

Een warm hart voor maatschappelijke instellingen

2017-14388

Aan de leden van de raad,

In de raadsvergadering van 10 januari 2017 is de motie "Een warm hart voor maatschappelijke initiatieven" aangenomen. In deze motie verzoekt de raad het college of de Kledingbank (nu tijdelijk gehuisvest in voormalige basisschool De Dolfijn), eventueel gezamenlijk met andere maatschappelijke instellingen, voor een langere periode gehuisvest kan worden. De gemeenteraad erkent dat deze initiatieven goed werk verzetten en wil deze daarom graag behouden en faciliteren.

Voorgeschiedenis

In maart 2016 is het juridisch eigendom van voormalig schoolgebouw De Dolfijn met bijbehorende gymzaal, gelegen aan respectievelijk de Balistraat 1 en Sumatralaan 60, overgedragen van de school naar de gemeente. Het gebouw was niet meer nodig voor onderwijs. Eind 2015 is daarom al gestart met een verkenning naar de (on)mogelijkheden van deze locatie. Architecten, ontwikkelaars, bouwers, maar ook burgers zijn gevraagd om met ideeën te komen. Zo zijn er brieven verstuurd naar ontwikkelaars uit de regio en is een artikel in de Kombinatie geplaatst om 'creatieve denkers uit te dagen' met een idee voor (her)gebruik te komen.

Uiteindelijk zijn 9 ideeën binnengekomen en door de verschillende partijen gepresenteerd aan het RIT. Het groot aantal ingediende plannen en de kwaliteit daarvan hebben ons aangenaam verrast. Alle plannen zijn vervolgens zorgvuldig beoordeeld door een klein team van verschillende disciplines. Uiteindelijk zijn vier partijen geselecteerd waarmee we een vervolgproces willen starten dat uiteindelijk moet leiden tot een definitieve verkoop van de locatie aan de Balistraat/Sumatralaan.

Sinds maart 2016 beheert vastgoedbeschermer Livable het gebouw (De Dolfijn) tijdelijk voor de gemeente (antikraak). Livable is een vastgoedbeschermer die panden niet alleen beschermt door bewoning, maar net een stap verder gaat om een positieve bijdrage te kunnen bieden aan het leefklimaat van een buurt. Eind maart 2016 kregen we het verzoek voor tijdelijke huisvesting van de Kledingbank en hebben wij ze in contact gebracht met Livable (locatie De Dolfijn).

portefeuillehouder: Kamsteeg, A. ; Kreukniet, R.
informatie: Gerben Lankhaar
telefoon: 078 770 35 47
e-mail: g.lankhaar@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

Onderzoek

Naar aanleiding van de aangenomen motie "Een warm hart voor maatschappelijke initiatieven" heeft uw college de mogelijkheden onderzocht om de Kledingbank, eventueel aangevuld met de Voedselbank en stichting Graag Gedaan, permanent te huisvesten voor een langere periode. Een belangrijke vraag bij deze overweging is hoe het beoogde maatschappelijk effect zich verhoudt tot de investering? Deze vraag, in hoeverre maatschappelijk rendement beslag mag leggen op de financiële middelen van de gemeente, vraagt om een politieke afweging. Hierbij is het van belang dat bij besluitvorming alle relevante informatie inzichtelijk is (transparantie). Hieronder zijn de verschillende scenario's uitgewerkt en de financiële gevolgen daarvan inzichtelijk gemaakt. Naast onderstaande scenario's is ook gekeken naar huisvestingsmogelijkheden in de overige leegstaande panden, zoals De Toorts, Het Baken en de voormalige Lindestein school aan de Buizerdstraat, maar deze gebouwen/locaties zijn geen geschikt alternatief gebleken. Gezien de bekendmaking van het voornemen tot aanwijzing van De Toorts als gemeentelijk monument en de onderhoudsstaat waarin het pand verkeert, komt De Toorts niet in aanmerking als locatie om maatschappelijke instellingen te huisvesten. Een herontwikkeling, op relatief korte termijn, is in het kader van het behoud van de monumentale waarde van het gebouw noodzakelijk.

Verkenning van de vraag

Om de huisvestingsvraag goed in beeld te krijgen heeft eerst een gesprek plaatsgevonden met de Kledingbank. In dit gesprek is onder andere gesproken over hun wensen. Het huidige ruimte gebruik van de Kledingbank in de voormalige basisschool De Dolfijn met bijbehorende gymzaal ziet er als volgt uit:

Huidig gebruik

3 klaslokalen	150 m2
2 voormalige kleedruimten	40 m2
2 voormalige waslokalen	30 m2
2/3 gymzaal	150 m2
	+
	370 m2

De Kledingbank heeft aangegeven dat ze het niet zien zitten om te verhuizen, vrijwilligers hebben veel tijd en moeite gestoken om de Kledingbank op deze plek op te bouwen. Zij waren zich echter wel bewust van het feit dat het om een tijdelijke, relatief korte, huisvestingsperiode zou gaan (een zogenaamd antikraakcontract).

In dit gesprek heeft de Kledingbank ten slotte ook haar extra wensen kenbaar gemaakt voor de toekomst, deze zien er als volgt uit:

Toekomst wensen

1 klaslokaal voor Kledingbank	50 m2
1 vaste opslag voor de voedselbank	50 m2
1 spreekkamer voor Graag Gedaan	10 m2
1 keuken met klaslokaal voor Zwijndrecht voor de minima	90 m2
	+
	200 m2

Gebruik bestaande voorzieningen

Kanttekening bij bovenstaande wensen is dat in 2016, op nog geen 700 meter afstand, de multifunctionele accommodatie Hart van Meerdervoort haar deuren heeft geopend. Wij gaan er daarom vanuit dat bij huisvesting van maatschappelijke activiteiten eerst wordt gekeken naar de beschikbaarheid van het Hart van Meerdervoort en de overige welzijnsaccommodaties.

Scenario's

In de beleidslijnen vastgoed staat beschreven dat we ons bij een huisvestingsvraagstuk allereerst moeten afvragen of de inzet van vastgoed noodzakelijk is voor het bereiken van een maatschappelijk effect. De gemeenteraad erkent dat de Kledingbank goed werk verzet en wil deze daarom graag behouden en faciliteren.

Scenario 1

Allereerst zal worden gekeken of de activiteit gehuisvest kan worden in bestaand vastgoed van de kernportefeuille (medegebruik met andere functies). Optimaal gebruik van de kernportefeuille, al dan niet na investeringen, heeft de prioriteit bij een maatschappelijke vastgoedvraag. Het gaat hier alleen om de kernportefeuille, vastgoed dat leegstaat en in aanmerking komt om afgestoten te worden komt hier niet voor in aanmerking. Het enige pand uit de kernportefeuille dat op dit moment in aanmerking komt voor huisvesting van de Kledingbank is Diverzity aan de Anna Paulownastraat 3.

Voordelen

Het pand wordt geëxploiteerd door stichting Diverz en huisvest momenteel het leerwerkbedrijf en diverse muziekstudio's. Een eventuele samenwerking tussen het leerwerkbedrijf en de Kledingbank ligt op deze locatie voor de hand, bovendien wordt het maatschappelijk rendement van dit pand vergroot door het toevoegen van de Kledingbank (in lijn met de beleidslijnen vastgoed).

Nadelen

De nadelen zijn het beschikbaar oppervlak (ongeveer 230 m²) en de locatie, welke niet is gelegen in de wijken Kort Ambacht en Noord. Ook zal er rekening gehouden moeten worden met eventuele verhuiskosten, de Kledingbank heeft immers aangegeven niet meer te willen verhuizen.

Financiële consequenties

Bijkomende extra kosten om het pand geschikt te maken voor de Kledingbank worden geschat op een eenmalige investering van € 80.000,-.

Beschikbare ruimten

ontvangstruimte	30 m ²
zolderruimte	130 m ²
bergruimte	71 m ²
totaal	231 m ²



Scenario 2

Wanneer de kernportefeuille niet toereikend is wordt zorgvuldig afgewogen of het noodzakelijk is deze activiteit zelf te huisvesten. Voordat een eventuele ontwikkeling op de locatie De Dolfijn doorgang kan vinden zijn we een hele tijd verder. Dit betekent dat de Kledingbank voor een periode van ongeveer twee jaar gebruik kan blijven maken van voormalig schoolgebouw De Dolfijn met bijbehorende gymzaal. Na deze periode zal de Kledingbank alsnog moeten verhuizen.

In het maatschappelijk debat wordt de huisvesting van verschillende maatschappelijke activiteiten en functies vaak gekoppeld aan bepaalde panden. Onze (maatschappelijke) partners bezitten eveneens vastgoed waarin activiteiten, die bijdragen aan onze maatschappelijke doelstellingen, kunnen plaatsvinden. Er is nog steeds voldoende aanbod in de gemeente Zwijndrecht, voorbeelden hiervan zijn de panden aan de W. Snelliusweg 41 en aan de Westelijke Parallelweg 54.

Voordelen

Het huisvesten van functies bij andere vastgoedbezitters (de markt kan immers ook voorzien in vastgoed) in de gemeente is in lijn met de beleidslijnen vastgoed. Deze oplossing draagt bovendien bij aan het tegengaan van leegstand in de gemeente Zwijndrecht.

Nadelen

De Kledingbank zal nog steeds moeten verhuizen, er dient dus rekening gehouden te worden met eventuele verhuiskosten.

Financiële consequenties

De huurprijs van het pand aan de Westelijke Parallelweg 54 bedraagt € 45.000,- per jaar, voor het pand aan de W. Snelliusweg 41 bedraagt de huurprijs € 28.200,- per jaar met de kanttekening dat beide bedragen exclusief gas, water en licht zijn.

Beschikbare ruimten

W. Snelliusweg	584 m2
Westelijke Parallelweg	900 m2

Scenario 3

In die gevallen waar de kernportefeuille vastgoed niet voldoet én de markt niet kan voorzien in (geschikt) vastgoed, kan overwogen worden om de Kledingbank voor een periode van 5 jaar te huisvesten in De Dolfijn (wens van de Kledingbank). Het pand behoort niet tot de kernportefeuille, maar tot de categorie nader te overwegen of af te stoten vastgoed. Vastgoed dat niet nodig is om de beleidsdoelstellingen te halen en/of in een slechte onderhoudsstaat verkeert en dat mogelijk verkocht kan worden.

Voordelen

Het grote voordeel van deze locatie is dat de Kledingbank niet hoeft te verhuizen, er is bovendien genoeg ruimte beschikbaar om uit te breiden met andere maatschappelijke initiatieven zoals de Voedselbank en stichting Graag Gedaan.

Nadelen

Het langer in stand houden van De Dolfijn (nader te overwegen of af te stoten vastgoed) is niet in lijn met de beleidslijnen vastgoed en draagt bovendien niet bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Zwijndrecht. Het pand is in een slechte onderhoudsstaat en verbruikt erg veel energie. Huisvesting van de Kledingbank, voor een periode van 5 jaar, op deze locatie, stagneert bovendien een toekomstige herontwikkeling. De locatie aan de Balistraat bevindt zich aan de rand van een bestaande woonbuurt met voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Dit maakt invulling met woningbouw een voor de hand liggende optie. Het is wenselijk om daarbij qua woningtype en prijsklasse nauw aan te sluiten op het bestaande aanbod, zodat mensen die zich al verbonden voelen met deze buurt kunnen in- of doorstromen en de bevolking gemêleerder wordt. Geschat wordt dat het eenmalig te realiseren exploitatieresultaat, bij de bouw van 30 woningen, circa € 150.000,- tot 200.000,- zal bedragen. Dit is het bedrag dat onder streep overblijft: opbrengsten (verkoop bouwgrond) minus kosten (boekwaarde, sloop, bouw- en woonrijp maken, plan- en rentekosten).

Naast de te verwachten opbrengst van 1,5 tot 2 ton, vervallen de kapitaallasten (€ 19.000,-/jaar), belastingen en verzekeringen bij directe verkoop van De Dolfijn.

Financiële consequenties

	Kosten voor 1 ^e jaar	Kosten voor 5 jaar
Onderhoud		
Noodzakelijk onderhoud*	€ 9.195	€ 45.975
Esthetisch onderhoud**	€ 10.860	€ 54.300
Gas/water/licht		
Basisschool	€ 14.500	€ 72.500
Gymzaal***	€ 9.000	€ 45.000
Belastingen	€ 6.751	€ 33.755
Verzekeringen	€ 2.000	€ 10.000
	+	+
Minimale kosten	€ 32.446	€ 162.230
+ volledig onderhoud**	€ 43.306	€ 216.530
+ volledig onderhoud en warme gymzaal***	€ 52.306	€ 261.530

* noodzakelijk onderhoud is onderhoud gericht op veiligheid en gezondheid en bevat onder andere: houtrotherstel, onderhoud CV-ketel en diverse elektrische installaties en onderhoud aan de brandmeldinstallatie en brandblusapparaten.

** esthetisch onderhoud is onderhoud dat gericht is op de uitstraling van het pand in de wijk. Bij goed esthetisch onderhoud is het pand bovendien minder gevoelig voor vandalisme en is er minder risico op onverwachte kosten in de toekomst (wordt geadviseerd). De onderhoudswerkzaamheden bedragen: schilderwerk, onderhoud aan het dak ter voorkoming van lekkages (pannen) en de gevel (dit zijn optionele kosten).

*** de gymzaal wordt momenteel niet verwarmd (dit zijn dus optionele kosten).

Samenvatting

Scenario	Geschatte kosten		Voordelen	Nadelen
	1e jaar	5 jaar		
Diverszity	€ 16.000,-*	€ 80.000,-*	+ permanente oplossing + conform beleidslijnen	- kleinere ruimte - locatie - verhuizen
Huur bij marktpartij	€ 28.200,- ** - € 45.000,- **	€ 141.000,- ** - € 225.000,-**	+ conform beleidslijnen + geen onvoorziene kosten + locatie	- verhuizen
De Dolfijn	€ 32.446,-***	€ 162.230,-	+ voldoende ruimte + locatie + niet verhuizen	- niet duurzaam - risico op onvoorziene kosten - (voorlopig) tegenhouden mogelijke ontwikkeling

* Exclusief gas/water/licht

** Bedragen zijn slechts een indicatie van wat beschikbaar is in de markt en zijn exclusief gas/water/licht

*** Geschatte bedrag is gebaseerd op het hoognodige onderhoud dat gericht is op veiligheid en gezondheid van de gebruikers en is exclusief gas/water/licht van de gymzaal

Keuze

Wij hopen u met deze nota, als reactie op uw motie, voldoende te hebben geïnformeerd. De uiteindelijke keuze voor de huisvesting van de Kledingbank zal, gelet op de financiële consequenties, bij de kadernota moeten plaatsvinden. Kanttekening: Tijdens de komende 5 jaar dient wel nagedacht te worden over de vraag hoe we verder gaan na deze periode.

Hoogachtend,

De locosecretaris,

De burgemeester,