

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders  
Onderwerp : Huisvesting Stichting Vangnet en Rechttop  
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest  
Notanummer : 2026-358  
Datum B&W-vergadering : 12-05-2026  
Team : Team Vastgoed en Grondzaken  
Programma : 08 - Meedoen

Parafen voor akkoord nota : 

- 06-05-2026: Teamleider vastgoed en grondzaken
- 06-05-2026: Afdelingsmanager Ruimte en Economie
- 05-05-2026: Wethouder

Parafen voor agendering : 

- 06-05-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota :

Datum definitieve akkoord : 12-05-2026

## Besluit

1. Het pand Frederik van Blankenheimstraat 17 verhuur klaar te maken voor Stichting Vangnet en Rechttop;
2. Achterstallig onderhoud uit te voeren aan het pand Fredrik van Blankenheimstraat 17 ter hoogte van €328.000 en deze kosten te dekken uit de reserve planmatig onderhoud;
3. Een investering van €310.000 ten behoeve van het verhuur klaar maken van het pand te activeren en in 10 jaar af te schrijven en te verwerken via de kostprijsdekkende huur en dit via de tweede tussentijdse rapportage 2026 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen ;
4. Van de totale boekwaarde van € 183.969 de ontbrekende afschrijving over de periode 2010–2026 eenmalig af te waarden voor een bedrag van € 117.740 ten laste van de algemene middelen en dit via de tweede tussentijdse rapportage 2026 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen;
5. De resterende boekwaarde van € 66.229 in 10 jaar af te schrijven en te verwerken in de kostprijsdekkende huur;
6. Huurovereenkomsten aan te gaan met Stichting Vangnet en Rechttop op basis van een kostprijsdekkende huur van ongeveer €81.000 per jaar;
7. De verhoging van de huur voor beide partijen te dekken binnen de subsidie vanuit programma Inkomensvoorziening en Arbeidsmarkt (Rechttop) en Meedoen (Vangnet);
8. De financiële gevolgen voor de huisvesting van Stichting Vangnet en Rechttop te betrekken bij het opstellen van de tweede tussentijdse rapportage in 2026.

De nota en het besluit openbaar te maken

## Inleiding

De gemeente is eigenaar van het pand aan de Fredrik van Blankenheimstraat 17. Na beëindiging van de huurovereenkomsten met Stichting Tevreden per 1 januari 2026 staat het pand leeg. Het voornemen is het pand te verhuren aan Stichting Vangnet en Rechttop, twee maatschappelijke organisaties die bijdragen aan de beleidsdoelen op het gebied van inburgering en participatie.

Stichting Vangnet huurt momenteel van de gemeente een (voormalige) onderwijsruimte aan de Splithofstraat. Per 30 juni 2026 moet zij die locatie verlaten, vanwege uitbreiding van de huisvesting van de basisschool Terrawijs. In 2022 heeft het college besloten voor Stichting Vangnet een huisvestingsverplichting aan te gaan, waarvoor voor de huidige subsidie tot en met 2026 dekking is binnen de begroting. De afgelopen jaren is Stichting Vangnet meerdere keren binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille verhuisd. Rechttop moet hun huidige locatie aan de Ceintuurbaan

verlaten, vanwege andere toekomstplannen van de particuliere eigenaar.

Bij de voorbereiding van het verhuur klaar maken van de Frederik van Blankenheimstraat 17 is geconstateerd dat er sprake is van substantieel achterstallig onderhoud. De volledige onderhoudsverantwoordelijkheid lag bij Stichting Tevereden. Daarnaast zijn aanpassingen nodig om het pand geschikt te maken voor de nieuwe huurders. In totaal is een bedrag van € 638.000 nodig. Tevens is gebleken dat sinds 2010 niet is afgeschreven op de boekwaarde van het pand, hetgeen niet is toegestaan conform financiële verslagleggingsregels.

Vanwege de overdracht van onze externe technisch beheerder is er vertraging in de voorbereiding van deze werkzaamheden opgelopen, waardoor de urgentie om het werk op korte termijn uit te voeren is toegenomen.

Met deze nota wordt het college gevraagd besluiten te nemen over onderhoud, investeringen, boekwaarde en verhuur.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met dit besluit wordt structurele, passende huisvesting gerealiseerd voor Stichting Vangnet en Stichting Rechttop. Hiermee wordt continuïteit geborgd in de uitvoering van maatschappelijke dienstverlening op het gebied van inburgering en participatie. Daarnaast wordt het pand technisch veilig en functioneel in stand gehouden, waarmee waardebehoud van het gemeentelijk vastgoed wordt gerealiseerd. Voor Stichting Vangnet wordt tijdig voorzien in vervangende huisvesting, aangezien de huidige locatie uiterlijk per 30 juni 2026 beschikbaar moet komen in verband met de groei van basisschool Terrawijs. Daarnaast houden wij met dit besluit ruimte voor toekomstige ontwikkelmogelijkheden en verlagen wij het risico op desinvesteringen.

## **Kader**

Kadernota Vastgoed 2022

Nota activeren en afschrijven 2025

Begroting 2026

Collegebesluit Subsidie verlening Stichting Vangnet (nota 2022-833)

## **Betrokken partijen en participatie**

Betrokken partijen zijn Stichting Vangnet en Rechttop. Ook de voormalig huurder Stichting Tevereden en haar onderhuurders Pactum, Raster en Hiphuis zijn betrokken. Pactum en Raster hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan voortzetting van de huur. Het Hiphuis heeft medio 2025 alternatieve huisvesting gevonden. Binnen de gemeentelijke organisatie zijn Team Financiën, Beleid Bestaanszekerheid en Vastgoed en Grondzaken betrokken. Met de beoogde huurders Vangnet en Rechttop is het programma van eisen en de consequenties voor de huur afgestemd. Alternatieve huurders zijn verkend, maar bleken niet passend.

## **Argumenten voor en tegen**

Voor

- Het pand wordt technisch op orde gebracht en behouden voor maatschappelijk gebruik.
- Huisvesting van twee beleidsmatig relevante organisaties wordt geborgd.
- Investeringskosten worden kostprijsdekkend via de huur verrekend.
- Financiële onjuistheden in de boekwaarde worden hersteld.
- Urgente huisvestingsbehoefte van Stichting Vangnet wordt opgelost.

Tegen

- Extra beroep op de reserve planmatig onderhoud in een portefeuille met olopemde onderhoudsopgaven.
- Investeringskosten met een beperkte horizon, gezien mogelijke toekomstige herontwikkeling van het pand.
- Gezien de huidige geopolitieke ontwikkelingen is een aantal elementen in de offerte op basis van dagprijs. In de raming is een risico-opslag opgenomen

- Kosten voor het verwijderen van asbest moeten nog nader in beeld worden gebracht

## **Financiële consequenties en dekking**

In totaal gaan wij € 638.000 aan werkzaamheden in het pand uitvoeren, bestaande uit € 328.000 voor achterstallig onderhoud en we investeren € 310.000 voor het geschikt maken van de ruimten voor de nieuwe huurders.

Tot 1 januari 2026 lag de volledige onderhoudsverantwoordelijkheid voor het gebouw bij de hoofdhuurder Stichting Tevreden. In 2025 is een conditiemeting uitgevoerd, welke is vergeleken met de conditie op het moment van ingebruikname door Stichting Tevreden vanaf januari 2018. Hieruit kwam naar voren dat Stichting Tevreden ongeveer € 13.000 aan resterende onderhoudsverplichting had. Op basis van hun jaarrekening hadden zij slechts € 2.000 aan middelen, waardoor € 11.000 als oninbaar kan worden beschouwd. Met Stichting Tevreden is een vaststellingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de financiële afwikkeling.

Op basis van een gedetailleerdere inspectie en het uitwerken van een verbouwingsplan is gebleken dat € 328.000 (incl BTW) aan achterstallig onderhoud uitgevoerd moet worden. In 2009 heeft de gemeente het pand aangekocht en het achterstallig onderhoud kan grotendeels toegeschreven worden aan de periode 2009 - 2017 vóór ingebruikname door Stichting Tevreden. Ook is het niet realistisch gebleken om een dermate grote onderhoudsverantwoordelijkheid bij een stichting neer te leggen. Met name de kozijnen, ramen, deuren en het dak behoeven onderhoud. Uitsluitend schilderwerk is niet meer mogelijk, maar kozijnen moeten (gedeeltelijk) worden vervangen. Gedeeltelijke dak reparaties zijn niet meer mogelijk. Omdat de onderhoudsverantwoordelijkheid bij de huurder lag, heeft de gemeente geen onderhoudsmiddelen gereserveerd.

Het voorstel is het achterstallig onderhoud te dekken uit de reserve planmatig onderhoud. Deze kosten zijn onontkoombaar ongeacht de functie die het pand krijgt en zijn niet te verhalen op andere partijen. Dit betekent extra druk op de reserve planmatig onderhoud, terwijl breder in de portefeuille sprake is van oplopende onderhoudsopgaven. In 2025 zijn namelijk de MJOP's van de externe beheerpartij overgedragen en weer in eigen beheer genomen. Verwachting is dat onderhoudskosten structureel zullen stijgen door: beter inzicht in de onderhoudsopgave, prijsontwikkelingen, een verouderende vastgoedportefeuille, wenselijke verschuivingen in de onderhoudsdemarcatie van huurder naar verhuurder met het oog op waardebehoud. De integrale beoordeling van de toereikendheid van de reserve zal plaats vinden als alle kosten inzichtelijk zijn. Dit risico is benoemd in de paragraaf vastgoed bij de jaarrekening 2026. Er is een risico dat wij met dit besluit een knelpunt naar de toekomst verschuiven en de reserve ontoereikend zal zijn.

Daarnaast is het noodzakelijk om de ruimten verhuur klaar te maken voor Stichting Vangnet en Stichting Rechtop. De huidige indeling van het gebouw met gezamenlijk sanitair vraagt om aanpassingen. Het gaat dan onder andere om binnen schilderwerk, (ver)plaatsen van wanden en deuren, plafondsysteem, vloeren en installaties (brandmeldinstallaties, ventilatie en electra). Deze investering bedraagt € 310.000 (inclusief BTW). Deze investering wordt in 10 jaar afgeschreven en gedekt via de kostprijsdekkende huur.

Daarnaast is geconstateerd dat er vanaf 2010 een boekwaarde van € 183.969 op het pand rust waarop nooit is afgeschreven. Dat is conform het BBV (financiële verslagleggingsregels) niet toegestaan. Daarom is het noodzakelijk om voor de periode 2010 – 2026 de boekwaarde voor een bedrag van € 117.740 af te boeken ten laste van de algemene middelen. Dit is de inhaal afschrijving over deze periode. De resterende boekwaarde van € 66.229 wordt in 10 jaar afgeschreven en gedekt via de kostprijsdekkende huur.

Per saldo bedraagt de kostprijsdekkende huur € 81.000. Beide huurders krijgen hiermee meer vierkante meters en kwalitatief en functioneel betere huisvesting. Stichting Vangnet huurt 353 m2 bvo (was 207 m2 bvo) en betaalt een huur van € 39.500 en Stichting Rechtop huurt 370 m2 bvo (was 220 m2 bvo) en betaalt een huur van € 41.500. Voor beide huurders betekent dit een verhoging ten opzichte van de huidige huur, welke gedekt wordt binnen de subsidie vanuit programma Inkomensvoorziening en Arbeidsmarkt (Rechtop) en Meedoen (Vangnet).

Het geschikt maken van het pand betreft een beleidsarme en neutrale wijziging op het saldo van de programmabegroting. Op basis van de kadernota Vastgoed (december 2022) is het college gemandateerd om deze middelen beschikbaar te stellen en dit achteraf via de Planning en Control cyclus ter besluitvorming aan de raad voor te leggen. In de beleidsregels begroting (mei 2022) is de collegebevoegdheid ten aanzien van overschrijding op een budget of krediet gemaximeerd op €50.000. Hier kijken we vanaf op basis van de kadernota vastgoed, vanwege de noodzaak de aanpassingen in het pand op korte termijn te realiseren en het een beleidsarme en neutrale wijziging op het saldo van de programmabegroting betreft. De financiële effecten worden betrokken bij de 2e tussentijdse rapportage 2026.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het besluit is openbaar. Betrokken huurders worden geïnformeerd over het besluit en de planning. Nadere externe communicatie vindt niet plaats.

### **Aanpak en uitvoering**

- Opdrachtverstrekking voor uitvoering;
- Oplevering fase 1 uiterlijk 30 juni 2026 (Vangnet);
- Oplevering fase 2 in het najaar van 2026 (Rechttop);
- Afronding huurovereenkomsten, Didam publicatie en ingebruikname pand;
- Op langere termijn separate verkenning van toekomstscenario's voor het pand.

## RAADSMEDEDELING

Onderwerp : Huisvesting Stichting Vangnet en Rechtop  
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest  
Nummer : 2026-358  
Datum B&W besluit : 12-05-2026  
Team : Team Vastgoed en Grondzaken

### Inleiding

Het college heeft besloten het pand aan de Frederik van Blankenheimstraat 17 te verhuren aan Stichting Vangnet en Stichting Rechtop. Beide organisaties leveren een belangrijke bijdrage aan inburgering en participatie. De aanleiding is dat beide partijen op korte termijn hun huidige locatie moeten verlaten. Het college heeft recent besloten het pand geschikt te maken voor verhuur. De financiële gevolgen hiervan worden via de tweede tussentijdse rapportage 2026 aan de raad voorgelegd. Met deze mededeling wordt de raad hierover geïnformeerd.

### Kader

Kadernota Vastgoed 2022  
Nota activeren en afschrijven 2025  
Begroting 2026

### Kern van de boodschap

Het college kiest ervoor het leegstaande pand Frederik van Blankenheimstraat 17 te benutten voor maatschappelijke functies van Stichting Vangnet en Rechtop en daarvoor het gebouw technisch op orde te brengen. De kosten hiervoor bedragen in totaal € 638.000. Daarmee wordt voorzien in structurele huisvesting voor beide organisaties en blijft het vastgoed behouden voor maatschappelijk gebruik. De financiële effecten worden grotendeels verwerkt via een kostprijsdekkende huur, maar leiden ook tot een beroep op de onderhoudsreserve en een eenmalige last voor de algemene middelen. De raad wordt gevraagd deze financiële verwerking te bekrachtigen via de tweede tussentijdse rapportage.

### Nadere toelichting

Met dit besluit wordt in de eerste plaats voorzien in continuïteit van maatschappelijke functies. Zonder ingreep ontstaat op korte termijn een huisvestingsprobleem voor beide organisaties, met directe gevolgen voor inwoners die afhankelijk zijn van ondersteuning bij inburgering en participatie. Stichting Vangnet is momenteel tijdelijk gehuisvest aan de Splithofstraat; dat gebouw is nodig voor uitbreiding van de huisvesting van basisschool Terrawijs. Rechtop moet hun huidige locatie aan de Ceintuurbaan verlaten vanwege andere toekomstplannen van de particuliere eigenaar.

Stichting Vangnet levert een belangrijke bijdrage in de ondersteuning van met name jongvolwassenen bij taalontwikkeling, wonen, school, participatie en werk. Rechtop organiseert, stimuleert en faciliteert activiteiten voor en door vrijwilligers gericht op participatie zodat iedereen mee kan doen. Daarnaast komen inwoners bij Rechtop om DOE MEE Tegoed aan te vragen, met dit tegoed kunnen inwoners met een kleiner inkomen sporten of een cursus volgen. Vanwege dit maatschappelijke belang worden beide organisaties gesubsidieerd door de gemeente. Voor Stichting Vangnet heeft het college al in 2022 besloten hen te willen faciliteren met vastgoed. Voor Rechtop wordt nu voor huisvesting gezorgd vanwege het maatschappelijke belang van de continuïteit van hun activiteiten en het goed samen gaan met Stichting Vangnet in het pand aan de Frederik van Blankenheimstraat.

Tegelijkertijd wordt met het collegebesluit een leegstaand gemeentelijk pand opnieuw in gebruik genomen en technisch hersteld, zodat het de komende 10 jaar doorverhuurd kan worden. De investering bestaat uit het wegwerken van achterstallig onderhoud en het geschikt maken van het pand voor de nieuwe gebruikers. Het achterstallig onderhoud komt grotendeels voort uit eerdere jaren en hiervoor zijn geen middelen gereserveerd. Dit leidt tot een extra beroep op de reserve planmatig onderhoud, terwijl de druk op deze reserve gemeentebreed al toeneemt. Dat hangt samen met de gemeentebrede opgave in het professionaliseren van de vastgoedorganisatie waardoor wij

verwachten naar de toekomst met stijgende onderhoudskosten te maken te krijgen, dat veroorzaakt wordt door: een beter inzicht in de onderhoudsopgave vanuit het MJOP, prijsontwikkelingen, een verouderde portefeuille en wenselijke veranderingen in de onderhoudsdemarcatie tussen huurder en verhuurder met het oog op waardebehoud. Daarnaast is gebleken dat in het verleden niet is afgeschreven op het pand, waardoor nu een eenmalige correctie noodzakelijk is ten laste van de algemene middelen.