

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Rapportage fase 2 onderzoek Maatschappelijk Vastgoed
Aanleiding	: Afspraak coalitie-akkoord
Datum	: 13-02-2024
Portefeuillehouder	: Ramon Pardo Kruidenier
Schrijver	: Hugo Bosma

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief in vervolg op de raadsinformatiebrief dd. 18-04-2023. Hierin schreef het college uw raad het volgende:

In het huidige Coalitieakkoord "Samen zijn we Alblasserdam" is opgenomen dat de huisvesting van maatschappelijke organisaties in ons eigen vastgoed efficiënter kan (o.a. ParticiPand en de oude Brandweerkazerne). In het collegeprogramma "Fit en groen Dorp in de Polder" is deze gedachtegang verder uitgewerkt. In de huidige voorraadagenda staat daarom in dit kader een onderzoek naar maatschappelijk vastgoed opgenomen.

Onderzoeksopdracht.

De onderzoeksopdracht luidt als volgt:

- Fase 1: breng het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in kaart; en
- Fase 2: adviseer op basis van de uitkomst daarvan over (her-)huisvesting van de huidige huurders (schuifoperatie).

Uw raad heeft de rapportage fase 1 van het onderzoek naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed op 6 juni jl. besproken en voor kennisgeving aangenomen.

Thans presenteert het college u de rapportage fase 2 van het onderzoek naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Bij het werken aan en afronden van fase twee van het onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed is gebleken dat er verschillende, veelal niet expliciet uitgesproken verwachtingen hebben bestaan ten aanzien van inhoud en uitkomst van dit onderzoek. De meest in het oog springende verwachting was dat deze rapportage antwoord zou geven op de vraag welke panden behouden (en dus verduurzaamd) gaan worden, en welke worden afgestoten. In de voorliggende rapportage komen deze vragen niet aan de orde; er is consequent vastgehouden aan de oorspronkelijke opdracht (zie boven). Daarmee is tevens duidelijk geworden op welke vragen deze rapportage geen antwoord geeft en welke thema's erin niet aan de orde komen:

- advies om panden te behouden (en te verduurzamen) of om ze af te stoten;
- een weging van de geraamde kosten van verduurzaming van de panden in relatie tot behouden of afstoten;
- inzicht in en weging van de jaarlijkse kosten van Meerjarig Onderhoud en de (recent opgestelde) Duurzame Meerjarige Onderhoudsplannen (DMJOP). (Nb. Deze worden in Q2 verwacht.)

De rapportage van fase 2 van het onderzoek naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed laat een aantal zaken zien:

1. alle gebouwen zijn geheel verhuurd, er is vrijwel geen ruimte om met verschuiving panden vrij te spelen;
2. de meeste huurders kunnen gezien worden als partner van de gemeente in het sociaal domein. En hoewel het hier niet gaat om een wettelijke taak, is het wel in het belang van de gemeente Alblasserdam en het gevoerde beleid in het sociaal domein, dat deze organisaties adequaat worden gehuisvest;
3. de vervangende nieuwbouw voor OBS 't Nokkenwiel biedt kansen om ook ruimtes te realiseren waarin maatschappelijke organisaties ge(her-)huisvest kunnen worden. Dit kan (op

termijn) ruimte bieden de verhuur van bestaande accommodaties te heroverwegen. Voor het pand Lelsstraat wordt dit al geadviseerd, nader onderzoek zal moeten uitwijzen of iets dergelijks ook mogelijk is voor andere panden, mn. de Postduif en "de voormalige brandweerkazerne. Op de uitkomsten hiervan kan niet worden voortgegaan.

4. de beleidskader van het sociaal domein, maar ook de Routekaart voor verduurzaming van gemeentelijk vastgoed, bieden geen kaders waar besluiten tot behoud/verduurzaming dan wel afstoten van panden op gebaseerd kunnen worden

Om tot besluitvorming te kunnen komen over de toekomst van het gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed is het van belang meer inzicht te krijgen in de kosten van het Duurzaam Meerjarig Onderhoud (DMJOP). Daarnaast zal het ruimtebeslag van het gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed afgewogen moeten worden tegen de nijpende behoefte aan ruimte voor (woning-)bouw. Het MT zal een voorstel uitwerken voor vervolgonderzoek dat wel uitsluitend gaat over vragen rond behoud/verduurzaming en afstoting. Oplevering van dit onderzoek voorziet het college in de maand mei.

Duidelijk moge zijn dat het moment nog niet is gekomen de raad een voorstel te doen over behoud, verduurzamen dan wel afstoten van panden. Vandaar dat nu gekozen wordt de rapportage van fase 2 voor kennisgeving aan te bieden. Uiteraard is het college graag bereid eventuele vragen van uw raad te beantwoorden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.W. Boersma

Bijlage: Rapportage fase 2 onderzoek maatschappelijk vastgoed Gemeente Alblasterdam.