

# Raadsvoorstel

## Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Zaaknummer: 1913232 | Sliedrecht, 21 augustus 2017 |
|---------------------|------------------------------|

### Onderwerp:

Integraal Accommodatieplan(IAP)

### Beslispunten

1. Het integraal Accommodatieplan vast te stellen
2. In te stemmen met de uitvoering van scenario 2 van het Integraal Accommodatieplan, waarbij
  - a. Het CJG gebouw wordt afgestoten;
  - b. De locatie van de Groen van Prinstererschool wordt afgestoten of herbestemd;
  - c. De locaties Maaslaan 6 en 10 worden afgestoten of herbestemd;
  - d. Nader onderzoek wordt uitgevoerd voor het Raadhuis, het gemeentekantoor en de Reling, vanwege de samenhang tussen deze panden;
3. In te stemmen met de dekking van de lagere marktwaarde van het CJG gebouw van € 150.000,- door dit ten laste te brengen van de Algemene Reserve;
4. Gezien de toekomstige hoge onderhoudslasten van het Jongerencentrum Elektra, een onderzoek starten naar mogelijk passende alternatieve huisvesting;
5. De aanpassing van het onderhoudsniveau naar kwaliteitsniveau 3 voor de in eigendom blijvende panden separaat in de Raad vast te stellen, nadat het nader onderzoek t.a.v. het Raadhuis, Reling en Gemeentekantoor is afgerond;
6. In te stemmen met de uitgangspunten indirecte subsidie (bijlage 2 bij het IAP) en het overzicht indirecte subsidies (bijlage 5 bij raadsvoorstel);
7. De planvorming per pand uit te werken en ter besluitvorming voorleggen aan de raad inclusief begrotingswijziging.

### Samenvatting

De gemeente Sliedrecht wil het gebruik van het maatschappelijk vastgoed optimaliseren vanuit de gedachte *'gebruik is belangrijker dan bezit'*. Vanuit deze achtergrond is een Integraal Accommodatieplan (IAP) voor tien gemeentelijke gebouwen opgesteld. Hierbij zijn de volgende vier stappen doorlopen:

1. Analyseren van het huidige vastgoed
2. Formuleren van uitgangspunten vastgoed
3. Definiëren gewenst vastgoed
4. Opstellen vastgoedplan

Op basis van de analyse, de uitgangspunten vastgoed en het definiëren van het gewenste vastgoed is per gebouw omschreven wat de mogelijkheden van het gebruik of de bestemming kan zijn in de toekomst. Op basis van de mogelijkheden en de huisvestingsbehoefte van de gebruikers zijn 3 scenario's opgesteld. De scenario's zijn vervolgens getoetst en beoordeeld op basis van de uitgangspunten vastgoed en de doelstelling om de gemeentelijke organisatie en de maatschappelijke partners efficiënt en doelmatig te huisvesten.

Uit de beoordeling komt het onderstaande scenario als voorkeursscenario naar voren. In het rapport IAP is dit scenario 2.

| gebouw                                            | uitvoering                                                                         |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Raadhuis, Dr. Langeveldplein 30                | Afstoten, na onderzoek i.r.t. gemeentekantoor                                      |
| 2. Brandweerkazerne, Middeldiepstraat 44-50       | Aanhouden                                                                          |
| 3. Bibliotheek, Scheldelaan 1                     | Aanhouden                                                                          |
| 4. De Reling, Industrieweg 13                     | Afstoten, na onderzoek i.r.t. gemeentekantoor.<br>STS huisvesten in Bonkelaarplein |
| 5. Gemeentekantoor, Industrieweg 11               | Huisvesten raad, gemeentelijke organisatie en GBD, nader onderzoek i.r.t. Reling.  |
| 6. Jongerencentrum Elektra, Stationsweg 4         | Aanhouden, nader onderzoek                                                         |
| 7. Groen van Prinstererschool, Frans Halsstraat 1 | Afstoten / herbestemmen                                                            |
| 8. CJG gebouw, Nic. Beetsstraat 2-4               | Afstoten                                                                           |
| 9. Bleyburghschool, Maaslaan 6                    | Afstoten / herbestemmen                                                            |
| 10. Peuterspeelzaal, Maaslaan 10                  | Afstoten / herbestemmen                                                            |

Met de uitvoering van dit scenario wordt de doelstelling gerealiseerd. Door de opbrengst van de af te stoten gebouwen te maximaliseren en de kosten van de aanpassingen te rationaliseren kan binnen dit scenario op termijn het meest optimale positieve financieel resultaat worden gehaald. Door het resterende gemeentelijke vastgoed zodra dit mogelijk is (gelet op lopende contracten) marktconform te gaan verhuren zal in de toekomst geen sprake meer zijn van indirecte subsidie bij de gebruikers van deze gebouwen. Na uitvoering van dit scenario heeft de gemeente kwalitatief goede gebouwen in de portefeuille, die voor de middellange termijn voldoen aan de huisvestingsbehoefte van de te huisvesten organisaties.

### Inleiding

De gemeente Sliedrecht wil het gebruik van haar maatschappelijk vastgoed optimaliseren vanuit de gedachte 'gebruik is belangrijker dan bezit'. Daarnaast staat in het collegeprogramma de taak om een besparing te realiseren bij het Bezuinigingsspoor Vastgoed. Vanuit deze achtergrond is dit Integraal Accommodatieplan (IAP) opgesteld.

### Beoogd effect

Optimalisatie van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente.

### Argumenten

#### *1.1 Het voorkeursscenario voldoet het beste aan de doelstelling en de vastgoed strategie*

De gebouwen die in de portefeuille blijven, huisvesten op een kwalitatief goede en kwantitatief efficiënte wijze de organisaties.

#### *1.2 Het voorkeursscenario levert het meest optimale financiële resultaat*

Door de opbrengst van de af te stoten gebouwen te maximaliseren en de kosten van de aanpassingen te rationaliseren heeft scenario 2 het meest optimale resultaat.

#### *1.3 Het voorkeursscenario is op de kortste termijn te realiseren*

Na besluitvorming door de raad kan invulling worden gegeven aan het afstoten van de betreffende panden. Voor de invulling van de vrijkomende locaties zullen concrete voorstellen aan de raad worden voorgelegd. Wat betreft Alles onder een dak is huisvesting op het Bonkelaarplein op de kortste termijn te realiseren. Dit is wenselijk, omdat het CJG gebouw te klein is voor het huidige gebruik van het Sociaal team Sliedrecht. Het financiële aspect van de huisvesting van Alles onder dak wordt in een apart raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd.

*2.1 b en c. Herontwikkeling van de Groen van Prinstererschool en de gebouwen aan de Maaslaan 6 en 10 levert een structurele besparing en een incidentele opbrengst op*

Het is financieel niet rendabel om deze gebouwen te renoveren en te verhuren. Door het afstoten van de gebouwen en het herontwikkelen van de locaties wordt structureel bespaard en kan een eenmalige opbrengst gerealiseerd worden. Deze opbrengst is nadrukkelijk afhankelijk van de bestemming die de raad aan deze locaties geeft. In de beslispunten en de financiële onderbouwing van de scenario's is uitgegaan van ontwikkeling van woningen, maar het is aan de raad om een keuze te maken over de herbestemming. Hiervoor zal aan de raad een separaat voorstel worden voorgelegd.

*2.2. Nader onderzoek naar toekomst Gemeentekantoor, Reling en Raadhuis is nodig*

In de achterliggende periode zijn verschillende scenario's met betrekking tot het Raadhuis en het gemeentekantoor onderzocht. In het rapport IAP ziet u dit terug. Voorkeursscenario 2 gaat uit van afstoten van het Raadhuis en het zo efficiënt mogelijk vullen van het gemeentekantoor. In dit scenario wordt de raadzaal (en de fractiekamers etc.) verplaatst naar het gemeentekantoor. Wij willen dit scenario echter nog niet ter besluitvorming aan u voorleggen. De reden hiervoor is dat wij op diverse vragen het antwoord concreter in beeld willen hebben om een juiste afweging te kunnen maken en u een gedegen voorstel te kunnen doen. Zo zijn de kosten voor het verplaatsen van de raadzaal naar het gemeentekantoor aanzienlijk (schatting tussen de 0,8 en de 1,3 miljoen euro). Ook de kosten voor het functioneel passend maken van de raadzaal op de huidige locatie conform het programma van eisen van de werkgroep raadzaal en het verhuurbaar maken van de overige ruimten vergt een forse investering (schatting 1,1 miljoen euro). Gezien de forse investeringen is het de vraag of we als gemeente het gemeentekantoor en het Raadhuis in de huidige hoedanigheid moeten aanhouden. Uit onderzoek is gebleken dat het gemeentekantoor met een kantoorinvulling niet goed in de markt ligt. Hierdoor is het moeilijk het pand met deze functie af te stoten. Wellicht biedt een andere functie voor dit pand meer mogelijkheden. Dit kan een verder onderzoek uitwijzen.

Een optie die wat ons betreft dan ook meegenomen dient te worden in het onderzoek, is of de raad niet op een alternatieve locatie zou moeten vergaderen, anders dan in het Raadhuis of het gemeentekantoor. Daarbij speelt dan echter het gegeven dat het Raadhuis een gebouw is met emotionele en cultuurhistorische waarde. Er kan ook voor worden gekozen dit gebouw niet af te stoten, maar te behouden. In dat geval zal gezocht moeten worden naar een goede en efficiënte invulling van het gebouw.

Dit alles maakt dat wij vanwege de samenhang tussen het Raadhuis en het gemeentekantoor (een besluit over het ene pand heeft gevolgen voor het andere pand) nu niet met een concreet voorstel voor deze panden komen, maar nader onderzoek willen uitvoeren naar de panden, uitmondend in een concrete business case.

*De gemeenteraad heeft de nadrukkelijke wens geuit dat er vanaf maart 2018, als de nieuwe Raad wordt geïnstalleerd, er een passende raadzaal beschikbaar is. Qua tijd lukt het niet om de passende raadzaal in het gemeentekantoor te realiseren. Het huidige raadhuis wordt niet meer geschikt geacht om een volwaardige raadzaal te realiseren. Momenteel is een onderzoek gaande naar het realiseren van een al dan niet tijdelijke raadzaal in scholengemeenschap De Grienden.*

*3.1 Dekking incidenteel nadeel CJG-gebouw*

Als gevolg van het feit dat de marktwaarde van het CJG gebouw lager is dan de boekwaarde bestaat er een potentieel verlies op de verkoop van dit gebouw van € 150.000. Binnen de verslaggevingsvoorschriften dient een dergelijk verlies te worden verwerkt op het moment dat het bestuur de intentie heeft het betreffende gebouw af te stoten. Het voorgestelde IAP genereert naar verwachting ook incidenteel positieve resultaten als gevolg van verkoop. Deze potentiële positieve resultaten worden qua tijd echter later gerealiseerd. Er wordt voorgesteld het verlies van € 150.000 tijdelijk te dekken uit de algemene reserve.

*4.1 Het jongerencentrum is gedateerd, niet efficiënt indeelbaar en heeft op termijn veel (groot) onderhoud.*

Om ook op de langere termijn het jongerencentrum betaalbaar te houden is het de moeite waarde om een onderzoek te starten naar alternatieve locaties.

*5.1 De aanpassing van het onderhoudsniveau impliceert dat de onderhoudskosten bij een gelijkblijvende portefeuille zullen stijgen.*

Aangezien er echter nog nadere onderzoeken moeten plaatsvinden naar een aantal panden, is het verstandig het onderhoudsniveau aan te passen nadat het nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Dan zal definitief bekend zijn welke panden in portefeuille worden gehouden.

*6.1 Het is van belang om de uitgangspunten en het overzicht indirecte subsidies vast te stellen.*

Het is van belang om de uitgangspunten en het overzicht indirecte subsidies vast te stellen om te kunnen dienen als richtlijn voor toekomstige bepaling van huurprijzen in gemeentelijke panden en gronden, niet zijnde snippergroen.

*7.1 De begroting wijzigen kan pas na besluitvorming per pand*

De gevolgen kunnen pas daadwerkelijk verwerkt worden in de begroting als de besluitvorming rondom een pand is afgerond. In de reguliere P&C-cyclus (Begroting, Jaarrekening en Turaps) zal inzicht gegeven worden in de stand van zaken.

## **Kanttekeningen**

1. Het oude beleid ging uit van "alleen onderhoud als het nodig is". Voor de panden die aangehouden worden, dient het onderhoud op niveau te zijn (NEN 2767 conditiescore 3). Hierdoor wordt voorkomen dat er achterstallig onderhoud ontstaat, wat op termijn leidt tot hogere kosten. Hierdoor zijn de kosten voor (groot) onderhoud volgens de benchmark hoger dan de begrote bedragen. Voorgesteld wordt om de aanpassing van het onderhoudsniveau in een later stadium door u als Raad vast te stellen, nadat het nader onderzoek m.b.t. het Raadhuis, de Reling en Gemeentekantoor is afgerond.

2. De opbrengst van het voorkeursscenario is gebaseerd op de voorgestelde beslispunten. Een andere uitvoering van het scenario is van invloed op de uiteindelijke opbrengst.

3. Voor de financiële onderbouwing van de scenario's zijn met betrekking tot de bouwkosten van de aan te passen gebouwen en de opbrengsten van de af te stoten gebouwen globale ramingen gemaakt. Bij de verdere uitwerking van het door de raad gekozen scenario moet per gebouw de nieuwe bestemming, aanpassing, verkoop of herontwikkeling worden uitgewerkt zodat er meer zekerheid bestaat over de kosten en opbrengsten.

4. In de financiële berekeningen is voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met het optimaliseren van de huurprijzen en de mogelijkheid om leegstaande ruimten te verhuren.

5. Het jongerencentrum Elektra aan de Stationsweg heeft op termijn fors onderhoud aan het gebouw en installaties. Dit zal het exploitatieresultaat van dit pand onder druk gaan zetten. Geadviseerd wordt een onderzoek te starten naar een alternatieve passende huisvesting.

6. In het voorkeursscenario is uitgegaan van huisvesting van het Sociaal Team Sliedrecht (Alles onder een Dak) op het Bonkelaarplein. Dit is mede ingegeven door het gegeven dat de locatie van huisvesting bij voorkeur in het centrum is gelegen op loopafstand van het openbaar vervoer en met voldoende parkeergelegenheid.

Een andere mogelijkheid is het huisvesten van het (gehele) Sociaal Team Sliedrecht in De Reling, zodat alle gemeentelijke activiteiten in één pand zitten. Voordeel van deze optie is dat De Reling als moeilijk verkoopbaar of verhuurbaar pand niet afgestoten hoeft te worden. Bovendien is de marktwaarde lager dan de boekwaarde waardoor er een incidenteel nadeel is. Nadeel van de Reling is de locatie. Deze locatie bemoeilijkt het realiseren van de uitgangspunten zoals u deze in de Sociale Visie heeft vastgesteld: het realiseren van een laagdrempelige toegang voor alle inwoners van Sliedrecht als zij (ondersteunings)vragen hebben.

Het onderbrengen van Alles onder een dak op één locatie brengt extra kosten voor de gemeente met zich mee (huisvestingskosten). Deze zijn in het IAP verwerkt. De extra kosten worden veroorzaakt door de wens om de activiteiten die nu in De Reling en in het CJG-gebouw plaatsvinden op één locatie te huisvesten. Voor de investeringen die nodig zijn om Alles onder een dak te realiseren wordt een apart raadsvoorstel aangeboden.

7. In het IAP is als uitgangspunt opgenomen dat gemeentelijk vastgoed marktconform wordt verhuurd zodat er geen indirecte subsidie meer is. Dit uitgangspunt kan financiële consequenties hebben voor verenigingen en instellingen die van de gemeente huren, zeker als er sprake is van een substantiële indirecte subsidie. Wat betreft lopende huurcontracten kan niet tussentijds de huur worden verhoogd. Bestaande afspraken in huurovereenkomsten dienen te worden gerespecteerd. Inzet is om in nieuwe huurcontracten een marktconforme huurprijs vast te leggen. Wanneer een marktconforme huurprijs bij gebruikers van gemeentelijk vastgoed tot problemen in de exploitatie leidt, kan bij het verstrekken van subsidie per geval worden afgewogen of en zo ja in hoeverre compensatie dient plaats te vinden door het verstrekken van een hogere subsidie. Dit kan betekenen dat het subsidieplafond omhoog kan gaan. Daar staan echter extra huurinkomsten tegenover.

### **Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:**

#### **Financiële kaders**

##### *Structureel*

Het verwachte nadelige structurele effect van scenario 2 bedraagt jaarlijks € 49.000 . Deze verhoging betreft extra exploitatielasten welke voornamelijk worden veroorzaakt door de geplande investeringen in het gemeentekantoor t.b.v. de verplaatsing van de raadsfunctie en de huisvesting van het Sociaal Team onder één dak (exclusief de huisvesting van het Sociaal Team onder één dak bedraagt het effect jaarlijks €80.000,- voordelig) .Zoals is opgenomen in paragraaf 1.3 en 7.1 van dit raadsvoorstel zal, mede als gevolg van diverse uit te voeren onderzoeken, besluitvorming per pand aan de gemeenteraad worden voorgelegd met bijbehorende financiële gevolgen, inclusief een inschatting van risico's.

##### *Incidenteel*

Het incidentele effect van scenario 2 is tweeledig:

1. Er bestaat een te verwachten incidenteel positief resultaat als gevolg van verkoop van het vastgoed van € 2.059.000,-. Uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de opbrengst sterk afhankelijk zal zijn van de keuzes die de raad maakt om vrijkomende locaties af te stoten of te herbestemmen.
2. Er bestaat een incidenteel negatief resultaat in 2017 als gevolg van de lagere marktwaarde van het CJG-gebouw ten opzichte van haar boekwaarde van € 150.000,-. Vanuit de verslaggevingsvoorschriften dient voornoemd effect van een lagere marktwaarde te worden verwerkt op het moment dat de bestuurlijke intentie bestaat het betreffende pand te verkopen.

De eenmalige dekking van deze € 150.000 zal worden onttrokken aan de algemene reserve.

Na besluitvorming in de gemeenteraad rondom een pand zal de begroting worden aangepast. In de reguliere P&C-cyclus (Begroting, Jaarrekening en Turap's) zal inzicht worden gegeven in de stand van zaken.

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**

-

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie mb.t. voorgesteld raadsbesluit**

-

### Communicatie

De gebruikers van de tien gemeentelijke gebouwen zijn geïnformeerd over het IAP en de mogelijke consequenties voor hun huisvesting. Het door de raad gekozen scenario wordt in overleg met de gebruikers verder uitgewerkt.

### Vervolg

- Uitwerken van planvorming per pand en dit per pand ter besluitvorming voorleggen aan de raad inclusief begrotingswijziging.
- Een nader onderzoek uit te voeren voor het Raadhuis, de Reling en het gemeentekantoor, vanwege de samenhang tussen beide panden
- Over de stand van zaken in de P&C-cyclus (Begroting, Jaarrekening en Turap) rapporteren.

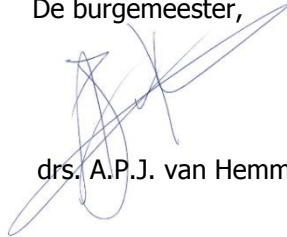
### Eerdere besluiten/behandeling raad

Het IAP is op 10 januari 2017 tijdens een beeldvormende raadsvergadering gepresenteerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,  
De secretaris, De burgemeester,



drs. M.J. Horeman



drs. A.P.J. van Hemmen

### Bijlagen:

Conceptraadbesluit met de volgende bijlagen:

1. Rapportage Integraal Accommodatieplan
2. Rapportage Inventarisatie Integraal Accommodatieplan gemeente Sliedrecht opgesteld door GemVast d.d. 4 augustus 2016.
3. Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen huisvesting gemeenteraad Sliedrecht versie 1.0 d.d. 29 december 2016
4. Ruimtelijk Functioneel en Technisch Programma van Eisen Alles onder een Dak, versie 1.1 d.d. 21 oktober 2016
5. Overzicht indirecte subsidies
6. **(Vertrouwelijk)** overzicht mogelijke verkoopopbrengst scenario 2