

■ Beantwoording schriftelijke vragen EVA (B&A Welzijn)

Datum: 29 september 2025

Onderwerp: Samenvatting ontwikkelagenda maatschappelijk vastgoed

Opsteller: Harmen Hoogwerf

Aanleiding

Er is onderzoek gedaan naar vier vastgoedobjecten die eigendom zijn van de gemeente Albrandswaard: de Brinkhoeve, het Lokaal, het Oude Raethuys en de Boekenstal. Deze vier objecten zijn bijzondere objecten in vergelijking met het andere maatschappelijk vastgoed van de gemeente. De genoemde vastgoedobjecten zijn bijzonder in vergelijking met ander maatschappelijk vastgoed vanwege leeftijd, bouwkundige staat, maatschappelijke waarde, bereikbaarheid, bezettingsgraad en de uitdaging tot verduurzaming.

Uit het meer jaren onderhoudsplan van de gemeente blijkt dat deze vier vastgoedobjecten over 5 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 financiële doorrekening is gemaakt. Wanneer de financiële doorrekening voor de gemeente onrendabel blijkt kunnen per vastgoedobject alternatieven worden gezocht waaronder bijvoorbeeld sloop en herontwikkeling van de locatie of afstoten van het vastgoed aan een private partij.

Het onderzoek

De volgende scenario's zijn per vastgoedobject onderzocht en doorgerekend:

- A. Instandhouding voor de komende 10 jaar;
- B. Grootschalige renovatie en verduurzaming voor de komende 50 jaar;
- C. Herontwikkeling van het gebouw en het gebied;
- D. Afstoten (verkoop).

Ad. A. Bij het eerste scenario is er onderzocht wat de kosten zijn voor het in stand houden van de vier vastgoedobjecten zoals ze zijn. Dat betekent dat de objecten niet verduurzaamd worden en dat alleen het regulier en (groot) onderhoud uitgevoerd zal worden. Bij dit scenario wordt dan ook geen uitvoering gegeven aan de ambities van de gemeente om haar vastgoed in 2030 en 2050 aan de gestelde klimaatdoelstellingen te laten voldoen. Hoewel dit scenario onwenselijk lijkt, is het goed inzichtelijk te maken wat kosten zijn als de gemeente geen strategische keuze maakt ten aanzien van deze vier vastgoedobjecten.

Ad. B. Bij het tweede scenario zijn de maatregelen inzichtelijk gemaakt die nodig zijn om het vastgoedobject te laten voldoen aan de klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050. Uiteraard zijn ook de kosten van deze verduurzaming in kaart gebracht. Bij de uitwerking van dit scenario is gebruik gemaakt van het ontzorgingsprogramma verduurzaming maatschappelijk vastgoed van de Provincie Zuid-Holland. Een deskundig team van de provincie heeft de vier de vastgoedobjecten onderzocht, beoordeeld en een doorrekening gemaakt van de benodigde investeringen.

Ad. C. Het derde scenario is wellicht het meest complexe van de drie. In dit scenario is onderzocht of een combinatie van functies op de huidige locatie mogelijk is, waarmee ook invulling gegeven kan worden aan andere gewenste programma's zoals bijvoorbeeld woningbouw. Er wordt gekeken naar de noodzaak voor behoud van de huidige functie en wanneer deze noodzaak er is, is er gekeken

welke andere functie gecombineerd kan plaatsvinden. Omdat er een extra functie wordt toegevoegd is het nodig om ook het planologisch regime te toetsen of de mogelijkheid tot het combineren van functies er is. De combinatie van functies maakt het mogelijk de benodigde investering in herontwikkeling te kunnen 'terugverdienen' en een herontwikkelingen rendabel te maken.

Ad. D. Het vierde scenario is het sluitstuk en dat is niet voor niets. Als blijkt dat het vastgoedobject een lage bezetting kent, geen bijdrage levert aan de doelstellingen van de gemeente en daarmee geen maatschappelijke functie meer heeft kan overwogen worden tot verkoop over de gaan. Met de verkoop kan budget gegeneerd worden en kunnen onderhoudskosten bespaard worden. Deze incidentele opbrengsten en structurele besparingen kunnen vervolgens ingezet worden voor het behoud en verduurzamen, dan wel herontwikkeling van de andere vastgoedobjecten.

Bevindingen

De Brinkhoeve vervult nog altijd een belangrijke maatschappelijke functie binnen Poortugaal. In zijn huidige vorm kan de Brinkhoeve echter niet blijven voortbestaan. Vooral de activiteiten met een commercieel karakter veroorzaken overlast. Overlast door de inzet van geluidsinstallaties, maar ook door het bezoekend publiek dat veelal met de auto komt. Hierdoor is de parkeerdruk in de omgeving hoog en ook de verkeersafwikkeling is problematisch.

De Brinkhoeve behouden in zijn huidige vorm betekent een forse investering in regulier en groot onderhoud maar ook een forse investering in verduurzaming. Gezien de huidige WOZ-waarde van het vastgoedobject lijkt deze investering niet legitiem. Gezien de belangrijke maatschappelijk functie die zeker behouden moet blijven is het afstoten van de Brinkhoeve geen optie. De Brinkhoeve is voor de gemeente ook een belangrijk sturingsinstrument voor verschillende beleidsdoelen en het bereiken van gewenste effecten en het tegengaan van ongewenste effecten. Met renovatie en verduurzaming worden de problemen in de omgeving niet of maar deels opgelost. Voor de Brinkhoeve is daarom herontwikkeling een interessante optie. Door de commerciële activiteiten te weren uit de Brinkhoeve ontstaat er ruimte voor huisvesting van andere maatschappelijk partners en wordt er een eerste aanzet gedaan tot vermindering van de overlast.

Met bijvoorbeeld het huisvesten van de maatschappelijke partners uit de Boekenstal en de Oudheidkamer in een nieuwe Brinkhoeve kan het gemeentelijk eigendom van de Boekenstal en het Oude Raethuys op termijn een vraagstuk zijn. Bij het ontbreken van een maatschappelijke functie voor De Boekenstal en het Oude Raethuys kan een verkoop worden overwogen. Beide objecten bieden veel mogelijkheden voor een private partij (wonen, kantoor, combinatie wonen/kantoor). Omdat het Oude Raethuys en de Boekenstal monumenten zijn, is een nieuwe eigenaar gehouden om het vastgoedobject in zijn huidige vorm te behouden en kan de gemeente hier extra eisen/voorwaarden aan stellen. De onderhoudskosten die bespaard worden en de opbrengsten van beide vastgoedobjecten bij verkoop kunnen eveneens worden aangewend voor het behoud, verduurzaming of herontwikkeling van ander gemeentelijk vastgoed. De verkoop van vastgoed door de gemeente is gebonden aan verschillende voorwaarden die in het recente Didam II-arrest verder zijn verduidelijkt.

Het Lokaal verkeert in een slechte bouwkundige staat. Het lokaal heeft een belangrijke maatschappelijke functie en er zal ook voor deze locatie nader onderzoek moeten worden gedaan naar herontwikkeling. Omdat het Lokaal niet in de dorpskern gelegen is, is voor de herontwikkeling van de Brinkhoeve met name gekeken naar het combineren van de maatschappelijke functies van de Boekenstal en het Oude Raethuys. Tot het moment van herontwikkeling zal, in lijn met eerdere

besluitvorming (collegebesluit MJOP, 10 oktober 2023) alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud worden verricht.

Financiële analyse

De kosten en opbrengsten van de scenario's per vastgoedobject:

Scenario's	Brinkhoeve	Oude Raethuys	Lokaal	Boekenstal
A	€ 906.000,00	€ 125.000,00	€ 638.000,00	€ 297.000,00
B	€ 1.135.941,00*	€ 290.819,00	€ 620.289,00	€ 454.389,00
C	+ [REDACTED]	x	x	n.n.t.b.***
D	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

* Scenario B is complementair aan scenario A, oftewel bij de kosten van scenario B moeten de kosten voor regulier en groot onderhoud van scenario A opgeteld worden.

** Dit is een eerste globale doorrekening aan de hand van kengetallen

*** Het Lokaal verkeerd in een bouwkundig slechte staat.

**** Voor de minimale verkoopwaarde is de huidige WOZ-waarde van de objecten gehanteerd.

Vervolgonderzoek

De locatie van de Brinkhoeve biedt de mogelijkheid tot het combineren van de functies maatschappelijk / wonen. Gedacht moet worden aan een maatschappelijke plint met daarboven appartementen. Een eerste massastudie naar een herontwikkeling is veel belovend. Een verdere uitwerking van deze massastudie moet leiden tot een concreet en 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 en een verbetering van de verkeersafwikkeling. De woningen worden conform de woonvisie ontwikkeld (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 ambitiedocument.