

Besluitformulier

Team Wijken en Kernen & Vastgoed

Zaaknummer: 3170392 Datum: 08-08-2024	Opsteller: P. Bouwman/S. Kraan-de Groot
Onderwerp: Bekostiging integrale renovatie buurthuis De Zeehelden gelegen in de Zeeheldenbuurt in Alphen aan den Rijn	
Besluit: 1. Tot integrale renovatie van buurthuis De Zeehelden, waarbij verduurzaming, functionele verbeteringen en onderhoud in één traject worden uitgevoerd voor een totaalbedrag van € 802.565. 2. Tot dekking van het totaalbedrag van € 802.565 als volgt: a. Een bedrag van € 26.199 ten laste brengen van de Voorziening onderhoud; b. Een bedrag van € 202.492 wordt betaald ten laste van de subsidie DUMAVA; c. Een bedrag van € 315.994 wordt via de kapitaallasten (aflopend vanaf € 18.215 per jaar) ten laste van de stelpost Verduurzaming gemeentelijk vastgoed van team Vastgoed gebracht d. Een bedrag van € 257.880 via de kapitaallasten (aflopend vanaf € 16.762 per jaar) ten laste brengen van beschikbare budgetruimte van het team Wijken en Kernen. 3. Tot verwerking in de begroting van de bovenstaande (neutrale-) financiële mutaties via de Najaarsnota 2024.	

Publiekssamenvatting

Buurthuis De Zeehelden (van Brakelstraat 3 Alphen aan den Rijn) is één van de 14 locaties die aangewezen zijn als 'Dorps- of buurthuis van de toekomst' (Herijking dorps- en buurthuis fase 1 t/m 4 (2019/2020). Dit buurthuis is eigendom van de gemeente.

In het door het college vastgestelde 'Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2025' is de verduurzaming van buurthuis De Zeehelden als één van de acties opgenomen. Dit draagt bij aan behalen van de ambities uit het gemeentelijke duurzaamheidsprogramma en het voldoen aan de landelijke CO2-reductie verplichtingen.

Op basis van een integraal verduurzamingsonderzoek wordt een integrale renovatie van buurthuis De Zeehelden voorgesteld, waarbij verduurzaming, functionele verbeteringen en onderhoud in één traject worden uitgevoerd met bijbehorende dekking.

Ook wordt een participatieplan gemaakt om meerdere doelgroepen en verschillende soorten activiteiten in het nieuwe buurthuis te krijgen.

Inleiding

In maart 2019 is de startnotitie Herijking dorps- en buurthuizen vastgesteld door de Gemeenteraad. Uitgangspunt van deze notitie is dat ieder dorp of buurt tenminste één centraal buurt- of dorpshuis krijgt, dat zoveel als mogelijk aansluit op de behoeften van dat dorp/buurt. Op deze manier moet er een dekkend netwerk aan dorps- en buurthuizen ontstaan. Dit netwerk ondersteunt de leefbaarheid in de dorpen en buurten. In fase 3 is in maart 2020 positief besloten over de noodzakelijke investeringen per dorps- en buurthuis. Door de gestegen prijzen en verdere specificering van de wensen voor Buurthuis De Zeehelden, vraagt het eerder toegewezen bedrag uit de Herijking om een aanvulling. Dit leidt tot een andere wijze van dekking van de nodige investering, zie de financiële paragraaf.

In het door het college vastgestelde 'Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023–2025' is de verduurzaming van buurthuis De Zeehelden als één van de acties opgenomen. Dit draagt bij aan het behalen van de ambities uit het gemeentelijke duurzaamheidsprogramma en het voldoen aan de landelijke CO2-reductie verplichtingen. In de begroting 2024 is geld beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed. Om de gereserveerde middelen voor verduurzaming vastgoed beschikbaar te maken voor de verduurzaming van buurthuis De Zeehelden is een investeringsbesluit door het College nodig.

Door de verduurzamingsmaatregelen en de gewenste functionele maatregelen integraal te realiseren wordt een flinke kwaliteitsslag gemaakt bij buurthuis De Zeehelden. De ervaring leert dat zo'n kwaliteitsslag bijdraagt aan succesvolle uitvoering van het dorps- en buurthuizen beleid.

Huidige situatie

Hoorn

Uit het onderzoek voor de Herijking dorps- en buurthuizen blijkt dat de Hoorn vergrijsd en verouderd. Inwoners doen vaker dan gemiddeld een beroep op hulp en ondersteuning en geven ook aan zich vaker onveilig te voelen. Achter de voordeur spelen problemen, bijvoorbeeld op het gebied van eenzaamheid, schulden of gezondheid. Alleen is het lastig om deze inwoners goed in beeld te krijgen.

Tekst uit herijking dorps- en buurthuizen:

“In de Zeeheldenbuurt speelt zelfstandigheid een grote rol en is men doorgaans wars van bemoeienis van ‘de overheid’. Hier zijn veel partijen en vrijwilligers actief en ontstaan mooie, kleinschalige initiatieven die met een klein beetje hulp van de gemeente worden gerealiseerd. Het blijkt voor de betrokkenen echter lastig om deze initiatieven verder te brengen en open te stellen voor een groter bereik. Dat is deels omdat men zich richt op dezelfde doelgroepen, maar ook omdat de organisatiekracht soms ontbreekt of samenwerking in de breedte niet altijd tot stand komt. De sociale samenhang blijft daardoor veelal beperkt tot de eigen kring.”

Het huidige buurthuis De Zeehelden

Buurthuis De Zeehelden heeft een oude uitstraling waarin de huidige gebruiker zich thuis voelt maar nieuwe gebruikers als het ware op visite zijn bij de huidige gebruiker. Ook ervaringen vanuit het verleden maken dat niet iedereen de drempel hier (meer) over wil gaan. De verhuur is de laatste jaren licht gestegen maar blijft toch erg achter ten opzichte van de andere buurt- en dorpshuizen.

Een voorbeeld van een renovatie die heeft geleid tot een beter gebruik en groter maatschappelijk effect is de renovatie van het buurthuis Mozaïek. Je kan zien dat wanneer je én een aantrekkelijk

buurthuis neerzet én als de professionals en initiatiefnemers de handen uit de mouwen steken, je een succes kan maken van een buurthuis. Ook in een buurt waar de sociale samenhang lager is dan gemiddeld. Dit pleit voor een make-over van buurthuis De Zeehelden.

Daarnaast pleit de verduurzamingsopgave van ons gemeentelijk vastgoed voor het aanpakken van Buurthuis De Zeehelden. Om de landelijk verplichte CO₂ reductie doelstellingen te halen moet de gemeente het vastgoed in haar eigendom verduurzamen, zo ook het pand aan de van Brakelstraat 3. Ook bouwtechnische kenmerken vragen om aandacht. Zo maakt de conditie van het dak onderhoud wenselijk. Mede vanwege kostenefficiëntie wordt met verduurzaming zoveel mogelijk aangesloten bij onderhoudsmomenten en geplande ingrepen uit het MeerjarenOnderhoudsPlan (MJOP) van Vastgoed.

In het 'Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023–2025' is het onderzoeken van de verduurzaming van buurthuis De Zeehelden als één van de acties opgenomen. Het huidige pand heeft energielabel C. Om te voldoen aan toekomstige normen is het wenselijk dat het pand minimaal voldoet aan de zogeheten 'Renovatiestandaard' (in dit geval A+++). Na 2030 wordt er een verplichte eindnorm bepaald waaraan de energieprestaties van alle gebouwen moeten voldoen in 2050. De renovatiestandaard is bedoeld om gebouweigenaren een houvast te geven voordat de eindnorm verplicht wordt. Een gebouw dat aan de renovatiestandaard voldoet is energiezuinig genoeg tot 2050.

Voorstel

Voor het buurthuis is een integraal onderzoek gedaan. In het onderzoek zijn de volgende zaken meegenomen:

- Verduurzamingsdoelen: inzet op een Paris Proof pand met energielabel A+++ , met klimaat adaptieve maatregelen en aandacht voor circulariteit in keuze materialen. Hierbij is rekening gehouden met de benodigde technische maatregelen om aan te sluiten op het te ontwikkelen warmtenet in de Zeeheldenbuurt.
- Uitgangspunten van een buurthuis van de Toekomst,
- Uitgangspunten toegankelijkheid: naar aanleiding van de Agenda Toegankelijk Alphen aan den Rijn is voor buurthuis de Zeehelden een rapport opgesteld over de optimalisatie van de toegankelijkheid.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt een integrale verbouwing van buurthuis De Zeehelden voorgesteld. Hierbij worden verduurzaming, functionele verbeteringen (gebruik en toegankelijkheid) en onderhoud in één traject uitgevoerd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kwaliteitsimpuls dorps- en buurthuizen

Gelijk speelveld creëren voor alle dorps- en buurthuizen aangewezen in het beleid van de Herijking dorps- en buurthuizen en de optimalisatie van de toegankelijkheid vastgoed gemeente Alphen aan den Rijn. De investering draagt bij aan de realisatie van programma 1; als onderdeel van het dorpshuis van de toekomst en de realisatie van programma 4; als onderdeel van de preventiebundel.

Duurzaamheid: voldoen aan verplichtingen, tegengaan klimaatverandering, verbeteren klimaatbestendigheid en geven van het goede voorbeeld

Door de renovatie maken we van buurthuis de Zeehelden toekomstbestendig. Daarmee voldoen we voor dit pand aan de toekomstige landelijke pand-specifieke verplichtingen. Dit draagt bij aan

het realiseren van onze gemeentelijke duurzaamheidsambitie en voldoen aan de landelijke verplichtingen op het gebied van CO₂-reductie. We geven hiermee ook het goede voorbeeld aan onze inwoners en bedrijven. Door het realiseren van hemelwateropslag, het benutten van dit water in het gebouw en vertraagd afvoeren van hemelwater levert het pand een belangrijke bijdrage aan besparing van drinkwatergebruik en het klimaatbestendiger maken van deze buurt. Het peilgebied waar het buurthuis in ligt heeft namelijk een grote opgave als het gaat om het voorkomen van wateroverlast door zware buien. Dit peilgebied heeft minder dan 5% water terwijl dit 15% moet zijn om het gebied klimaatbestendig te maken. Tegelijk is er in dit peilgebied weinig ruimte om watergangen aan te brengen zodat alternatieve maatregelen van belang zijn om hemelwater vast te houden en zo wateroverlast te voorkomen. Terzijde, komende tijd wordt onderzocht wat de bergingsmogelijkheden zijn op maaiveld. Vervolgens wordt deze optie afgewogen tegen waterberging op het pand (techniek, beheersbaarheid, kosten). Voor dit moment worden de kosten die waterberging op het pand met zich mee brengt meegenomen in dit besluit.

Kader

Beleid Herijking dorps- en buurthuizen fase 1 t/m 4

Duurzaamheidsprogramma 2021–2030

Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023–2025

Optimalisatie toegankelijkheid vastgoed gemeente Alphen aan den Rijn PBT Consult vanuit Agenda Toegankelijk Alphen aan den Rijn

Buurthuis De Zeehelden, Alphen aan den Rijn, Onderzoek verduurzaming wijkcentrum, ABT

Argumenten

Voldoen aan de uitgangspunten voor een buurthuis van de toekomst uit het beleid Buurt en dorpshuizen.

In de startnotitie zijn 12 uitgangspunten geformuleerd. Alle dorps- en buurthuizen die deel uitmaken van het netwerk 'Dorps- en Buurthuizen van de Toekomst' worden op hetzelfde niveau gebracht, zodat ze kunnen voldoen aan deze uitgangspunten. De dorps- en buurthuizen die (bijna) voldoen aan deze 12 uitgangspunten hebben sinds dit nieuwe beleid een vermeerdering gekregen van de totale maatschappelijk initiatieven. Buurthuis De Zeehelden heeft een verouderde uitstraling. Het pand voldoet niet aan de huidige voorwaarden die gesteld zijn tijdens de Herijking dorps- en buurthuizen om als buurthuis te functioneren. Daardoor is deze integrale renovatie noodzakelijk.

Renoveren tot "Dorpshuis van de Toekomst" draagt bij aan het behalen van de gewenste maatschappelijke impact.

Het buurthuis heeft vooral een maatschappelijk impact door zijn initiatieven en ontmoetingen. De renovatie van het buurthuis zal beter passen bij de huidige behoeften van de samenleving. Dorps- en buurthuizen zouden een centrale rol moeten vormen in de wijk. Als we daadwerkelijk vorm willen geven aan de maatschappelijke beweging naar meer preventie ten koste van curatie, is een blijvende investering in buurt- en dorpshuizen cruciaal, zeker in zo'n kwetsbare buurt. Bij het wegvallen van de Zeehelden als locatie van een "dorpshuis van de toekomst" zal er voor een dekkend netwerk aan dorpshuizen en buurthuizen een andere locatie moeten worden gezocht.

Verbeteren van de toegankelijkheid van buurthuis De Zeehelden

In het voorjaar 2021 heeft een gespecialiseerd adviesbureau, PBT-consult, de toegankelijkheid van het buurthuis De Zeehelden in kaart gebracht. Daarin is bekeken in welke mate deze bereikbaar,

betreedbaar en bruikbaar is voor mensen met een fysieke of zintuiglijke beperking. (zie bijlage 2) De aanbevelingen uit dit rapport zijn overgenomen in het verduurzamings-rapport. Ze zijn technisch uitvoerbaar en worden met de voorgestelde renovatie gerealiseerd.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed door renovatie

In het door het college vastgestelde 'Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023–2025', is de verduurzaming van buurthuis De Zeehelden als één van de acties opgenomen. Dit draagt bij aan behalen van de ambities uit het gemeentelijke duurzaamheidsprogramma en het voldoen aan de landelijke CO2-reductie verplichtingen.

In het verduurzamingsonderzoek (zie bijlage 1) zijn drie van de vier gemeentelijke duurzaamheidsthema's meegenomen: energie, circulariteit en klimaatadaptatie. Door het ontbreken van gegevens over ecologie is besloten dit thema buiten de scope van het onderzoek te houden. Het verduurzamingsonderzoek schetst vervolgens drie scenario's: Sloop–Nieuwbouw, Renovatie A en Renovatie B. Vervolgens is per mogelijke maatregel een keuze gemaakt die het best past bij de technische randvoorwaarden en gewenste doelen en tegelijkertijd rekening houdt met kosteneffectiviteit. Voor de buitenkant (de schil) wordt bijvoorbeeld niet gekozen voor het verwijderen van het buitenblad en een nieuwe opbouw. Dit zou de aantrekkingskracht van het pand aan de buitenkant vergroten maar tegelijkertijd vallen de kosten fors hoger uit. Vanwege de beperkte isolerende meerwaarde tegenover de hogere kosten is hier niet voor gekozen, maar is gekozen voor spouwmuurisolatie.

Door uitvoering van de gekozen maatregelen is buurthuis de Zeehelden toekomstbestendig:

- Na Renovatie voldoet het pand aan de energieprestatie-eisen (Paris Proof en Renovatiestandaard),
- Bij de keuze van maatregelen is, naast technische haalbaarheid en onderhoud, ook aandacht besteed aan de milieu-impact van de maatregelen.
- Daarnaast is rekening gehouden met het voorkomen van hittestress, hergebruik van regenwater en het bijdragen aan waterbuffering.

Renovatie voorkeur boven scenario Sloop–Nieuwbouw.

Voordeel van nieuwbouw is dat volledige vrijheid bestaat in de wijze van inrichting en vormgeving. Ook kan een hogere duurzaamheidsambitie op energiegebruik en flexibiliteit (circulariteits-onderwerp) behaald worden. Daartegenover staan onder andere hogere initiële milieuschade en hogere investeringskosten. Vanwege deze nadelen en het feit dat ook bij renovatie voldaan kan worden aan de wensen en eisen wordt dit scenario niet voorgesteld als keuze.

De totale kosten voor de renovatie zijn als volgt opgebouwd:

	Totale bouwkosten
Renovatie voor het buurthuis van de toekomst	€ 241.080
Renovatie voor Duurzaamheid	€ 518.486
Verbeteren toegankelijkheid	€ 16.800
Onderhoudskosten	€ 26.199
Totaal	€ 802.565

Duurzaamheid

De renovatie draagt bij aan de duurzaamheid en instandhouding van het pand. Na de renovatie zal het pand toekomstbestendig zijn omdat deze dan voldoet aan de duurzaamheidseisen. Zie (*bijlage 1*) rapport ABT.

Participatie

Voor de gebruikerswensen hebben we gesproken met de vereniging Westershaven en de beheerder Participe van het buurthuis De Zeehelden. Het draait niet om het gebouw en de stenen, die zijn faciliterend. Waar het uiteindelijk om draait zijn de activiteiten die er plaatsvinden: de voorziening! De renovatie is een goede aanleiding om met de huidige gebruikers en nieuwe potentiële gebruikers en buurtbewoners in gesprek te gaan. Dit gesprek moet gaan over hoe je het potentieel van het toekomstige buurthuis kan bereiken en hoe we met elkaar van het buurthuis De Zeehelden, er een buurthuis van kunnen maken waar mensen zich thuis voelen en die bijdraagt aan de sociale basis van de buurt. In het projectplan wordt hiervoor een participatieaanpak opgesteld.

Financiële consequenties

Subsidie

Voor het project is een DUMAVA (Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed) subsidie-aangevraagd. Deze aanvraag is toegekend en het bedrag is vastgesteld op € 202.492,00. Deze subsidie wordt in mindering gebracht op het budget dat uit de stelpost verduurzaming gemeentelijk vastgoed wordt gehaald.

Kosten

De totale kosten voor de renovatie van buurthuis De Zeehelden zijn € 802.565. Hiervan is € 26.199 onderhoud en het resterende bedrag van € 776.366 betreft de renovatie. De subsidie DUMAVA van € 202.492 wordt in mindering gebracht op de kosten voor duurzaamheid.

De kosten voor renovatie worden, conform het Besluit Begroten en Verantwoorden en onze Nota van afschrijven en Waarderen, afgeschreven in 25 jaar.

Dekking

De dekking van deze totale investering van € 802.565 is als volgt:

1. Een bedrag van € 26.199 wordt ten laste van de Voorziening onderhoud gebracht;
2. Een bedrag van € 202.492 wordt ten laste van de subsidie DUMAVA gebracht;
3. Een bedrag van € 315.994 wordt via de kapitaallasten (aflopend vanaf € 18.215 per jaar) ten laste van de stelpost Verduurzaming gemeentelijk vastgoed van team Vastgoed gebracht.

4. Een bedrag van € 257.880 wordt via de kapitaallasten (aflopend vanaf € 16.762 per jaar) ten laste vanuit beschikbare budgetruimte van het team Wijken en Kernen gebracht.

Deze renovatie wordt financieel verwerkt in de Najaarsnota 2024.

Realisatie

Aangezien de uitvoering niet afhankelijk is van het toewijzen van de subsidie kan opdrachtverlening voor uitvoering al voorbereid worden. Dit kan starten zodra dit besluit is aangenomen.

Bijlage(n):

1. Buurthuis De Zeehelden, Alphen aan den Rijn, Onderzoek verduurzaming wijkcentrum, ABT 19-01-2024.
2. Optimalisatie toegankelijkheid vastgoed gemeente Alphen aan den Rijn PBT Consult d.d. 31-03-2021;