

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum B&W: 13 februari 2024

Portefeuillehouder: Ramon Pardo Kruidenier
Auteur: Hugo Bosma

Onderwerp:

Rapportage fase 2 onderzoek maatschappelijk vastgoed

Voorgesteld besluit:

Inleiding

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. Met raadsmemo dd. 03-11-2022 is de raad geïnformeerd over de opzet en de fasering van dit onderzoek.

De onderzoeksopdracht luidde als volgt:

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

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in 2 fases:

- fase 1 de inventarisatie;
- fase 2 de schuifoperatie (analyse van bestaand vastgoed, opgaven voor verduurzaming, synergie-kansen)

Met de raadsinformatiebrief dd. 18-04-2023 heeft het college de raad geïnformeerd over de uitkomsten van fase 1; deze zijn besproken en voor kennisgeving aangenomen in de raadsvergadering van 06-06-2023.

Nu ligt de rapportage van fase 2 voor; het college laat deze dezelfde weg volgen als de rapportage van fase 1: ter kennis brengen van de raad aan de hand van een raadsinformatiebrief (bijlage).

Beoogd effect

1. Uitvoering geven aan een onderdeel van het coalitie-accord en het collegeprogramma.
2. Inzicht geven in de (on-)mogelijkheden van een meer efficiënte huisvesting van maatschappelijke organisaties (de schuifoperatie).

Argumenten

1. In de raadsmemo dd. 03-11-2022 en de raadsinformatiebrief dd. 18-04-2023 is de werkwijze, fasering en planning gedeeld met de raad. De nu gevraagde besluiten vloeien hier uit voort.

Kanttekeningen

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 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. Bij de voorliggende rapportage is consequent vastgehouden aan de oorspronkelijke opdracht:

- breng het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in kaart; en

- adviseer op basis van de uitkomst daarvan over (her-)huisvesting van de huidige huurders (schuifoperatie).

Daarmee wordt tevens duidelijk 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.)

Daarmee wordt tevens duidelijk dat het moment nog niet is gekomen de raad een voorstel te doen over behoud, verduurzamen dan wel afstoten van panden, en nu gekozen wordt de rapportage voor kennisgeving aan te bieden. Zie ook onder "aanvullende "hoe nu verder".

Financiële informatie

Uit de nu gevraagde besluiten vloeien geen financiële consequenties voort.

Uitvoering

Hoe nu verder?

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. alle panden kunnen (uiteraard tegen kosten) verduurzaamd worden. Voor het pand Lelsstraat 2 wordt een voorbehoud gemaakt in de Routekaart voor verduurzaming van gemeentelijk vastgoed (hierna: de Routekaart) ;
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 bestaande accommodaties af te stoten. 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 Voedselbank". Op de uitkomsten hiervan kan niet worden vooruitgelopen.
4. 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 Alblasterdam en het gevoerde beleid in het sociaal domein, dat deze organisaties adequaat worden gehuisvest;
5. de beleidskader van het sociaal domein, maar ook de Routekaart , 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. De beleidskaders voor duurzaamheid en die van het sociaal domein geven geen antwoord op dit vraagstuk. Wij zullen een voorstel uitwerken voor vervolgonderzoek dat uitsluitend gaat geven over vragen rond behoud/verduurzaming en afstoting. Het college verwacht dit in mei op te kunnen leveren.

Communicatie

De gevraagde besluiten hebben consequenties voor de huidige huurders van het pand Lelsstraat 2. Zij moeten eerst op correcte wijze worden geïnformeerd over het uit deze rapportage voortvloeiende voornemen de huurcontracten op te zeggen zonder de (meeste) huurders vervangende ruimte aan te

bieden. Eerst daarna kunnen collegebesluit, de bijbehorende raadsinformatiebrief plus de rapportage openbaar worden gemaakt.

Onderzoek maatschappelijk vastgoed fase 1 - Voorstel

Eerdere besluitvorming

Collegebesluit onderzoek maatschappelijk vastgoed fase 1

Collegebesluit vaststellen routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Onderzoek maatschappelijk vastgoed fase 1 - Voorstel

Bijlagen

1. RIB rapportage onderzoek maatschappelijk vastgoed fase 2 definitief.docx
2. Rapportage onderzoek maatschappelijk vastgoed fase 2 eindversie.docx
3. Inspraakreactie Rapportage fase 2 onderzoek Maatschappelijk Vastgoed

Niet-digitale bijlagen

N.v.t.

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 voortgelopen.
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 uitsluitsel gaat geven 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 Alblasserdam.

Rapportage Fase 2 Onderzoek Maatschappelijk Vastgoed
Gemeente Alblasterdam



Gemeente
Alblasterdam

SMART DELTA DRECHTSTEDEN

www.smartdeltadrechtsteden.nl



Versie 31-01-2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Onderzoeksopdracht fase 2	3
3. Relaties met andere trajecten, begrenzing van het onderzoek	
3	
3.1 Routekaart verduurzaming	
3	
3.2 Onderzoek Duurzaam Meerjarig Onderhoud	3
3.3 Vervangende nieuwbouw 't Nokkenwiel	4
4. Sociaal beleidskader	4
5. Beoordeling en advies	
5	
5.1 Cortgene 2	5
5.2 H.J. de Haanstraat 104	7
5.3 Haven 4	9
5.4 Iepaan 2	11
5.5 Lelsstraat 2	13
5.6 Nicolaas Beetsstraat 5	16
5.7 Randweg 104	18
5.8 Sportlaan 3	20
5.9 Zuiderstek 1	22
6. Tot slot	
24	

1. Inleiding

Voor u ligt de rapportage van fase 2 van het onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed en het gebruik daarvan in de gemeente Alblisserdam. Met raadsmemo dd. 03-11-2022 is de raad geïnformeerd over de opzet en de fasering van dit onderzoek. Korthedshalve wordt hier naar dit raadsmemo verwezen

In de raadsvergadering van 20 juni 2023 is fase 1 van het onderzoek afgerond en is inzicht gegeven in het bezit, de verhuur resp. het gebruik en de voorwaarden daarbij van de betreffende panden.

2. Onderzoeksopdracht fase 2,

De opdracht voor fase 2 van het onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed luidt als volgt (raadsmemo 03-11-2022): adviseer op basis van de uitkomst van fase 1 over (her-)huisvesting van de huidige huurders (schuifoperatie). In deze rapportage worden daarom de mogelijkheden tot herhuisvesting van de in fase 1 geïnventariseerde maatschappelijke partners en de gevolgen daarvan voor de thans in gebruik zijnde accommodaties in beeld gebracht.

3. Relaties met andere trajecten, begrenzing van het onderzoek

3.1. Routekaart verduurzaming

Met dit onderzoek is, net als bij fase 1, voor de "areaal-bepaling" (om welke panden gaat het), aansluiting gezocht bij de "Routekaart verduurzaming Gemeentelijk vastgoed" (vastgesteld B&W vergadering 20-12-2022). Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Alblisserdam maakt onderdeel uit van het gemeentelijk vastgoed dat in de Routekaart in beeld is gebracht en onderzocht. In de Routekaart wordt per pand, dus ook voor het maatschappelijk vastgoed, aan de hand van verschillende scenario's beschreven welke mogelijkheden er zijn om het betreffende pand te verduurzamen, en welke kosten daarbij verwacht worden:

- scenario A = wettelijke verplichtingen,
- scenario B = paris proof¹ en
- scenario C = alle mogelijke maatregelen.

In de routekaart is bepaald: alle gebouwen die behouden worden, moeten naar scenario B. gebouwen met twijfel naar scenario A. Gebouwen die we afstoten niet.

De Routekaart, en niet het onderzoek naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, is dus leidend in de vraag of, en zo ja welke panden verduurzaamd gaan worden. Het vraagstuk van verduurzaming van gemeentelijk (e dus ook maatschappelijk) vastgoed speelt in de voorliggende rapportage dan ook geen rol bij de gevraagde schuifoperatie. Dit wordt nog eens bevestigd door de uitvoeringsparagraaf in de Routekaart: om de scenario's voor verduurzaming daadwerkelijk te realiseren is het van belang de uitvoering te borgen. Hiervoor wordt vanuit de Routekaart een multidisciplinair team ingericht om met een brede blik naar de kansen en de opgaven te kijken.

3.2 Onderzoek Duurzaam Meerjarig Onderhoud

Waar de Routekaart al (globaal) inzicht gaf in de te verwachten kosten van verduurzaming volgens verschillende scenario's, ontbrak het nog aan goed inzicht in de kosten (en de planning) van duurzaam meerjarig onderhoud (DMJOP) van het gemeentelijk vastgoed. De gemeente heeft bureau Royal Haskoning opdracht gegeven dit DMJOP in beeld te brengen. Aldus ontstaat een nauwkeurig beeld van alle kosten per pand, en inzicht in de natuurlijke momenten waarop maatregelen ter verduurzaming uitgevoerd kunnen worden. Deze informatie is nodig om onderbouwd en gericht te kunnen adviseren a) of een pand verduurzaamd gaat worden, b) zo ja, op welke wijze en c) wanneer daarvoor een natuurlijk moment ontstaat in de onderhoudscyclus van het betreffende pand. Het inzicht in de kosten en de planning van het DMJOP hoort huis bij de (implementatie van de) Routekaart en komt in de nu voorliggende rapportage fase 2 maatschappelijk vastgoed niet aan de orde. Hetzelfde gold eerder al voor (de kosten van) net Meerjarig Onderhoud (MJOP).

3.3 Vervangende nieuwbouw 't Nokkenwiel

In het coalitieakkoord 2022 – 2026 is opgenomen dat 't Nokkenwiel Boerenpad mogelijk als multifunctioneel gebouw kan worden ingericht. Hierin zouden verhuurbare ruimtes voor

¹ na uitvoeren van dit scenario voldoet het gebouw aan de klimaatdoelstelling die in Parijs zijn geformuleerd; het pand is dan aardgasvrij, maar nog niet energieneutraal.

maatschappelijke organisaties kunnen worden ingericht met daarbij jongeren, ouderen en kwetsbare groepen als aandachtspunt. Deze verhuurbare ruimtes zouden ook ingezet kunnen worden voor die organisaties die op grond van de voorliggende beschrijving van de schuifoperatie elders onderdak behoeven.

Voor de vervangende nieuwbouw van 't Nokkenwiel heeft de gemeente Alblasserdam een apart project gestart en opdracht gegeven aan het Intergemeentelijk Projectmanagement dit project te organiseren en te leiden. Daarbij wordt ook invulling gegeven aan het realiseren van verhuurbare ruimtes zoals hierboven bedoeld. In de voorliggende rapportage fase 2 van het onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed kan op de uitkomsten van dit project niet vooruit worden gelopen. Er vindt binnen de gemeentelijke organisatie wel afstemming plaats tussen beide sporen (de gemeentelijk projectleider voor 't Nokkenwiel is tevens de onderzoeker voor het maatschappelijk vastgoed).

4. Sociaal beleidskader

Toetsingskader voor de maatschappelijk-inhoudelijke afweging binnen dit onderzoek is het beleid sociaal domein van de gemeente Alblasserdam. Dit beleidskader geeft richting aan de te maken keuzes: voor welke huurders heeft de gemeente, op basis van eerder vastgesteld beleid, een verantwoordelijkheid in de huisvesting, en voor welke niet. Duidelijk moge zijn dat de gemeente in elk geval voor partners in het sociaal domein en voor andere overheids-organisaties een taak heeft deze adequaat te huisvesten. Dit is overigens geen wettelijke verplichting maar meer een vanuit het beleid gevoelde verantwoordelijkheid. Dit geldt niet voor organisaties en zittende huurders die niet gezien kunnen worden als partner in het sociaal domein dan wel die organisaties die een overwegend commercieel en/of profit-gericht profiel hebben.

In de gemeente Alblasserdam gelden het Integraal Preventieplan Sociaal Domein (raadsbesluit 28-01-2020) en de lokale uitvoeringsprogramma's als kader voor het gemeentelijk beleid in het sociaal domein. Verder is in dit onderzoek naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed geput uit het coalitie akkoord, het collegeprogramma, het koersdocument voor het Brughuis en de regionale visie sociaal domein van de GRS verwerkt. Toetsing van de huidige huurders/gebruikers van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed heeft plaatsgevonden op de volgende criteria:

- Inwoners doen naar vermogen mee en zijn in staat om zelf regie te nemen over hun leven.
- Kinderen groeien gezond en veilig op en kunnen zich naar vermogen ontwikkelen.
- Waar nodig bieden we als gemeente passende hulp en ondersteuning aan inwoners waar dit, al dan niet tijdelijk, niet lukt.
- Omzien naar elkaar;
- Preventie;
- De leidende principes binnen dit hulp en ondersteuningsaanbod zijn: integraal, vraaggericht, zo thuisbij mogelijk en zo kortdurend en eenvoudig als mogelijk en zo langdurend en complex als nodig.

5. Beoordeling en advies

Aan de hand van de hierboven genoemde uitgangspunten zijn per pand van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed de huurders/gebruikers beoordeeld op de vraag of zij partners zijn voor de gemeente in het sociaal domein zijn, en of de gemeente voor hen een taak heeft bij hun huisvesting. Daarbij is voortgeborduurd op de wijze waarop de rapportage van fase 1 is vormgegeven.

5.1 Cortgene 2: De Rederij



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
St. Openbare Bibliotheek Aanzet	Sociaal-culturele activiteiten	Non-profit	Ja	370
Politie	Wettelijke taak	Non-profit	Overheid	89
ASVZ	Dienstverlening, zorg en dagbesteding voor mensen met een beperking	Non-profit	Ja	68
Gemeente	Wettelijke taak	Non-profit	Overheid	3.395
Ruimte beschikbaar structureel	Er zijn momenteel binnen de Rederij geen ruimtes beschikbaar voor structurele verhuur.			
Ruimte beschikbaar incidenteel	Er zijn in de Rederij ruimtes die incidenteel verhuurd worden. Dit zijn de ruimtes van het vergadercentrum. Hiervan wordt veel gebruik gemaakt.			

Beoordeling/advies

Fysiek: over de Rederij wordt in de Routekaart het volgende opgemerkt: vragen rond sloop, nieuwbouw of investeringen zijn momenteel niet aan de orde. Sinds de renovatie voldoet het gebouw aan de eisen van scenario A. Er zullen in de toekomst nog een aantal duurzaamheidsmaatregelen genomen moeten worden om het gebouw volledig naar scenario B te brengen. Dit wordt/is onderzocht met het onderzoek van Royal Haskoning

Maatschappelijk: de Rederij is het Huis van de Samenleving, een dynamische, flexibele werk- en ontmoetingsplek voor alle Alblasserdammers. Het is verder een overheidsgebouw.

Advies: de bestaande huur- e/o gebruikscontracten respecteren, zittende huurders/gebruikers nemen niet deel aan de schuifoperatie. Er is geen ruimte beschikbaar voor structurele verhuur, van de mogelijkheid tot incidentele verhuur wordt gebruik gemaakt.

5.2 H.J. de Haanstraat 10: Kinderboerderij



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
Stichting Kinderboerderij Alblasterdam	Exploitatie kinderboerderij	Non-profit	Ja	45
Ruimte beschikbaar structureel	N.v.t.			
Ruimte beschikbaar incidenteel	N.v.t.			

Beoordeling en advies

Fysiek: in de Routekaart wordt over de Kinderboerderij het volgende opgemerkt: vragen rond sloop, nieuwbouw of investeringen zijn momenteel niet aan de orde. Alleen quick-wins uitvoeren. Vanwege geringe gebruik zijn maatregelen met grotere investeringen niet rendabel.

Maatschappelijk: een (en dus ook deze) kinderboerderij is in de gemeenschap een vaste waarde; een plek waar kinderen met (groot-)ouders plezierig kunnen verblijven en spelenderwijs kennis kunnen maken met de natuur. Duidelijke relatie ook met "Een fit en groen dorp in de polder".

Advies: de bestaande huur- e/o gebruikscontracten respecteren, zittende huurders/gebruikers nemen niet deel aan de schuifoperatie.

5.3 Haven 4: Landvast



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasserdam (SCCA)	Exploitatie Landvast	Non-profit	ja	2.634
Landvast BV	Exploitatie multifunctionele ruimtes			
Ruimte beschikbaar structureel	Complex is verhuurd aan SCCA met onderverhuur aan Landvast BV. Geen mogelijkheden voor gemeente voor structurele verhuur aan derden.			

Ruimte beschikbaar incidenteel	Idem incidenteel.
-----------------------------------	-------------------

Beoordeling en advies

Fysiek: in de Routekaart wordt over Landvast het volgende opgemerkt: vragen rond sloop, nieuwbouw of investeringen zijn momenteel niet aan de orde. Onderzoek naar mogelijkheden van verduurzaming is uitgevoerd door Facilicom ipv door Fastlane, waardoor mogelijk andere definities en voorwaarden voor scenario's zijn gehanteerd. Ook voor Landvast geldt dat verduurzaming conform scenario B moet plaatsvinden.

Maatschappelijk: Landvast is het sociaal cultureel centrum in de gemeente Alblasterdam met een samenhangend sociaal-cultureel activiteiten aanbod, waarin tevens een bioscoop en horecagelegenheid zijn gehuisvest.

Stichting Sociaal Cultureel Centrum Alblasterdam is verantwoordelijk voor het exploiteren van Landvast, alsmede de exploitatie van de bioscoop, tijdens openingsuren, inhoudende het openstellen van het sociaal cultureel centrum voor gebruikers. Hiertoe behoort ook de kortstondige terbeschikkingstelling van ruimten aan gebruikers tegen betaling, inclusief het gebruik van meubilair, technische voorzieningen, en andere leveringen en diensten die desgewenst noodzakelijk zijn om de door de gebruikers beoogde activiteit(en) te houden en in goede banen te leiden.

Advies: de bestaande huur- e/o gebruikscontracten respecteren, zittende huurders/gebruikers nemen niet deel aan de schuifoperatie.

5.4 leplan 2: het Brughuis



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
Jong JGZ	Consultatiebureau			253
SWA	Welzijn algemeen			228
Sociale Basis	Welzijn algemeen			126
Jeugdteams ZHZ	Toegang jeugdzorg			126
SDD	uitvoering Participatiewet, WMO en lokale verordeningen.			23
Ruimte beschikbaar structureel	Het pand is geheel structureel verhuurd.			
Ruimte beschikbaar	Incidenteel gebruik door derden wellicht mogelijk in overleg met			

incidenteel	zittende huurder(-s).
-------------	-----------------------

Beoordeling en advies

Fysiek: in de Routekaart wordt over het Brughuis het volgende opgemerkt: vragen rond sloop, nieuwbouw of investeringen zijn momenteel niet aan de orde. Het pand is recent gerenoveerd, dus voorlopig geen natuurlijke momenten om bij aan te haken. Voldoet aan scenario A sinds renovatie, nog wel flinke stap om naar scenario B te gaan (oa. vervanging zonnepanelen).

Maatschappelijk: De gemeentelijke wens tot meer inzetten op preventie en meer sturingsmogelijkheden op, onder andere, kostenbeheersing en uitvoering zijn de aanleiding geweest voor het organiseren van een centrale toegang tot het sociaal domein. Ondersteuning en gemeentelijke zorg worden met de centrale toegang dichtbij de inwoners en bij het lokale voorzieningenaanbod gepositioneerd.

De partners in het Brughuis vormen tezamen de eerste schil. Daarnaast jagen zijn ook de samenwerking aan met de partners in de 2e en 3e schil. Zo ontstaat vanuit deze organische samenwerking tussen de diverse schillen een samenhangend geheel van alle in Alblasserdam gevestigde partners. Hiertoe is het samenwerkingsverband Brughuis opgericht. Sinds juni 2022 is het samenwerkingsverband operationeel.

Advies: de bestaande huur- e/o gebruikscontracten respecteren, zittende huurders/gebruikers nemen niet deel aan de schuifoperatie.

5.5 Lelsstraat 2: Participand



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
Yulius	Mensen met een beperking / dagbesteding psychiatrie	Non-profit	Ja	52
Damdorp Barbershop	Kapper	Profit	Nee	108
Helpende Handen	Maatschappelijke zorg, hulp bij dagelijkse handelingen	Non-profit	Ja	141
Emrah beveiliging	Beveiliging	Profit	Nee	22
Odensehuis	Dagopvang voor mensen met vroege dementie	Non-profit	Ja	55
Zielsgewoon	Reiki (therapie)	Profit	Nee	52

Brand Vormgeving	Grafisch ontwerp	Profit	Nee	104
Care to repair	Reparatie, duurzaamheid	Non-profit	Nee	15
Het Vlindertje	Kinderdagopvang	Profit	Nee	104
YV-Dance	Dansschool	Profit	Nee	94
Raymond Koop	Beeldende vormgeving Kunst-atelier	Profit	Nee	10
Teus van Kooten	Beeldende vormgeving Kunst-atelier	Profit	Nee	56
Schietvereniging Wilhelm Tell	Schietsport, ontmoeting	Non-profit	Nee	56
Ruimte beschikbaar structureel	Pand is momenteel geheel verhuurd. Gelet op advies verhuur te beëindigen, en de technische staat van het gebouw, leegkomende ruimtes niet her bezetten.			
Ruimte beschikbaar incidenteel	Idem.			

Beoordeling en advies

Fysiek: in de Routekaart wordt voor het Participand geen keuze gemaakt tussen behouden of afstoten. De toekomst voor dit pand wordt verder uitgewerkt, daarna definitieve besluitvorming. De kosten van renovatie naar scenario B worden geraamd op € 1.100.000. Voor de uitvoering van de schuifoperatie die op dit pand van toepassing is (zie advies) moet gerekend worden met een termijn van ca. drie jaar (dit hangt samen met de ontwikkeling van vervangende nieuwbouw voor 't Nokkenwiel). In die periode moet een veilig gebruik van het Participand worden gewaarborgd. Een periode van drie jaar is verder een alleszins redelijke termijn voor het beëindigen van lopende huurcontracten en het zoeken van nieuwe ruimte voor de betreffende huurders.

Maatschappelijk: In het Participand is ruimte gegeven voor maatschappelijke initiatieven uit de Alblasserdamse samenleving. Hierbij is steeds aangetekend dat dit van tijdelijke aard zou zijn. Naast huurders met een duidelijk non-profit en maatschappelijk profiel treffen we er ook huurders met een profit profiel aan. In de ruimtes voor maatschappelijke partners die bij de nieuwbouw voor 't Nokkenwiel gerealiseerd gaan worden kunnen de huurders met een maatschappelijk en non-profit profiel geherhuisvest worden. De overige huurders zullen elders onderdak moeten zoeken, de gemeente heeft hierin geen taak.

Advies:

1. De huurovereenkomsten met de volgende partijen opzeggen met in achtneming van een termijn van maximaal drie jaar:
 - a. Damdorp Barbershop;
 - b. Emrah Beveiliging;
 - c. Zielsgewoon;
 - d. Brand Vormgeving;
 - e. Care to repair;
 - f. Het vlindertje;
 - g. YV-Dance;
 - h. R. Koop;
 - i. T. Kooten;
 - j. Schietvereniging Wilhelm Tell

2. De volgende huurders herhuisvesting aan te bieden:
 - a. Yulius;
 - b. Helpende handen;
 - c. Odensehuis;

Nb. De uiteindelijke toekomstige (her-)bestemming van het pand aan de Lelstraat 2 valt buiten het bereik van dit onderzoek.

5.6 Nicolaas Beetsstraat 5: voormalige brandweerkazerne



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
Stichting Voedselbank Alblasserdam	Voedselhulp	Non-profit	Ja	240
St. Vluchtelingenwerk Zuidwest Nederland	Ondersteuning vluchtelingen	Non-profit	Ja	80
Verenigde Alblasserdamse Hengelaars	Visvereniging	Non-profit	Nee	130
Gezamenlijke ruimten (hal, trap)				45

Ruimte beschikbaar structureel	Alle ruimten zijn verhuurd, geen mogelijkheden huisvesting derden.
Ruimte beschikbaar incidenteel	Idem.

Beoordeling en advies

Fysiek: over de voormalige brandweerkazerne wordt in de Routekaart het volgende opgemerkt: vragen rond sloop, nieuwbouw of investeringen zijn momenteel niet aan de orde. Er ligt al een Duurzaam Meer Jaren Onderhoudsplan (DMJOP). Scenario A is daarin reeds verwerkt, en met de nieuwe DMJOP-nen (uitkomst onderzoek Royal Haskoning) die binnenkort worden vastgesteld, ontstaat een DMJOP volgens scenario B.

Maatschappelijk: de voedselbank is in het huidige tijdsgewricht een onmisbare voorziening voor mensen die van minimale middelen moeten rondkomen. Voor de gemeente ligt hier dan ook een onmiskenbare verantwoordelijkheid voor adequate huisvesting.

Een en ander geldt op gelijke wijze voor St. Vluchtelingenwerk; ook deze organisatie kan in het sociaal domein niet gemist worden en mag van de gemeente verwachten dat zij passend gehuisvest worden.

Stedenbouwkundig: Het pand is qua ligging (i.v.m. verkeersbewegingen vanwege bevoorrading) en qua inrichting (er zijn koelcellen aanwezig om voorraden vers te bewaren) uitstekend geschikt voor de voedselbank. Maar de locatie Nicolaas Beetsstraat 5 wordt wel gezien als geschikt voor herontwikkeling naar woningbouw. Er zijn evenwel nog geen concrete initiatieven in deze richting. Als die er komen zal voorzien moeten worden in vervangende huisvesting voor de Voedselbank en St. Vluchtelingenwerk.

Advies:

1. Bestaande huurcontracten eerbiedigen.
2. Bij eventuele herontwikkeling/woningbouw op deze locatie zorgdragen voor herhuisvesting van de voedselbank en St. Vluchtelingewerk.

5.7 Randweg 104: de Postduif



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
St. Jeugdpunt	jeugd-activiteiten	Non-profit	Ja.	
Ruimte beschikbaar structureel	Het pand is geheel verhuurd, geen mogelijkheden voor de gemeente voor permanente huisvesting derden.			
Ruimte beschikbaar incidenteel	De ruimtes worden al verhuurd voor incidentele activiteiten van derden.			

Beoordeling en advies

Fysiek: de Routekaart meldt over de Postduif geen bijzonderheden. Afgaande op de geraamde kosten van renovatie laat het pand zich relatief eenvoudig verduurzamen naar scenario B. Er is vanuit de Routekaart geen reden over te gaan tot sloop of afstoten.

Maatschappelijk: het pand wordt verhuurd aan St. Jeugdpunt. Het voorziet in de behoefte aan onderdak voor activiteiten van diverse organisaties, en er is sprake van flexibel gebruik door meerdere partijen die weliswaar niet alle gezien kunnen worden als partners in het sociaal domein maar die wel voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Advies: het bestaande huurcontract respecteren.

5.8 Sportlaan 3: sporthal en zwembad



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
Beheersstichting Sport Alblasserdam	Exploitatie sporthal en zwembad	Non-profit	Ja	3824
Ruimte beschikbaar structureel	De sporthal en het zwembad zijn geheel verhuurd, geen mogelijkheden voor de gemeente voor huisvesting derden.			
Ruimte beschikbaar incidenteel	Idem.			

Beoordeling en advies

Fysiek: over de sporthal staat in de Routekaart het volgende: Sloop/ nieuwbouw is een overweging om te maken voordat grootschalig wordt geïnvesteerd in scenario B. De kosten van verduurzaming o.b.v. scenario B. worden in de Routekaart geraamd op ca. € 2,5 miljoen. Gelet op de leeftijd van het gebouw (50 jaar) moeten de kosten van verduurzaming serieus worden afgewogen tegen kosten van sloop en nieuwbouw. Het zwembad is inmiddels (nagenoeg) gerenoveerd, er zijn nog wel maatregelen nodig om het volledig naar B te brengen.

Maatschappelijk: sport is een niet te missen functie in de samenleving. Niet voor niets luidt de titel van het collegeprogramma: "Een fit en groen dorp in de polder".

Advies: voor de Sporthal een onderzoek starten naar de mogelijkheden en kosten van renovatie vs. die van sloop en nieuwbouw. Dit valt buiten het bestek van het onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed.

5.9 Zuiderstek 1: de Portier



Gebruiker/huurder	Doelstelling	Profit / non-profit	Partner sociaal domein	Oppervl. in gebruik
Kookgemak Vof	Uitbaten café-restaurant	Profit	Nee	86
Ruimte beschikbaar structureel	Het pand is geheel verhuurd, geen mogelijkheden voor de gemeente voor huisvesting derden.			
Ruimte beschikbaar incidenteel	Idem.			

Beoordeling en advies

Fysiek: in de Routekaart worden voor de Zuiderstek geen bijzonderheden genoemd. Het pand is om strategische redenen eigendom van de gemeente en wordt tot nader orde verhuurd. Het pand moet worden verduurzaamd naar scenario B.

Maatschappelijk: een horeca ondernemer is geen partner in het sociaal domein. Vanuit maatschappelijk perspectief is er geen argument om de huurrelatie voort te zetten.

Advies: de huurovereenkomst respecteren totdat een nieuwe bestemming voor de locatie in beeld komt.

7. Tot slot.

In dit rapport zijn de gebouwen en hun huurders beoordeeld op fysieke (verduurzaming) en maatschappelijke kenmerken en kwaliteiten. Dit heeft geleid tot het advies om voor de volgende panden geen wijziging dan wel verschuivingen door te voeren:

- Randweg 104, 6 huurders
- H.J. de Haanstraat, 1 huurder
- Haven 4, 1 huurder
- Ieplaan 2, 5 huurders;
- Zuiderstek 1, 1 huurder;
- Nicolaas Beetsstraat 5, 3 huurders;
- Sportlaan 3, 1 huurder;
- Cortgene 2, 3 huurders + gemeente;

Voor één pand worden nu al wijzigingen geadviseerd, Lelsstraat 2:

- 3 huurders sociale partners, herhuisvestingsplicht, ruimtebehoefte 360 m²;
- 10 huurders, geen sociale partners, deels profit, geen herhuisvestingsplicht;

Daarmee is de toekomst van het overige gemeentelijk maatschappelijk vastgoed nog niet in beton gegoten. Vanuit de Routekaart wordt zoals beschreven een uitvoeringsorganisatie ingericht die per pand gaat adviseren over wel of niet verduurzamen. En als de keuze beargumenteerd wordt om niet te verduurzamen komt er een einde aan de verhuur aan de dan zittende huurders. Met de voorliggende rapportage van fase 2 van het maatschappelijk vastgoed kan dan eenvoudig worden bepaald of, en zo ja voor wie, de gemeente een taak heeft in de herhuisvesting. Daarbij kan ook gekeken worden naar andere partijen zoals kerken, sociaal-culturele instellingen en de horeca.

Bij een eventueel tussentijds vertrek van een huurder die wel partner is voor de gemeente in het maatschappelijk domein, kan per situatie afgewogen worden of het pand in kwestie behouden moet blijven of niet.

Bij de vervangende nieuwbouw voor 't Nokkenwiel ontstaan ook kansen, met name voor die huurders die op korte(-re) termijn moeten verhuizen (i.c. huurders van de Lelsstraat 2). Bij de verdere afhandeling van deze rapportage is het zaak om de communicatie met deze organisaties zorgvuldig ter hand te nemen. De rapportage zal daarom in eerste aanleg niet openbaar worden behandeld in het college.