



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	883944
Onderwerp	Actualisatie plan maatschappelijk vastgoed
Besluit in raad	24 april 2024
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Prakke
Naam steller	Mark Achterberg
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde besispunten:

1. De actualisatie van het plan Maatschappelijk vastgoed 2024 vast te stellen en hierdoor in te stemmen met beleidsmatige keuzes omtrent gebruik en verhuur, waaronder:
2. Het Nutsgebouw tot 2030 als strategisch vastgoed te bestempelen met als doel de huisvesting van diverse maatschappelijke organisaties;
3. Te kiezen voor het scenario 'Meebewegen en anticiperen op een grote stap vooruit';
4. Twee kredieten beschikbaar te stellen ad € 100.000 en € 30.000 voor de opfrisbeurt van het Nutsgebouw en de Kinderboerderij Cantonspark.

Samenvatting van het voorstel

Dit voorstel behelst de actualisatie van het plan maatschappelijk vastgoed. Deze actualisatie geeft de gemeente inzicht in het maatschappelijk vastgoed. Hierin zijn de plannen verwerkt om maatschappelijke organisaties een plek in Baarn te geven, stelt de gemeente concrete doelen en zet de koers uit voor de aankomende jaren uit.

Aanleiding

De gemeente Baarn gebruikt het maatschappelijke vastgoed om haar wettelijke verplichtingen te vervullen en sociale en maatschappelijke doelen na te streven. De gemeente legt dit gebruik vast in beleid.

In 2021 heeft de gemeenteraad het huidige Plan Maatschappelijk Vastgoed (PMV) [vastgesteld](#). Onderdeel van dit PMV was het plan om "De Kroon" te realiseren, (het samenvoegen van bibliotheek en theater) en het verbouwen van Hoofdstraat 1 om dienst te doen als een gemeenschappelijk centrum ('Brinkhuis') voor verschillende maatschappelijke organisaties. In februari 2023 heeft de gemeenteraad het plan 'De Kroon' verworpen. Doordat de bibliotheek niet verhuisde kwam de Hoofdstraat 1 niet vrij voor het vestigen van de maatschappelijke organisaties. De gemeenteraad heeft het college [opdracht](#) gegeven om het PMV te actualiseren en effectieve oplossingen te presenteren voor de ontstane problematiek.

Parallel aan deze actualisatie wordt onderzoek verricht naar de toekomst van theater de Speeldoos, de Wintertuin en wordt een Kunst- en Cultuurvisie uitgewerkt. Tevens wordt al het maatschappelijk vastgoed onderworpen aan een nulmeting om het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te actualiseren en aan een duurzaamheidsscan. Deze parallelle ontwikkelingen zijn niet gelijktijdig gereed om te verwerken in dit PMV. Het college kiest er echter voor dit PMV wel aan de raad voor te leggen omdat het college vaart wil maken en keuzes wil maken om de maatschappelijke organisaties duidelijkheid te geven, vrijgekomen panden te vullen en planvorming voor woningen niet wil vertragen.

Beoogd effect



- Inzicht geven in de wijze waarop vastgoed een rol speelt bij het realiseren van wettelijke, sociale en maatschappelijke doelstellingen;
- Inzicht geven in de financiële opgave die daarbij hoort;
- Een duurzame en beheersbare vastgoedportefeuille realiseren;
- Ontwikkelrichtingen schetsen waarin de gemeente kan prioriteren;
- Duidelijkheid geven over de ambities van de gemeente richting gebruikers, initiatiefnemers en andere belanghebbenden.

Argumenten

1.1 De gemeente krijgt inzicht in het gebruik vastgoed en stelt het beleidskaders voor onderhoud en verduurzaming

Het PMV geeft inzicht in het actuele gebruik van het maatschappelijke vastgoed. Er wordt inzichtelijk gemaakt waar kansen en bedreigingen liggen. De voortgang in een aantal dossiers worden behandeld en de beleidskaders voor de verduurzaming van het vastgoed worden geschetst.

1.2. De gemeente borgt de ontwikkeling van een aantal specifieke panden

Bij een aantal panden is een ontwikkeling gaande of zal er op (korte) termijn een ontwikkeling starten. Per pand is inzichtelijk gemaakt welke ontwikkelingen er komt en wanneer deze plaats zal vinden.

1.3 De gemeente legt de keuze om hulp aan maatschappelijke organisaties of initiatieven te geven niet vast in vastgoed beleid maar geeft flexibiliteit en ruimte voor inbreng vanuit andere beleidsterreinen.

In het PMV van 2021 hebben diverse organisaties een categorie gekregen op basis waarvan ze wel of geen hulp krijgen bij de huisvesting vanuit de invalshoek maatschappelijk vastgoed. Dit leidt tot inflexibiliteit en moeilijk hulp kunnen geven aan nieuwe initiatieven. Het nieuwe PMV geeft het college en gemeenteraad de flexibiliteit om afhankelijk van de omstandigheden hulp aan te bieden. Het college en de gemeenteraad kan zich daarbij laten ondersteunen door expertise met betrekking tot de hulpvraag op het betreffende beleidsterrein van de gebruiker/huurder.

1.4. De gemeente kan beter sturen op resultaat door een marktconforme huur in combinatie met subsidie.

Veel organisaties krijgen een verkapte subsidie middels een lage huur. Huurcontracten zijn niet flexibel en maakt het moeilijk om een organisatie voorwaarden voor deze (verkapte) subsidie te geven. Hoewel de raad in 2015 de activiteiten verhuur van maatschappelijke en strategisch vastgoed van algemeen belang heeft verklaard, en daardoor de Wet Markt en Overheid niet van toepassing is, is toch wenselijk om voor maatschappelijk vastgoed een marktconforme huur in rekening te brengen. Een marktconforme huur is, een extern gewaardeerde, in het economisch verkeer gangbare huur.

2.1 Door het nutsgebouw te gebruiken als ruimte voor de maatschappelijke organisaties heeft een aantal organisaties toekomstperspectief

Een aantal organisaties staan op het punt om te besluiten om op te houden met bestaan vanwege onzekerheid over de huisvesting. Door het leegkomen van het Nutsgebouw vanwege het opzeggen van een huurder kan het Nutsgebouw gebruikt worden en kunnen de onzekere organisaties op korte termijnperspectief geboden worden.

2.2 Het Nutsgebouw kan gebruikt worden als proeftuin voor een locatie waarin diverse organisaties samen een pand gebruiken.

De gemeente Baarn heeft de ambitie om op een centrale locatie in Baarn een plek te ontwikkelen voor de diverse maatschappelijke organisaties. Door het gebruik van het Nutsgebouw door diverse organisaties kunnen onderlinge relaties worden versterkt en kan het Nutsgebouw worden gebruikt als een proeftuin voor een toekomstige gewenste locatie.

2.3. Door het nutsgebouw nog niet te verkopen houdt de gemeente alle mogelijkheden open



Het Nutsgebouw grenst aan de hoofdstraat 1 en dat geeft vele mogelijkheden om een en ander in samenhang te ontwikkelen. Door het Nutsgebouw nog niet te verkopen houden we alle mogelijkheden open. De ontwikkeling zal plaatsvinden in nauwe samenwerking met gebruikers, bewoners, omwonenden, betrokken besturen en maatschappelijke organisaties

2.4. Het Nutsgebouw helpt bij de opdracht om Oekraïners op te vangen.

In en rond het Nutsgebouw zijn momenteel meerdere opvangplekken gemaakt voor vluchtelingen. Bij verkoop verdwijnen deze plekken.

3.1. De gekozen route ('meebewegen en grote stap vooruit') geeft duidelijkheid aan de betrokken maatschappelijke organisaties

Door een route te kiezen die aan de slag gaat met het lange én korte termijnperspectief krijgen de betrokken maatschappelijke organisaties per direct duidelijkheid over hun huisvesting. Een verhuizing naar het Nutsgebouw kan rond/na de zomer plaatsvinden en het pand is voor een langere tijd te gebruiken (circa 5-6 jaar). Daarnaast gaat de gemeente aan de slag met een lange termijn oplossing met het comfort dat alle organisaties voor de korte/middellange termijn een plek hebben.

3.2. De route 'meebewegen en grote stap vooruit' stelt heldere kaders en vooruitzichten ten aanzien van verkoop en tijdslijnen.

Een aantal keuzes (verkoop Eemnesserweg, woningbouw Poorthuis, verkoop Oosterstraat 175b etc.) die enige tijd geleden zijn genomen worden uitgevoerd en zo snel mogelijk afgerond.

3.3. De route 'meebewegen en een grote stap vooruit' anticipeert op de toekomst.

Door de Eemnesserweg 15-17 en het Poorthuis te verkopen maken we ruimte voor de bouw van woningen. De gemeente speelt, wat wenselijk is in het kader van de budgettaire uitdagingen van 2026, liquiditeiten vrij en verlaagt onderhouds- en beheerskosten

4.1. De twee kredieten maken de ruimtes toekomstbestendig voor de aankomende jaren

Het Nutsgebouw en Kinderboerderij Cantonspark zijn momenteel onvoldoende geschikt voor het gewenste gebruik. Het Nutsgebouw heeft een verbetering van brandveiligheid, hygiëne en techniek nodig. De Kinderboerderij Cantonspark heeft extra ruimte nodig om de cliënten van Amerpoort de benodigde zorg te kunnen geven.

4.2. Amerpoort kan cliënten een dagbesteding blijven geven in een plek midden in de Baarnse samenleving,

Zonder uitbreiding kan Amerpoort de dagbesteding niet blijven uitvoeren op de Kinderboerderij en zullen de cliënten weg moeten. Dit komt omdat de verhouding cliënten / begeleiding binnen de huidige bebouwing onvoldoende is voor een efficiënte zorg. Een kleine uitbreiding (maken van serre) zorgt voor voldoende ruimte om een bestendige dagbesteding aan te bieden op een plek midden in Baarn.

Financiële risico's

De verbouwing vindt plaats in een bestaand gebouw dat eigendom is van de gemeente. De kostenraming worden met zorgvuldigheid gemaakt maar er kunnen (verborgen) gebreken zijn waardoor de kosten hoger uitvallen. Om hierop optimaal te kunnen sturen, zal de gemeente Baarn optreden als opdrachtgever en bouwheer.

Algemene risico's

Het Poorthuis staat op de lijst van niet strategisch vastgoed en zal verkocht worden. Na verkoop is een ontwikkeling tot woningen de voorkeur van de gemeente. Het Poorthuis moet hiervoor gesloopt worden. Onderdeel van het sloopproces is het zorgvuldig omgaan met de dieren (en planten) die mogelijk in het Poorthuis leven. De gemeente Baarn heeft reeds het proces van een Flora en Fauna onderzoek ingezet. Het is onbekend wat de uitkomsten hiervan zullen zijn. Er is een risico dat dit onderzoek en opvolgende mitigerende maatregelen langer duren dan gehoopt. De gemeente zal zich inzetten om onnodige leegstand te voorkomen.



Kosten, baten en dekking

De investering bedraagt € 100.000 voor het Nutsgebouw en €30.000 voor de kinderboerderij Cantonspark en zal worden gedekt uit de algemene reserve. Na verkoop van het vastgoed Oosterstraat 175b en Bosbadlaan 2 zal de € 130.000 worden teruggestort in de Algemene Reserve. Amerpoort zal tevens een hogere huur gaan betalen. De Bosbadlaan 2 zal overigens pas verkocht worden bij het vertrek van een huurder.

De gemeenteraad zal in de tweede helft van 2024 inzicht krijgen in de benodigde investeringen ten behoeve van onderhoud (MJOP) en verduurzaming.

Aanpak / Uitvoering

Zoals omschreven in het PMV (hoofdstuk 6).

Duurzaamheid

Hoofdstuk 4.7 van het PMV is het onderdeel duurzaamheid. Er worden ambities, kaders en uitgangspunten gesteld die de gemeente heeft bij de verduurzaming van het vastgoed. Er vinden duurzaamheidsscans plaats die in de tweede helft van 2024 samen met de update van het MJOP aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie

Voorafgaand dit raadsvoorstel zijn vele gesprekken geweest met maatschappelijke organisaties, huurders, eigenaars omliggende panden, omwonenden, wooncorporaties en allerlei stuur- en kopgroepen (plekkemakers, visie Brinkhuis etc.).

Na besluit van de gemeenteraad zullen we met alle betrokken organisaties in gesprek gaan om uitvoering te geven aan een eventuele verbouwing en verhuizing.

Evaluatie

Het maatschappelijk vastgoed beleid vergt een constante monitoring van maatschappelijke en lokale ontwikkelingen. Wij zullen deze ontwikkelingen monitoren en en bijsturen waar nodig.

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester



Bijlagen:

Plan maatschappelijk vastgoed april 2024