



Gemeente Albrandswaard

Voorstel

Onderwerp: Vorbereidingskrediet m.b.t. herontwikkeling sociaal cultureel centrum De Brinkhoeve	College van burgemeester en wethouders 24 juni 2025	Zaaknummer 2025-038524
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
Opsteller: Hoogwerf Harmen		

Geadviseerd besluit

1. Het voorbereidingskrediet ad € 100.000,- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de bestuursopdracht waarbij nader onderzoek wordt gedaan naar de haalbaarheid van de herontwikkeling van de locatie Brinkhoeve met een combinatie van de functies wonen (appartementen) en maatschappelijk (maatschappelijke plint).

Raadsvoorstel

Inleiding

De vastgoedportefeuille van de gemeente Albrandswaard bestaat uit verschillende vastgoedobjecten. De manier waarop de gemeente met dit vastgoed omgaat en op welke manier het wordt ingezet is vastgelegd in de Nota Maatschappelijke Vastgoed. In deze nota is ook een hoofdstuk opgenomen over het onderhoud van het maatschappelijk vastgoed en welk onderhoudsniveau wordt nagestreefd. Ook de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed en de ambitie om daarmee te voldoen aan het klimaatakkoord zijn onderwerpen in de nota die aan de orde komen. Een ander belangrijk onderwerp is het op terugkerende momenten evalueren van de vastgoedportefeuille door het college en waar nodig het besluiten tot het doen van een strategische verwerving of afstoten van maatschappelijk vastgoed.

De vertrekpunten uit de Nota Maatschappelijk Vastgoed ten aanzien van het onderhoud, het verduurzamen en de evaluatie van de vastgoedportefeuille vormen de aanleiding voor het uitwerken van een ontwikkelagenda ten aanzien van vier vastgoedobjecten: de Boekenstal, het Lokaal, 't Oude Raethuys en de Brinkhoeve. Deze vier vastgoedobjecten kennen de hoogste leeftijd van de vastgoedportefeuille. Het is dan ook dat juist bij deze vier vastgoedobjecten onderwerpen als onderhoud en verduurzaming een belangrijke rol spelen. De kosten van het onderhoud van deze vastgoedobjecten zijn hoog, de kosten van verduurzaming zo niet nog hoger.

Uit het meer jaren onderhoudsplan van de gemeente blijkt dat deze vier vastgoedobjecten over vijf jaar een groot deel van het totale onderhoudsbudget van de gemeente voor het maatschappelijk vastgoed vormen. Dit in relatie tot de wens van het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed en de investeringen die dit met zich meebrengt maakt dat er een voor deze vier vastgoedobjecten een ontwikkelagenda is gemaakt. Wanneer de ontwikkelagenda voor de gemeente onrendabel blijkt kunnen per vastgoedobject alternatieven worden gezocht waaronder bijvoorbeeld sloop, herontwikkeling van de locatie of afstoten van het vastgoed aan een private partij.

De volgende scenario's zijn onderzocht:

1. Instandhouding voor de komende 10 jaar;
2. Grootschalige renovatie en verduurzaming voor de komende 50 jaar;
3. Herontwikkeling van het gebouw en het gebied;
4. Afstoten (verkoop).

In dit voorstel wordt, gezien de relatie en samenhang met de overige objecten, als eerste Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve (hierna: de Brinkhoeve) behandeld.

Beoogd effect

Met het onderzoek naar de toekomst van de Brinkhoeve wordt een eerste uitvoering gegeven aan de Nota Maatschappelijk Vastgoed en de onderwerpen onderhoud, verduurzaming en evaluatie van de vastgoedportefeuille. Aan de hand van dit onderzoek kan een weloverwogen keuze worden gemaakt voor het in stand houden, verduurzaming, herontwikkeling dan wel afstoten van deze vier vastgoedobjecten.

Argumenten

1.1 Een logische vervolgstap is het verder uitwerken van de massastudie tot een concreet woonprogramma en een concreet maatschappelijk programma.

Het college heeft de afgelopen periode gewerkt aan een ontwikkelagenda voor de vier genoemde vastgoedobjecten. Deze ontwikkelagenda bestaat uit vier scenario's die per vastgoedobject onderzocht zijn. Voor de Brinkhoeve lijkt het herontwikkelingsscenario kansrijk en is een massastudie uitgevoerd. Voor uitwerken van het ontwikkelscenario tot een concreet plan is een voorbereidingskrediet nodig van € 100.000,-. Dit voorbereidingskrediet wordt ingezet voor het uitwerken van de massastudie om te komen tot een concreet woningbouwprogramma. Ook zal er een programma worden opgesteld rondom het gebruik door de maatschappelijke partners en in samenwerking met deze maatschappelijke partners gewerkt worden aan een programma van eisen. Hiervoor is een bestuursopdracht geformuleerd met daarin concrete (deel)resultaten die bijdragen aan de definitieve besluitvorming om te kiezen voor een herontwikkeling op de locatie Brinkhoeve.

Overleg gevoerd met

- Beleidsadviseur vastgoed
- Beleidsadviseur duurzaamheid

- Adviseur financiën
- Adviseur ruimtelijke ontwikkeling/stedenbouw
- Huidige exploitanten Brinkhoeve
- Omwonenden

Kanttakeningen

- n.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

Na een positieve besluitvorming zal er een interne werkgroep worden samengesteld die de bestuursopdracht zal gaan uitvoeren. Hierbij zijn de belangrijkste bestuurlijke uitgangspunten:

- Onderzoek naar een passend woonprogramma, verdeeld conform de Woonvisie.
- Onderzoek naar de (financiële) mogelijkheden van een parkeerkelder, verdeeld voor woningeigenaren en bezoekers Brinkhoeve.
- Onderzoek herhuisvesting maatschappelijke activiteiten van de huidige Brinkhoeve, de Boekenstal en het Oude Raethuys in de maatschappelijke plint
- Stedenbouwkundig oog voor het 'dorpse' karakter van Poortugaal
- Participatie voor gebruikers, exploitanten en omwonenden
- Hoge kwaliteit leefomgeving door beperking geluidsoverlast, herinrichting openbare ruimte, oplossing parkeerproblemen en veilige verkeersafwikkeling
- Financieel haalbaar plan waarbij de opbrengsten en besparingen van de Boekenstal en het Oude Raethuys ten goede komen aan deze herontwikkeling.

Naar verwachting zullen in Q1 2026 de resultaten worden opgeleverd.

Financiën

Benodigd krediet voor het uitwerken van de bestuursopdracht

Voor het uitwerken van de bestuursopdracht is een budget nodig van € 100.000,- en moet leiden tot een concreet, financieel haalbaar plan voor de realisatie van een nieuwe, duurzame Brinkhoeve met een maatschappelijke plint en daarboven woningen. Er komt een oplossing voor het bestaande parkeerprobleem. De woningen worden conform de woonvisie gebouwd (1/3 sociaal, 1/3 midden duur, 1/3 duur) naar een passend woonprogramma voor deze locatie. Het uiteindelijke resultaat is een uitgewerkt en doorgerekend ambitiesdocument.

Scenario A: Instandhouding

Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve heeft dringend onderhoud nodig, waarvoor €906.000 nodig is tot 2033. De grootste kosten zijn momenteel €469.582 voor de categorie met conditiescore 3-6, en de kosten voor de categorie met conditiescore 1-2 bedragen €435.793.

Scenario B: Renovatie & verduurzaming

De kosten van renovatie en verduurzaming van de Brinkhoeve waarbij voldaan wordt aan de doelen uit het klimaatakkoord bedragen: € 1,1 mio. Deze kosten komen bovenop de kosten van het MJOP. Als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen hoeven bepaalde onderhoudswerkzaamheden uit het MJOP niet meer uitgevoerd te worden, de totale kosten van het MJOP dalen hierdoor ongeveer met 10%. De kosten van verduurzaming komen in aanmerking voor de DUMAVA-subsidieregeling. In de regel betekent dit dat 30% van de investering door het rijk wordt vergoed in de vorm van een subsidie. Er bestaat in de huidige vorm van gebruik geen mogelijkheid tot het rendabel maken van deze investering.

Scenario C: Herontwikkeling vastgoedobject en omgeving

De hierna genoemde bedragen zijn gebaseerd op kengetallen en kunnen slechts dienen als indicatie voor verwachten kosten en opbrengsten

De locatie van het sociaal cultureel centrum De Brinkhoeve is zeer geschikt voor herontwikkeling waarbij verschillende gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Voor de herontwikkeling van de Brinkhoeve en de omgeving is geen budget beschikbaar. Door het combineren van de functies 'wonen' en 'maatschappelijk' kan er budget gecreëerd worden door de verkoop van wooneenheden. Om een mogelijke herontwikkeling te verkennen is er een massastudie uitgevoerd.

Voor het verder uitwerken van het ontwikkelscenario tot een concreet plan is een voorbereidingskrediet nodig van € 100.000,-. Dit voorbereidingskrediet wordt ingezet voor het uitwerken van de massastudie om te komen tot een concreet woningbouwprogramma. Ook zal er een

programma worden opgesteld rondom het gebruik door de maatschappelijk partners en in samenwerking met deze maatschappelijke partners gewerkt worden aan een programma van eisen.

Scenario D: Afstoten

Omdat het laten uitvoeren van een taxatie en het opstellen van een taxatierapport een kostbare aangelegenheid betreft wordt uitgegaan van een minimale verkoopwaarde gelijk aan de WOZ-waarde. Gezien de leeftijd van de objecten wordt er boekhoud technisch niet meer afschreven en is de boekwaarde van de objecten 0.

Sociaal cultureel centrum De Brinkhoeve komt niet in aanmerking voor verkoop. De Brinkhoeve vervult een belangrijke maatschappelijk functie binnen de Poortugaalse samenleving en ook daarbuiten. Deze functie moet behouden blijven. De WOZ-waarde van de Brinkhoeve bedroeg in 2021 € 1.175.000.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming zullen verschillende belanghebbenden worden geïnformeerd. Te denken valt hierbij aan beheerders, exploitanten, gebruikers, maatschappelijke partners en omwonenden. Deze belanghebbenden zullen geïnformeerd worden over een nader vorm te geven participatietraject rond de herontwikkeling van de Brinkhoeve en de omgeving. De communicatie van deze besluitvorming verdient grote aandacht vanwege de verschillende emoties die horen bij een herontwikkeling en de mogelijkheid van het in de toekomst afstoten van maatschappelijk vastgoed.

Bijlagen

-
1. 2025-038524 Raadsinformatiebrief onderzoek herontwikkeling Brinkhoeve, ondertekende versie.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vorbereidingskrediet m.b.t. herontwikkeling sociaal cultureel centrum De Brinkhoeve		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2025,
gelet op

;

BESLUIT:

1. Het voorbereidingskrediet ad € 100.000,- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de bestuursopdracht waarbij nader onderzoek wordt gedaan naar de haalbaarheid van de herontwikkeling van de locatie Brinkhoeve met een combinatie van de functies wonen (appartementen) en maatschappelijk (maatschappelijke plint).



Gemeente Albrandswaard

Gemeenteraad van Albrandswaard
p/a de griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	2025-038524
Uw kenmerk:		Contact:	Harmen Hoogwerf
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31105061140
		Datum:	24 juni 2025

Betreft : Herontwikkeling de Brinkhoeve

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Op 30 september 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aankoop van Irenestraat 2B. Tijdens de besluitvorming werden veel vragen gesteld over de toekomst van de Brinkhoeve, gelegen aan de Irenestraat 2A. Omdat beide panden nauw met elkaar verbonden zijn, wilde het college deze aankoop doen, zodat bij de besluitvorming over de Brinkhoeve geen rekening meer gehouden hoeft te worden met andere eigenaren. De gemeenteraad heeft het benodigde budget goedgekeurd, en eind vorig jaar is Irenestraat 2B aangekocht.

KERNBOODSCHAP

Wethouder Van Ginkel heeft toegezegd de raad te informeren over het vervolgproces nadat de onderzoeken naar verduurzaming van onder andere de Brinkhoeve zijn afgerond. Nu dit is gedaan geven wij via deze raadsinformatiebrief en een nader in te dienen raadsvoorstel, gehoor aan deze toezegging.

TOELICHTING

De ontwikkelagenda maatschappelijk vastgoed Poortugaal richt zich op vier vastgoedobjecten: de Boekenstal, het Lokaal, het Oude Raethuys en de Brinkhoeve. Deze agenda is gebaseerd op de uitgangspunten uit de Nota Maatschappelijk Vastgoed, die betrekking heeft op het onderhoud, de verduurzaming en de evaluatie van de vastgoedportefeuille.

Deze objecten hebben de hoogste leeftijd binnen de portefeuille, waardoor onderwerpen als onderhoud en verduurzaming een cruciale rol spelen. Het onderhoud is kostbaar en de verduurzamingskosten zijn vaak nog hoger.

CONSEQUENTIES

Het college heeft besloten het scenario van herontwikkeling van de Brinkhoeve verder te verkennen en heeft hiervoor een bestuurlijke opdracht opgesteld. Een uitwerking van een eerste massastudie als onderdeel van dit scenario moet leiden tot een concreet en financieel haalbaar plan voor de realisatie van een nieuwe, duurzame Brinkhoeve met een maatschappelijke plint en daarboven woningen.

Met de exploitanten zijn reeds gesprekken gevoerd over de toekomst van de Brinkhoeve en de huidige huurovereenkomst.

De huidige huurovereenkomst wordt beëindigd en een nieuwe, tijdelijke huurovereenkomst wordt aangeboden om verdere ontwikkelingen niet in de weg te zitten.

VERVOLG

Het college vraagt de raad voor de uitvoering van deze bestuurlijke opdracht een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen. Hiervoor is een raadsvoorstel ingediend dat tijdens de commissievergadering Beraad en Advies Ruimte op 30 september 2025 behandeld zal worden.

Naar verwachting worden de resultaten van de bestuurlijke opdracht in Q1 2026 opgeleverd. Op dat moment zal het college uw raad opnieuw informeren.

Wij vertrouwen erop uw raad hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris

de burgemeester,



mr. drs. Florus van der Linden drs. Jolanda de Witte