing van bepaalde onderhoudswerkzaamheden bij het collectief, dan zullen we letten op een heldere verdeling tussen wie (BD enerzijds en het collectief anderzijds) wat aanstuurt. Daarnaast zullen we aandacht hebben voor de kwaliteit van de uit te voeren werkzaamheden, en voor een passende manier om de afspraken hierover met elkaar vast te leggen.

3. € 1 miljoen investering

De huurders vragen om totaal € 1 miljoen te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Dit komt overeen met het bedrag waarvan wij uitgaan in het eerder opgestuurde kostenoverzicht.⁵ In het kostenoverzicht wordt gemeld dat wordt verondersteld dat dit 50 procent energiereductie oplevert. Deze verwachting is gebaseerd op het feit dat de verwachte kosten voor het Paris Proof krijgen van het pand bedragen € 2.266K bedragen. Met de €1 miljoen wordt dus een selectie van maatregelen gemaakt.

Hoewel het maken van een selectie in theorie betekent dat maatregelen met een relatief groot effect op energiereductie kunnen worden geselecteerd, is dat potentiële effect maar beperkt verwerkt in het eerdere kostenoverzicht. Dit hebben we gedaan om te voorkomen dat we ons te makkelijk rijk zouden rekenen.

Hier geven we een beeld van wat er mogelijk is met de € 1 miljoen, waarbij we gebruik maken van uitzoekwerk van BD, die zoals opgemerkt voor ons onze gebouwen beheert. Er is een pakket samengesteld dat logisch is gelet op de huidige mate van duurzaamheid van het gebouw en dat beoogt een hoge mate van energiebesparing te realiseren.

Het ligt voor de hand om bij Het ParticiPand, gelet op de huidige mate van duurzaamheid van het gebouw, te kiezen voor een pakket van maatregelen dat leidt tot een sterke isolatie van het gebouw. Hieronder staan de kosten van grote maatregelen⁶ en de verwachte besparing op gas van dit pakket. De maatregelen in onderstaand overzicht komen in aanvulling op verplichte maatregelen met een terugverdientijd van maximaal 5 jaar, waarvan de verwachte kosten €18K bedragen.

Schema mogelijke duurzaamheidsmaatregelen

Maatregel	Verwachte kosten in € <i>Bedragen x € 1.000</i>	Verwachte besparing gas in %
Isoleren dak	306	17
Aanbrengen spouwmuurisolatie	72	7
Isolatie kruipruimte en vloer	115	9
Ca. 167 m2 isolerend glas aanbrengen in stalen kozijnen en ramen met nu enkel glas ⁷	85	6
Totaal	578	39

⁵ Zie RIB met onderwerp 'Toegezegde informatie over het gemeentelijk vastgoed' met datum 24 juni 2025. In paragraaf 4.2.3. zijn de (minder)kosten in beeld gebracht. De € 1 miljoen duurzaamheidsinvestering is exclusief kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht (VAT). Deze zijn 20 procent en zijn verwerkt in een groter contract van de gemeente met de Servicegemeente Dordrecht (SGD).

⁶ Op basis van een recent prijspeil. De omvang van de kosten is gebaseerd op benchmarkgegevens.

⁷ Het betreft zeer dun glas dat in bijna alle kozijnen past, maar er is nog niet ter plekke vastgesteld of het ook in Het ParticiPand past.

De totale energielasten van Het ParticiPand bestaan voor 74 procent uit kosten voor gas (op basis van kalenderjaar 2024). Dit betekent dat de 39 procent besparing van gas leidt tot een reductie van 29 procent van de totale energiekosten.

Dit pakket zou eventueel aangevuld kunnen worden met een grote maatregel zoals zonnepanelen, waarvan bekend is dat ze een relatief zeer korte terugverdientijd hebben. Voor het plaatsen van de panelen is een positief advies nodig van de adviescommissie omgevingskwaliteit. De kosten van de zonnepanelen zijn volgens BD naar verwachting niet hoger dan € 150K⁸ en de verwachting is dat er zo ruim voldoende capaciteit is om het pand voor minimaal 80 procent zelfvoorzienend te laten zijn qua elektriciteit, wat betekent dat de energielasten met nog 21 procent afnemen. Kortom, de verwachting is dat 50 procent energiereductie kan worden gerealiseerd met een pakket van zo'n € 725K.

Het resterende bedrag tot € 1 miljoen zou in theorie ingezet kunnen worden voor het doen van nog meer duurzaamheidsmaatregelen. Het lijkt ons echter verstandig deze te reserveren voor het bekostigen eventuele tegenvallers in duurzaamheidsinvesteringen of in regulier onderhoud. De genoemde bedragen voor onderhoud en duurzaamheid zijn weliswaar gebaseerd op kennis van zaken en op een actueel prijspeil, maar ook is bekend dat kosten voor gebouwen (nieuwbouw of bestaand) in de praktijk hoger kunnen uitpakken.

We merken nog op dat we er in de bijlage van de eerder verstuurde RIB vanuit zijn gegaan dat het mogelijk is 20 procent Dumava-subsidie te ontvangen. Ondertussen is hierover nogmaals een deskundige geraadpleegd. Deze heeft bevestigd dat duurzaamheidsmaatregelen in Het ParticiPand vermoedelijk in aanmerking komen voor 20 procent Dumava-subsidie. Van de genoemde maatregelen in deze RIB betreft het waarschijnlijk zowel de isolatiemaatregelen als de zonnepanelen. Bij het nemen van 1,2 of 3 maatregelen bedraagt de subsidie namelijk 20 procent van het betreffende totaalbedrag. En de genoemde isolatiemaatregelen tellen in de subsidiesystematiek als één maatregel.

Tot slot geldt dat de huurders menen dat door wat zij noemen aanbesteding in eigen regie te nemen, 20 procent te kunnen besparen. De redenering achter hun verwachting dat ze 20 procent kunnen besparen is één van de onderwerpen waarover we met hen willen doorpraten. Verder is ook hier het uitgangspunt dat we aandacht hebben voor de kwaliteit van de uit te voeren werkzaamheden, en voor een passende manier om de afspraken hierover met elkaar vast te leggen.

4. Organisatie

Het gebruikerscollectief geeft aan de samenwerking onderling en de samenwerking met de gemeente te willen formaliseren. Dit zorgt ervoor dat verantwoordelijkheden voor beheer- en onderhoud zijn vastgelegd. Wij menen ook dat deze formalisering nodig is. Het bevordert het werkelijk invulling geven aan de afspraken. We zullen daarbij letten op een heldere en passende omschrijving van onze rol als gemeente. Onderdeel van die rol zal het beoordelen en zo nodig bijsturen zijn van de inspanningen van het collectief ten aanzien van het realiseren van kostenbesparingen voor de gemeente. Het jaarlijks opleveren van verslag wat het gebruikerscollectief voorstelt kan in dit verband bevorderlijk zijn. Daarnaast merken we op ook een partner van de huurders te willen zijn die benaderbaar is en waar ze van op aan kunnen.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

⁸ Op basis van een recent prijspeil. De omvang van de kosten is gebaseerd op benchmarkgegevens.

de secretaris
M. van Hall

de burgemeester
J.W. Boersma