

Voorstel

Datum vergadering: 14 december 2021
Datum B&W: 12 oktober 2021

Portefeuillehouder: Kees Jongmans
Auteur: Lisenka Vermaas-Goedhart

Onderwerp:

Raadsvoorstel Verhuur Nicolaas Beetsstraat 5 te Alblasserdam

Voorgesteld besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 184.500,00 ten behoeve van het door exploiteren van Nicolaas Beetsstraat 5 te Alblasserdam.
2. De structurele financiële consequenties voor de begroting 2021 en verder te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging.

Inleiding

Tijdelijke invulling Nicolaas Beetsstraat 5

In afwachting van herontwikkeling van de locatie Nicolaas Beetsstraat 5 is in december 2014 besloten een tijdelijke invulling aan het gebouw te geven. Het gebouw is geschikt gemaakt voor een korte verhuurperiode. In het gebouw zijn gehuisvest Stichting Voedselbank Alblasserdam, Verenigde Alblasserdamse Hengelaars en Stichting VluchtelingenWerk Zuidwest Nederland. De buitenruimte is niet bij de verhuur betrokken, maar wordt gebruikt door de voedselbank en als stallingplaats van een rolstoelbus voor een chauffeur (vrijwilliger) ten behoeve van Adullum.

Afweging toekomst

Wensen en behoeften gebruikers

Vanuit de beleidsterreinen vastgoed, ruimtelijke - en maatschappelijke ontwikkeling is 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.

Maatschappelijk belang

Deze locatie heeft een belangrijk maatschappelijk belang omdat de voedselbank hier is gehuisvest. Het pand is redelijk centraal gelegen in een wijk waar veel mensen gebruik maken van de voedselbank. Er is geen andere geschikte locatie beschikbaar en de gemeente heeft de wettelijke taak om armoede te bestrijden.

Ook zijn de voedselbank en visvereniging bereid de gehuurde ruimten op momenten dat de partijen hier geen gebruik van maken beschikbaar te stellen voor initiatieven die bijdragen aan voorzieningen voor de inwoners zoals op dit moment al gebeurt met Eet Mee.

Voor dit voorstel zijn dergelijke initiatieven nog niet uitgewerkt maar het geeft wel aan dat de huurders midden in de samenleving staan en een aanvulling kunnen zijn voor de voorzieningen in Alblasserdam.

Bij voortzetting gebruik is groot onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen nodig

Bij voortzetting van de huur zal onderhoud uitgevoerd moeten worden. Bij de tijdelijke invulling is geen rekening gehouden met periodiek (groot) onderhoud.

Nu een keuze voorligt om het gebouw langdurig te exploiteren dient ook een keuze gemaakt te worden voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

De Europese Richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD) heeft het energielabel verplicht gesteld. Deze richtlijn is omgezet in Nederlandse regelgeving via het Besluit energieprestatie gebouwen en de Regeling energieprestatie gebouwen. Conform deze regelgeving (artikel 2.5 Besluit energieprestatie gebouwen) is een overheidsinstantie verplicht de in het energielabel opgenomen aanbevelingen binnen de geldigheidsperiode van het energielabel uit te voeren. Nicolaas Beetsstraat 5 kent een energielabel G en is geldig tot 3 juni 2026.

Naast de in het energielabel genoemde maatregelen hebben we maatwerkadvies gevraagd aan Royal Haskoning voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. In overleg met Service Centrum Drechtsteden die voor ons het beheer en onderhoud van de gebouwen uitvoert is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen op logische momenten genomen kunnen worden.

Bij het nemen van de maatregelen hebben wij geen onderscheid gemaakt in verhuurders- en huurdersmaatregelen, maar is het voorstel alle maatregelen in 1 x uit te voeren en op basis hiervan een kostendekkende huurprijs te berekenen. Dit omdat de maatregelen grotendeels samenhangen met het uitvoeren van groot onderhoud.

Afwijken Prijsbeleid en financiële gevolgen door exploiteren

Uit bijlage 1 met financiële informatie blijkt dat op basis van het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan het door exploiteren van het gebouw in het garagegedeelte een hogere kostprijs geeft dan de marktwaarde. Dit is het gedeelte dat door de voedselbank wordt gehuurd. De kostprijs voor de kantoorgedeelten zijn wel lager dan de marktwaarde.

Volgens het prijsbeleid vastgoed 2013 bedraagt de huurprijs voor organisaties zonder winstoogmerk die activiteiten ontplooiën om de beleidsdoelen van de gemeente voor het dorp te bereiken de integrale kostprijs of de lagere marktwaarde. In de exploitatieberekening wordt uitgegaan van een gelijke huurprijs per VVO voor alle gebruikers.

Voorgesteld wordt bij het door exploiteren af te wijken van het prijsbeleid vastgoed 2013 en voor alle ruimten een kostprijs ad € 66,00 per m² VVO in rekening te brengen. De kosten voor gas, water en energie zullen via servicekosten in rekening worden gebracht.

Het door exploiteren van de Nicolaas Beetsstraat 5 leidt wel tot een toename van huur en servicekosten voor de huurders.

Voedselbank

De voedselbank heeft een hogere last van € 5.150,00 per jaar. Voorgesteld wordt de jaarlijkse subsidie aan voedselbank structureel te verhogen in verband met toename huur en servicekosten.

Deze extra subsidie wordt gedekt uit armoedebeleid. Dit omdat in de Samenlevingsagenda het thema Armoede is belegd in spoor 1 Actiever en Zorgzamer. Gezond en actief meedoen in de samenleving, met keuzevrijheid voor mensen op een voor hen passende manier, met een centrum als ontmoetingshart van het dorp en met actieve, goede zorg, cultuur- en sportaanbod. Jong en oud voelen zich welkom in Alblasserdam en voelen zich op hun plaats in ons dorp.

Een onderdeel van dit spoor is: Armoedebestrijding. We werken met partners aan een gezamenlijk convenant en actieplan op basis waarvan mensen uit de armoedecirkel kunnen komen en preventief om te voorkomen dat mensen in de armoedecirkel terechtkomen.

Voedselbank is een van de partners waarmee we dit doel willen bereiken.

Visvereniging

De visvereniging heeft een hogere last van circa € 3.900,00 per jaar. Deze hogere last is door de visvereniging te dragen.

Vluchtelingenwerk

Vluchtelingenwerk heeft een hogere last van circa € 1.350,00. Vluchtelingenwerk heeft de huisvestingslasten in haar begroting opgenomen. Op basis van deze begroting krijgen zij een vergoeding van de gemeente Alblasserdam. De hogere last heeft gevolgen voor deze begroting. Hierdoor wordt bovengenoemde vergoeding mogelijk verhoogd.

Toevoeging aan beleidsondersteunend vastgoed

Op basis van bovenstaande wordt geadviseerd de Nicolaas Beetsstraat 5 langdurig te exploiteren en toe te voegen aan het beleidsondersteunend vastgoed.

Beoogd effect

De locatie Nicolaas Beetsstraat 5 te behouden voor de maatschappelijke beleidsdoelstellingen ten behoeve van de inwoners van Alblasserdam.

Argumenten

1.1 Deze locatie heeft een belangrijke maatschappelijke functie voor de inwoners van Alblasserdam.

In afwachting van de gebiedsontwikkeling of herbestemming is de Nicolaas Beetsstraat 5 geplaatst in de categorie Strategisch Vastgoed en tijdelijk in verhuur gegeven. In de afgelopen jaren is niet actief gewerkt aan gebiedsontwikkeling. Wel is vanuit spoor 1 Actiever en Zorgzamer uit de Samenlevingsagenda duidelijk geworden dat naast het belang van huisvesten van de huidige gebruikers deze locatie kan bijdragen aan het intensiveren van het gebruik op de momenten dat de partijen geen gebruik maken van de ruimte ten behoeve van initiatieven die bijdragen aan voorzieningen voor de inwoners.

1.2 Het nemen van duurzaamheidsmaatregelen is een verplichting

Bij besluit om deze locatie door te exploiteren is er een wettelijke plicht om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren binnen de periode van de looptijd van het energielabel. Om het pand in stand te houden worden deze maatregelen gecombineerd met groot onderhoud.

1.3 Het ondersteunen van de Voedselbank en St. Vluchtelingenwerk ZWN past in spoor 1 van de Samenlevingsagenda

Naast het uitdelen van voedselpakketten werkt de Voedselbank Alblasserdam samen met lokale partijen om het armoede vraagstuk aan te pakken.

St. VluchtelingenWerk ZWN voert voor ons de Coaching Vestiging uit in het kader van de door het Rijk opgelegde Taakstelling Huisvesting Statushouders en krijgt hier subsidie voor. Ook kopen wij in het kader van de wettelijk verplichte Inburgering Maatschappelijke Begeleiding en Participatie Verklaringstrajecten workshops in (hier krijgt de gemeente een rijksbijdrage voor).

Kanttekeningen

Op dit moment wordt onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om St. Vluchtelingenwerk ZWN onderdak te bieden in het 1 toegangsloket. Als die situatie zich voordoet heeft de visvereniging aangegeven de ruimten op de 1e verdieping eveneens te willen huren.

Financiële informatie

De benodigde investering om de verhuur van het pand voort te zetten bedraagt € 184.500, te splitsen in:

Verduurzamen gebouw	€ 58.500 prijspeil 1-1-2022
Zonnepanelen	€ 33.000 prijspeil 1-1-2022
Groot onderhoud	€ 93.000 prijspeil 1-1-2022

De duurzaamheidsinvesteringen worden op grond van de Nota waardering en afschrijving vaste activa (2017) van de gemeente Alblasterdam afgeschreven over een periode van respectievelijk 40 en 15 jaar. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten bedragen € 2.050 respectievelijk € 2.500 per jaar (lineaire afschrijving).

De kosten van groot onderhoud worden ten laste van de voorziening gebracht. In het nieuwe Meerjarenonderhoudsplan Vastgoed (MJOP) 2022-2035 wordt met deze kosten bij de actualisatie van de benodigde storting in de voorziening rekening gehouden.

Zowel met de kapitaallasten als kosten groot onderhoud is rekening gehouden bij de bepaling van de kostprijsdekkende huur.

In onderstaand kopje huurprijs stellen wij voor een nieuwe huurprijs vast te stellen rekening houdend met deze investering waardoor er sprake is van een kostprijsdekkende huurprijsberekening.

Daartegenover staat een extra subsidie voor de voedselbank ter grootte van € 5.150. Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met overige financiële consequenties (hogere vergoeding voor de basisdienstverlening aan Vluchtelingenwerk van € 1.350,00).

Huurprijs

De uitgangspunten voor de kostprijsdekkende huurprijsberekening zijn opgenomen in bijlage 3.

De huurprijs bedraagt voor alle ruimten € 66,00 per m² VVO per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De BTW is niet compensabel.

Voorstel is om de financiële consequenties van dit voorstel middels bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 4) te verwerken in de begroting.

Voedselbank

Met de voedselbank bestaat een subsidierelatie. In de jaren 2018 tot en met 2020 bedroeg de subsidie € 7.000 per jaar. Tijdens de behandeling van de begroting 2020 heeft de gemeenteraad aangegeven dat de voedselbank goed werk verricht en heeft de gemeenteraad een eenmalige gift verstrekt. Voor het jaar 2021 is middels een waarderingssubsidie een voorschot verstrekt van € 7.000,00. De jaarlijkse huisvestingslasten bekostigt de Voedselbank zelf. Door de investering in verband met het door exploiteren wordt de huurprijs verhoogd met € 5.150. Deze jaarlijkse extra kosten kan de voedselbank niet voldoen. Voorgesteld wordt dit te compenseren door een structurele verhoging van de jaarlijkse subsidie. Het totale jaarlijkse subsidiebedrag komt dan op € 12.150. Doordat dit bedrag boven de € 10.000 ligt, kan de verstrekking van subsidie niet meer via een Waarderingssubsidie gaan. De Voedselbank zal voortaan een aanvraag voor subsidie moeten

indienen conform de Subsidieregeling: 'Uitvoeringsregels Sociaal en Maatschappelijk domein, gemeente Alblasserdam'.

St. VluchtelingenWerk ZWN

St. Vluchtelingenwerk ZWN heeft een hogere last van circa € 1.350,00. Vluchtelingenwerk heeft de huisvestingslasten in haar begroting opgenomen. Op basis van deze begroting krijgen zij een vergoeding van de gemeente Alblasserdam voor de basisdienstverlening gekoppeld aan de Maatschappelijke Begeleiding (MB) en de Participatie Verklaringstrajecten (PVT) op basis van deze begroting. De hogere last heeft gevolgen voor deze begroting. Echter de begroting (voor de regio Zuid West Nederland) wijzigt ook jaarlijks vanwege het aantal statushouders dat basisdienstverlening ontvangt. De begroting van St. Vluchtelingenwerk ZWN is nog niet beschikbaar. Of er gevolgen zijn daarom op dit moment nog niet bekend. Eventuele verhoging zal bekostigd worden uit het product Statushouders.

Uitvoering

De Voedselbank vraagt een subsidie van € 12.150 aan m.i.v. 01-01-2022;

Na het beschikbaar stellen van het krediet wordt :

- Met huurders een aanvulling op de huurovereenkomst ondertekend wat betreft de looptijd en de huurprijs;
- Door de afdeling buitenruimte opdracht gegeven tot uitvoering van het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP).

Communicatie

De huurders zullen over uw besluit worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. TOEGEVOEGD Raadsmemo vastgoed Alblasserdam - nov 2021

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:

artikel 160, lid 1 onder d van de Gemeentewet

artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 184.500,00 ten behoeve van het door exploiteren van Nicolaas Beetsstraat 5 te Alblasserdam.
2. De structurele financiële consequenties voor de begroting 2021 en verder te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging.