



Gemeente Albrandswaard

Gemeenteraad van Albrandswaard
p/a de griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	2025-038524
Uw kenmerk:		Contact:	Harmen Hoogwerf
Bijlage(n):	1	Doorkiesnummer:	+31105061140
		E-mailadres:	h.hoogwerf@albrandswaard.nl
		Datum:	7 oktober 2025

Betreft : Raadvoorstel voorbereidingskrediet herontwikkeling Brinkhoeve

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de commissievergadering Beraad & Advies Welzijn (hierna: de commissie) van 29 september jl. is het voorstel rondom het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van de Brinkhoeve aan de orde geweest. Tijdens deze behandeling zijn er verschillende vragen gesteld aan de portefeuillehouder en het college meent er goed aan te doen deze vragen schriftelijk te beantwoorden en eventuele andere onduidelijkheden middels deze raadsinformatiebrief weg te nemen.

KERNBOODSCHAP

Het afgelopen jaar heeft het college onderzoek gedaan naar de toekomst van vier vastgoedobjecten in Poortugaal. Tijdens de behandeling in de commissie werd door verschillende aanwezigen gevraagd waarom er slechts naar deze vier vastgoedobjecten is gekeken en niet naar de gehele vastgoedportefeuille. Er is bewust gekeken naar deze vier vastgoedobjecten, omdat gebleken is dat deze vier vastgoedobjecten binnen 5 jaar bijna de helft van het totale onderhoudsbudget van de totale vastgoedportefeuille zullen opslokken. Er is een duidelijk verband te leggen tussen deze objecten. Ook voor de andere vastgoedobjecten zal er een vergelijkbaar onderzoek worden uitgevoerd.

VOORKEURSSCENARIO

Omdat drie van de vier vastgoedobjecten in de kern van Poortugaal zijn gelegen heeft het college een voorkeursscenario uitgesproken voor de herontwikkeling van de Brinkhoeve, waarbij er nadrukkelijk gekeken moet worden of de maatschappelijke functies van de Boekenstal en het Oude Raethuys een plek kunnen krijgen in de nieuwe Brinkhoeve. Dit is, zoals de wethouder ook in de commissie heeft uitgesproken 'de kortste slag' die gemaakt kan worden met de grootste kans voor het behouden van alle maatschappelijke functies in de dorpskern van Poortugaal. Het behouden van alle maatschappelijke functies vindt het college belangrijk omdat dit bijdraagt aan verschillende gewenste sociaal maatschappelijke effecten en is daarom te allen tijde het vertrekpunt geweest bij de keuze voor dit voorkeursscenario. Natuurlijk wordt ook Jongeren centrum Het Lokaal niet vergeten. Ook dit vastgoedobject kent hoge onderhouds- en verduurzamingskosten maar vervult een belangrijke

maatschappelijke functie die zeker behouden moet worden. Omdat het Lokaal een belangrijke rol kan spelen bij de tijdelijke huisvesting van maatschappelijke partners die normaliter in de Brinkhoeve hun activiteiten organiseren, wordt ook het Lokaal betrokken in het verdere onderzoek.

CONSEQUENTIES

Het college heeft besloten een onderzoek uit te voeren naar de toekomst van vier vastgoedobjecten. In dit onderzoek, dat het college een ontwikkelagenda noemt, zijn uiteindelijk 16 scenario's onderzocht en tegen elkaar afgewogen. Het college heeft uit deze 16 scenario's een voorkeurscenario gekozen. De ontwikkelagenda is als bijlage bijgevoegd. Bepaalde informatie die de positie van de gemeente of die van derden mogelijk kan schaden, is zwart gelakt. Het college wil nu dit voorkeurscenario verder onderzoeken en gereedmaken voor verdere besluitvorming. Voor dit onderzoek vraagt het college aan de raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Een voorbereidingskrediet van een gemeente is een budgetpost binnen de gemeentelijke begroting om de kosten voor de voorbereiding van een project te dekken, zoals die van een initiatiefbudget. Dit krediet zorgt ervoor dat initiatiefnemers of de gemeente zelf de kosten van de voorbereidingsfase kunnen financieren, waarbij deze kosten later terugverdiend kunnen worden uit de grondexploitatie of verhaald op een initiatiefnemer. Het is een financiële toezegging voor de verkennende fase van een project, voordat er definitieve beslissingen worden genomen.

Dit betekent dus ook, dat met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet, er verder geen andere besluiten worden genomen. Er wordt dus ook niet besloten tot bijvoorbeeld de mogelijke verkoop van andere objecten op termijn of een daadwerkelijke herontwikkeling, maar slechts tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Na afronding van het verdere onderzoek, zal het college graag de resultaten delen en bespreken met uw raad. Wat het college betreft wordt er pas op dat moment een concreet ruimtelijk en financieel onderbouwd voorstel voorgelegd wat een kwaliteitsimpuls oplevert voor de dorpskern van Poortugaal.

VERVOLG

Het college vraagt de raad om een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen. Tijdens de behandeling van het voorstel in de commissie zijn vragen gesteld over de besteding van dit voorbereidingskrediet. Wanneer de raad instemt met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet zal hiervoor het volgende worden gedaan:

Participatie

Er wordt een participatietraject opgezet om de verschillende belanghebbenden te betrekken bij de verdere uitwerking van dit scenario.

Tijdelijke huisvesting

Er wordt een tijdelijk huisvestingsplan opgesteld om tijdens de herontwikkeling alle maatschappelijke partners elders te kunnen huisvesten en hun activiteiten doorgang te laten vinden.

Extern advies

Er is externe expertise nodig voor het verder onderzoeken van dit scenario.

Denk bijvoorbeeld aan een stedenbouwkundig bureau, het doorrekenen van de plannen door een planeconoom en de metingen van de parkeerdruk en verkeersbewegingen door een verkeersbureau.



Het voorkeurscenario combineert verschillende programma's: wonen en maatschappelijk. Dit moet op elkaar afgestemd worden. De ruimte is beperkt en dus moet onderzocht worden welke ruimte daadwerkelijk nodig is of dat er andere slimme keuzes kunnen worden gemaakt. Voor wat betreft het woonprogramma wordt onderzocht op welke manier er het meest recht gedaan kan worden aan de Woonvisie en aan het Collegewerkprogramma.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris de burgemeester,



mr. drs. Florus van der Linden drs. Cees Pille

- GELAKTE VERSIE ONTWIKKELAGENDA



Gemeente
Albrandswaard

ONTWIKKELAGENDA MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
H.1 Modulaire opbouw business cases	5
Overzicht modules	5
H.2 Business case – algemeen	8
Module I Aanleiding, probleemanalyse, beleidsrelevantie	8
Module II Projectbeschrijving	9
H.3 Business case – per locatie	11
Paragraaf 3.1 De Brinkhoeve	11
Module III Financiële analyse.....	12
Module IV Gevoeligheidsanalyse	16
Module V Krachtenveld en omgevingsanalyse.....	17
Module VI Dekkingsplan	19
Paragraaf 3.2 Het Lokaal.....	20
Module III Financiële analyse.....	20
Module IV Gevoeligheidsanalyse	22
Module V Krachtenveld en omgevingsanalyse.....	22
Module VI Dekkingsplan	26
Paragraaf 3.3 Het Oude Raethuys	26
Module III Financiële analyse.....	27
Module IV Gevoeligheidsanalyse	28
Module V Krachtenveld en omgevingsanalyse.....	29
Module VI Dekkingsplan	31
Paragraaf 3.4 De Boekenstal	32
Module III Financiële analyse.....	32
Module IV Gevoeligheidsanalyse	34
Module V Krachtenveld en omgevingsanalyse.....	34
Module VI Dekkingsplan	36
H.4 Risicoanalyse, - management	37
H.5 Ontwikkelagenda	49
Paragraaf 5.1 Visie op instandhouding komende 10 jaar.....	49
Paragraaf 5.2 Visie op renovatie en verduurzaming	51
Paragraaf 5.3 Visie op herontwikkeling en gebiedsontwikkeling	53
Paragraaf 5.4 Visie op afstoten	54
H.6 Conclusie.....	57

Samenvatting

Voor u ligt een eerste uitwerking van een ontwikkelagenda voor een deel van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Albrandswaard. De vastgoedportefeuille van de gemeente 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 de uitwerking van een eerste 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. Desalniettemin moeten niet alleen economische motieven ten grondslag liggen aan de besluitvorming rond het aankopen of afstoten van maatschappelijk vastgoed. Er moet ook zeker oog zijn voor de maatschappelijke functie die het vastgoedobject vervult binnen de gemeente en wat deze functie betekent voor bijvoorbeeld de levendigheid en sociale cohesie binnen een bepaalde woonkern. Bij het uitwerken van een ontwikkelagenda wordt daarom ook aandacht besteed aan een krachtenveld- en omgevingsanalyse, maar ook de gemeentelijke beleidsdoelen waar de vier vastgoedobjecten een belangrijke bijdrage aan leveren. Wat zijn mogelijk succesfactoren en welke bedreigingen zijn er die de uitvoering van de ontwikkelagenda mogelijk in de weg staan? Welke rol spelen maatschappelijke partners en hun doelgroepen hierin en hoe zit het met de fysieke omgeving (omwonenden, verkeersafwikkeling, parkeernormen, geluidsoverlast)?

De resultaten van het onderzoek, de business cases en de ontwikkelagenda die hieruit volgt liggen ten grondslag aan de besluitvorming die medio 2025 aan het college en daarna aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Uit het onderzoek is gebleken dat een hoge bezettingsgraad weliswaar bijdraagt aan het rendabel maken van noodzakelijke investeringen in maatschappelijk vastgoed, maar dat de leefomgeving daarbij niet vergeten mag worden. Een hoge bezettingsgraad leidt tot overlast van geluid (o.a. van muziek en bezoekend publiek) maar ook tot een toename van verkeersbewegingen en heeft daarmee een negatieve invloed op de leefomgeving (foutparkeren, draaiende motoren, schades aan (gemeentelijke) eigendommen).

Gebleken is dat er zowel voor de Brinkhoeve zelf, als voor de omgeving van de Brinkhoeve, behoefte is aan een duidelijk toekomstbeeld. Gezien de hoge bezettingsgraad zou een investering in behoud en verduurzaming van het pand goed uitlegbaar zijn. Echter past de huidige exploitatie waarbij veel gebruik wordt gemaakt van muziek (dagelijks en vaak tot laat in de avond) niet meer in deze omgeving. De activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken zouden verplaatst moeten worden naar een andere locatie waarbij gedacht moet worden aan het Lokaal. De bezetting van het Lokaal in de avonden biedt ruimte om de overlast gevende activiteiten van de Brinkhoeve te organiseren. Er is echter niet voldoende ruimte om alle activiteiten van de Brinkhoeve te huisvesten. De Brinkhoeve blijft dus nodig, net als Het Lokaal. Het Lokaal kan echter in zijn huidige vorm ook niet blijven bestaan vanwege de slechte bouwkundige staat. Deze slechte bouwkundige staat maakt het te kostbaar om het vastgoedobject te behouden, laat staan te verduurzamen. De verduurzamingsmaatregelen die nodig zijn om de Brinkhoeve toekomstbestendig te maken zijn fors, maar er kan wel gebruik worden

gemaakt van verschillende subsidieregelingen. Daarmee wordt de overlast echter niet weggenomen. De locatie van De Brinkhoeve leent zich ook voor herontwikkeling waarmee direct het omgevingsgebied kan worden verbeterd en kan worden voorzien van een flinke kwaliteitsimpuls.

De Boekenstal kent een redelijke bezetting en er is geen overlast van de activiteiten. De redelijke bezettingsgraad maakt het logisch om te investeren in onderhoud en verduurzaming en daarmee het behouden van de historische waarde. De verduurzamingsmaatregelen komen in aanmerking voor subsidie van het Rijk. Wel zijn de subsidiemaatregelen de afgelopen jaren flink versoberd en dus zal er nog steeds een forse eigen bijdrage nodig zijn

Het Oude Raethuys heeft een minimale bezetting als Oudheidkamer en trouwlocatie en heeft daarmee geen daadwerkelijke maatschappelijke functie meer. Het Oude Raethuys heeft een grote historische waarde die is uitgedrukt in een monumentale status. Het Oude Raethuys is gunstig gelegen en planologisch is er al veel mogelijk voor een eventuele nieuwe eigenaar (wonen, kantoor of een combinatie). Met het terugdringen van het commercieel gebruik van de Brinkhoeve ontstaat er ruimte voor andere maatschappelijke initiatieven, zoals bijvoorbeeld het huisvesten van een bibliotheek en de Oudheidkamer. Een bijkomend voordeel is dat dit 'stille' en vooral lokale activiteiten zijn waarbij geen geluidsapparatuur wordt ingezet en bezoekers niet met de auto komen. Hiermee worden de Boekenstal en het Oude Raethuys overbodig en kan dit vastgoed worden afgestoten. De opbrengst van de verkoop, de besparing op noodzakelijk onderhoud en verduurzaming kan dan worden ingezet voor de ontwikkeling van een nieuwe Brinkhoeve.

Leeswijzer

Voor elk van de vier vastgoedobjecten is een business case gemaakt volgens een vast aantal modules. Op deze manier kan een goed vergelijk worden gemaakt tussen de vier vastgoedobjecten en kan uiteindelijk een keuze worden gemaakt op welke manier de huidige functie die het vastgoedobject vervuld gewaarborgd kan worden. Dat kan zijn in de huidige vorm of wellicht in een andere vorm (renovatie of herontwikkeling). Herontwikkeling biedt in een enkel geval een kans op het haalbaar en betaalbaar maken van andere gewenste programma's (woningbouw, verduurzaming).

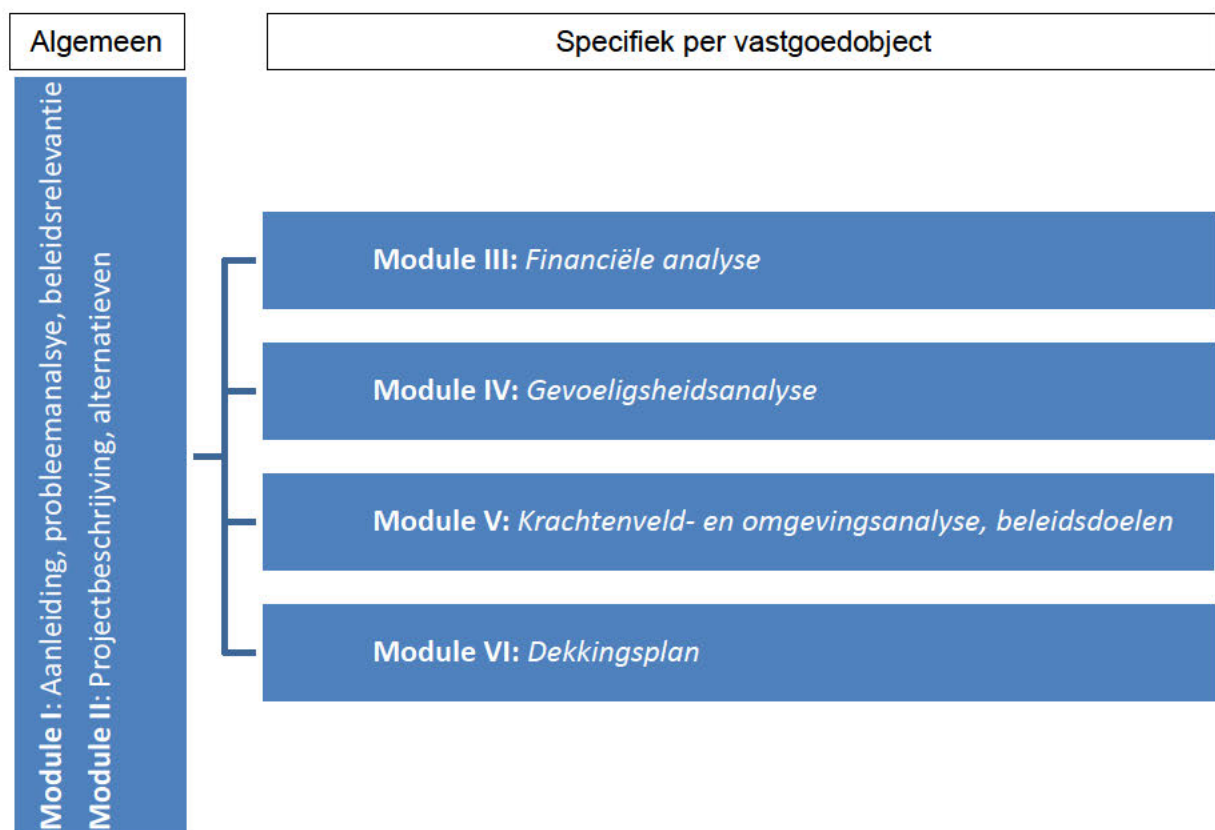
Omdat het vertrekpunt voor elk vastgoed object hetzelfde is (hoge leeftijd, flinke onderhoudskosten en de uitdaging voor verduurzaming) worden de eerste twee modules voor elk object tegelijk behandeld en we noemen dit het algemene deel van de business case. Het vervolg met de overige modules wordt steeds voorafgegaan door algemene informatie als bouwjaar, vloeroppervlak en energielabel van elk vastgoedobject. Voor het opstellen van een ontwikkelagenda en een toekomstbeeld moeten er aannames gedaan worden over onderwerpen als subsidies, bezetting en demografische ontwikkelingen. Hoewel economische motieven niet enkel de doorslag zullen geven bij de keuze voor instandhouding, renovatie en verduurzaming, herontwikkeling of afstoten spelen de financiën wel een belangrijke rol en brengt dit ook verschillende risico's met zich mee. U leest in het eerste hoofdstuk de verdere uitleg en toelichting van elke module, daarna wordt in elk volgend hoofdstuk een van de vier vastgoedobjecten volgens deze modules verder uitgewerkt. In het zesde hoofdstuk worden de business cases samengevoegd en kan er een ontwikkelagenda ten aanzien van de vier vastgoedobjecten worden voorgesteld.

H.1 Modulaire opbouw business cases

De Brinkhoeve, het Lokaal, 't oude Raethuys en de Boekenstal

Overzicht modules

Voor het maken van de business case wordt steeds gebruik gemaakt van een aantal onderdelen, ook wel modules genoemd, die samen de business case vormen. Er wordt voor deze methode gekozen zodat op object niveau inzichtelijk wordt gemaakt wat de (on)mogelijkheden zijn voor instandhouding, renovatie en verduurzaming, herontwikkeling of verkoop. Omdat de vertrekpunten van de vier vastgoedobjecten overeenkomen is er voor gekozen de eerste twee modules gezamenlijk te behandelen. Vanaf de derde module wordt elk vastgoed object apart behandeld. Deze eerste twee modules vormen de kaders waarbinnen het onderzoek wordt uitgevoerd. Uiteindelijk leiden de business cases op object niveau tot één overkoepelende business case waarbinnen alle voor- en nadelen, sterke- en zwakke punten en kansen en bedreigingen moeten leiden tot een ontwikkelagenda voor de toekomst van de Brinkhoeve, het Lokaal, 't Oude Raethuys en de Boekenstal.



Figuur 1: schematische weergave modules

Hierna worden eerst de verschillende modules kort toegelicht.

Module I:

Aanleiding, probleemanalyse, beleidsrelevantie

Doel: in deze module wordt inzichtelijk gemaakt waarom het project uitgewerkt wordt, welk probleem wordt opgelost, aan welke beleidsdoelen het project beoogt bij te dragen en wat het gevolg is als het project niet wordt uitgevoerd.

Module II:*Projectbeschrijving*

Doel: in deze tweede module wordt het project beschreven en scherp afgebakend. Er wordt omschreven uit welke onderdelen het project bestaat en wat er wel en niet toe behoort.

Module III:*Financiële analyse*

Doel: de financiële analyse maakt inzichtelijk welke financiële stromen er zijn door het project. Het is onvermijdelijk bij financiële analyses gebruik te maken van aannames. Dit kan gaan om volumes (bezoekersaantallen, activiteiten, doelgroepen), gemiddelde opbrengsten per bezoeker of kengetallen voor kostenberekeningen, etc. Het is daarom altijd van groot belang expliciet aan te geven welke aannames zijn gedaan en waarop de aanname gebaseerd is.

Module IV:*Gevoeligheidsanalyse*

Doel: de gevoeligheidsanalyse maakt inzichtelijk welke aannames de uitkomsten van de financiële analyses beïnvloeden en welke mogelijkheden er zijn om het project te optimaliseren. De gevoeligheidsanalyse is belangrijk en dient diverse doelen:

1. Inzichtelijk maken van het effect van de aannames. Als er cruciale kengetallen of aannames gemaakt zijn is het van belang goed zicht te krijgen op brandbreedtes die ontstaan bij andere aannames.
2. Inzichtelijk maken van optimalisatiemogelijkheden. Bijvoorbeeld een langere exploitatieperiode, verhoging van de bezettingsgraad, verlagen kosten van beheer en onderhoud, betrekken van andere partijen bij de financiering.

Module V:*Krachtenveld- en omgevingsanalyse, beleidsdoelen*

Doel: de omgeving en het krachtenveld moeten worden meegenomen in de projectbeoordeling en acties definiëren hoe om te gaan met de omgeving. Een project kan financieel haalbaar zijn maar toch niet doorgaan vanwege de weerstand in de omgeving of het bestaan van alternatieve plannen en mogelijkheden. De communicatie met de omgeving kan daarom cruciaal zijn om een project tot een succes te maken. In andere gevallen kan er sprake zijn van vergunningen die aangevraagd moeten worden, of dient het project afgestemd te worden op andere projecten of partijen. Eventuele tegengestelde meningen en belangen kunnen het project schaden en kunnen leiden tot vertraging en/of hogere kosten. Een krachtenveldanalyse helpt bij het inzichtelijk maken van de tegengestelde krachten en bij het vinden van oplossingen hiervoor.

Module VI:*Dekkingsplan*

Doel: In deze module is er aandacht voor de financiering van de verschillende uitwerkingen. Is er budget of moet er budget worden gecreëerd?

Indien meerdere partijen het project of delen van het project financieren, bijvoorbeeld marktpartijen die indirect baat hebben, is een dekkingsplan nodig. De bijdragen kunnen eenmalig of jaarlijks gedaan worden.

Een belangrijk aandachtspunt vanuit het perspectief van de gemeente, naast de eerder beschreven strategische gedachtenvorming over de rol van maatschappelijk vastgoed en de hoogte van een redelijke bijdrage, is de budgettaire inpasbaarheid. Het project moet passen in het budgettaire karakter en in de meerjarencijfers van de begroting. Daarbij geldt dat niet alleen stichtingskosten maar ook de onderhouds- en exploitatiekosten ingepast moeten worden.

Veel maatschappelijk vastgoed wordt geëxploiteerd en beheerd door derden. Met deze derden is een overeenkomst gesloten en voor de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed voor de exploitatie

recht wordt een vergoeding betaald aan de gemeente. Deze vergoeding is niet altijd marktconform en leidt in sommige gevallen tot oneerlijke concurrentie. Wanneer er voor gekozen wordt een bepaald vastgoed object te verduurzamen of te renoveren, misschien zelfs te slopen en nieuw terug te bouwen dan betekent dit voor de exploitant een kans om de bezetting te verhogen. De exploitant heeft een belang bij een schoon, duurzaam en functioneel object. De gevraagde vergoeding voor het recht te exploiteren kan in een dergelijk situatie worden verhoogd. Dit kan ook omdat verduurzaming van een vastgoedobject in de meeste gevallen leidt tot een verlaging van de energielasten waardoor de stijging van de kale huurprijs in de meeste gevallen per saldo niet leidt tot een hogere kostenpost.

H.2 Business case – algemeen

Module I Aanleiding, probleemanalyse, beleidsrelevantie

Aanleiding

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit 16 vastgoedobjecten. Voor deze vastgoedobjecten zijn meer jaren onderhoudsplannen opgesteld. Bij het actualiseren van deze meer jaren onderhoudsplannen zijn vier vastgoedobjecten vanwege hun hoge kosten van onderhoud opgevallen. Het betreft de volgende vastgoedobjecten: de Brinkhoeve, het Lokaal, 't Oude Raethuys en de Boekenstal.

De Brinkhoeve is een van de panden met het grootste vloeroppervlak in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De Brinkhoeve is gerealiseerd in 1970 en in het pand is steeds geïnvesteerd om het pand te laten voldoen aan de eisen die daar door de gebruikers aan werden gesteld. De Brinkhoeve kent een goede bezettingsgraad en trekt gebruikers en bezoekers van ver buiten de gemeente. De Brinkhoeve heeft daarmee naast een lokale, ook zeker een belangrijke regionale functie. Wel is het pand verouderd: de betonnen vloeren vertonen scheuren, de lichtarmaturen zijn verouderd en niet geschikt voor verduurzaming, er zijn veel hoge plafonds en veel raampartijen waardoor er in de winterperiode relatief veel gestookt moet worden om het binnenklimaat aangenaam te krijgen. De Brinkhoeve kent verschillende ruimten die ook verschillen in omvang. Hierdoor kunnen veel gebruikers een passende ruimte vinden.

Jongeren Centrum Het Lokaal dateert van 1960 en is daarmee het op één na oudste vastgoedobject van de gemeente Albrandswaard. Stichting Welzijn Albrandswaard exploiteert het Lokaal. Het pand heeft een belangrijke maatschappelijke functie voor de lokale gemeenschap. De locatie van het object is voor het huidige gebruik zeer geschikt (organisatie van activiteiten voor jongeren, weinig tot geen overlast voor de omgeving) maar biedt in combinatie met de aanwezigheid van verschillende andere faciliteiten (jachthaven, zwembad, sportcentrum, buitenspeeltuin, horeca) wellicht ook mogelijkheden voor herontwikkeling waarbij het vastgoedobject breder in gezet kan worden dan als jongerencentrum.

Het Oude Raethuys van de toenmalige gemeente Poortugaal dateert uit 1911. Het is een gemeentelijk monument en is sinds 1988 in gebruik als Oudheidkamer. Dit karakteristieke gebouw wordt ook gebruikt als trouwlocatie en kent verder geen gebruikers.

De Boekenstal is eveneens een gemeentelijk monument. Het biedt als wijkcentrum ruimte voor ontmoeting, lezen van boeken en deelname aan activiteiten. Stichting Welzijn Albrandswaard exploiteert de Boekenstal en organiseert hier verschillende activiteiten in het kader van welzijnswerk. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van de Boekenstal door Bibliotheek Aan Zet en Vluchtelingenwerk.

Er is bij elk van deze vier vastgoedobjecten ook sprake van achterstallig onderhoud. Om het onderhoud weer op het gewenste onderhoudsniveau te krijgen is een forse investering nodig, dit geldt echter ook voor noodzaak om te verduurzamen. Niet elk vastgoedobject kent echter een hoge bezettingsgraad waarmee de vraag rijst of een dergelijke forse investering wel legitiem is, of dat er een andere keuze gemaakt moet worden. De onderliggende business cases dragen bij aan de besluitvorming over het in stand houden, renoveren en verduurzamen, herontwikkelen dan wel afstoten van de genoemde vier vastgoedobjecten die eigendom zijn van de gemeente Albrandswaard. Van elk vastgoedobject moet bepaald worden of het nog toekomst heeft als maatschappelijk vastgoed of dat herontwikkeling van de locatie dan wel afstoten van het object wellicht een betere optie is.

Probleemanalyse

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. Er zijn flinke investeringen nodig op het gebied van onderhoud, maar ook op het gebied van verduurzaming. De ambitie die de gemeente heeft ten aanzien van de klimaatdoelen lijken voor de huidige Brinkhoeve niet haalbaar.

Jongeren Centrum Het Lokaal verkeert in slechte staat van onderhoud. De geschatte totale onderhoudskosten tot 2033 bedragen €638.000, oftewel 187% van de WOZ-waarde. Voor de komende jaren (conditiescore 3-6) zijn de onderhoudskosten €401.354, wat neerkomt op 118% van de WOZ-waarde. Dit betekent dat er aanzienlijke kosten zullen zijn voor het onderhoud van het pand in de nabije toekomst. De kosten voor de conditiescore van 1-2 zijn momenteel €236.514, oftewel 69% van de WOZ-waarde, maar deze kosten worden pas over 7-15 jaar gemaakt. Verder zijn de overige jaarlijkse kosten hoog en er zijn voor de gemeente geen huurinkomsten.

Het Oude Raethuys kent een totaal geschat bedrag voor onderhoudskosten tot 2033 van €125.000, wat overeenkomt met 70% van de WOZ-waarde. De grootste kosten hebben momenteel een conditiescore van 1-2 en bedragen €110.000, wat 61% van de WOZ-waarde vertegenwoordigt. Deze kosten zullen echter pas over 7-15 jaar gemaakt worden. De kosten voor de komende jaren (conditiescore 3-6) zijn aanzienlijk lager, met een totaalbedrag van ongeveer €15.000, wat 8,4% van de WOZ-waarde is. Bovendien zijn de jaarlijkse energiekosten hoog en zijn er momenteel bijna geen huurinkomsten.

De Boekenstal kent een totaal geschat bedrag voor onderhoudskosten tot 2033 van €297.000, wat overeenkomt met 105% van de WOZ-waarde. De grootste kosten hebben momenteel een conditiescore van 1-2 en bedragen €240.000, wat 85% van de WOZ-waarde vertegenwoordigt. Deze kosten zullen echter pas over 7-15 jaar gemaakt worden. De kosten voor de komende jaren (conditiescore 3-6) zijn aanzienlijk lager, met een totaalbedrag van ongeveer €56.000, wat 20% van de WOZ-waarde is. De jaarlijkse energiekosten worden betaald door Stichting welzijn Albrandswaard. Er zijn geen huurinkomsten.

Beleidsrelevantie

De Brinkhoeve wordt ingezet als sociaal- cultureel centrum. Het Lokaal wordt ingezet als kunst- en cultuurcentrum. Het Oude Raethuys wordt niet ingezet voor uitvoering van gemeentelijk beleid. De Boekenstal wordt ingezet als wijkcentrum.

Module II Projectbeschrijving

Projectbeschrijving

Er wordt 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 en bezettingsgraad. 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 business case zal worden gemaakt. Wanneer de business case 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 worden onderzocht:

- 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 wordt 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 gevraagde 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 worden de maatregelen inzichtelijk gemaakt die nodig zijn om het vastgoedobject te laten voldoen aan de klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050. Uiteraard worden 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 wordt 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, wordt 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 van de business case 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 en kunnen onderhoudskosten bespaard worden. Deze opbrengst en besparing kan vervolgens ingezet worden voor het behoud en verduurzamen, dan wel herontwikkeling van de andere vastgoedobjecten.

H.3 Business case – per locatie

Paragraaf 3.1 De Brinkhoeve

Algemene gegevens	
Bouwjaar	1968
Oppervlakte	1.760 m ²
Adres	Kerkstraat 12/ Irene straat 2a te Poortugaal
Gebruiksfunctie	Bijeenkomst: Cultureel centrum
Energielabel (schatting)	G
Ligging	Centrum Poortugaal

Financiële gegevens		
Totale onderhoudskosten 2023 - 2033	€ 906.000	515 €/m ²
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 68.047	39 €/m ²
Overige jaarkosten (Nuts, belast. Verz, afval, etc)	€ 13.400	8 €/m ²

Huuropbrengsten		

Juridische situatie
De Brinkhoeve (Irenestraat 2A) wordt beheerd en geëxploiteerd door een externe partij. Met deze externe partij is een huurovereenkomst overeengekomen. Deze huurovereenkomst kent een initiële looptijd die eindigt op 31 december 2025. Na deze periode wordt de huurovereenkomst jaarlijks stilzwijgend verlengt. In de Brinkhoeve is een tandartspraktijk gevestigd (Irenestraat 2B). Deze huurovereenkomst is na verschillende verlengingen inmiddels voor onbepaalde tijd verlengd. De erfpacht die eerder op Irenestraat 2B was gevestigd is beëindigd en doorgehaald. Er zijn geen andere huurovereenkomsten bekend.

Module III Financiële analyse

Financiële analyse voor instandhouding voor de komende 10 jaar

In dit scenario wordt er geen of in ieder maar een minimale verduurzaming doorgevoerd. Dit scenario past niet in de ambitie van de gemeente om in 2030 en 2050 te voldoen aan de landelijk gestelde klimaatdoelen t.a.v. maatschappelijk vastgoed.

In de Nota Maatschappelijk Vastgoed is opgenomen dat het vastgoed van de gemeente over minimaal onderhoudsniveau drie moet beschikken. De kwaliteitsniveaus in onderhoud zijn gebaseerd op de zogenaamde NEN-norm, NEN 2767. Op basis hiervan kan het onderhoudsniveau objectief worden vastgesteld. Dit systeem gaat uit van een conditiebepaling per onderdeel middels een zespuntsschaal. Conditie 1 is uitstekend/nieuwbouwkwaliteit, 2=goed, 3=matig, 4= zeer matig, 5=slecht/functioneert niet meer en conditie 6 is zeer slecht/slooprijp. Elke vijf jaar wordt de conditie van de gebouwen bepaald.

Onderhoudskosten	Periode 2023 - 2033	% WOZ	Aanpak
conditiescore 1 - 2	€ 435.793	37%	7 - 15jr
conditiescore 3	€ 381.568	32,5%	2 - 7jr
conditiescore 4 - 6	€ 88.014	7,5%	< 2jr
Totaal	€ 906.000	77%	

Definitie conditiescore	Actie score
1	uitstekend
2	goed
3	redelijk
4	matig
5	slecht
6	zeer slecht

			Geen actie
			Ondergrens, extra controleren
			Onderhoud inplannen

Brinkhoeve														
conditiescore	Gen. kosten	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal 10 jr	
uitstekend 1	€ 20.869	€ 3.226	€ 8.249	€ 16.987	€ 3.429	€ 6.075	€ 2.012	€ 5.843	€ 199.832	€ 2.143	€ 7.079	€ 8.581	€	810.478
goed 2	€ 8.552	€ 9.133	€ -	€ -	€ 3.174	€ -	€ -	€ 4.504	€ 27.123	€ -	€ 3.080	€ -	€	-
redelijk 3	€ 27.548	€ 24.845	€ 40.874	€ 7.938	€ 58.284	€ 8.779	€ 7.562	€ 21.058	€ 167.753	€ 7.252	€ 17.940	€ 7.180	€	570.245
matig 4	€ 1.983	€ -	€ 508	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.254	€ -	€ -	€ -	€	-
slecht 5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	-
zeer slecht 6	€ 3.553	€ -	€ 15.500	€ 3.886	€ 2.683	€ 3.669	€ 3.836	€ 3.643	€ 6.204	€ 2.618	€ 2.603	€ 2.560	€	72.804
totaal	€ 57.505	€ 37.205	€ 64.831	€ 27.620	€ 68.569	€ 17.524	€ 12.030	€ 34.028	€ 430.649	€ 12.011	€ 30.702	€ 18.351	€	754.000

Irenestraat 2a														
conditiescore	Gen. kosten	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal 10 jr	
uitstekend 1	€ 7.099	€ 115	€ 3.460	€ 343	€ 17.982	€ 1.867	€ 175	€ 111	€ 78.087	€ 110	€ 172	€ 1.243	€	125.320
goed 2	€ 1.505	€ 231	€ 230	€ 229	€ 228	€ 1.951	€ 225	€ 224	€ 17.725	€ 222	€ 221	€ 220	€	-
redelijk 3	€ 930	€ 2.788	€ -	€ -	€ 3.895	€ -	€ -	€ 2.493	€ -	€ -	€ 1.705	€ 442	€	11.324
matig 4	€ 894	€ 2.841	€ -	€ -	€ 6.694	€ 3.873	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	-
slecht 5	€ 120	€ 1.801	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	-
zeer slecht 6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	-
totaal	€ 10.542	€ 7.776	€ 3.689	€ 572	€ 28.750	€ 7.692	€ 401	€ 2.829	€ 95.813	€ 332	€ 2.098	€ 1.504	€	152.000

Figuur 2: Onderhoudskosten 2023-2033 De Brinkhoeve per onderhoudsniveau

Voor de Brinkhoeve is een meer jaren onderhoudsplan vastgesteld voor de periode 2023-2033 op basis van conditiescore 3-6, met een jaarlijks bedrag van €46.958,-. Voor de toekomstige onderhoudskosten op basis van conditiescore 1-2 is eerder geadviseerd om deze zoveel mogelijk te integreren met duurzaamheidsmaatregelen bij natuurlijke momenten zoals renovatie en onderhoud.

Financiële analyse voor grootschalige renovatie voor de komende 50 jaar

Een grootschalige renovatie van het pand de Brinkhoeve moet in ieder geval als vertrekpunt hebben dat het pand minimaal voldoet aan de eisen volgend uit het klimaatakkoord waarmee de gemeente tevens haar doelstellingen ten aanzien van verduurzaming van haar maatschappelijk vastgoed

realiseert. Een dergelijke renovatie is zeer ingrijpend en kostbaar. Onderzoek naar de noodzaak tot verduurzaming van het pand waarbij voldaan wordt aan de klimaatdoelstellingen heeft het volgende inzicht gegeven in de benodigde financiën.

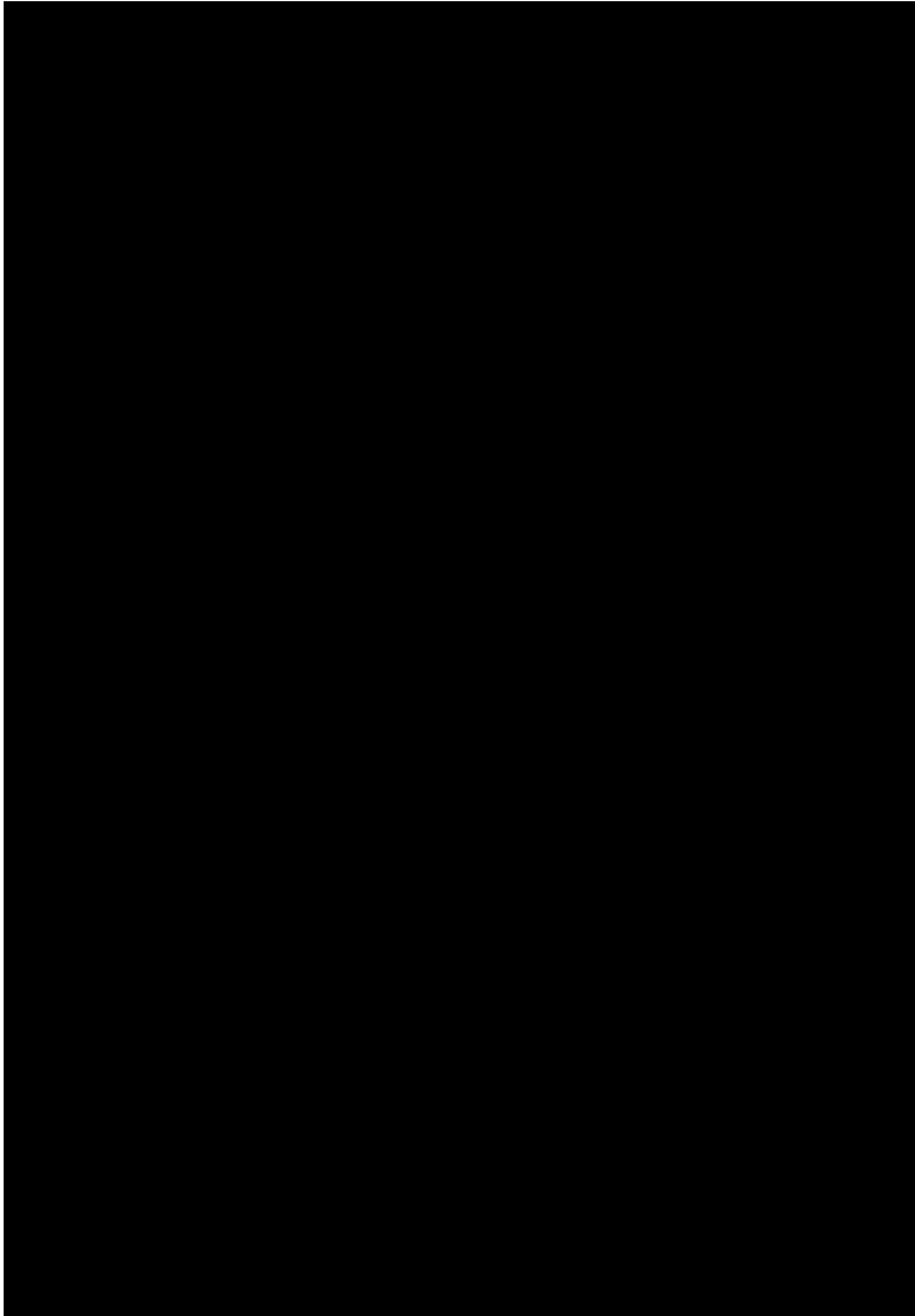
Het huidige pand beschikt over energielabel G. Bij een grootschalige renovatie zal het pand een aanzienlijke tijd gesloten moeten blijven. Dit betekent dat de gebruikers tijdelijk elders zullen moeten worden ondergebracht. Het vloeroppervlak van de Brinkhoeve in combinatie met de hoge bezettingsgraad maakt het een uitdaging om iedere gebruiker tijdelijk elders onder te brengen. De Brinkhoeve is 7 dagen per week geopend en de meeste activiteiten zijn gepland in de middag en avond. Met een energieverbruik van 23.600 kWh voor elektra en 7.500 m3 gas is het relatief hoog te noemen. De Brinkhoeve is volledig eigendom van de gemeente, inclusief de gebouw gebonden installaties zoals de CV-ketels en luchtbehandelingskasten (LBK's).

Nieuwe situatie		Pakkettsamenstellingen					
Maatregelen	Investering [€]	Onderhoudspakket 1 (OP1)	Onderhoudspakket 2 (OP2)	Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP)	ZEP + lucht-warmtepomp	ZEP + bodem-warmtepomp	ZEP + warmtenet
Vloerisolatie ZEP	71.451			✓	✓	✓	✓
Spouwisolatie	35.576						
Gevelisolatie ZEP	332.402	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dakisolatie plat ZEP	93.160						
Dakisolatie hellend ZEP	257.832						
Dakisolatie totaal ZEP	350.992	✓	✓	✓	✓	✓	✓
HR++ in bestaand kozijn	63.765						
HR+++ in nieuw kozijn ZEP	307.375	✓	✓	✓	✓	✓	✓
LBK met WTW en luchtkwaliteitsmetingen	335.398		✓	✓	✓	✓	✓
PV-panelen	54.464	✓	✓	✓	✓	✓	✓
LED-verlichting	36.608	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lucht-warmtepomp	317.386				✓		
Bodem-warmtepomp	498.857					✓	
Warmtenet	84.915						✓
CO ₂ reductie [%]		58	62	66	100	100	74
Nieuw EP2 [kWh/m²]		143,36	125,45	111,88	29,84	27,24	84,76
Nieuw Energie Label		A++	A++	A++	A++++	A++++	A+++
Investering (€)		1.135.941	1.471.340	1.542.791	1.895.803	2.073.131	1.679.684
TVT (jaar)		77	92	91	79	85	97

Figuur 3: Tabel met verduurzamingsmaatregelen

Om aan de klimaatdoelstellingen te voldoen en het pand voor de toekomst te kunnen behouden is er minimaal een reductie van CO2 nodig van 50%. Het onderhoudspakket (OP1) is hiervoor geschikt. Hiervoor is een investeringsbudget nodig van € 1.135.941,-. Dit is een onderhoudspakket wat betekent dat de verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd tijdens de onderhoudsmomenten van het MJOP. Dit betekent ook dat het geplande onderhoud van € 908.000,- nog steeds uitgevoerd moet worden, deze kosten komen dus bovenop het investeringskrediet dat nodig is voor verduurzaming. De kosten van verduurzaming komen in aanmerking voor een DUMAVA subsidie. Gezien de omvang van dit vastgoedobject en de te nemen verduurzamingsmaatregelen komt dit project in aanmerking voor een integrale project subsidie waarbij 30% van de investering door subsidie kan worden gedekt. Helaas is de pot voor integrale projecten voor 2024 al leeg. In 2025 komt er een nieuwe DUMAVA subsidie regeling waarbij er wel weer gebruik kan worden gemaakt van deze vorm.

Financiële analyse voor herontwikkeling van het gebouw en het gebied



Financiële analyse voor afstoten (verkoop)

Module IV Gevoeligheidsanalyse

Aan de exploitanten van de Brinkhoeve is gevraagd om een toekomstperspectief te schetsen van het gebruik en de bezettingsgraad van de Brinkhoeve. De huidige exploitanten exploiteren de Brinkhoeve al bijna 30 jaar en er is dus veel kennis aanwezig. Het overzicht met de gebruikers en de bezettingsgraad is betrouwbaar vanwege de ervaring uit het verleden. Voor 2024/2025 is er sprake van een bezettingsgraad van 85%. Ook de voorgaande jaren is deze bezettingsgraad steeds gehaald. Het voorgaande maakt dat er met grote zekerheid gesteld kan worden dat er de komende jaren een meer dan goede bezetting zal zijn van de Brinkhoeve.

De goede bezettingsgraad van de Brinkhoeve is mede te danken aan het goede werk van de exploitanten. Bij het wegvallen van deze exploitanten is het de vraag of met nieuwe exploitanten een zelfde resultaat qua bezetting zal worden gehaald. De huidige exploitanten hebben verklaard de exploitatie nog een aantal jaren te willen voortzetten.

De exploitanten van de Brinkhoeve organiseren veel activiteiten waarbij muziek of geluid wordt geproduceerd. Hiervoor is in 2004 door de DCMR een maatwerkbesluit opgesteld. De exploitanten moeten zich aan de normen in dit maatwerkbesluit houden om geluidsoverlast door de buurt te voorkomen. Hoewel de exploitanten zich aan het maatwerkbesluit houden is er toch met enige regelmaat sprake van geluidsoverlast. Mogelijk komt dit door het verouderde maatwerkbesluit. Wanneer dit echter geactualiseerd wordt kan dit betekenen dat er minder activiteiten mogelijk zijn binnen de Brinkhoeve. Dit kan een risico zijn voor de exploitatie en de huidige exploitatievergunning. Met de exploitanten is dit inmiddels verschillende keren besproken.

Daarnaast is er in de omgeving van de Brinkhoeve sprake van verkeersoverlast. De parkeerdruk is erg hoog, de huidige inrichting van de openbare ruimte is niet berekend op de toename van het verkeer in

de moderne tijd. Er is vaak sprake van foutparkeren door auto's en fietsers. Ook ervaren omwonenden overlast van bezoekend publiek bij het komen en gaan naar een activiteit in de Brinkhoeve.

Vanuit de Rijksoverheid is er een subsidieregeling voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Deze subsidieregeling is er nu al enige jaren en wordt steeds in verschillende ronden opengesteld. De verduurzamingsmaatregelen die nodig zijn om de Brinkhoeve te laten voldoen aan de klimaatdoelstellingen passen binnen deze subsidieregeling. Deze subsidieregeling kent twee varianten: de eerste variant heeft betrekking op integrale projecten en leidt tot een subsidie van maximaal 30% van de benodigde investering voor de verduurzaming van vastgoed. De tweede variant zijn de losse maatregelen. In deze variant kan een subsidieaanvrager drie verduurzamingsmaatregelen opgeven waarvoor subsidie nodig is. Bij toekenning wordt er maximaal 20% van de benodigde investering met subsidie vergoed. Inmiddels is de subsidiepot voor 2024 voor integrale projecten leeg. Voor de losse maatregelen is er nog een bedrag beschikbaar. In 2025 komt er een nieuwe DUMAVA-subsidieregeling en kan er weer subsidie worden aangevraagd voor integrale projecten. Ook de Rijksoverheid heeft met bezuinigingen te maken. Met betrekking tot de DUMAVA-subsidieregeling is dit merkbaar aan het gegeven dat er maximum subsidiebedragen zijn vastgesteld per verduurzamingsmaatregel. De DUMAVA-subsidieregeling is daarmee flink versoberd.

Module V Krachtenveld en omgevingsanalyse

De belangrijkste stakeholders bij de Brinkhoeve zijn:

- Exploitanten
- Gebruikers*
- Omwonenden
- Winkeliers omliggende winkels
- Gemeentebestuur



De ligging en bereikbaarheid van de Brinkhoeve zijn goed. De locatie is centraal in Poortugaal gelegen. In de nabijheid is sprake van onvoldoende parkeergelegenheid. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed met een bushalte in de straat.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): Poortugaal, Beatrixstraat

Loopafstand: 0,2 kilometer

Looptijd: 3 minuten

Dichtstbijzijnde metrostation: Metrostation De Akkers

Loopafstand: 8,1 kilometer

Looptijd: 1 uur en 52 minuten

Dichtstbijzijnde opritten snelweg:

- A15 op 1,8 kilometer hemelsbreed met 8 minuten reistijd over een route van 4,2 kilometer
- A4 op 2,0 kilometer hemelsbreed met 10 minuten reistijd over een route van 5,7 kilometer
- A20 op 7,4 kilometer hemelsbreed met 14 minuten reistijd over een route van 12,5 kilometer

Er zijn klachten bekend over geluids- en parkeeroverlast.



Figuur 4: Ligging de Brinkhoeve

Planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan is 'Poortugaal Dorp'. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat het perceel van de Brinkhoeve de bestemming 'Gemengd-1'. Uit de bestemmingsplanregels blijkt wat onder deze bestemming valt:

Artikel 8 Gemengd -1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. horeca-activiteiten uit categorie 2 en 3, zoals genoemd in artikel 1.41, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- c. cultuur en ontspanning
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zalencentrum' tevens voor een zalencentrum;
- e. groen- en watervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.2 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de goot- en bouw hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

Figuur 5: Artikel 8.1 en 8.2 bestemmingplan 'Poortugaal Dorp'

Er mag enkel gebouwd worden binnen het bouwvlak, het bouwvlak beslaat bij het gehele perceel. De maximale goothoogte bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Het perceel kent nog een dubbelbestemming, namelijk archeologisch. Dat betekent dat er bij werkzaamheden rekening gehouden moet worden met bodemvondsten en er niet zonder vergunning graafwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd die voor herontwikkeling nodig zijn (denk aan funderingswerk en/of heiwerkzaamheden). Ook is er sprake van een geluidszone:

Artikel 40.1 Geluidszone industrie

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen.

Figuur 6: Artikel 40.1 bestemmingplan 'Poortugaal Dorp'

De huidige bestemming staat geen woningbouw toe. Waar voorheen in dergelijke gevallen het bestemmingsplan gewijzigd moest worden biedt de Omgevingswet hiervoor een mogelijkheid middels een BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsactiviteit).

Module VI Dekkingsplan

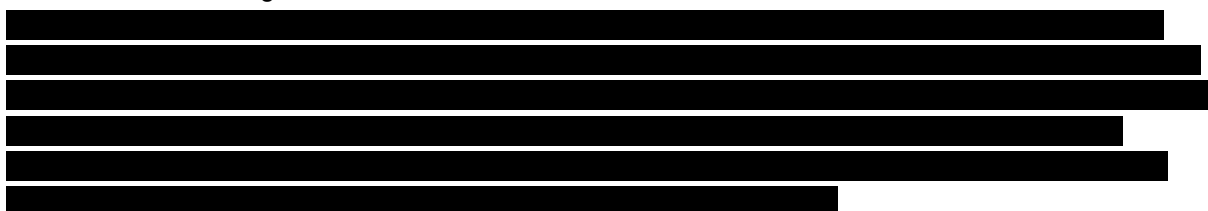
Scenario I: instandhouding voor de komende 10 jaar.

Voor dit scenario is recent een aanvullend onderhoudsbudget vastgesteld voor de komende 10 jaar. De besluitvorming die hiervoor heeft plaatsgevonden heeft alleen betrekking op de conditiescore 3-6. Dit betekent dat voor het hoognodige onderhoud budget beschikbaar is, maar voor de conditiescore 1-2 nog niet. Dit betekent voor de komende 7-15 jaar dat er voor deze conditiescore nog geen dekking is voor een onderhoudsbedrag ad € 435.793,- euro.

Scenario II: grootschalige renovatie voor de komende 50 jaar.

De kosten voor een grootschalig renovatie zijn geschat op € 1.135.941 euro. Wanneer gebruik gemaakt wordt van de DUMAVA-regeling komt 30% van de benodigde maatregelen voor verduurzaming in aanmerking voor vergoeding door het rijk. Naast de verduurzamingsmaatregelen is er ook nog steeds gepland onderhoud nodig ad € 906.000,-. Van dit geplande onderhoud kan circa 10% vervallen vanwege de verduurzamingsmaatregelen.

Voor de investeringen wordt een terugverdientijd (TVT) van 77 jaar aangehouden. De scheiding tussen eigendom en gebruik van vastgoed maakt de verduurzaming echter ingewikkeld. Er is sprake van een split incentive: de eigenaar investeert in het gebouw, terwijl de huurder er via een lagere energierekening van profiteert. De investering die door de gemeente gedaan wordt zal moeten worden verdisconteerd in de huurprijs van exploitanten die op hun beurt dit weer kunnen verdisconteren in hun tarieven naar de gebruikers.



Scenario III: herontwikkeling van het gebouw en het gebied

Er is geen budget voor herontwikkeling van de Brinkhoeve en de omgeving. Uit de financiële analyse blijkt dat een eventuele herontwikkeling met de realisatie van woonheden niet budgetneutraal kan plaatsvinden. Vooruitlopend zal de gemeente een krediet moeten aanvragen bij de BNG waarover een rentetarief berekend wordt.

Een andere mogelijkheid is dat de woningcorporatie wordt gevraagd te participeren in het project en een deel van de appartementen voor de sociale sector wenst af te nemen.

Paragraaf 3.2 Het Lokaal

Algemene gegevens	
Bouwjaar	1960
Oppervlakte	736 m ²
Adres	Albrandswaardsedijk 180 te Poortugaal
Gebruiksfunctie	Bijeenkomst: Stichting Welzijn
Energie label (schatting)	G
Ligging	aan de rand Poortugaal

Financiële gegevens		
Totale onderhoudskosten 2023 - 2033	€ 638.000	867 €/m²
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 46.544	63 €/m²
Overige jaarkosten (Nuts, belast. Verz, afval, etc)	€ 25.900	35 €/m²

Huuropbrengsten

Juridische situatie

De exploitatie en het beheer van Het Lokaal wordt uitgevoerd door Stichting Welzijn Albrandswaard. Hiervoor is een huurovereenkomst afgesloten. De huurovereenkomst wordt jaarlijks verlengd. De gemeente heeft een erfpachtovereenkomst voor het gehele perceel met het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde tot 2037. [REDACTED]

[REDACTED]

Module III Financiële analyse

Financiële analyse voor instandhouding voor de komende 10 jaar

In dit scenario wordt er geen of een minimale verduurzaming doorgevoerd. Dit scenario past niet in de ambitie van de gemeente om in 2030 en 2050 te voldoen aan de landelijk gestelde klimaatdoelen t.a.v. maatschappelijk vastgoed.

In de Nota Maatschappelijk Vastgoed is opgenomen dat het vastgoed van de gemeente over minimaal onderhoudsniveau drie moet beschikken. De kwaliteitsniveaus in onderhoud zijn gebaseerd op de zogenaamde NEN-norm, NEN 2767. Op basis hiervan kan het onderhoudsniveau objectief worden vastgesteld. Dit systeem gaat uit van een conditiebepaling per onderdeel middels een zespuntsschaal. Conditie 1 is uitstekend/nieuwbouwkwaliteit, 2=goed, 3=matig, 4= zeer matig, 5=slecht/functioneert niet meer en conditie 6 is zeer slecht/slooprijp. Elke vijf jaar wordt de conditie van de gebouwen bepaald.

Onderhoudskosten	Periode 2023 - 2033	% WOZ	Aanpak
conditiescore 1 - 2	€ 236.514	69%	7 - 15jr
conditiescore 3	€ 268.881	78,9%	2 - 7jr
conditiescore 4 - 6	€ 132.473	38,8%	< 2jr
Totaal	€ 638.000	187%	
Definitie conditiescore		Actie score	
1	uitstekend	Geen actie	
2	goed		
3	redelijk	Ondergrens, extra controleren	
4	matig		
5	slecht	Onderhoud inplannen	
6	zeer slecht		

Het Lokaal															Totaal 10 jr
	conditiescore	Gem. kosten	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
uitstekend goed redelijk matig slecht zeer slecht	1	€ 10.346	€ 44.097	€ 3.173	€ 3.158	€ 19.445	€ 13.383	€ 15.199	€ 4.023	€ 9.904	€ 3.510	€ 4.664	€ 17.484	€ 236.514	
	2	€ 6.632	€ 2.984	€ -	€ -	€ 60.485	€ 11.427	€ -	€ 1.045	€ -	€ -	€ -	€ 22.533	€ 268.881	
	3	€ 18.978	€ 114.510	€ 4.368	€ 2.455	€ 70.330	€ 12.628	€ 3.030	€ 2.407	€ 46.326	€ 2.991	€ 5.965	€ 3.812	€ 132.473	
	4	€ 8.549	€ 79.952	€ 10	€ 10	€ 4.763	€ 10	€ 10	€ 19.722	€ 10	€ 10	€ 4.602	€ 10	€ 638.000	
	5	€ 1.973	€ 14.279	€ 143	€ 142	€ 141	€ 141	€ 140	€ 139	€ 138	€ 138	€ 137	€ 6.883	€ 638.000	
	6	€ 66	€ 985	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 638.000	
	totaal	€ 46.544	€ 256.787	€ 7.694	€ 5.765	€ 155.204	€ 37.588	€ 18.379	€ 27.336	€ 56.378	€ 6.649	€ 15.368	€ 50.720	€ 638.000	

Figuur 7: Onderhoudskosten periode 2023-2033 per onderhoudsniveau

Voor Het Lokaal is voor de periode 2023-2033 een meer jaren onderhoud plan vastgesteld voor alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud (€13.247,- per jaar). Hiermee wordt dan ook niet voldaan aan het gestelde onderhoudsniveau 3 uit de Nota Maatschappelijk Vastgoed.

Financiële analyse voor grootschalige renovatie voor de komende 50 jaar

Een grootschalige renovatie van het Lokaal moet in ieder geval als vertrekpunt hebben dat het pand minimaal voldoet aan de eisen volgend uit het klimaatakkoord waarmee de gemeente tevens haar doelstellingen ten aanzien van verduurzaming van haar maatschappelijk vastgoed realiseert. Een dergelijke renovatie is zeer ingrijpend en kostbaar. Onderzoek naar de noodzaak tot verduurzaming van het pand waarbij voldaan wordt aan de klimaatdoelstellingen heeft het volgende inzicht gegeven in de benodigde financiën.

Nieuwe situatie		Pakketcombinaties						
Maatregelen	Investering [€]	Onderhoudspakket (OP)	Energiezuinig Pakket (EP)	Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP)	ZEP + lucht-warmtepomp (ZEP + lw+wp)	ZEP + bodem-warmtepomp (ZEP+ bodem-wp)	ZEP + warmtenet (ZEP+ warmtenet)	Gasloos en Energie neutraal Pakket (GEP)
Vloerisolatie ZEP	189.195	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gevelisolatie ZEP	126.568	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Spouwisolatie metselwerk	20.441							
Dakisolatie plat dak ZEP	73.887	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
HR+ + + in nieuwe kozijnen ZEP	123.596	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
LBK	162.630				✓	✓		✓
PV-installatie plat dak	76.686		✓	✓	✓	✓	✓	✓*
Hybride warmtepomp i.c.m. HR107	48.459				✓			
Lucht-warmtepomp	118.842		✓					
Bodem-warmtepomp	285.947					✓		✓
Warmtenet	56.531			✓			✓	
LED-verlichting	30.356		✓	✓	✓	✓	✓	✓
CO ₂ reductie [%]		31	72	83	82	85	85	105
Nieuw EP2 [kWh/m²]		182,90	41,27	98,37	2,28	-8,59	88,53	-80,57
Nieuw Energie Label		A+	A++++	A+++	A++++	A+++++	A+++	A+++++
Investering (€)		513.247	739.131	620.289	912.335	1.079.440	687.394	1.128.734
TVT (jaar)		79	48	42	63	59	53	49

* = aantal pv-panelen verhoogd naar 114 (geen ruimte beschikbaar voor deze hoeveelheid)

Figuur 8: Tabel met verduurzamingsmaatregelen

Om het vastgoedobject aan de klimaatdoelstellingen te laten voldoen moet er minimaal een CO2

reductie van 50% worden bereikt. Daarom wordt er in dit geval gekozen voor het pakket 'Zeet Energiezuinig Pakket' (ZEP). Om deze verduurzamingsmaatregelen uit te voeren is een investeringskrediet nodig van € 620.289,-. Voor dit project kan het beste een aanvraag om DUMAVA subsidie voor een integraal project worden gedaan. Er kan dan een subsidie worden verkregen van maximaal 30% van de benodigde investering. Naast de investering voor de verduurzamingsmaatregelen is er nog steeds budget nodig voor het reguliere onderhoud conform het bestaande MJOP. Circa 10% van de geplande onderhoudswerkzaamheden zal kunnen vervallen omdat hiervoor in de plaats verduurzamingsmaatregelen zullen worden uitgevoerd.

Financiële analyse voor herontwikkeling van het gebouw en het gebied

Herontwikkeling op deze locatie met daarbij een nieuwe functie voor het vastgoedobject lijkt uitgesloten. De functies die planologisch toegestaan zijn, zijn al in de nabijheid gerealiseerd, met uitzondering van de huidige functie (maatschappelijke doeleinden). Een combinatie van de huidige functie met een andere toegestane functie lijkt daarom ook uitgesloten.

Wel vervult het Lokaal een belangrijke maatschappelijke functie die behouden moet blijven. Omdat de bouwkundige staat zeer slecht is zal moeten worden overgegaan tot sloop en nieuwbouw. De omgeving is recent opnieuw ingericht en komt niet in aanmerking voor herontwikkeling. Voor sloop en nieuwbouw van een vergelijkbaar object is gemiddeld € 2.000.000,- nodig volgens het Bouwkosten Kompas.

Financiële analyse voor afstoten (verkoop)

[REDACTED]

Module IV Gevoelighedsanalyse

De huidige exploitant/gebruiker van het Lokaal is Stichting Welzijn Albrandswaard. Deze stichting exploiteert en gebruikt dit vastgoedobject al enige tijd. Daarom kan de stichting over een langere periode bezettingcijfers overleggen wat bijdraagt aan het vertrouwen over de toekomstige bezetting. De huidige bezetting biedt nog ruimte om andere activiteiten te organiseren in het jongerencentrum. Activiteiten die elders in de gemeente overlast veroorzaken, bijvoorbeeld vanwege het gebruik van een geluidsinstallatie, kunnen prima op deze plek worden georganiseerd.

De huidige tarieven die gehanteerd worden voor maatschappelijke en commerciële activiteiten voldoen aan de eisen vanuit de Wet Markt en Overheid (een minimaal kostprijs dekkend tarief). Welke huurvergoeding de muziekschool aan Stichting Welzijn Albrandswaard betaald is overigens onduidelijk.

De ondergrond van het Lokaal is geen eigendom van de gemeente Albrandswaard. Middels een overeenkomst van erfpacht mag de gemeente de ondergrond gebruiken en bebouwen. De huidige erfpacht overeenkomst loopt tot einde 2037. [REDACTED]

Module V Krachtenveld en omgevingsanalyse

De belangrijkste stakeholders bij Het Lokaal zijn:

- Stichting Welzijn Albrandswaard
- Recreatieschap IJsselmonde
- Jachthaven
- Horeca Abel
- Gemeentelijk zwembad
- Sportcentrum

- Gebruikers*
- Gemeentebestuur

* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

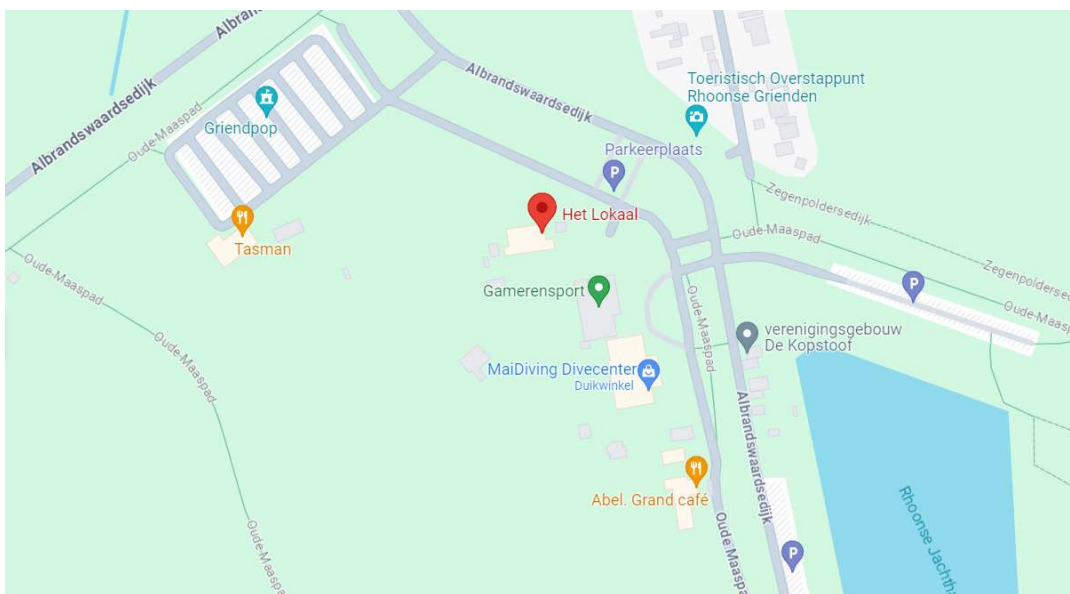
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De ligging van het Lokaal is goed. Vanwege de verschillende voorzieningen in de directe nabijheid is er parkeergelegenheid. De doelgroep van Het Lokaal betreft vooral de jeugd die met name op de fiets naar de activiteiten komt. Ook per fiets is Het Lokaal goed te bereiken. De ligging, buiten de bebouwde kom, is eveneens zeer geschikt voor de functie van jeugdcentrum. Er zijn nauwelijks omwonenden en er zijn dan ook geen klachten bekend over het gebruik van het Lokaal als jongerencentrum.



Figuur 9: Ligging van Het Lokaal

Dichtstbijzijnde halte (bus/): Poortugaal, Albrandswaardsedijk

Loopafstand: 0,5 kilometer

Looptijd: 5 minuten

Dichtstbijzijnde Metrostation: Metrostation Rhon

Loopafstand: 1,8 kilometer

Looptijd: 24 minuten

Dichtstbijzijnde opritten snelweg:

- A15 op 4,2 kilometer met 9 minuten reistijd

- A4 op 13 kilometer met 8 minuten reistijd

- A29 op 11 kilometer hemelsbreed met 13 minuten reistijd

Planologisch regime

Het Lokaal is gelegen in het buitengebied van Poortugaal. Het vigerende bestemmingsplan is 'Johannapolder' en het perceel waarop het Lokaal is gesitueerd heeft de bestemming 'Recreatie'.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (dag)recreatie met ondersteunende horeca en detailhandel;
- b. horeca uit categorie 2 t/m 4, zoals genoemd in 1.37;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': tevens een binnen- en buitenzwembad;
- d. maatschappelijke doeleinden;
- e. sportvoorzieningen;
- f. natuurontwikkeling;
- g. evenementen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. wegen;
- k. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 5.000m²;
- b. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte(m)' de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' de bouwhoogte en goothoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak samen ten hoogste de aangeduide oppervlakte mag bedragen met dien verstande dat:
 1. De gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen binnen het bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 5.000m²;
- f. bijgebouwen mogen binnen de bouwvlakken en binnen de aanduiding 'zwembad' worden gebouwd, onder de voorwaarde dat:
 1. de totale oppervlakte van de bijgebouwen binnen de aanduiding 'zwembad' niet meer bedraagt dan 350 m²;
 2. De goothoogte niet meer bedraagt 2,50 m;
 3. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,50 m;
- g. de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan horeca bedrijven niet meer mag bedragen dan 600 m²;
- h. ten hoogste twee dienstwoningen binnen het bouwvlak, ieder met een inhoud van niet meer dan 500m³ mogen worden gebouwd;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 15 m mag bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan;
- b. de landschappelijke inpassing, zoals verwoorden in het beeldkwaliteitsplan;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;

g. de externe veiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- d. er mogen ten hoogste 3 evenementen per jaar worden georganiseerd (niet zijnde evenementen met gemotoriseerde sport) met maximaal 3500 bezoekers.

Figuur 10: Artikel 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 bestemmingplan 'Johannapolder'

Het bouwvlak waarop het Lokaal is gerealiseerd bedraagt 500 m². De totale grondoppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 5.000 m² zijn. Het bouwvlak is veel groter dan de huidige bebouwing maar er is geen ruimte meer binnen de gestelde maximale grondoppervlakte. De totale grondoppervlakte van aanwezige horeca mag niet groter zijn dan 600m². Met de horecagelegenheid Abel wordt hier al aan voldaan en kan er geen extra horecagelegenheid worden gerealiseerd bij herontwikkeling van het Lokaal naar een object met verschillende functies. Er zijn echter nog twee dubbelbestemmingen: Archeologie en Waterstaat. Ten aanzien van die eerste moet er rekening gehouden worden met bodemvondsten en mag er niet zonder vergunning in de grond worden gegraven. Ten aanzien van de tweede dubbelbestemming zijn in het bestemmingsplan voorschriften opgenomen over het verbod om te bouwen en de uitzonderingen op dat verbod.

Artikel 11 Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. de afvoer en berging van oppervlakte water, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. aanleg, en beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterring;
- e. het vergroten van de afvoer capaciteit.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de activiteit zodanig is gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoerv capaciteit;
- c. de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, mede in de vorm van rivierverruimingsmaatregelen.

Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de waterbeheerder.

Figuur 11: Artikel 11.1, 11.2, 11.3 bestemmingplan 'Johannapolder'

Module VI Dekkingsplan

Scenario I: instandhouding voor de komende 10 jaar.

Voor dit scenario is recent een aanvullend onderhoudsbudget vastgesteld voor de komende 10 jaar. De besluitvorming die hiervoor heeft plaatsgevonden heeft alleen betrekking op de conditiescore 3-6. Dit betekent dat voor het hoognodige onderhoud budget beschikbaar is, maar voor de conditiescore 1-2 nog niet. Dit betekent voor de komende 10 jaar dat er voor deze conditiescore nog geen dekking is voor een onderhoudsbedrag ad € 236.514,- euro.

Scenario II: grootschalige renovatie voor de komende 50 jaar.

Om de verduurzamingsmaatregelen uit te voeren is een investeringskrediet nodig van € 620.289,-. Voor dit project kan het beste een aanvraag om DUMAVA subsidie voor een integraal project worden gedaan. Er kan dan een subsidie worden verkregen van maximaal 30% van de benodigde investering. Op dit moment is de subsidiepot voor integrale projecten leeg. In 2025 komt er een nieuwe DUMAVA-subsidieregeling en kan er weer aanspraak worden gemaakt op een subsidie voor integrale projecten. Naast de investering voor de verduurzamingsmaatregelen is er nog steeds budget nodig voor het reguliere onderhoud conform het bestaande MJOP. Circa 10% van de geplande onderhoudswerkzaamheden zal kunnen vervallen omdat hiervoor in de plaats verduurzamingsmaatregelen zullen worden uitgevoerd.

Voor het overig benodigde krediet is er op dit moment nog geen dekking.

Scenario III: herontwikkeling van het gebouw en het gebied

Er is geen budget voor herontwikkeling van het object. Er zijn momenteel geen huuropbrengsten voor de gemeente. Voor de bekostiging van sloop en nieuwbouw van het jongeren centrum zal bij de BNG een krediet moeten worden aangevraagd. De huidige constructie met Stichting Welzijn Albrandswaard zal opnieuw beoordeeld moeten worden. De stichting fungeert naast maatschappelijk partner eveneens als exploitant en beheerder van het jongeren centrum. Uit de het overzicht van de bezetting is gebleken dat er een muziekschool een ruimte de hele week huurt. Onduidelijk is wat de huuropbrengst hiervan is.

Paragraaf 3.3 Het Oude Raethuys

Algemene gegevens	
Bouwjaar	1911
Oppervlakte	216 m ²
Adres	Dorpstraat 27 te Poortugaal
Gebruiksfunctie	Bijeenkomst: Oudheidkamer en trouwlocatie
Energie label (schatting)	G
Ligging	Centrum Poortugaal

Financiële gegevens		
Totale onderhoudskosten 2023 - 2033	€ 125.000	579 €/m ²
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 9.036	42 €/m ²
Overige jaarkosten (Nuts, belast. Verz, afval, etc)	€ 16.000	74 €/m ²

Huuropbrengsten

Juridische situatie

Het Oude Raethuys is volledig eigendom van de gemeente Albrandswaard. Het Oude Raethuys is een gemeentelijk monument.

Module III Financiële analyse*Financiële analyse voor instandhouding voor de komende 10 jaar*

In dit scenario wordt er geen of een minimale verduurzaming doorgevoerd. Dit scenario past niet in de ambitie van de gemeente om in 2030 en 2050 te voldoen aan de landelijk gestelde klimaatdoelen t.a.v. maatschappelijk vastgoed.

In de Nota Maatschappelijk Vastgoed is opgenomen dat het vastgoed van de gemeente over minimaal onderhoudsniveau drie moet beschikken. De kwaliteitsniveaus in onderhoud zijn gebaseerd op de zogenaamde NEN-norm, NEN 2767. Op basis hiervan kan het onderhoudsniveau objectief worden vastgesteld. Dit systeem gaat uit van een conditiebepaling per onderdeel middels een zespuntsschaal. Conditie 1 is uitstekend/nieuwbouwkwaliteit, 2=goed, 3=matig, 4= zeer matig, 5=slecht/functioneert niet meer en conditie 6 is zeer slecht/slooprijp. Elke vijf jaar wordt de conditie van de gebouwen bepaald.

Onderhoudskosten	Periode 2023 - 2033	% WOZ	Aanpak
conditiescore 1 - 2	€ 109.935	61%	7 - 15jr
conditiescore 3	€ 533	0,3%	2 - 7jr
conditiescore 4 - 6	€ 14.478	8,1%	< 2jr
Totaal	€ 125.000	70%	
Definitie conditiescore		Actie score	
1	uitstekend	Geen actie	
2	goed		
3	redelijk	Ondergrens, extra controleren	
4	matig		
5	slecht	Onderhoud inplannen	
6	zeer slecht		

	conditiescore	Bem. kosten	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal 10 jr
uitstekend	1	€ 7.063	€ 881	€ 39.093	€ 208	€ 55.941	€ 2.282	€ 205	€ 204	€ 2.248	€ 202	€ 201	€ 2.215	€ 109.935
goed	2	€ 450	€ -	€ -	€ -	€ 6.757	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 533
redelijk	3	€ 36	€ -	€ -	€ -	€ 271	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 203	€ -	€ 533
matig	4	€ 1.083	€ -	€ -	€ 1.881	€ 4.876	€ -	€ 2.884	€ -	€ -	€ 1.631	€ -	€ -	€ 14.478
slecht	5	€ 72	€ -	€ 1.079	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.478
zeer slecht	6	€ 932	€ -	€ -	€ 615	€ -	€ -	€ 1.516	€ -	€ -	€ 597	€ -	€ -	€ 14.478
totaal		€ 9.036	€ 381	€ 40.173	€ 2.503	€ 67.845	€ 2.282	€ 4.205	€ 204	€ 2.248	€ 2.429	€ 463	€ 2.215	€ 125.000

Figuur 12: Onderhoudskosten 2023-2033 per onderhoudsniveau

Voor 't Oude Raethuys is een meer jaren onderhoudsplan vastgesteld voor de periode 2023-2033 op basis van conditiescore 3-6, met een jaarlijks bedrag van €1.501,-. Voor de toekomstige onderhoudskosten op basis van conditiescore 1-2 is eerder geadviseerd om deze zoveel mogelijk te integreren met duurzaamheidsmaatregelen bij natuurlijke momenten zoals renovatie en onderhoud.

Financiële analyse voor grootschalige renovatie voor de komende 50 jaar

Een grootschalige renovatie van 't Oude Raethuys moet in ieder geval als vertrekpunt hebben dat het pand minimaal voldoet aan de eisen volgend uit het klimaatakkoord waarmee de gemeente tevens haar doelstellingen ten aanzien van verduurzaming van haar maatschappelijk vastgoed realiseert. Een dergelijke renovatie is zeer ingrijpend en kostbaar. Onderzoek naar de noodzaak tot verduurzaming van het pand waarbij voldaan wordt aan de klimaatdoelstellingen heeft het volgende inzicht gegeven in de benodigde financiën.

Nieuwe situatie		Pakketten						
Maatregelen	Investering [€]	Onderhoudspakket (OP)	Energiezuinig Pakket (EP)	Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP)	ZEP + lucht-warmtepomp	ZEP + bodem-warmtepomp	ZEP + warmtenet	Gasloos en Energieneutraal Pakket (GEP)
Vloerisolatie begane grondvloer	20.143			✓	✓	✓	✓	✓
Zoldervloerisolatie ZEP	28.264		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Voorzetwand	105.837	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dakisolatie binnenzijde ZEP	28.614		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vacuüm beglazing	82.413							
Voorzetramen tot HR++	80.844	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ventilatie type D	56.542			✓	✓	✓	✓	✓
Lucht-warmtepomp	98.720				✓			
Bodem-warmtepomp	223.366					✓		✓
Warmtenet	51.747						✓	
PV-installatie hellend dak	15.867		✓	✓	✓	✓	✓	✓
E-boilers	1.857			✓	✓	✓	✓	✓
LED-verlichting	31.393		✓	✓	✓	✓	✓	✓
E-kookplaten	2.242							✓
CO ₂ reductie [%]		39	73	81	87	88	83	104
Nieuw EP2 [kWh/m²]		351,23	147,70	80,68	43,06	39,19	68,44	-1,48
Nieuw Energie Label		E	A++	A+++	A++++	A++++	A+++	A+++++
Investering (€)		186.681	290.819	369.361	468.061	592.727	421.108	612.135
TVT (jaar)		65	45	52	61	74	58	64

Figuur 13 Tabel met verduurzamingsmaatregelen

Om aan de klimaatdoelstellingen te voldoen en het pand voor de toekomst te kunnen behouden is er minimaal een reductie van CO₂ nodig van 50%. Het energiezuinig pakket (EP) is hiervoor geschikt. Om deze verduurzamingsmaatregelen uit te voeren is een investeringskrediet nodig van minimaal € 290.819,-. Voor dit project kan het beste een aanvraag om DUMAVA subsidie voor drie losse maatregelen worden gedaan. Er kan dan een subsidie worden verkregen van maximaal 20% van de benodigde investering. Naast de investering voor de verduurzamingsmaatregelen is er nog steeds budget nodig voor het reguliere onderhoud conform het bestaande MJOP. Circa 10% van de geplande onderhoudswerkzaamheden zal kunnen vervallen omdat hiervoor in de plaats verduurzamingsmaatregelen zullen worden uitgevoerd.

Financiële analyse voor herontwikkeling van het gebouw en het gebied

De oppervlakte van dit vastgoedobject, de ligging en de beperkingen die de status van gemeentelijk monument met zich meebrengt maakt een herontwikkeling op deze locatie met verschillende functies niet realistisch. De mogelijkheden voor een nieuwe invulling, in overeenstemming met de bestemming uit het bestemmingsplan zijn bijvoorbeeld een kantoor met een woning.

Financiële analyse voor afstoten (verkoop)

Module IV Gevoeligheidsanalyse

Het gebruik van het oude Raethuys door de Oudheidkamer is al lange tijd hetzelfde. Er zal in dit gebruik naar de toekomst toe dan ook geen verandering te verwachten zijn. Ook het gebruik als

trouwlocatie fluctueert nauwelijks. Met een grote mate van zekerheid kan daarom worden gesteld dat de bezetting in de nabije toekomst niet zal veranderen.

Het Oude Raethuys is een mooie locatie voor de Oudheidkamer. Echter is er bij lange na geen sprake van een kostprijs dekkende exploitatie en deze is ook niet realistisch. Het werk en de activiteiten die de Oudheidkamer verricht en organiseert komt wellicht in aanmerking voor een Algemeen belang besluit in het kader van de Wet Markt en Overheid waardoor mag worden afgezien van een minimaal kostprijs dekkend tarief. De gemeente blijft in dat geval wel verantwoordelijk voor het dekken van de financiële tekorten in exploitatie en onderhoud.

Het afstoten van 't Oude Raethuys en het verplaatsen van de Oudheidkamer kan voor gemengde gevoelens zorgen. Het is een karakteristiek pand en veel mensen kennen het vanuit het verleden als voormalig raadhuis. De Oudheidkamer heeft in loop der jaren veel spullen uit de historie van Poortugaal verzameld in het pand. De collectie van de Oudheidkamer groeit nog steeds omdat mensen veel spullen brengen waarvan men vindt dat het een bepaalde historische waarde vertegenwoordigt. In de collectie van de Oudheidkamer zitten dan ook daadwerkelijk historisch waardevolle objecten, maar lang niet alles in de collectie valt hieronder.

Een nieuwe invulling van 't Oude Raethuys, bijvoorbeeld een combinatie van wonen en werken of alleen wonen zal aan de uitstraling van het pand en de beleving van de historische kern weinig veranderen.

Module V Krachtenveld en omgevingsanalyse

De belangrijkste stakeholders bij 't Oude Raethuys zijn:

- Oudheidkamer
- Omwonenden
- Winkeliers
- Gemeentebestuur

Het Oude Raethuys is centraal gelegen in de dorpskern van Poortugaal. Vanwege de verschillende voorzieningen in de directe nabijheid is er op korte afstand parkeergelegenheid. Het vastgoedobject is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde goed toegankelijk. Er zijn geen klachten bekend uit de omgeving die gerelateerd zijn aan het gebruik door de Oudheidkamer of bij het gebruik als trouwlocatie.



Figuur 14: Ligging van het Oude Raethuys

Planologisch regime

Het Oude Raethuys is gelegen in het centrum van Poortugaal. Het vigerende bestemmingsplan is 'Poortugaal Dorp'. Het perceel waarop het vastgoed is gesitueerd heeft de bestemming 'Centrum'. De maximale bouwhoogte is 11 meter met een maximale goothoogte van 6 meter. Naast de bestemming 'Centrum' is er een dubbelbestemming 'Archeologie'. De bouwaanduiding in het bestemmingsplan is 'karakteristiek', uit de toelichting blijkt dat dit gedaan wordt bij cultuurhistorisch erfgoed en monumenten. Om deze objecten voor de toekomst te behouden zijn er extra voorschriften rondom slopen en bouwen opgenomen. Het Oude Raethuys is dan ook een gemeentelijk monument.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. ambachtelijke bedrijven;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. Detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. wonen vanaf de eerste verdieping;
- f. wonen op de begane grond, uitsluitend voor zover bestaand op de locaties waar op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dit de bestaande situatie is, en zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij de toelichting gevoegde inventarisatielijst;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.42;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend voor één supermarkt;
- i. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. groen- en watervoorzieningen;
- k. overige bij een centrumgebied behorende voorzieningen.

6.1 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de goot en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d. aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 60% van de oppervlakte van het bijbehorende erf;
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de in lid 6.1 onder d. gelden ten aanzien van bedrijfsvestigingen de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandelsbedrijven binnen de bestemming 'Centrum' mag niet meer bedragen dan 3.500 m²;
- b. per vestiging mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan een grotere bedrijfsvloeroppervlakte binnen de bestemming aanwezig is, geldt voor deze vestiging de bestaande vloer oppervlakte als norm en mag deze niet worden vergroot.

Figuur 15: Artikel 6.1, 6.2 en 6.3 bestemmingplan 'Poortugaal Dorp'

Ook dit perceel valt binnen de industriële geluidszone.

Artikel 40.1 Geluidszone industrie

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen.

Figuur 16: Artikel 40.1 bestemmingplan 'Poortugaal Dorp'

Module VI Dekkingsplan

Scenario I: instandhouding voor de komende 10 jaar.

Voor dit scenario is recent een aanvullend onderhoudsbudget vastgesteld voor de komende 10 jaar. De besluitvorming die hiervoor heeft plaatsgevonden heeft alleen betrekking op de conditiescore 3-6. Dit betekent dat voor het hoognodige onderhoud budget beschikbaar is, maar voor de conditiescore 1-2 nog niet. Dit betekent voor de komende 7-15 jaar dat er voor deze conditiescore nog geen dekking is voor een onderhoudsbedrag ad € 109.935,- euro.

Scenario II: grootschalige renovatie voor de komende 50 jaar.

Om deze verduurzamingsmaatregelen uit te voeren is een investeringskrediet nodig van minimaal € 290.819,-. Voor dit project kan het beste een aanvraag om DUMAVA subsidie voor drie losse maatregelen worden gedaan. In eerdere aanvragen om subsidie kon het volledige investeringsbedrag dat met de drie losse maatregelen gepaard ging worden opgevoerd, in de DUMUVA subsidieregeling van 2024 is er een maximum investeringsbedrag opgenomen per maatregel. Dit betekent dat er maximaal € 19.351,- aan subsidie kan worden aangevraagd.

Naast de investering voor de verduurzamingsmaatregelen is er nog steeds budget nodig voor het reguliere onderhoud conform het bestaande MJOP. Circa 10% van de geplande onderhoudswerkzaamheden zal kunnen vervallen omdat hiervoor in de plaats verduurzamingsmaatregelen zullen worden uitgevoerd.

Scenario III: herontwikkeling van het gebouw en het gebied

De oppervlakte van dit vastgoedobject, de ligging en de beperkingen die de status van gemeentelijk monument met zich meebrengt maakt een herontwikkeling op deze locatie met verschillende functies niet realistisch.

Paragraaf 3.4 De Boekenstal

Algemene gegevens	
Bouwjaar	1970
Oppervlakte	396 m ²
Adres	Dorpsstraat 34 te Poortugaal
Gebruiksfunctie	Bijeenkomst: Bibliotheek
Energie label (schatting)	G
Ligging	Centrum Poortugaal

Financiële gegevens		
Totale onderhoudskosten 2023 - 2033	€ 297.000	750 €/m ²
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 21.621	55 €/m ²
Overige jaarkosten (belast. Verz, afval, etc)	€ 3.600	9 €/m ²

Huuropbrengsten
De jaarlijkse energiekosten worden betaald door Stichting welzijn Albrandswaard. Er zijn geen huurinkomsten.

Juridische situatie
Het object wordt beheerd en geëxploiteerd door Stichting Welzijn Hoeksche Waard.

Module III Financiële analyse

Financiële analyse voor instandhouding voor de komende 10 jaar

In dit scenario wordt er geen of in ieder geval een minimale verduurzaming doorgevoerd. Dit scenario past niet in de ambitie van de gemeente om in 2030 en 2050 te voldoen aan de landelijk gestelde klimaatdoelen t.a.v. maatschappelijk vastgoed.

In de Nota Maatschappelijk Vastgoed is opgenomen dat het vastgoed van de gemeente over minimaal onderhoudsniveau drie moet beschikken. De kwaliteitsniveaus in onderhoud zijn gebaseerd op de zogenaamde NEN-norm, NEN 2767. Op basis hiervan kan het onderhoudsniveau objectief worden vastgesteld. Dit systeem gaat uit van een conditiebepaling per onderdeel middels een zespuntsschaal. Conditie 1 is uitstekend/nieuwbouwkwaliteit, 2=goed, 3=matig, 4= zeer matig, 5=slecht/functioneert niet meer en conditie 6 is zeer slecht/slooprijp. Elke vijf jaar wordt de conditie van de gebouwen bepaald.

Onderhoudskosten	Periode 2023 - 2033	% WOZ	Aanpak
conditiescore 1 - 2	€ 240.679	85%	7 - 15jr
conditiescore 3	€ 23.147	8,2%	2 - 7jr
conditiescore 4 - 6	€ 33.108	11,7%	< 2jr
Totaal	€ 297.000	105%	
Definitie conditiescore		Actie score	
1	uitstekend	Geen actie	
2	goed		
3	redelijk	Ondergrens, extra controleren	
4	matig		
5	slecht	Onderhoud inplannen	
6	zeer slecht		

Boekenstal														
conditiescore	Gem. kosten	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal 10 jr	
uitstekend 1	€ 13.303	€ 1.707	€ 6.457	€ 1.651	€ 1.416	€ 145.894	€ 1.402	€ 1.655	€ 3.681	€ 1.640	€ 1.374	€ 19.464	€	240.679
goed 2	€ 3.941	€ 11.979	€ 2.755	€ 1.522	€ 492	€ 26.650	€ 487	€ 485	€ 2.683	€ 480	€ 478	€ 6.505	€	
redelijk 3	€ 1.543	€ 2.431	€ -	€ -	€ -	€ 16.968	€ -	€ -	€ 3.432	€ -	€ -	€ 296	€	23.147
matig 4	€ 2.834	€ -	€ 9.979	€ -	€ -	€ 6.824	€ -	€ -	€ 9.683	€ -	€ -	€ 6.523	€	
slecht 5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	33.108
zeer slecht 6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	
totaal	€ 21.621	€ 16.118	€ 19.211	€ 2.973	€ 1.909	€ 196.357	€ 1.889	€ 2.139	€ 19.480	€ 2.120	€ 1.852	€ 32.887	€	297.000

Figuur 17: Onderhoudskosten 2023-2033 per onderhoudsniveau

Voor de Boekenstal is een meer jaren onderhoudsplan vastgesteld voor de periode 2023-2033 op basis van conditiescore 3-6, met een jaarlijks bedrag van €5.625,-. Voor de toekomstige onderhoudskosten op basis van conditiescore 1-2 wordt geadviseerd om deze zoveel mogelijk te integreren met duurzaamheidsmaatregelen bij natuurlijke momenten zoals renovatie en onderhoud.

Financiële analyse voor grootschalige renovatie voor de komende 50 jaar

Een grootschalige renovatie van de Boekenstal moet in ieder geval als vertrekpunt hebben dat het pand minimaal voldoet aan de eisen volgend uit het klimaatakkoord waarmee de gemeente tevens haar doelstellingen ten aanzien van verduurzaming van haar maatschappelijk vastgoed realiseert. Een dergelijke renovatie is zeer ingrijpend en kostbaar. Onderzoek naar de noodzaak tot verduurzaming van het pand waarbij voldaan wordt aan de klimaatdoelstellingen heeft het volgende inzicht gegeven in de benodigde financiën.

Nieuwe situatie		Pakket-samenstellingen					
Maatregelen	Investering [€]	Onderhoudspakket (OP)	Energiezuinig Pakket (EP)	Zaai Energiezuinig Pakket (ZEP)	ZEP + lucht-warmtepomp (ZEP + lucht-wp)	ZEP + warmtenet (ZEP + warmtenet)	Gasloos en Energie-neutraal Pakket (GEP)
Vloerisolatie	159.237			✓	✓	✓	✓
Gevelisolatie ZEP	159.523	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dakisolatie ZEP	130.998	✓	✓	✓	✓	✓	✓
HR++ in nieuwe kozijnen ZEP	91.897	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ventilatie type D	22.061		✓			✓	
LBK	87.984				✓		✓
PV-installatie hellend dak	37.990		✓		✓	✓	✓*
Lucht-warmtepomp	104.513				✓		✓
Warmtenet	48.170					✓	
LED-verlichting	11.920	✓	✓	✓	✓	✓	✓
CO ₂ reductie [%]		43	80	48	74	68	103
Nieuw EP2 [kWh/m²]		138,86	84,55	121,71	42,53	61,80	-0,73
Nieuw Energie Label		A++	A+++	A++	A++++	A+++	A+++++
Investering (€)		394.337	454.389	553.575	806.143	683.877	862.982
TVT (jaar)		85	67	102	105	96	75

* = aantal pv-panelen verhoogd naar 116 om doelstelling te behalen. Deze hoeveelheid panelen past helaas niet op het bestaande dak.

Figuur 18 Tabel met verduurzamingsmaatregelen

Om aan de klimaatdoelstellingen te voldoen en het pand voor de toekomst te kunnen behouden is er

minimaal een reductie van CO2 nodig van 50%. Het energiezuinig pakket (EP) is hiervoor geschikt. Om deze verduurzamingsmaatregelen uit te voeren is een investeringskrediet nodig van minimaal € 454.389,-. Voor dit project kan het beste een aanvraag om DUMAVA subsidie voor losse maatregelen worden gedaan. Er kan dan een subsidie worden verkregen van maximaal 20% van de benodigde investering. Naast de investering voor de verduurzamingsmaatregelen is er nog steeds budget nodig voor het reguliere onderhoud conform het bestaande MJOP. Circa 10% van de geplande onderhoudswerkzaamheden zal kunnen vervallen omdat hiervoor in de plaats verduurzamingsmaatregelen zullen worden uitgevoerd.

Financiële analyse voor herontwikkeling van het gebouw en het gebied

De oppervlakte van dit vastgoedobject, de ligging en de beperkingen vanwege de cultuurhistorische waarde maakt dat een herontwikkeling op deze locatie met verschillende functies niet realistisch is.

Financiële analyse voor afstoten (verkoop)

[Redacted text block]

Module IV Gevoeligheidsanalyse

De huidige exploitant/gebruiker van de Boekenstal is Stichting Welzijn Albrandswaard. Deze stichting exploiteert en gebruikt dit vastgoedobject al enige tijd. Daarom kan de stichting over een langere periode bezettingscijfers overleggen wat bijdraagt aan het vertrouwen over de toekomstige bezetting.

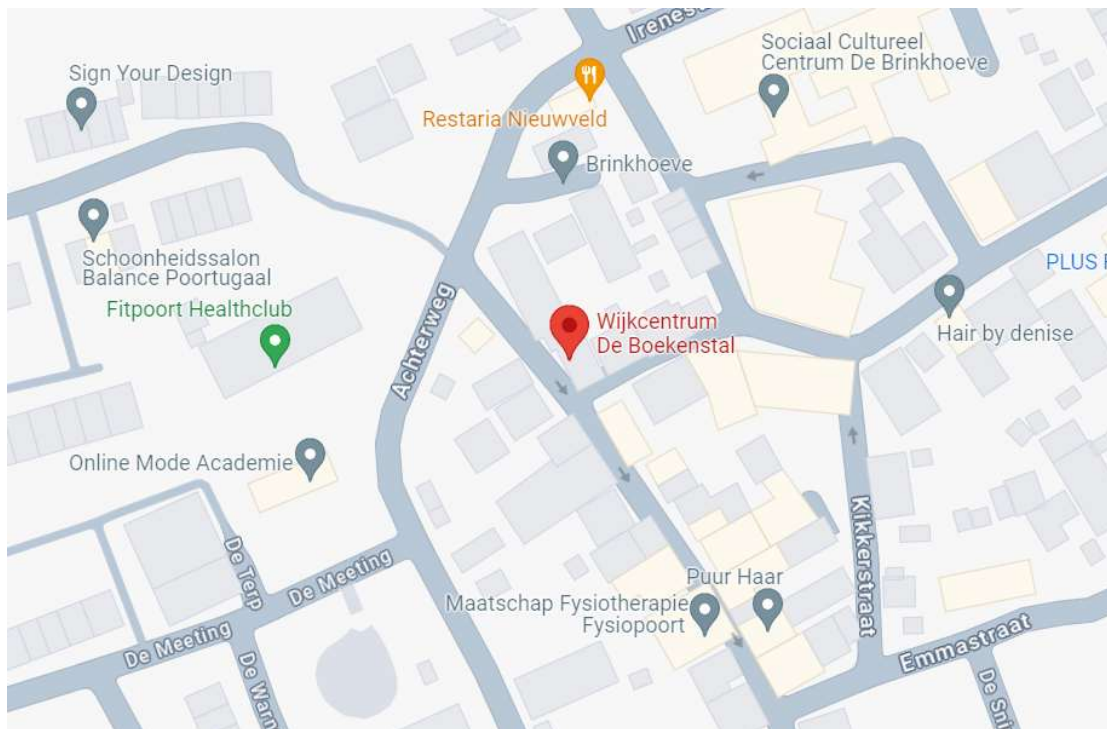
Module V Krachtenveld en omgevingsanalyse

De belangrijkste stakeholders bij de Boekenstal zijn:

- Vluchtelingenwerk
- Stichting Welzijn Albrandswaard
- Bibliotheek
- Gebruikers*
- Omwonenden
- Winkeliers omliggende winkels
- Gemeentebestuur

* [Redacted text block]

De ligging en bereikbaarheid van de Boekenstal zijn goed. De locatie is centraal in Poortugaal gelegen. Vanwege de verschillende voorzieningen in de directe nabijheid is er op korte afstand voldoende parkeergelegenheid. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed, vanwege de centrale ligging zijn er in de directe omgeving verschillende bushaltes.



Figuur 19: Ligging van de Boekenstal

Planologisch regime

De Boekenstal is gelegen in het centrum van Poortugaal. Het vigerende bestemmingsplan is 'Poortugaal Dorp'. Het perceel waarop de Boekenstal is gesitueerd kent de bestemming 'Centrum'. De maximale bouwhoogte is 10 meter met een maximale goothoogte van 5 meter. Naast de bestemming 'Centrum' is er een dubbelbestemming 'Archeologie'. De bouwaanduiding in het bestemmingsplan is 'karakteristiek', uit de toelichting blijkt dat dit gedaan wordt bij cultuur historisch erfgoed en monumenten. Om deze objecten voor de toekomst te behouden zijn er extra voorschriften rondom slopen en bouwen opgenomen. De Boekenstal is dan ook een gemeentelijk monument.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. ambachtelijke bedrijven;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. Detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. wonen vanaf de eerste verdieping;
- f. wonen op de begane grond, uitsluitend voor zover bestaand op de locaties waar op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dit de bestaande situatie is, en zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij de toelichting gevoegde inventarisatielijst;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.42;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend voor één supermarkt;
- i. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. groen- en watervoorzieningen;
- k. overige bij een centrumgebied behorende voorzieningen.

6.1 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de goot en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d. aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 60% van de oppervlakte van het bijbehorende erf;
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de in lid 6.1 onder d. gelden ten aanzien van bedrijfsvestigingen de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandelsbedrijven binnen de bestemming 'Centrum' mag niet meer bedragen dan 3.500 m²;
- b. per vestiging mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan een grotere bedrijfsvloeroppervlakte binnen de bestemming aanwezig is, geldt voor deze vestiging de bestaande vloer oppervlakte als norm en mag deze niet worden vergroot.

Figuur 20: Artikel 6.1, 6.2 en 6.3 bestemmingplan 'Poortugaal Dorp'

Ook dit perceel valt binnen de industriële geluidzone.

Artikel 40.1 Geluidzone industrie

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen.

Figuur 21: Artikel 40.1 bestemmingplan 'Poortugaal Dorp'

Module VI Dekkingsplan

Scenario I: instandhouding voor de komende 10 jaar.

Voor dit scenario is recent een aanvullend onderhoudsbudget vastgesteld voor de komende 10 jaar. De besluitvorming die hiervoor heeft plaatsgevonden heeft alleen betrekking op de conditiescore 3-6. Dit betekent dat voor het hoognodige onderhoud budget beschikbaar is, maar voor de conditiescore 1-2 nog niet. Dit betekent voor de komende 7-15 jaar dat er voor deze conditiescore nog geen dekking is voor een onderhoudsbedrag ad € 240.679,- euro.

Scenario II: grootschalige renovatie voor de komende 50 jaar.

Om deze verduurzamingsmaatregelen uit te voeren is een investeringskrediet nodig van minimaal € 454.389,-. Voor dit project kan het beste een aanvraag om DUMAVA subsidie voor drie losse maatregelen worden gedaan. In eerdere aanvragen om subsidie kon het volledige investeringsbedrag dat met de drie losse maatregelen gepaard ging worden opgevoerd, in de DUMUVA subsidieregeling van 2024 is er een maximum investeringsbedrag opgenomen per maatregel. Dit betekent dat er maximaal € 33.469,- aan subsidie kan worden aangevraagd.

Naast de investering voor de verduurzamingsmaatregelen is er nog steeds budget nodig voor het reguliere onderhoud conform het bestaande MJOP. Circa 10% van de geplande onderhoudswerkzaamheden zal kunnen vervallen omdat hiervoor in de plaats verduurzamingsmaatregelen zullen worden uitgevoerd.

Scenario III: herontwikkeling van het gebouw en het gebied

De oppervlakte van dit vastgoedobject, de ligging en de beperkingen vanwege de cultuurhistorische waarde maakt dat een herontwikkeling op deze locatie met verschillende functies niet realistisch is.

H.4 Risicoanalyse, - management

Er bestaat altijd het risico dat kosten en/of opbrengsten tegenvallen. Daarnaast kan er ook sprake zijn van een meevaller. Een risicoanalyse brengt de mogelijke tegen- of meevallers in beeld. De risicoanalyse onderzoekt het effect van ontwikkelingen die anders uitvallen dan verwacht. Dit heeft betrekking op een veel breder scala aan aspecten dan in de financiële aan de orde komt. Een veel gehanteerde methode om de risico's in beeld te brengen is de RISMAN-systematiek. Deze methode maakt onderscheid tussen zeven typen risico's:

1. Politiek-bestuurlijk
2. Maatschappelijk-sociaal
3. Technisch-uitvoerend
4. Organisatorisch
5. Juridisch-wettelijk
6. Ruimtelijk-geografisch
7. Financieel-economisch

Als de risico's in kaart zijn gebracht en zijn geanalyseerd op de kans dat het risico zich voordoet en de wat de impact er dan van is, wordt afgesproken hoe het risicomanagement eruitziet. Dit kan variëren van een verzekering afsluiten tot risico's verleggen naar andere partijen (al dan niet tegen een financiële vergoeding). Er kan echter ook worden besloten om het risico als gemeente te accepteren. Naast het management van de risico's moet er ook aandacht zijn voor het dragen van de risico's. Als bepaalde kosten stijgen, wie draait hier dan voor op? Het beste kan hierbij gekozen worden voor de partij die ook het meeste invloed kan uitoefenen op dit risico en de factoren.

	Risico's	Beschrijving	Gevolgen	Impact	Kans op voordoen 1=nilil, 10=zeer aannemelijk	Beheersmaatregelen
Politiek-bestuurlijk	Late besluitvorming	<i>Het college betreft de gemeenteraad bij de uitwerking van de ontwikkelagenda over deze vier vastgoedobjecten. Wanneer de gemeenteraad meer tijd nodig heeft of op onderwerpen anders beslist zal er vertraging optreden in het proces</i>	Vertraging	Matig	4	<i>Planning van het besluitvormingsproces afstemmen op de termijncalender van de griffie en mogelijkheden tot uitloop creëren.</i>
		<i>Bepaalde informatie voor besluitvorming moet worden aangeleverd door de exploitanten van het vastgoed. Wanneer deze informatie niet op tijd wordt aangeleverd kan dit vertraging opleveren.</i>	Vertraging	Matig	5	<i>Overlegschemata opstellen in samenspraak met de betrokkenen zodat er regelmatig kan worden nagegaan waar bepaalde informatie blijft en of er ondersteuning nodig is</i>
	Aanvullende eisen exploitanten/huurders/gebruikers	<i>Het bekende verhaal van de gouden kranen: iedere exploitant of gebruiker wil het beste voor zijn gebruikers/leden en wenst de hoogste kwaliteit in afwerking.</i>	<i>Vermindering draagvlak bij andere keuzes, politieke reuring</i>	Matig	2	<i>Afwerk niveau 'sober en doelmatig' bij iedereen bekend maken.</i>

	Tegenstrijdige doelstellingen	<i>De gemeente wil verduurzamen, de exploitanten en gebruikers willen een goed bruikbaar pand maar de exploitanten en gebruikers willen hier niet voor betalen.</i>	<i>Afhaken exploitanten en huurders/gebruikers</i>	<i>Groot</i>	<i>2</i>	<i>Met de exploitanten zal moeten worden besproken dat zij m.b.t. het energieverbruik veel zullen gaan besparen, maar dat de kosten van deze investering deels aan hun zullen worden doorberekend om de case rendabel te maken. Gestreefd moet worden naar een optimum waarbij zowel gemeente als exploitant een voordeel behaalt in de nieuwe situatie.</i>
Maatschappelijk-sociaal	Wijziging inzichten	<i>Het college heeft de ambitie uitgesproken om het maatschappelijk vastgoed aan de klimaatdoelstellingen te laten voldoen in 2030 en 2050. De manier waarop dit gebeurt, minimaal energielabel C of toch hoger, kan anders worden als blijkt dat andere maatregelen efficiënter en doelmatiger zijn.</i>	<i>Vertraging in verduurzaming vastgoed</i>	<i>Groot</i>	<i>8</i>	<i>De kennis over efficiënte en doelmatige verduurzamingsmaatregelen neemt nog steeds toe door bijvoorbeeld innovatie. Door aan te sluiten bij netwerken zoals die van de provincie Zuid-Holland houden we de kennis op peil over de laatste trends op het gebied van verduurzamen.</i>
	Wijziging programma's	<i>De woonvisie en het woonprogramma van de gemeente worden op dit moment herzien.</i>	<i>De bedachte herontwikkeling past niet meer binnen het nieuwe woonprogramma</i>	<i>Matig</i>	<i>6</i>	<i>Projectgroep organiseren met de juiste mensen die tijdig kunnen bijsturen bij de uitwerking van een herontwikkelingsscenario.</i>

	Wijziging beleid	<i>Gemeentelijk beleid is aan verandering onderhevig. Uit het collegeprogramma blijkt welke doelstellingen het college in de huidige collegeperiode nastreeft, welke gewenste effecten die moet opleveren en wat dat mag kosten. Bij de vorming van een nieuw college kan het zwaartepunt weer ergens anders komen te liggen.</i>	<i>De eerder gekozen oplossingen voor huisvesting passen niet meer bij de uitvoering van het gewenste beleid.</i>	<i>Matig</i>	<i>5</i>	<i>Bij de herontwikkeling van het vastgoedproject werken met de oprichting van een flexibele schil of flexibiliteit in aanpassing van ruimten (bijvoorbeeld met een schuifwand). Deze flexibele schil kan ook bestaan uit het als gemeente zelf huren van vastgoed wat ingezet kan worden.</i>
		<i>Overdragen taken van het rijk naar gemeenten.</i>	<i>De eerder gekozen oplossingen voor huisvesting passen niet bij de nieuwe gemeentelijke taken.</i>	<i>Matig</i>	<i>5</i>	<i>Bij de herontwikkeling van het vastgoedproject werken met de oprichting van een flexibele schil of flexibiliteit in aanpassing van ruimten (bijvoorbeeld met een schuifwand). Deze flexibele schil kan ook bestaan uit het als gemeente zelf huren van vastgoed wat ingezet kan worden.</i>
	Marktveranderingen	<i>Trends kunnen maken dat er vanuit de samenleving andere eisen worden gesteld aan het maatschappelijk vastgoed. Denk aan de trends als Zumba, Padel of een bepaalde soort muziek die gemaakt wordt.</i>	<i>De eerder gekozen oplossingen voor huisvesting passen niet bij de vraag vanuit de samenleving</i>	<i>Matig</i>	<i>6</i>	<i>Bij de herontwikkeling van het vastgoedproject werken met de oprichting van een flexibele schil of flexibiliteit in aanpassing van ruimten (bijvoorbeeld met een schuifwand).</i>

Technisch- uitvoerend	Late wijziging uitvoering ontwerp	<i>Gedurende het proces van grootschalige renovatie en verduurzaming dan wel herontwikkeling van een vastgoedobject kan de situatie ontstaan dat er wijzigingen in het ontwerp nodig zijn vanwege onvoorziene omstandigheden</i>	<i>Vertraging, stijging van de bouwkosten</i>	<i>Groot</i>	<i>4</i>	<i>Bij de selectie van benodigde partijen (installateurs, architecten, aannemers) rekening houden met ervaring bij vergelijkbare projecten en probleemoplossend vermogen.</i>
	Onvoldoende beschikbaarheid mensen / middelen	<i>De arbeidsmarkt is nog steeds oververhit en het blijft lastig, ook in de aannemerij, de juiste mensen te vinden. Ook gedurende een project kunnen mensen vertrekken.</i>	<i>Vertraging in het bouwproces</i>	<i>Groot</i>	<i>3</i>	<i>Bij de selectie van de benodigde partijen voldoende waarborgen uitvragen voor het kunnen voldoen aan de gevraagde eisen en bouwplanning, daarbij boeteclausules opnemen in geval van overschrijding.</i>
		<i>De oorlog in Oekraïne, de boycot van Rusland, maar ook het conflict in Gaza en eerder de COVID-19 pandemie hebben gezorgd voor een enorme stijging van grondstofprijzen en de kosten van arbeid en logistiek.</i>	<i>Vertraging en stijging van de bouwkosten</i>	<i>Groot</i>	<i>3</i>	<i>Bij de selectie van de benodigde partijen en hun offertes voldoende aandacht voor uitsluitingen en clausules die zij hiervoor opnemen. Risico bij wederpartij onderbrengen.</i>
	Infrastructuur ongeschikt voor bouwtempo	<i>Drie van de vier vastgoedobjecten zijn centraal gelegen en daardoor moeilijk bereikbaar voor bouwverkeer. Denk aan kranen en leveringen van bouwmaterialen, maar ook het brengen en halen van personeel.</i>	<i>Vertraging, schades in omgeving</i>	<i>Groot</i>	<i>2</i>	<i>In overleg met de omgeving een route voor het bouwverkeer bepalen. Tijdschema opstellen voor bouwverkeer waarbinnen materialen en personeel gebracht kunnen worden.</i>

	(Technische) specificaties niet helder	<i>Er ontstaat discussie tussen de verschillende technische disciplines over de juistheid van de berekenen en keuzes die gemaakt zijn in installaties.</i>	<i>Vertraging</i>	<i>Groot</i>	<i>6</i>	<i>Bij de uitwerking van het voorlopig ontwerp naar het definitieve ontwerp wordt gebruik gemaakt van een bouwteam waarin alle disciplines vertegenwoordigd zijn en betrokken zijn bij de gemaakte keuzes en deze ook breed gedragen zijn.</i>
		<i>Exploitanten, huurders en gebruikers beschikken vaak niet over de juiste technische en bouwkundige kennis.</i>	<i>Onduidelijkheid , geen draagvlak voor de gekozen oplossingen.</i>	<i>Groot</i>	<i>6</i>	<i>Organiseren van gebruikers overleggen waar de gebruikers hun wensen kenbaar kunnen maken en waarin wordt uitgelegd met welke technische specificaties uitvoering wordt gegeven aan deze wensen, wat er wel kan en wat er niet kan.</i>
	Onvoldoende toetsing ontwerp	<i>In het bouwproces kunnen andere keuzes gemaakt worden dan bedoeld in het ontwerpproces.</i>	<i>Vertraging vanwege benodigde herstelwerkzaamheden</i>	<i>Groot</i>	<i>6</i>	<i>Door te werken met een bouwteam en een projectmanager kan dit risico beheerst worden en kan er tijdig worden bijgestuurd.</i>
	Organisatorisch Reorganisatie / faillissement	<i>De gemeentelijke organisatie is nog in de opbouw na de ontvlechting van de BAR-organisatie. Nog niet alle benodigde functies zijn ingevuld.</i>	<i>Vertraging, kosten verhogend effect door inhuur.</i>	<i>Matig</i>	<i>7</i>	<i>De gemeentelijke organisatie komt steeds meer tot stand. Voor de bouwkundige kennis die mogelijk niet aanwezig is kan gebruikt worden van de kennis die nog aanwezig is binnen de andere gemeentelijke organisaties.</i>

		<i>De mogelijkheid bestaat dat een geselecteerde partij failliet gaat.</i>	<i>Vertraging, stijging bouwkosten</i>	<i>Groot</i>	<i>7</i>	<i>Bij de selectie van partijen kunnen verschillende waarborgen gevraagd worden waaruit blijkt wat de financiële status is van de organisatie. Ook kun je met de nummers twee van een aanbesteding/selectie procedure een wachtkamer overeenkomst sluiten. Zij kunnen dan snel instappen bij een faillissement.</i>
	Prioriteit andere projecten	<i>Er zijn ook andere belangrijke projecten die binnen de gemeente aandacht verdienen. De vraag is welke prioriteit dit project krijgt t.o.v. de andere projecten.</i>	<i>Vertraging, geen voldoende middelen en personeel</i>	<i>Groot</i>	<i>7</i>	<i>Er wordt een projectplan gemaakt binnen de gehele gemeentelijke organisatie waarin dit project wordt opgenomen en een bepaalde prioriteit krijgt.</i>
	Slechte onderlinge communicatie	<i>De kans op miscommunicatie neemt toe wanneer het aantal betrokken partijen ook toeneemt.</i>	<i>Onduidelijkheid</i>	<i>Klein</i>	<i>8</i>	<i>Er wordt een communicatieplan opgesteld wie, wat op welk moment kan communiceren.</i>
	Inzet derden ondermaats	<i>De geselecteerde partijen kunnen tegenvallen in de mate waarin zij zich betrokken en verantwoordelijk voelen voor het project.</i>	<i>Slechte kwaliteit van het geleverde werk</i>	<i>Groot</i>	<i>8</i>	<i>Opstellen contracten met criteria voor geleverde kwaliteit boetebepaling indien niet gerealiseerd. Enkel partijen selecteren aangesloten bij vakbranches en over bepaalde certificaten en keurmerken beschikken.</i>

	Aanbesteding mislukt	<i>Er zijn geen of geen geschikte inschrijvingen.</i>	<i>Mogelijkheid tot het starten van een onderhandeling sprocedure zonder aankondiging</i>	<i>Groot</i>	<i>9</i>	<i>Er kan volgens jurisprudentie bijna nooit gesproken worden van 'geen geschikte inschrijving'. De kans dat dit zich voordoet is nihil.</i>
		<i>De inschrijvingen overschrijden het budget.</i>	<i>Bijstellen budget, nieuwe aanbesteding uitschrijven</i>	<i>Groot</i>	<i>8</i>	<i>Vooraf een goede en gedegen doorrekening maken van de kosten van grootschalige renovatie en verduurzaming of herontwikkeling zodat een reëel budget beschikbaar kan worden gesteld.</i>
	Juridisch-wettelijk Wijziging wet- en regelgeving	<i>Vanuit de rijksoverheid is de eis gesteld dat maatschappelijk vastgoed vanaf 2030 over minimaal een energielabel C moet beschikken. Stel dat deze eis wordt verzwaard dan kan dan extra maatregelen betekenen die vanzelfsprekend ook meer geld kosten.</i>	<i>Stijging bouwkosten</i>	<i>Groot</i>	<i>8</i>	<i>Samenwerking zoeken met de overheid door bijvoorbeeld deel te nemen aan het ontzorgingsprogramma verduurzaming maatschappelijk vastgoed waarmee wijzigingen in wet- en regelgeving. Aansluiting zoeken bij kennissessies RvO.</i>
		<i>Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent nieuwe procedures voor het verlenen van omgevingsvergunningen en het werken aan een omgevingsplan.</i>	<i>Vertraging door onbekendheid</i>	<i>Klein</i>	<i>8</i>	<i>Tegen de tijd dat er daadwerkelijk gestart wordt met de grootschalige renovatie en verduurzaming of herontwikkeling zal de gemeentelijk organisatie zijn ingespeeld op deze nieuwe werkelijkheid (i.c. de omgevingswet)</i>

	Bezwaar- en beroepsprocedures	Voor activiteiten als (ver)bouwen en verduurzamen zijn omgevingsvergunningen nodig. Ook voor veranderingen in de fysieke omgeving, denk bijvoorbeeld aan parkeerplaatsen of verkeersafwikkeling is besluitvorming nodig. Deze besluiten staan open voor bezwaar en/of beroep.	Vertraging, vermindering draagvlak, extra kosten	Klein	8	Wanneer er binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan wordt gewerkt zullen bezwaren ten aanzien van omgevingsvergunningen weinig kans van slagen hebben. Bij aanpassing van het bestemmingsplan om nieuwe activiteiten mogelijk te maken wordt gevraagd om zienswijzen en inspraak volgens wettelijke voorschriften. Om bezwaren te voorkomen is het goed om de omgeving tijdig te informeren over de toekomstplannen en ook hier inspraak te organiseren
	Claim derden	Wanneer er gebouwd worden in dichtbebouwde omgeving is het mogelijk dat er door trillingen van bouwverkeer of wellicht heiwerkzaamheden schade ontstaat aan bestaande woningen/winkels.	Schadeplichtig voor de ontstane schade aan bestaand vastgoed (woningen/winkels)	Klein	5	Opname doen van de huidige staat van de woningen/winkels. Aansprakelijkheidsverzekering afsluiten of zelf reservering maken voor schadevergoeding. Route voor bouwverkeer instellen langs 'veilige' route.
Ruimtelijk-geografisch	Archeologische vondsten	Er zitten mogelijke waardevolle voorwerpen in de bodem. Er mag niet worden gegraven zonder toestemming van B&W.	Vertraging door stilleggen.	Matig	5	-
	Bestemmingsplan niet goedgekeurd	Wanneer er een wijziging van het bestemmingsplan nodig is en bezwaarmakers worden in het gelijkgesteld kan de beoogde herontwikkeling niet plaatsvinden.	Vertraging, stijging bouwkosten, juridische procedures	Groot	3	De wijzigingen die nodig zijn om functies te combineren zijn in de omgeving al terug te vinden. Het zijn geen compleet nieuwe functies.

	Extra omgevingsmaatregelen nodig	<i>Wanneer er functies worden gecombineerd, bijvoorbeeld een woon- en maatschappelijke functie zal de omgeving hier ook op moeten aangepast, bijvoorbeeld meer parkeervakken, goede verkeersafwikkeling, afvalcontainers, etc.</i>	<i>Stijging projectkosten als naast het vastgoedobject ook de omgeving nog moet worden aangepast.</i>	<i>Matig</i>	<i>4</i>	<i>Bij de keuze voor herontwikkeling moeten het vastgoedobject en de omgeving integraal, als één project worden ontwikkeld en worden aangepakt.</i>
Financieel-economisch	Onvoldoende budget tijdelijke maatregelen	<i>Wanneer een vastgoedobject gerenoveerd en verduurzaamd wordt, of wellicht herontwikkeling plaatsvindt moeten de huidige huurders en gebruikers tijdelijk elders ondergebracht worden. Misschien moet er wel tijdelijk ruimte worden bijgehuurd om iedereen een plekje te geven. Bij tegenvallers kan de tijdelijke overbruggingsperiode langer uitvallen.</i>	<i>Afhaken huurders, verminderen draagvlak, extra reistijd voor huurders en hun gebruikers, exploitanten tijdelijk geen inkomsten</i>	<i>Matig</i>	<i>5</i>	<i>Goede planning maken en duidelijk inzichtelijk krijgen wat de bezetting is van de vastgoedobjecten om een herverdeling in tijd en beschikbare vierkante meters te kunnen maken, bij voorkeur in eigen vastgoed en anders bijhuren met zoveel als mogelijk flexibele huurcontracten.</i>
	Onvoldoende budget voorfinanciering	<i>Er zal voldoende budget moeten zijn om ook de uitgaven die later worden gedekt door een subsidie, in eerste instantie zelf voor te schieten. De vergoeding van subsidies komt altijd achteraf.</i>	<i>Vertraging, opdrachten kunnen niet gegeven worden als er geen budget is.</i>	<i>Klein</i>	<i>8</i>	<i>Bij het bepalen van het benodigde budget kan hier rekening mee gehouden worden.</i>

	Verkeerde aannames	<i>Voor de berekening van de bezettingsgraad en de terugverdientijd van de gedane investeringen wordt gebruik gemaakt van informatie die van derden afkomstig is. Hier schuilt een risico in. Sommige informatie is controleerbaar, sommige informatie niet.</i>	<i>Niet passende huisvesting, te weinig tijdelijke huisvesting, hogere bouwkosten en langer terugverdientijd</i>	<i>Matig</i>	<i>5</i>	<i>In overleg met de betrokken partijen opgaves en verstrekte informatie verifiëren en narekenen. Foutmarge hanteren van 5%.</i>
		<i>De subsidieregeling Verduurzaming maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) kan een belangrijke bijdrage leveren aan het financieel haalbaar maken van de renovatie en verduurzaming.</i>	<i>Project wordt financieel minder rendabel, hoge huurkosten.</i>	<i>Groot</i>	<i>5</i>	<i>Deskundig bureau inschakelen die de spelregels kent van de DUMAVA en om deze manier de kans op toekenning van de subsidie vergroten.</i>
		<i>Er zijn geen geïnteresseerden in de koop van één of meerdere vastgoedobjecten</i>	<i>De financiële haalbaarheid van het project komt onder druk.</i>	<i>Groot</i>	<i>8</i>	<i>-</i>

		<i>Er zijn geïnteresseerden in de koop van één of meer vastgoedobjecten maar de betalen minder dan de boekwaarde.</i>	<i>De financiële haalbaarheid van het project komt onder druk, er moet een verlies worden geboekt.</i>	<i>Groot</i>	<i>9</i>	<i>-</i>
--	--	---	--	--------------	----------	----------

H.5 Ontwikkelagenda

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de vier verschillende business cases samengevoegd om de komen tot een ontwikkelagenda ten aanzien van de vier vastgoedobjecten.

Paragraaf 5.1 Visie op instandhouding komende 10 jaar

Hieronder is in tabelvorm weergegeven welke onderhoudskosten binnen afzienbare tijd gemaakt zullen moeten worden voor instandhouding van de vier vastgoedobjecten. Voor een eerlijk vergelijk zijn de kosten herrekenend naar een vierkante meter prijs. Jongerencentrum het Lokaal verkeert van de vier de vastgoedobjecten in slechtste bouwkundige staat en heeft binnen afzienbare tijd (2023-2025) het meeste onderhoud nodig. Ook in de periode daarna (2025-2030) heeft het jongerencentrum verhoudingsgewijs het meeste onderhoud nodig.

Onderhoudskosten 2023-2025 (score 4-6)

	Totaal	p/m2	#
Het oude Raethuys	€ 14.478,-	€ 67,02	3
Jongerencentrum Het Lokaal	€ 132.473,-	€ 180,-	1
De Brinkhoeve	€ 88.014,-	€ 50,-	4
De Boekenstal	€ 33.108,-	€ 83,60	2

Onderhoudskosten 2025-2030 (score 3-6)

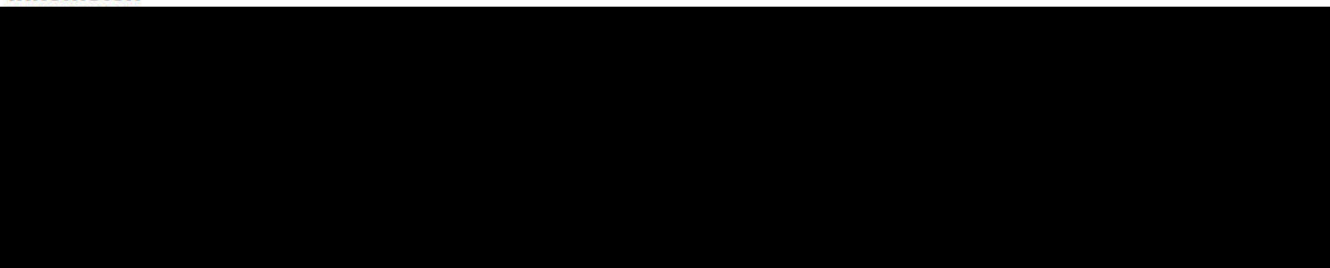
	Totaal	p/m2	#
Het oude Raethuys	€ 15.011,-	€ 69,50	4
Jongerencentrum Het Lokaal	€ 401.354,-	€ 545,32	1
De Brinkhoeve	€ 469.761,-	€ 266,91	2
De Boekenstal	€ 56.255	€ 142,05	3

Onderhoudskosten 2030-2033 (score 1-2)*

	Totaal	p/m2	#
Het oude Raethuys	€ 109.935,-	€ 508,95	2
Jongerencentrum Het Lokaal	€ 236.514,-	€ 321,35	3
De Brinkhoeve	€ 435.793,-	€ 247,61	4
De Boekenstal	€ 240.679,-	€ 607,78	1

*Voor deze onderhoudskosten is nog geen budget beschikbaar gesteld.

Inkomsten



Bezettingsgraad

	Totaal aantal m2	Bezettingsgraad	#
Het oude Raethuys	216	5%	4
Jongerencentrum Het Lokaal	796	36%	3
De Brinkhoeve	1.760	85 %	1
De Boekenstal	396	52%	2

Van de vier vastgoedobjecten kent de Brinkhoeve de hoogste bezetting en de hoogste inkomsten uit verhuur. De investeringen die nodig zijn voor instandhouding waarbij de kosten worden afgezet tegen de inkomsten en

bezettingsgraad komen het best tot hun recht bij de Brinkhoeve. Op dit moment wordt de Brinkhoeve niet kostprijs dekkend verhuurd. De verhouding (investering/opbrengst) wordt alleen maar beter als er in de toekomst wel een minimaal kostprijs dekkende huur betaald gaat worden.

Visie op instandhouding:

- A. *Het Oude Raethuys komt niet in aanmerking voor instandhouding. Wanneer er besloten wordt tot instandhouding moet er kritisch gekeken worden naar de maatschappelijke functie van elk vastgoedobject en de bijdrage die het vastgoedobject levert aan het behalen van gemeentelijke doelstellingen en de uitvoering van gemeentelijk beleid om die doelstellingen in resultaat om te zetten. De bezettingsgraad van het Oude Raethuys is nihil, waardoor van een bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen of de uitvoering van gemeentelijk beleid eigenlijk geen sprake is. Het in stand houden van het Oude Raethuys in zijn huidige vorm moet worden afgeraden. Voor het Oude Raethuys lijkt verkoop het meest voor de hand liggend. De beperkte bezetting kan goed elders in de gemeente worden gehuisvest. Wel moet er kritisch gekeken worden naar de omvang van de collectie van de Oudheidkamer en de historische waarde.*
- B. *Jongerencentrum Het Lokaal komt niet in aanmerking voor instandhouding. Het Lokaal draagt weliswaar bij aan gemeentelijke doelstellingen maar de bouwkundige staat is zeer slecht. Het in stand houden van Het Lokaal in zijn huidige vorm moet worden afgeraden.*
- C. *De Brinkhoeve en de Boekenstal kennen een goede bezettingsgraad en beide vastgoedobjecten vervullen daarmee een belangrijke maatschappelijke functie. Beide vastgoedobjecten dragen bij aan het bereiken van gemeentelijke doelstellingen en hebben daarmee een beleidsfunctie. De gemeente ontvangt voor de Brinkhoeve ook huurinkomsten waarmee een investering voor instandhouding kan worden terugverdiend. Wanneer er besloten wordt tot instandhouding verdienen de Brinkhoeve en de Boekenstal het zeker om hiervoor in aanmerking te komen.*

Paragraaf 5.2 Visie op renovatie en verduurzaming

Bij de uitwerking van het scenario waarbij het vastgoedobject grootschalig wordt gerenoveerd en verduurzaamd voor de komende 50 jaar is gebruik gemaakt van het ontzorgingsprogramma van de provincie Zuid-Holland. De kosten van verduurzaming zijn, zoals verwacht, fors. Dat daarbij gebruik kan worden gemaakt van de DUMAVA-subsidieregeling is een mooie meevaller, maar ook deze subsidieregeling is de afgelopen jaren flink versoberd.

Vanuit het ontzorgingsprogramma zijn de vier vastgoedobjecten deskundig opgenomen en beoordeeld om noodzakelijk verduurzamingsmaatregelen in beeld te brengen. Daarnaast zijn er routekaarten opgesteld in welke fases er gekomen kan worden tot een duurzame vastgoedportefeuille. De rapporten die zijn opgesteld zijn als bijlage bij dit onderzoek gevoegd.

Het scenario renovatie en verduurzaming richt zich op een tijdspanne van 50 jaar. Met andere woorden moet de investering die de gemeente doet uiteindelijk leiden tot het kunnen blijven gebruiken van het vastgoed, op een duurzame wijze, voor nog eens 50 jaar. In onderstaande tabel is weergegeven dat er bij drie van de vier vastgoedobjecten een veel langere terugverdientijd nodig is. Ook moet worden opgemerkt dat het regulier geraamde onderhoud conform het opgestelde meer jaren onderhoudsplan nog steeds zal moeten plaatsvinden. Vandaar dat in onderstaande tabel ook de kosten van instandhouding nog eens zijn opgenomen.

	De Brinkhoeve	Het Oude Raethuys	Het Lokaal	De Boekenstal
BVO	1760 m2	216 m2	736 m2	396 m2
Bezettingsgraad	85%	5%	36%	52%
Instandhouding				
Kosten	€ 906.000,00	€ 125.000,00	€ 638.000,00	€ 297.000,00
Kosten p/m2	€ 515,00	€ 579,00	€ 867,00	€ 750,00
Doorlooptijd	2023-2033	2023-2033	2023-2033	2023-2033
Renovatie en verduurzaming				
Kosten	€ 1.135.941,00	€ 290.819,00	€ 620.289,00	€ 454.389,00
Kosten p/m2	€ 645,00	€ 1.346,00	€ 842,00	€ 1.147,00
TVT (jaar)	77	73	42	67
Energielabel (huidig)	D	G	F	D
Energielabel (resultaat)	A ++	A++	A+	A+++
Doorlooptijd	2023-2033*	2023-2033*	2023-2033*	2023-2033*

*de verduurzamingsmaatregelen kunnen tijdens de reguliere onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden.

Naar aanleiding van het ontzorgingsprogramma en de (financiële) informatie die dat heeft opgeleverd kan tot de volgende visie worden gekomen ten aanzien van het scenario renoveren en verduurzamen (voor de komende 50 jaar):

- A. *Het Oude Raethuys komt niet in aanmerking voor renovatie en verduurzaming. Om het Oude Raethuys te verduurzamen en het vastgoedobject te laten voldoen aan de ambitie uit het klimaatakkoord (minimaal energielabel C en 50% CO2 reductie in 2050) moet er minimaal € 290.819,- worden geïnvesteerd, naast het geplande onderhoud. Een verkennende aanvraag om DUMAVA-subsidie leidt tot een mogelijke subsidie van maximaal € 19.351,-. De terugverdientijd van 73 jaar is fors.*

- B. Jongerencentrum Het Lokaal komt niet in aanmerking voor renovatie en verduurzaming. De huidige bouwkundige staat van het vastgoedobject maakt dat renovatie en verduurzaming geen optie is gezien de enorme investering die hiervoor nodig is (€ 620.289,-). De terugverdien tijd is bij dit vastgoedobject weliswaar het laagst wat verklaard kan worden door de slechte bouwkundige staat. Hier is dus veel winst te behalen met verduurzaming.*
- C. Het sociaal cultureel centrum De Brinkhoeve komt op dit moment niet in aanmerking voor renovatie en verduurzaming. De maatregelen die nodig zijn om het vastgoedobject duurzaam en energiezuinig te maken, maar ook prettig in gebruik voor binnen én buiten (een aangenaam binnenklimaat, minder geluidsoverlast omwonenden) zijn omvangrijk en maken dat de Brinkhoeve in aanmerking komt voor een DUMAVA-subsidie voor integrale projecten. Hier tegenover staat een hoger subsidiebedrag maar het subsidiepotje voor 2024 is al leeg. In 2025 komt er een nieuwe DUMAVA-regeling maar ook deze zal, in lijn met de eerdere regelingen, verder versoberd worden.*
- D. De Boekenstal komt niet in aanmerking voor renovatie en verduurzaming. Om de Boekenstal te verduurzamen en het vastgoedobject te laten voldoen aan de ambitie uit het klimaatakkoord (minimaal energielabel C en 50% CO2 reductie in 2050) moet er minimaal € 454.389,- worden geïnvesteerd, naast het geplande onderhoud. Een verkennende aanvraag om DUMAVA-subsidie leidt tot een mogelijke subsidie van maximaal € 33.496,-.*

Paragraaf 5.3 Visie op herontwikkeling en gebiedsontwikkeling

Drie van de vier vastgoedobjecten zijn gevestigd in het centrum van Poortugaal. Twee van deze vastgoedobjecten kennen beperkingen als gevolg van hun ligging en cultuurhistorische waarde. Herontwikkeling van deze twee vastgoedobjecten (het Oude Raethuys en de Boekenstal) zal zijn beperkingen kennen en zeer kostbaar zijn. Het Oude Raethuys is geschikt voor verkoop, de Boekenstal vervult een belangrijke maatschappelijke functie als wijkcentrum.

Het sociaal en cultureel centrum De Brinkhoeve kent een hoge bezettingsgraad. Dit leidt echter tot steeds meer overlast uit de buurt. De overlast ontstaat door verkeersafwikkeling en een beperkt parkeeraanbod, maar ook in het komen en gaan van bezoekers tot laat in de avond. Daarbij zijn er veel activiteiten waarbij een muziekinstallatie wordt gebruikt die geluidsoverlast veroorzaakt. De Brinkhoeve in zijn huidige vorm laten voortbestaan lijkt niet haalbaar. Het Jongerencentrum het Lokaal biedt mogelijk een oplossing. De locatie van Het Lokaal is zeer geschikt voor de activiteiten van De Brinkhoeve die overlast veroorzaken.

Visie op herontwikkeling en gebiedsontwikkeling:

- A. Het Oude Raethuys komt niet in aanmerking voor herontwikkeling. Dit vastgoedobject is een monument en maakt onderdeel uit van de historische dorpskern van Poortugaal. De uitstraling van dit vastgoedobject moet behouden blijven en planologisch is er voor een nieuwe eigenaar al veel mogelijk (kantoor aan huis, of volledige woonfunctie).*
- B. Jongerencentrum Het Lokaal komt in aanmerking voor sloop en nieuwbouw. De ondergrond van Het Lokaal is niet van de gemeente. De locatie van het huidige jongerencentrum is vanwege de afwezigheid van bebouwing in de directe omgeving zeer geschikt voor activiteiten waarbij gebruik wordt gemaakt van een geluidsinstallatie. De bouwkundige staat is dusdanig slecht dat slopen en nieuwbouw tot de enige mogelijkheid behoort. Helaas is uitbreiding van het bestaande bouwoppervlak planologisch niet mogelijk. De huidige bezettingsgraad biedt echter nog genoeg mogelijkheden om extra activiteiten te huisvesten.*
- C. 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 daar buiten, maar is wel uit haar jasje gegroeid. De huidige 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. De huidige locatie is zeer geschikt voor herontwikkeling waarbij gedacht kan worden aan een woonfunctie in combinatie met een maatschappelijke plint. De activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken kunnen verplaatst worden naar Jongerencentrum Het Lokaal. De activiteiten die qua aard en omvang passen bij een wijkcentrum kunnen opnieuw worden gehuisvest in de maatschappelijke plint.*
- D. De Boekenstal komt niet in aanmerking voor herontwikkeling. De Boekenstal is een gemeentelijk monument en gelegen in de historische dorpskern van Poortugaal en moet behouden blijven.*

Paragraaf 5.4 Visie op afstoten

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]

Visie op afstoten:

- A. Het Oude Raethuys komt in aanmerking voor verkoop. Planologisch zijn er weinig belemmeringen voor een nieuwe eigenaar (Wonen en dienstverlening is al mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan) en het vastgoedobject is gunstig gelegen. Dit zal de verkoopwaarde ten goede komen. Wanneer er besloten wordt tot het afstoten van vastgoedobjecten moet er kritisch gekeken worden naar de maatschappelijke functie van elk vastgoedobject en de bijdrage die het vastgoedobject levert aan het behalen van gemeentelijke doelstellingen en de uitvoering van

gemeentelijk beleid om die doelstellingen in resultaat om te zetten. Op dit moment wordt het Oude Raethuys maatschappelijk gebruikt door de Oudheidkamer en voor trouwerijen. Beide activiteiten vinden sporadisch plaats en kunnen gezien hun omvang en frequentie gemakkelijk elders georganiseerd worden.

- B. Jongerencentrum Het Lokaal komt niet in aanmerking voor verkoop. De ondergrond van Het Lokaal is niet van de gemeente. Het eigendom tussen de bebouwing en de ondergrond wordt gescheiden door een erfpachtconstructie. Deze juridisch situatie, maar ook de zeer slechte bouwkundige staat maakt dat verkoop waarschijnlijk niet haalbaar is, of tegen een zeer lage opbrengst. Ook zijn de planologische mogelijkheden voor een nieuwe eigenaar op deze locatie beperkt door de ligging van het vastgoedobject.*
- C. Sociaal cultureel centrum De Brinkhoeve komt niet in aanmerking voor verkoop. De Brinkhoeve vervult een belangrijke maatschappelijk functie binnen de Poortugaalse samenleving en ook daar buiten. Deze functie moet behouden blijven.*
- D. De Boekenstal vervult een belangrijke maatschappelijk functie en draagt bij aan het behalen van gemeentelijke doelstellingen. Wanneer de activiteiten elders kunnen worden ondergebracht binnen de dorpskern zou dit zeker, gezien de besparing van onderhoud en de opbrengst van verkoop, moeten worden overwogen.*

	De Brinkhoeve	Het Oude Raethuys	Het Lokaal	De Boekenstal
BVO	1760 m2	216 m2	736 m2	396 m2
Bezettingsgraad	85%	5%	36%	52%
Instandhouding				
Kosten	€ 906.000,00	€ 125.000,00	€ 638.000,00	€ 297.000,00
Kosten p/m2	€ 515,00	€ 579,00	€ 867,00	€ 750,00
Doorlooptijd	2023-2033	2023-2033	2023-2033	2023-2033
Renovatie en verduurzaming				
Kosten	€ 1.135.941,00	€ 290.819,00	€ 620.289,00	€ 454.389,00
Kosten p/m2	€ 645,00	€ 1.346,00	€ 842,00	€ 1.147,00
TVT (jaar)	77	73	42	67
Energie label (huidig)	D	G	F	D
Energie label (resultaat)	A ++	A++	A+	A+++
Doorlooptijd	2023-2033*	2023-2033*	2023-2033*	2023-2033*
Herontwikkeling				
Afstoten				

H.6 Conclusie

De Brinkhoeve vervult 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 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 onderhoud maar ook een forse investering in renovatie en verduurzaming. Gezien de huidige WOZ-waarde van het vastgoedobject lijkt deze investering niet legitiem. Gezien de belangrijke maatschappelijke 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 alleen renovatie en verduurzaming worden de problemen in de omgeving niet of maar deels opgelost. Voor de Brinkhoeve is daarom herontwikkeling een interessante optie. De investering die bespaard wordt op regulier onderhoud en verduurzaming kan worden ingezet voor de herontwikkeling. Door de commerciële activiteiten te weren uit de Brinkhoeve ontstaat er ruimte voor huisvesting van de bibliotheek en de Oudheidkamer.

Bij een herontwikkeling kunnen direct de problemen in de buitenruimte worden aangepakt en kan de buitenruimte opnieuw worden ingericht voor een prettigere leefomgeving.

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 gevolg hiervan is, om de parkeerdruk daadwerkelijk aan te pakken, er een parkeerkelder gerealiseerd zal moeten worden. Dit is een kostbare maar in onze ogen onmisbare ingreep. Met de verkoop van appartementen kan lijkt deze herontwikkeling goed haalbaar.

Met het huisvesten van de maatschappelijke activiteiten uit de Boekenstal en het Oude Raethuys in de nieuwe Brinkhoeve is de huidige huisvesting in de Boekenstal en het Oude Raethuys overbodig geworden. De Boekenstal en het Oude Raethuys kunnen verkocht worden waarbij vooral het Oude Raethuys veel mogelijkheden biedt 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. De onderhoudskosten die bespaard worden en de opbrengsten van beide vastgoedobjecten bij verkoop kunnen worden aangewend voor herontwikkeling van de Brinkhoeve en het Lokaal.

Het jongeren centrum Het Lokaal verkeert in een zeer slechte bouwkundige staat. Zowel instandhouding conform een huidige meerjaren onderhoudsplan als renovatie en verduurzaming zijn niet haalbaar. Wel vervult Het Lokaal een belangrijke maatschappelijke functie, en biedt de huidige bezettingsgraad mogelijkheden voor het organiseren van activiteiten in de avonden. De activiteiten uit de Brinkhoeve die geluidsoverlast veroorzaken zouden hier georganiseerd kunnen worden. Het jongeren centrum komt daarmee in aanmerking voor sloop en nieuwbouw waarbij een nieuw vastgoedobject ook meer aanspreekt om er bijvoorbeeld een trouwlocatie van te maken.