



RAADSBSLUIT

Onderwerp: Vorbereidingskrediet m.b.t. herontwikkeling sociaal cultureel centrum De Brinkhoeve	Gemeenteraad: 13 oktober 2025	Zaaknummer: 2025-038524

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).

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 13 oktober 2025.

De griffier,

drs. Leendert Groenenboom

De voorzitter,

drs. Cees Pille

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
E-mailadres opsteller: h.hoogwerf@albrandswaard.nl		

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.

Voorstel

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 Maatschappelijk 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 is noodzakelijk om de bestaande massastudie verder uit te werken. 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. Voor het uitvoeren van de bestuursopdracht is een voorbereidingskrediet nodig van € 100.000,-.

2.1 Het onderhouden en verduurzamen van maatschappelijk vastgoed is kostbaar en er moeten keuzes gemaakt worden om de vastgoedportefeuille betaalbaar te houden.

De ontwikkelagenda heeft verschillende scenario's onderzocht die helpen bij het maken van deze keuzes. De vier objecten die in de ontwikkelagenda naar voren komen zijn op basis van het bestaande MJOP geselecteerd voor dit onderzoek. Deze vier objecten zijn overeenkomstig van aard vanwege hun leeftijd, hun bouwkundige staat, het achterstallig onderhoud en de noodzaak tot verduurzaming. Binnen nu en vijf jaar zullen deze vier objecten bijna de helft van het totale onderhoudsbudget opslokken. De overige objecten in gemeentelijk eigendom blijven in dit onderzoek buiten beschouwing omdat hier op deze onderdelen geen bijzonderheden zijn. De ontwikkelagenda laat een mogelijk toekomstscenario zien waarbij de Brinkhoeve wordt herontwikkeld waarbij er ruimte ontstaat voor huisvesting van andere maatschappelijke partners uit de Boekenstal en het Oude Raethuys. De ontwikkelagenda laat ook de enorme uitdaging zien met betrekking tot Het Lokaal. In 2023 is eerder besloten om wat betreft het Lokaal niet meer te investeren in verbetering en verduurzaming, maar enkel het hoogst noodzakelijke onderhoud te verrichten. De ontwikkelagenda sluit hierbij aan en verkent de mogelijkheden voor herontwikkeling.

2.2 Met de herontwikkeling van de Brinkhoeve worden verschillende problemen en knelpunten opgelost.

De locatie van het sociaal cultureel centrum De Brinkhoeve is zeer geschikt voor herontwikkeling waarbij verschillende gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. De Brinkhoeve vervult een belangrijke maatschappelijke functie in de Poortugaalse samenleving en ook daarbuiten, maar is wel uit haar jasje gegroeid. Het huidige pand en de locatie van De Brinkhoeve is niet meer geschikt voor de exploitatie van een sociaal cultureel centrum in de huidige vorm. De verkeersafwikkeling is een probleem, net als de beperkte parkeergelegenheid. Ook is er steeds vaker sprake van geluidsoverlast. Bij herontwikkeling kan gedacht worden aan een woonfunctie in combinatie met een maatschappelijke plint. De activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken kunnen verplaatst worden naar Jongerencentrum Het Lokaal waarbij het risico op geluidsoverlast en parkeerdruk minder is. De activiteiten die qua aard en omvang passen bij een wijkcentrum kunnen opnieuw worden gehuisvest in de maatschappelijke plint. De gemeente is hierover in overleg met de exploitanten.

2.3 Het commerciële gebruik van de Brinkhoeve leidt tot overlast en staat haaks op de doelstelling van maatschappelijk vastgoed.

Met het weren van commerciële partijen ontstaat er ruimte voor andere maatschappelijke organisaties. De Brinkhoeve is een sociaal cultureel centrum en bedoeld voor lokale maatschappelijke organisaties. Op dit moment maken ook veel andere dan maatschappelijke partners gebruik van De Brinkhoeve. Daarmee wordt het maatschappelijk vastgoed ook commercieel ingezet. Door de commerciële activiteiten af te bouwen ontstaat er ruimte voor de maatschappelijke partners uit de Boekenstal en het Oude Raethuys. De commerciële activiteiten trekken veel bezoekers van buiten de gemeente die veelal met de auto komen. Dit zorgt voor parkeeroverlast en veel verkeersbewegingen. De maatschappelijke partners uit de Boekenstal en het Oude Raethuys zijn lokaal georiënteerd waarmee de verkeersbewegingen kunnen worden beperkt en kennen geen geluidsoverblijven die tot overlast kunnen leiden.

2.4 Met het huisvesten van de maatschappelijke activiteiten uit de Boekenstal en het Oude Raethuys wordt de Brinkhoeve weer volledig maatschappelijk ingezet en kunnen de achterblijvende vastgoedobjecten worden verkocht.

Met de verplaatsing van de maatschappelijke partners van de Boekenstal en het Oude Raethuys naar de Brinkhoeve kan het achterblijvende vastgoed te zijner tijd worden verkocht. Hiermee bespaart de gemeente onderhoudskosten en verduurzamingskosten. Beide panden zijn gemeentelijke monumenten waardoor een nieuwe eigenaar gehouden is de objecten in de huidige staat te behouden. Verkoop van de twee objecten zal pas plaatsvinden vanaf het moment dat de activiteiten zijn verhuisd naar de 'nieuwe' Brinkhoeve, medio 2030. De opbrengsten en besparingen die worden gerealiseerd kunnen worden toegekend aan de herontwikkeling van De Brinkhoeve.

3.1 Door in te stemmen met de bestuursopdracht geeft het college opdracht om de bestaande onderzoeken verder uit te werken tot een concreet plan voor herontwikkeling

Er zijn inmiddels verschillende onderzoeken gedaan naar de toekomst van de Brinkhoeve. Vanuit de ontwikkelagenda is een massastudie verricht die op hoofdlijnen een eerste inzicht geeft in de haalbaarheid van een herontwikkeling van de Brinkhoeve om de huidige locatie. Op onderdelen verdient deze massastudie wel verdieping zoals het woonprogramma, een maatschappelijk programma en een verkeerskundige onderzoek naar de problemen rondom parkeren en verkeersafwikkeling. Daarnaast moet er een financiële doorrekening komen van de uiteindelijke kosten en opbrengsten.

4.1 De huidige huurovereenkomst is gedateerd en de looptijd komt niet overeen met de looptijd van de exploitatievergunning.

De huidige huurovereenkomst loopt eind 2025 af. Als er niet wordt opgezegd, zes maanden voor afloop, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend met een jaar verlengd. De huidige huurovereenkomst dateert van 2016 en is daarmee verouderd en niet meer passend in de situatie van nu. De exploitanten beschikken tevens over een exploitatievergunning tot en met 2027. Aangeraden wordt daarom de huidige huurovereenkomst te beëindigen en aan exploitanten een nieuwe, actuele huurovereenkomst aan te bieden voor de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2027.

5.1 Bij de aankoop van Irenestraat 2B in september 2024 is de raad toegezegd hen te informeren over de toekomst van de Brinkhoeve en de visie van het college hierop.

Bij de aankoop van Irenestraat 2B, de voormalige tandartspraktijk, is toegezegd de gemeenteraad te blijven informeren over de toekomstige ontwikkelingen van de Brinkhoeve. Middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt aan deze toezegging uitvoering gegeven.

Overleg gevoerd met

- Beleidsadviseur vastgoed
- Beleidsadviseur duurzaamheid
- Adviseur financiën
- Adviseur ruimtelijke ontwikkeling/stedenbouw
- Huidige exploitanten Brinkhoeve
- Omwonenden

Kantttekeningen

2.1 Tijdens de herontwikkeling kan de Brinkhoeve niet gebruikt worden en moeten de gebruikers tijdelijk elders worden gehuisvest.

Wanneer de Brinkhoeve wordt herontwikkeld betekent dit dat de gebruikers tijdelijk elders moeten worden gehuisvest. Er zijn mogelijkheden voor een tijdelijke huisvesting binnen de Boekenstal en het Lokaal.

2.2 Het verhuren aan maatschappelijke organisaties gebeurt kostprijs dekkend en commerciële verhuur wordt afgebouwd wat de exploitatie door een ondernemer minder aansprekend maakt.

Ook het actualiseren van de exploitatie vergunning zal leiden tot minder exploitatie mogelijkheden. De exploitatie van de Brinkhoeve in de huidige vorm, met een mix van maatschappelijke en commerciële gebruikers, leidt tot overlast in de omgeving. De overlast ziet op het aantal verkeersbewegingen, het parkeren maar ook op het geproduceerde geluid door aankomend en vertrekkend publiek en de inzet van geluidsinstallaties. Met de herontwikkeling waarbij gebruiksfuncties gecombineerd worden zal ook opnieuw gekeken moeten worden naar de vergunningen rondom de exploitatie.

2.3 Het mogelijk verkopen van een monument als het Oude Raethuys zal leiden tot gemengde reacties.

Monumenten vertegenwoordigen een historische waarde die veel mensen herkennen. Veel mensen vinden het behoud van monumenten een taak van de gemeente. Het behoud van monumenten kost echter veel geld. De Monumentenwet legt aan eigenaren verplichtingen op rondom de instandhouding

en het onderhoud van monumenten. Deze verplichtingen gelden ook voor private eigenaren en daarmee is het bezit van de monumenten door de gemeente geen noodzaak. Op dit moment maakt de Oudheidkamer gebruik van het Oude Raethuys. De collectie van de Oudheidkamer is de afgelopen jaren flink gegroeid en een deel van de collectie is inmiddels elders opgeslagen. De opbrengsten en besparingen die worden gerealiseerd kunnen worden toegekend aan de herontwikkeling van De Brinkhoeve.

2.4 Het mogelijk verkopen van een monument als de Boekenstal zal leiden tot gemengde reacties.

Monumenten vertegenwoordigen een historische waarde die veel mensen herkennen. Veel mensen vinden het behoud van monumenten een taak van de gemeente. Het behoud van monumenten kost echter veel geld. De Monumentenwet legt aan eigenaren verplichtingen op rondom de instandhouding en het onderhoud van monumenten. Deze verplichtingen gelden ook voor private eigenaren en daarmee is het bezit van de monumenten door de gemeente geen noodzaak. Het beheer en de exploitatie van de Boekenstal verloopt via Stichting Welzijn Albrandswaard. De Boekenstal wordt ingezet als wijkcentrum. Indien deze maatschappelijke activiteiten die hier georganiseerd worden in de Brinkhoeve gehuisvest kunnen worden kan ook dit pand na de verhuizing worden verkocht. Naast maatschappelijke partners maken ook commerciële partijen gebruik van dit vastgoed. De opbrengsten en besparingen die worden gerealiseerd kunnen worden toegekend aan de herontwikkeling van De Brinkhoeve.

4.1 Het beëindigen van de huidige huurovereenkomst zal het einde betekenen van een lange samenwerking tussen de huidige exploitanten en de gemeente.

Het beëindigen van de huurovereenkomst zal de nodige emoties met zich meebrengen. Een van de exploitanten is in deze rol al meer dan 30 jaar verbonden aan de Brinkhoeve. Het beëindigen van de huurovereenkomst en een nieuwe huurovereenkomst voor de resterende twee jaar betekent een concreet wijziging van het gebruik door de gemeente van de Brinkhoeve. Het is nog onzeker of de exploitatie van de nieuwe Brinkhoeve nog voldoende aantrekkelijk is voor een ondernemer, of dat de gemeente moet kiezen voor een beheers-constructie

Uitvoering/vervolgstappen

De huidige huurovereenkomst met de exploitanten van De Brinkhoeve loopt tot eind 2025 en wordt daarna jaarlijks stilzwijgend verlengd. De huidige exploitatievergunning van de exploitanten van De Brinkhoeve loopt tot eind 2027. De periode tot 2027 kan gebruikt worden voor het verder ontwikkelen van de plannen en het doorlopen van een procedure tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Deze periode kan daarnaast gebruikt worden het opstarten van een participatietraject met exploitanten, gebruikers, maatschappelijke partners en omwonenden. Vanaf 2028 zouden de fysieke werkzaamheden kunnen aanvangen. Gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden worden de maatschappelijke partners die gebruik maken van de Brinkhoeve elders gehuisvest. Jongerencentrum Het Lokaal biedt hier ruimte voor.

Er is een bestuurlijk opdrachtdocument opgesteld met daarin o.a. bestuurlijke uitgangspunten, maar ook concrete (deel)resultaten die na afronding worden opgeleverd en bijdragen aan de onderbouwing en motivering om definitief te besluiten tot een herontwikkeling. Na positieve besluitvorming door het college zal de gemeenteraad worden geïnformeerd en worden gevraagd om in te stemmen met het hiervoor benodigde voorbereidingskrediet.

In de Ontwikkelagenda is ook aandacht voor het Lokaal. In het nu voorliggende voorstel en de bestuursopdracht de toekomst van de Brinkhoeve aan de orde gekomen. De uitdagingen van het Lokaal verdienen net als de Brinkhoeve een eigen uitwerking, een eigen bestuursopdracht en een eigen besluitvormingsproces. De periode tot eind 2027 zal hiervoor gebruikt worden zodat na de herontwikkeling van de Brinkhoeve direct begonnen kan worden met de herontwikkeling van Het Lokaal.

Financiële informatie

Benodigd voorbereidingskrediet voor het uitwerken van de bestuursopdracht

Voor het uitwerken van de bestuursopdracht is een voorbereidingskrediet 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 de nadere uitwerking van de financiële verkenning van het ontwikkelscenario's verwijzen wij u naar hoofdstuk 3, paragraaf 3.1, van de ontwikkelagenda. Deze financiële verkenning is van veel onderdelen afhankelijk en zal komende periode nader worden uitgewerkt.

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 maatschappelijke 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 maatschappelijke functie binnen de Portugaalse samenleving en ook daarbuiten. Deze functie moet behouden blijven. De WOZ-waarde van de Brinkhoeve bedroeg in 2021 € 1.175.000.

Juridische zaken

De gemeente is volledig eigenaar van het vastgoedobject. De huurovereenkomst met de exploitanten van de Brinkhoeve dateert van 2016 is inmiddels verouderd. De huurovereenkomst kent een looptijd tot 31 december 2025 en een opzegtermijn van zes maanden. Wanneer de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze stilzwijgend voor een jaar verlengd. Naast de huurovereenkomst beschikken de exploitanten over een exploitatievergunning die tot en met 2027 geldig is. Omdat de huidige huurovereenkomst verouderd is en niet meer past bij de huidige situatie wordt geadviseerd een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan en deze te koppelen aan de looptijd van de exploitatievergunning. Daarna vangt een eventuele herontwikkeling aan en moet er bekeken worden op welke manier de exploitatie in de toekomst kan worden vormgegeven. Een belangrijk onderdeel hierbij is dat er, vanuit de Wet markt en overheid, sprake moet zijn van een minimaal kostprijs dekkende huur.

Duurzaamheid

De gemeente Albrandswaard heeft de ambitie om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen volgens de doelen uit het Klimaatakkoord. Hierbij wordt rekening gehouden met de natuurlijke onderhoudsmomenten. Het doel is om in 2030 een CO2-reductie van 55% te behalen en in 2050 zelfs 95%. Daarnaast moet het maatschappelijk vastgoed in 2050 aardgasvrij zijn.

Bij het onderzoek naar de mogelijkheid van verduurzaming is gebruik gemaakt van het ontzorgingsprogramma van de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft van elk object een bouwkundige opname gedaan en heeft een rapportage opgesteld met de verduurzamingsmaatregelen die nodig zijn, de investeringskosten die deze maatregelen met zich meebrengen, een routekaart met een voorgestelde fasering om te komen tot een duurzaam object in 2030/2050.

In het geval van de Brinkhoeve, waarbij ontwikkeling het beste scenario is, zal het toekomstige gebouw uiteraard vanaf oplevering voldoen aan de duurzaamheidsambities (energieneutraal en gasloos).

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. Ook de berichtgeving rond de beëindiging van de huidige huurovereenkomst, het aanbieden van een nieuwe huurovereenkomst en de relatie tussen de exploitanten die al ruim 30 jaar bestaat, verdient bijzondere aandacht.

Bijlagen

1. 2025-038524 Raadsinformatiebrief onderzoek herontwikkeling Brinkhoeve, ondertekende versie.pdf
2. Technische vragen fractie GL PvdA De Brinkhoeve BenA Welzijn 29 september 2025.pdf
3. Beantwoording technische vragen GL-PVDA vragen m.b.t. kredietvoorstel Brinkhoeve
4. Technische-Vragen fractie EVA 29-09-2025-Maatschappelijk-vastgoed-Brinkhoeve
5. Beantwoording EVA vragen m.b.t. kredietvoorstel Brinkhoeve
6. Raadsinformatiebrief 2025-038524 raadsvoorstel Voorbereidingskrediet herontwikkeling De Brinkhoeve
7. Amendement EVA Brinkhoeve