

Gemeente Sliedrecht

Integraal Accommodatieplan

Versie 1.6

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vraagstelling & Doelstelling	3
1.3	Aanpak	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Huidige Vastgoedportefeuille.....	6
2.1	Algemene kenmerken tien gebouwen	6
2.2	Omschrijving per gebouw	6
2.3	Analyse exploitatiekosten	9
3	UITGANGSPUNTEN VASTGOEDSTRATEGIE.....	11
3.1	Uitgangspunten	11
4	Uitvoering Uitgangspunten (huisvestingsvraag).....	13
5	Scenario's	16
5.1	Confrontatie geschiktheid gebouw aan de ruimtebehoefte	16
5.2	Scenario's	19
5.3	Exploitatiekosten scenario's.....	22
5.4	Kosten en opbrengsten scenario's	22
5.5	Voorkeursscenario.....	23
6	Conclusie en aanbevelingen	24
	BIJLAGE 1 overzicht gebouwen	26
	BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN INDIRECTE SUBSIDIE	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

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 Accommodatie-plan (IAP) opgesteld. In dit rapport zijn de schoolgebouwen en de binnensportaccommodaties niet opgenomen. Voor het beleid voor onderwijshuisvesting is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld en de verordening onderwijshuisvesting. Voor de binnensportaccommodaties; de sporthallen, sportzalen en gymlokalen wordt een apart beleidsplan opgesteld.

1.2 Vraagstelling & Doelstelling

Vraagstelling

Stel samen met de gemeente en haar maatschappelijke partners een IAP op voor tien gemeentelijke panden.

Doelstelling

Het efficiënt en doelmatig huisvesten van de gemeentelijke organisatie en de maatschappelijke partners die het beleid van de gemeente uitvoeren.

Uitgangspunten IAP

Bij de doelstelling horen de volgende uitgangspunten:

1. Het collegebesluit ten aanzien van het IAP om het proces op te pakken volgens de volgende uitgangspunten en processtappen:
 - a. Als hoofduitgangspunt te hanteren dat **gebruik belangrijker is dan bezit**.
 - b. Te bepalen welke doelgroepen de beschikking dienen te krijgen over gemeentelijk vastgoed. Primair wordt hierbij gekeken naar de instanties waarmee de gemeente een subsidierelatie heeft.
 - c. De behoeften van deze gebruikers in kaart brengen aan de hand van een concreet programma van eisen per gebruiker.
 - d. Specifiek onderzoek uit te voeren naar de situatie rond het gemeentekantoor aan de Industrieweg 11.
 - e. In verband met punt d, het onderzoek naar de verplaatsing van de raadzaal *on hold* te zetten tot besluitvorming over het IAP heeft plaatsgevonden.
 - f. Aan de hand van de uitkomsten van bovengenoemde punten het IAP definitief vorm te geven: welke gebruikers huisvesten in welke panden.
 - g. Aan de raad een voorstel te doen welke panden afgestoten kunnen worden.
 - h. Voor de panden die afgestoten kunnen worden vervolgens per pand een voorstel aan de raad doen.
 - i. In de tussentijd het college de ruimte te geven om panden indien mogelijk tijdelijk te verhuren (max 2 á 3 jaar).
2. Tien gemeentelijke gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 13.200 m² VVO¹ en gezamenlijke WOZ-waarde van ca. € 14 miljoen:
 1. Raadhuis, Dr. Langeveldplein 30.
 2. Brandweerkazerne, Middeldiepstraat 44-50.
 3. Bibliotheek, Scheldelaan 1.
 4. De Reling, Industrieweg 13.
 5. Gemeentekantoor, Industrieweg 11.

¹ Verhuurbaar Vloeroppervlakte

6. Jongerencentrum Elektra, Stationsweg 4.
7. Centrum voor Jeugd en Gezin, Nicolaas Beetsstraat 2-4.
8. Groen van Prinsterschool, Frans Halsstraat 1.
9. Bleyburghschool, Maaslaan 6.
10. Peuterspeelzaal, Maaslaan 10.

Het gebouw de Boerhaave aan de Stationsweg 2 is niet opgenomen in het IAP omdat voor dit gebouw reeds een besluit is genomen.

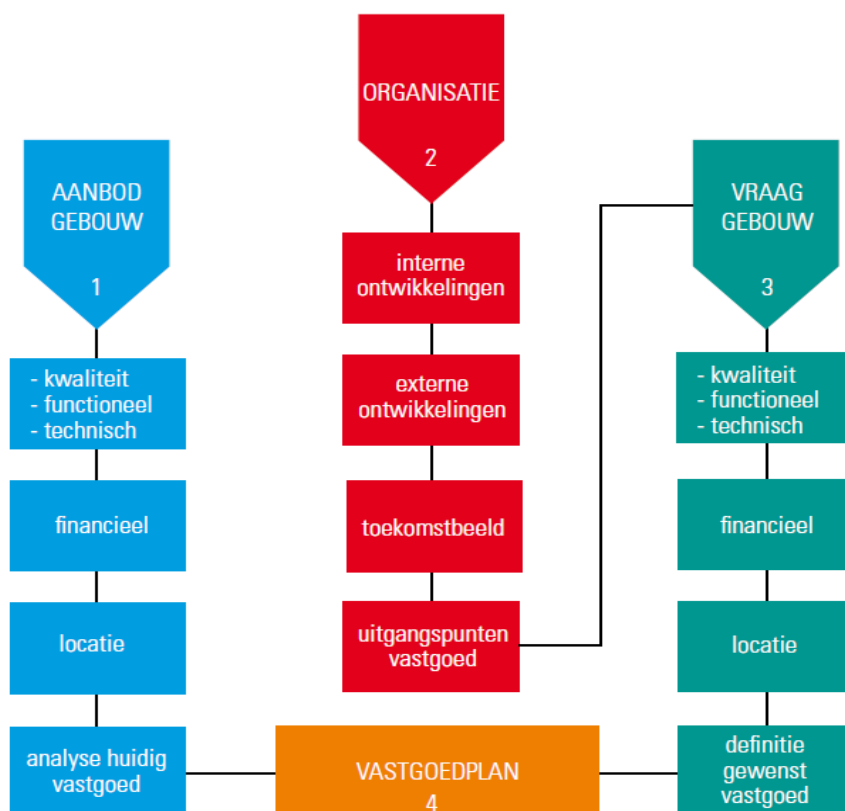
1.3 Aanpak

Gemeente en maatschappelijke partners hebben vaak verschillende belangen en wensen bij de invulling van maatschappelijk vastgoed.

Vastgoeddialogo hanteert een methodiek, die in vier stappen leidt tot het IAP dat is afgestemd met de gemeente en haar maatschappelijke partners. In de methodiek worden vier stappen doorlopen:

1. Analyseren huidig vastgoed;
2. formuleren uitgangspunten vastgoed (voor beheer en verhuur);
3. definiëren gewenst vastgoed en opstellen Programma's van Eisen voor de organisaties die gehuisvest moeten worden;
4. opstellen vastgoedplan.

De methodiek is in onderstaand schema weergegeven:



Figuur 1: methodiek om te komen tot een IAP

Het IAP is ontwikkeld in overleg met de teams VROM, WEZ, Vastgoed, Financiën en de verantwoordelijk wethouder. Daarnaast zijn de maatschappelijk partners geïnterviewd om hun wensen en ontwikkelingen in kaart te brengen.

1.4 Leeswijzer

In het voorgaande is de aanleiding en vraagstelling van de opdracht geschetst, alsook de aanpak die daarbij wordt gevolgd. De opbouw van de rapportage volgt de stappen zoals die in paragraaf 1.3 zijn beschreven.

De hierboven (in paragraaf 1.3) weergegeven stap 1 is uitgewerkt in hoofdstuk 2. Daarin is de huidige vastgoedportefeuille met haar kenmerken omschreven. De uitgangspunten voor de vastgoedstrategie van de gemeente (stap 2 uit bovenstaand schema) is te vinden in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt stap 3 uitgewerkt. In dit hoofdstuk wordt de toekomstige vraag naar gebouwen voor de te huisvesten organisaties omschreven, waarbij we naast "kwantiteit" de focus leggen op "kwaliteit". In hoofdstuk 5 zijn de huisvestingsscenario's uitgewerkt en beoordeeld om zo te komen tot een voorkeursscenario. Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en aanbevelingen.

2 HUIDIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Dit hoofdstuk analyseert de tien gebouwen die onderdeel zijn van het IAP. Paragraaf 2.1 gaat in op de gebouwen en de algemene kenmerken, paragraaf 2.2 geeft een korte omschrijving per gebouw en paragraaf 2.3 vergelijkt de huidige financiële situatie van het vastgoed met een fictieve benchmark op basis van marktconforme huurprijzen en exploitatiekosten.

2.1 Algemene kenmerken tien gebouwen

De algemene kenmerken van de tien gebouwen bij elkaar zijn:

- Totaal oppervlakte 13.400 m² VVO
- Totaal WOZ waarde ca. € 14,4 miljoen,
- Totaal boekwaarde € 15,8 miljoen
- Totaal exploitatiekosten² € 899.000 (per jaar)
- Totaal huuropbrengsten € 514.000 (per jaar)
- Totaal exploitatietekort € 384.000 (per jaar)

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de algemene kenmerken per gebouw en de exploitatiekosten zoals deze zijn opgenomen in de begroting van 2017:

gebouw	adres	bouw jaar	BVO	VVO	verhuurd/ gebruik	exploitatie kosten	huur opbrengsten	resultaat
1. Raadhuis	Dr. Langeveldplein 30	1923	1.617	1.363	80%	€ 99.000	€ 28.000	€ -70.000
2. Brandweerkazerne	Middeldiepstraat 44-5	1953	1.472	1.110	78%	€ 47.000	€ 57.000	€ 10.000
3. Bibliotheek	Scheldelaan 1	2014	772	740	100%	€ 71.000	€ 98.000	€ 27.000
4. De Reling	Industrieweg 13	2004	1.763	1.621	66%	€ 151.000	€ 52.000	€ -99.000
5. Gemeentekantoor	Industrieweg 11	2004	4.505	4.018	100%	€ 417.000	€ 142.000	€ -275.000
6. Jeugdwerk Elektra	Stationsweg 4	1878	962	766	100%	€ 27.000	€ 38.000	€ 11.000
7. CJG gebouw	Nic. Beetsstraat 2-4	1959	472	442	100%	€ 34.000	€ 69.000	€ 35.000
8. Gr. van Prinsterersc	Frans Halsstraat 1	1960	1.307	1.200	10%	€ 26.000	€ 3.000	€ -23.000
9. Bleyburghschool	Maaslaan 6	1967	1.789	1.703	100%	€ 13.000	€ 7.000	€ -6.000
10. Peuterspeelzaal	Maaslaan 10	1967	525	441	80%	€ 14.000	€ 20.000	€ 6.000
totaal			15.184	13.404		€ 899.000	€ 514.000	€ -384.000

Tabel 1: algemene kenmerken per gebouw

2.2 Omschrijving per gebouw

In deze paragraaf worden de kenmerken van de tien gebouwen omschreven. In bijlage 1 is een overzicht van de gebouwen opgenomen.

1. Raadhuis

Het Raadhuis heeft een niet efficiënte en een niet flexibele indeling en verkeert in een redelijke technische staat. Door de monumentale status, de bouwwijze en de leeftijd van het pand zal het aanpassen van het pand aan de hedendaagse eisen een hoge investering vragen.

In het pand is de raad gehuisvest met de raadzaal en de fractiekamers en er is een trouwzaal. Er worden ruimten verhuurd aan de sociëteit Ken U Zelfen en aan MerweTV.

² De exploitatiekosten bestaat uit kapitaallasten, belastingen en heffingen, verzekeringen, onderhoud, energie en schoonmaak.

De ruimte van Ken U Zelfen wordt ook door de raad gebruikt. Een aantal ruimten in het gebouw staan leeg. Voor de huisvesting van de gemeenteraad, raadzaal en fractiekamers is een PvE opgesteld omdat de huidige huisvesting in het raadhuis niet meer voldoet.

Het gebouw heeft een positief exploitatieresultaat indien alle ruimten worden verhuurd en de kosten marktconform worden doorbelast. Op dit moment worden de kosten van de ruimten die de gemeente in gebruik heeft - zoals de raadzaal, fractiekamers en de trouwzaal - niet doorbelast.

2. Brandweerkazerne met woningen

De brandweerkazerne is in goede technische staat en voldoet aan de eisen van de gebruikers. De brandweerkazerne wordt gehuurd door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, de opvolger van de gemeentelijke brandweer. Met de veiligheidsregio is een marktconforme huur overeengekomen met een minimale huurperiode van 5 jaar. Daarnaast zijn de twee woningen, die onderdeel zijn van het gebouw, verhuurd.

3. Bibliotheek AanZet

De bibliotheek is begin 2015 opgeleverd en in gebruik genomen. Het gebouw is in goede technische staat en voldoet aan de huidige eisen. Het gebouw is flexibel in te delen. Met AanZet is een kostendekkende huurovereenkomst afgesloten die jaarlijks met een jaar wordt verlengd.

4. De Reling

De Reling is gebouwd in 2004 en maakt onderdeel uit van het gebouw Industrieweg 11-13. De Reling is in een goede technische staat en is flexibel in te delen. Het gebouw huisvest Stichting Welzijnswerk Sliedrecht, het Sociaal Team Sliedrecht WMO, Gemiva VG groep en De Stamboom. De Reling is vanaf het begin op maat ingedeeld voor de welzijnsorganisaties.

5. Gemeentekantoor

Het gemeentekantoor maakt onderdeel uit van het gebouw Industrieweg 11-13. Het gebouw is in een goede technische staat en is flexibel in te delen. Het gemeentekantoor huisvest de gemeentelijke organisatie en de belastingdienst Drechtsteden.

6. Jeugdwerk Elektra

Het gebouw voor jongerenwerk Elektra behoort tot het cultureel erfgoed van de gemeente Sliedrecht. Het gebouw is in redelijke technische staat. Het pand is beperkt flexibel indeelbaar. Ondanks het ontbreken van een monumentale status, vraagt het behoud van de karakteristieke elementen van het pand bij renovatie of herbestemming grote investeringen. Het gebouw huisvest het jongeren centrum sinds de jaren '70 en is voor deze functie volledig ingericht. Het gebouw heeft een positief exploitatieresultaat.

7. CJG-gebouw

Het CJG-gebouw is in 2011 verbouwd en op maat gemaakt voor Centrum van Jeugd en Gezin (CJG). Het CJG-gebouw is in een goede technische staat en is weinig flexibel indeelbaar. Het gebouw biedt onderdak aan jeugdprofessionals, de professionals van de maatschappelijke dienstverlening van Stichting Sociaal Team Sliedrecht, de professionals van Rivas/Careyn voor de uitvoering van jeugdgezondheidszorg, Home-start van Humanitas en Speel-o-theek De Knuffelbeer.

8. Groen van Prinstererschool

De voormalige Groen van Prinstererschool is in een slechte technische staat. Het dak, de kozijnen met glas en de voegen moeten worden vervangen. Het gebouw is niet flexibel indeelbaar. Gezien de leeftijd, de kwaliteit en de energetische eigenschappen van het gebouw vraagt een herbestemming een grote investering. Het gebouw wordt tijdelijk verhuurd als leegstandsbeheer aan Volle Evangelische gemeente Nieuw Leven en Yulius.

9. Bleyburghschool

Het schoolgebouw was de voormalige huisvesting van de Bleyburghschool. De school is verhuisd naar Het Griendencollege (bovenbouw) en de Brede School Baanhoek-West (onderbouw). Het is in een slechte technische staat en niet flexibel indeelbaar. Gezien de leeftijd, de kwaliteit en de energetische eigenschappen van het gebouw vraagt een herbestemming een grote investering. Het gebouw wordt verhuurd als leegstandsbeheer.

10. Peuterspeelzaal

De Peuterspeelzaal is in een slechte technische staat. Het gebouw is niet flexibel indeelbaar. Gezien de leeftijd, de kwaliteit en de energetische eigenschappen van het gebouw vraagt een herbestemming een grote investering. Op dit moment is het pand grotendeels verhuurd als leegstandsbeheer.

gebouw	funct. staat	techn. staat
1. Raadhuis	goed	goed
2. Brandweerkazerne	goed	goed
3. Bibliotheek	goed	goed
4. De Reling	goed	goed
5. Gemeentekantoor	goed	goed
6. Jeugdwerk Elektra	goed	matig
7. CJG	goed	goed
8. Gr. van Prinsterersch	slecht	slecht
9. Bleyburghschool	slecht	slecht
10. Peuterspeelzaal	slecht	slecht

goed
redelijk
matig
slecht

Tabel 2: met overzicht staat gebouwen

2.3 Analyse exploitatiekosten

Deze paragraaf vergelijkt de huidige financiële situatie van het vastgoed met een fictieve benchmark op basis van marktconforme huurprijzen en exploitatiekosten.

Huidige financiële situatie (tabel 1)

De exploitatie van de tien gebouwen heeft een tekort van € 384.000. Het gemeentekantoor en het Raadhuis hebben een exploitatie tekort van respectievelijk € 275.000 en € 70.000. De Reling heeft een tekort van €99.000.

Het totale exploitatieresultaat geeft een vertekend beeld omdat de kapitaalslasten en de reservering voor het groot onderhoud laag zijn. Daarnaast zijn hierin niet de kosten van de medewerkers van de gemeente die de gebouwen beheren meegenomen.

Opmerking 1: De gemeente schrijft de boekwaarde van de gebouwen annuïtair af. Hierdoor is de afschrijving de eerste helft van de afschrijvingstermijn lager dan bij een lineaire afschrijving. De rente die wordt berekend is 1%. Door deze factoren zijn de kapitaalslasten van de nieuwe gebouwen relatief laag. Bij oude gebouwen zijn de kapitaalslasten laag omdat deze gebouwen, indien er recent niet in is geïnvesteerd, weinig boekwaarde hebben.

Opmerking 2: Door de wijze van afschrijven, annuïtair, is de boekwaarde van de gebouwen licht hoger dan de WOZ-waarde en de marktwaarde.

Het is gebruikelijk gemeentelijk Vastgoed dat langjarig in gebruik blijft, te onderhouden conform de NEN 2767, kwaliteitsniveau 3. Toepassing van deze norm heeft nog niet plaatsgevonden en zal leiden tot verhoging van de exploitatiekosten. De vaststelling van de aangepaste onderhoudsnorm zal separaat aan de Raad worden voorgelegd.

Opmerking 4: Er is sprake van (gedeeltelijke) leegstand in 5 van de 10 gebouwen waardoor de maximale huuropbrengst niet wordt gehaald.

Opmerking 5: De overeengekomen huurprijs van van de meeste huurders ligt beneden marktconform. Hierdoor is sprake van indirecte subsidie. In bijlage 2 is een lijst opgenomen van de huurders en de indirecte subsidie.

Opmerking 6: Naast de huurprijs zouden ook de servicekosten in rekening van de huurder moeten worden gebracht, wat op dit moment niet in alle gevallen wordt gedaan.

Opmerking 6: Voor de twee voormalige scholen staan geen onderhoudskosten in de begroting omdat de gebouwen tijdelijk worden verhuurd totdat over de uiteindelijke bestemming is besloten.

Indien er een marktconforme huur wordt berekend en de servicekosten worden doorbelast kan het vastgoed wat in de portefeuille van de gemeente blijft met een positief exploitatieresultaat worden beheerd en is er voldoende reserve om in de toekomst groot onderhoud uit te voeren voor de gebouwen.

3 UITGANGSPUNTEN VASTGOEDSTRATEGIE

De gemeente Sliedrecht kiest voor een praktische insteek voor haar vastgoedstrategie. De gemeente wil zich beperken tot haar kerntaken, waarbij vastgoed zo veel mogelijk wordt afgestoten. Dit hoofdstuk beschrijft deze vastgoedstrategie in een aantal uitgangspunten.

De vastgoedstrategie richt zich op vastgoed met uitzondering van onderwijs en sport. Voor onderwijs heeft de gemeente een wettelijke taak om te voorzien in huisvesting. Voor de binnensportaccommodaties wordt een apart beleidsplan opgesteld.

3.1 Uitgangspunten

1. Eigendom en beheer van vastgoed is geen taak van de gemeente

Het hebben van eigendom van vastgoed is geen taak van de gemeente en in principe niet noodzakelijk om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren: het is immers niet het vastgoed zelf wat beleidsdoelstellingen realiseert, maar de activiteiten die in het vastgoed plaatsvinden: *'gebruik is belangrijker dan bezit'*.

2. Vastgoed in bezit van de gemeente wordt daarom afgestoten...

Vastgoed in bezit van de gemeente wordt bij voorkeur afgestoten. Het beperken van het eigen vastgoed heeft voordelen voor de gemeentelijke organisatie. Er is minder capaciteit en expertise nodig voor het onderhoud en beheer van vastgoed. Daarnaast kan met het afstoten van vastgoed financiële voordelen worden gerealiseerd: een afname van structurele exploitatie- en onderhoudskosten en eventuele incidentele opbrengsten³. Vastgoed wordt in principe niet afgestoten voor minder dan de marktwaarde.

3. ...tenzij het om maatschappelijk vastgoed gaat waar de markt niet in voorziet

Maatschappelijke organisaties kunnen invulling geven aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen. Het kan voorkomen dat de markt (tijdelijk) niet in de huisvesting van deze maatschappelijke organisaties voorziet. In dat geval zet de gemeente haar vastgoed in om deze maatschappelijke organisaties te faciliteren. Dit uitgangspunt geldt ook voor de gemeentelijke organisatie zelf.

4. Verhuur is een optie indien afstoten niet (direct) mogelijk is

Wanneer de gemeente een (gedeeltelijk) leegstaand gebouw in eigendom heeft wat niet gemakkelijk is af te stoten, is verhuur een optie (ook aan een marktpartij).

5. Bij verhuur streeft de gemeente naar clustering, optimale bezetting en goede locaties
Bij het huisvesten aan maatschappelijke organisaties door de gemeente, streeft de gemeente naar clustering, optimale bezetting en evenwichtige spreiding:

- Clustering leidt tot synergie-effecten tussen maatschappelijke diensten. Clustering kan ook een middel zijn om de bezetting van het vastgoed te optimaliseren.
- Optimale bezetting van maatschappelijk vastgoed leidt tot kostenbesparing.
- Een goede (centrale) locatie van maatschappelijk vastgoed leidt tot nabijheid van maatschappelijke voorzieningen.

6. Verhuur van gemeentelijk vastgoed is marktconform

In geval van verhuur van gemeentelijk vastgoed wordt een marktconforme huurprijs gehanteerd. De huurprijs wordt door een makelaar vastgesteld en geactualiseerd. Deze eenduidige methode heeft de volgende voordelen:

³ Er is sprake van een incidentiele opbrengst wanneer de verkoopprijs hoger ligt dan de boekwaarde van het vastgoed.

- De huurprijsmethodiek is eenvoudig en transparant,
- Er is geen bevoordeling ten opzichte van de markt (conform Wet Markt en Overheid),
- Hiermee behoren indirecte subsidies op termijn tot het verleden,
- De huur sluit aan bij de plek en de kwaliteit van het gebouw,
- Huurders gaan kritischer nadenken over hun ruimtegebruik,
- Dit zorgt er voor dat gebouwen marktconform worden ontwikkeld.

Overigens geldt de marktconforme verhuur ook voor gronden die de gemeente verhuurt, niet zijnde snippergroen. Gronden die bijvoorbeeld verhuurd of verpacht zijn de korfbalvelden en de sociale moestuin.

Vooralsnog wordt voor de huurprijs van de gronden eenzelfde tarief gehanteerd, onafhankelijk van de locatie.

Uiteraard worden eerder overeengekomen huurprijzen gerespecteerd, voorzover de huur- of pachtovereenkomst geen mogelijkheden biedt de prijzen aan te passen.

7. Vastgoed in eigendom van de gemeente voldoet aan de gemeentelijke kwaliteitseisen
 Vastgoed wat bestemd is om langdurig te worden geëxploiteerd dient te voldoen aan een minimaal kwaliteitsniveau (NEN 2767, kwaliteitsniveau 3). De vaststelling én financiële gevolgen hiervan zullen separaat aan de Raad worden voorgelegd.

8. Keuzes t.a.v. het vastgoed worden samen met belanghebbenden gemaakt
 Belanghebbenden bij vastgoed kunnen zijn de besluitvormers, de raad plus het college, de gebruikers, de medewerkers van de gemeente en de maatschappelijk partners. Deze belanghebbenden worden bij keuzes t.a.v. het vastgoed betrokken.

4 UITVOERING UITGANGSPUNTEN (HUISVESTINGSVRAAG)

Dit hoofdstuk definieert de huisvestingsvraag van het IAP: voor welke organisaties wil de gemeente huisvesting zoeken.

De gemeente wil alleen huisvesting faciliteren voor organisaties als zij beleidsdoelstellingen van de gemeente realiseren. Als het noodzakelijk is, dan zal de gemeente deze organisaties (gebruikers) binnen het gemeentelijk vastgoed huisvesten. Met de overige gebruikers (organisaties) zal in overleg met de gemeente bij de uitvoering van het IAP naar nieuwe huisvesting worden gezocht.

Huisvestingsbehoefte te huisvesten organisaties

Met de gebruikers die, op basis van de uitgangspunten van de vastgoedstrategie, moeten worden gehuisvest is in interviews geïnventariseerd wat de huisvestingsbehoefte is: kwalitatief en kwantitatief.

1. De gemeenteraad

Voor de huisvesting van de gemeenteraad is vanuit de bestuursopdracht d.d. 11 mei 2016, een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen opgesteld. Vanuit het onderzoek naar de gewenste huisvesting komt naar voren dat de huidige raadszaal te weinig ruimte biedt en niet meer voldoet aan de huidige kwaliteitseisen. Vanaf maart 2018 moet de raadszaal ruimte bieden aan 21 raadsleden, voorzitter, griffie en 4 wethouders. De wens is dat 50 personen de raadsvergadering kunnen volgen. Dit kan op de publieke tribune of via een beeldverbinding in een aangrenzende ruimte. Daarnaast bestaat de huisvesting uit fractiekamers en een vergaderkamer voor parallele vergaderingen.

De totale ruimtebehoefte bedraagt bij zelfstandige huisvesting 694m² VVO, bij gecombineerde huisvesting met het gemeentekantoor bedraagt de ruimtebehoefte 420m² VVO. De ruimtebehoefte ligt lager door het gezamenlijk gebruik van vergaderkamers als fractiekamers.

2. Gemeentelijke organisatie

De gemeentelijke organisatie heeft een omvang van 124 medewerkers, 99,1 FTE. Hiervan hebben 87 medewerkers, 72,9 FTE een werkplek in het gemeentekantoor. De organisatie is op dit moment samen met de belastingdienst Drechtsteden gehuisvest in het gebouw aan de Industrieweg 11 te Sliedrecht. Dit gebouw heeft een verhuurbaar vloeroppervlakte van 4.018m². De gemeentelijke organisatie heeft op dit moment 3.133 m² VVO in gebruik. De ruimtebehoefte van de gemeentelijke organisatie is 2.157m² VVO exclusief huisvesting gemeenteraad en 2.644m² VVO inclusief gemeenteraad.

Er is een nieuw beleid in ontwikkeling met betrekking tot het werken, tijd en plaats onafhankelijk werken, het nieuwe werken. De gemeente Sliedrecht wil meer richting opgave gestuurd werken en van daaruit teams vormen. De indeling van het gebouw moet minder uit kamers bestaan om zo de ruimte in het gebouw efficiënter te gaan gebruiken. Met het invoeren van het nieuwe werken kan de ruimtebehoefte inclusief gemeenteraad afnemen tot 2.467m². Hierdoor komt er ± 670m² vrij wat eventueel kan worden verhuurd.

	m ² VVO huidig gebruik	m ² VVO ruimte behoefte	m ² VVO incl. raad	m ² VVO incl. raad en HNW
Totaal beschikbaar	4.018	4.018	4.018	4.018
Gemeente organisatie	3.133	2.157	2.644	2.467
Regionale belastingdienst Drechtsteden	885	885	885	885
Totaal	4.018	3.042	3.529	3.552
Beschikbaar voor verhuur	0	976	489	666

3. De regionale belastingdienst Drechtsteden

Per 1 juli 2008 is de regionale belastingdienst (Gemeentebelastingen Drechtsteden) gestart in de Drechtsteden. Alle afdelingen belastingen van de verschillende Drechtsteden worden hierin samengebracht. De back office van de regionale belastingdienst Drechtsteden huurt in het gebouw aan de Industrierweg 885m² VVO. Het is niet noodzakelijk dat de regionale belastingdienst in een pand van de gemeente is gehuisvest, dit kan ook in een pand van een marktpartij.

4. Sociaal Team Sliedrecht

Op dit moment is het Sociaal Team Sliedrecht gehuisvest op twee locaties (het jeugdteam in het CJG gebouw, het Sociaal team WMO in de Reling en het WMO-loket (toegang) in het gemeentekantoor. Om de ondersteuning en/of hulp aan de inwoners van Sliedrecht zo efficiënt en laagdrempelig mogelijk, te organiseren wordt ingezet op samenvoeging van het Sociaal Team Sliedrecht (StS) van -9 maanden tot 100+, onder één dak met één toegang.

Voor de huisvesting van het Sociaal Team Sliedrecht (Alles onder een Dak), is een Ruimtelijk, Functioneel Programma van Eisen (PvE) opgesteld. De locatie van de huisvesting is bij (sterke) voorkeur in het centrum van Sliedrecht op loopafstand (5-10 minuten) van het openbaar vervoer met voldoende parkeergelegenheid voor auto's en stalling voor fietsen.

5. Bibliotheek Aanzet

De bibliotheek AanZet is een uitleen bibliotheek met verschillende collecties. Daarnaast zijn er verschillende activiteiten met maatschappelijke thema's. De bibliotheek is bezig met een programmeerlijn met de thema's die op dat moment spelen in de maatschappij als basis. Deze thema's zal de bibliotheek als rode draad door haar activiteiten te laten lopen. De collectie is daarbij ondersteunend.

Bij basisscholen verzorgen de medewerkers van de bibliotheek ook de collectie. Vaak heeft een school al een eigen collectie. De bibliotheek heeft verschillende samenwerkingen met bijvoorbeeld met SWS, voor laaggeletterdheid, Kom er bij en spellenproject. Samenwerking met de belastingdienst (nationaal) voor het helpen met vragen over DIGID etc. In de bibliotheek kunnen bezoekers geholpen worden. Dit is een uitbreiding van het digitale inloopspreekuur. Voor taalgroepen worden er soms ruimten verhuurd aan commerciële partijen.

6. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De 17 gemeentelijke brandweerkorpsen maken sinds 1 januari 2013 onderdeel uit van hetzelfde korps, Brandweer Zuid-Holland Zuid wat een onderdeel is van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ). De VRZHZ huurt voor de brandweer de brandweerkazerne aan de Middeldiepstraat 44 - 50. De VRZHZ heeft te kennen gegeven de brandweerkazerne te willen huren, maar niet te willen kopen. Met VRZHZ is in 2016 een marktconforme huur overeengekomen met een huurperiode van 5 jaar. Tevens zijn een tweetal woningen verhuurd.

7. Stichting Open Jeugdwerk Sliedrecht

Stichting Open Jeugdwerk Sliedrecht (SOJS) richt zich op alle Sliedrechtse kinderen en jongeren van 8 t/m 26 jaar. De stichting wordt bestuurd door een jongerenzelfbestuur en is gehuisvest in jongeren centrum Elektra aan de Stationsweg 4. Het doel van de stichting is het ontwikkelen en in stand houden van activiteiten die jongeren in staat stellen een eigen bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de samenleving, waarbij de activiteiten afgestemd zijn op de specifieke behoeften van de jongeren.

In en buiten het jongeren centrum vinden er tal van jongerenactiviteiten plaats, zoals recreatieve en educatieve activiteiten. Samen met een zestigtal vrijwilligers houden de jongerenwerkers poppodium Elektra draaiende. SOJS zet zich ook in voor het minimaliseren van overlast en bij de organisatie van diverse sportieve activiteiten in de wijken.

De huidige huisvesting is ingericht voor de doelstellingen van het genoemde jongerenwerk. Naast de inloopfunctie worden er veel activiteiten door en voor jongeren georganiseerd en biedt het pand oefenruimten aan bands. Het gebouw is (te) ruim voor de wensen van de gebruiker.

5 SCENARIO'S

In dit hoofdstuk wordt per gebouw aangegeven wat de mogelijkheden van het gebruik of de bestemming kan zijn in de toekomst. Op basis van mogelijkheden worden de scenario's opgesteld.

5.1 Confrontatie geschiktheid gebouw aan de ruimtebehoefte

1. Raadhuis

Het Raadhuis aan de Dr. Langeveldplein 30 is een Rijksmonument. Hierdoor zijn de mogelijkheden tot aanpassingen beperkt. Het gebouw heeft een exploitatietekort van € 70.000 per jaar. Met betrekking tot het toekomstig gebruik zijn er twee opties, huisvesten raad en de overige ruimten verhuren of het gebouw afstoten.

De raadzaal heeft, inclusief balkon, een oppervlakte van 100m². In het PvE is een ruimtebehoefte voor de raadzaal opgenomen van 200m² om zo voldoende ruimte te hebben voor de inwoners om de raadsvergadering bij te wonen. Een alternatief kan zijn om de zaal, die wordt gedeeld met de sociëteit Ken U Zelfen, in te richten met live streaming video zodat bezoekers vanuit deze zaal de raadsvergadering kunnen volgen. Deze ruimte kan ook worden gebruikt voor de parallele sessies.

Het gebouw heeft voldoende ruimten om de gewenste fractiekamers en andere benodigde ruimten te huisvesten. Voor de raadzaal is ventilatie aangebracht. Dit voldoet niet meer aan de huidige eisen. Daarnaast zal de ruimte van Ken U Zelfen geventileerd en gekoeld moeten worden indien dit gebruikt gaat worden voor de bezoekers van de raadsvergadering.

Het interieur van de raadzaal en de fractiekamers is gedateerd en moet, om aan de kwaliteitseisen te kunnen voldoen, opnieuw worden ingericht. Ook de overige ruimten moeten worden opgeknapt om deze verhuurbaar te maken. Indien het gebouw de functie van huisvesting van de gemeenteraad houdt dienen de overige ruimten marktconform verhuurd te worden om zo het exploitatie tekort te minimaliseren.

Indien het raadhuis niet wordt gebruikt als huisvesting voor de raad kan het gebouw worden afgestoten. Vanuit de markt is in het recente verleden belangstelling getoond voor huur of koop van het gebouw. Afstoten van het gebouw levert een positieve bijdrage in het exploitatieresultaat en kan een eenmalige opbrengst genereren.

2. Brandweerkazerne

De brandweerkazerne voldoet voornamelijk aan de eisen van de VRZHZ. Met de VRZHZ is op 1 januari 2016 een huurovereenkomst voor 5 jaar afgesloten met een marktconforme huur. Het gebouw heeft een positief exploitatieresultaat. Er is nu en de komende 4 jaar geen aanleiding om het gebruik van het gebouw te wijzigen. Vanuit de vastgoedstrategie is het niet noodzakelijk om het gebouw aan te houden.

3. Bibliotheek, Scheldelaan 1

De bibliotheek is gehuisvest in het gebouw aan de Scheldelaan 1. Er is in het gesprek aangegeven dat er voldoende ruimte aanwezig is in het gebouw om de huidige activiteiten en de nieuwe doelstellingen van de bibliotheek AanZet te realiseren. Daarnaast kan de mogelijkheid worden onderzocht om de publieksbalie van de gemeente te huisvesten in de bibliotheek.

Met AanZet is op 1 januari 2015 een huurovereenkomst voor 2 jaar afgesloten met jaarlijkse verlenging. Het gebouw heeft een positief exploitatie resultaat. Er is nu en de komende jaren geen aanleiding om het gebruik van het gebouw te wijzigen. Vanuit de vastgoedstrategie is het niet noodzakelijk om het gebouw aan te houden.

4. De Reling, Industrieweg 13

Op dit moment is het Sociaal Team Sliedrecht WMO (m.u.v. het WMO-loket) samen met Stichting Welzijnswerk Sliedrecht, Gemiva VG groep en De Stamboom gehuisvest in De Reling. Het Sociaal Team Sliedrecht WMO zal samen met het Sociaal team Sliedrecht Jeugd 'Alles onder een Dak' worden gehuisvest om zo samen het Sociaal Team Sliedrecht (StS) te vormen. Met betrekking tot het toekomstig gebruik van de Reling zijn er twee opties; Huisvesten StS en/of de bibliotheek of afstoten.

Voor de huisvesting van de StS is een inpassingsstudie gedaan voor de Reling. Hieruit komt naar voren dat StS goed kan worden gehuisvest in De Reling en dat er voldoende ruimte is om ook de bibliotheek te huisvesten. Dit heeft echter, gezien de locatie niet de voorkeur van StS en de bibliotheek. De Reling ligt buiten het centrum en is slecht bereikbaar met openbaar vervoer. Hierdoor is de drempel om de locatie te bezoeken te hoog. Dit is niet wenselijk gezien de functies van zowel de (laagdrempelige) toegang van het StS voor inwoners die ondersteuning en/of hulp nodig hebben en de centrale functie die de bibliotheek vervult in onze samenleving. Daarnaast is er recent nog fors geïnvesteerd in de bibliotheek ten behoeve van de vernieuwde huisvesting en inventaris. Tevens is de enige reden om de bibliotheek te verplaatsen het optimaal benutten van de ruimte in De Reling. Voor de huisvesting van StS en de bibliotheek zijn de nodige aanpassingen aan het interieur noodzakelijk. De kosten voor deze aanpassingen worden geraamd op minimaal € 1.000.000.

Afstoten van de Reling is een reële optie, maar zal zeer zorgvuldig en in nauwe samenhang met het gemeentekantoor moeten worden voorbereid

5. Gemeentekantoor, Industrieweg 11

De gemeentelijke organisatie is samen met de gemeentelijke belastingdienst Drechtsteden gehuisvest in het gemeentekantoor aan de Industrieweg 11. Met betrekking tot het toekomstig gebruik van het gemeentekantoor zijn er twee opties; huisvesten raad, gemeentelijke organisatie en GBD of afstoten.

Voor de huisvesting van de gemeenteraad is een inpassingsstudie gedaan. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden om de raadzaal, de parallelle zaal en de fractiekamers op een goede wijze in het gebouw te passen. Uit de studie komt naar voren dat er voldoende ruimte en mogelijkheden zijn om dit te realiseren. De kosten voor deze aanpassing wordt geraamd tussen de € 750.000 (minimaal) en de € 1.300.000 (optimaal).

De GBD is tevreden met de huisvesting en behoeft geen aanpassing.

Gebouw Industrieweg 11 en 13

Het Gemeentekantoor maakt, samen met De Reling onderdeel uit van het gebouw Industrieweg 11 en 13. Van Vliet makelaars heeft een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en opbrengsten bij het eventueel afstoten van het gebouw of delen van het gebouw. Uit het onderzoek komt naar voren dat waarde van het gebouw bij de functie van kantoorgebouw beduidend lager ligt dan de boekwaarde. Door de locatie zal naar verwachting in vrijwel alle gevallen een forse (des)investering benodigd zijn. Gezien de omvang van het gebouw en de leegstand van kantoorgebouwen in Drechtsteden is de verwachting dat verhuur van het totale gebouw niet reëel is, waardoor de verwachting is dat de getaxeerde waarde niet gerealiseerd kan worden. Verhuur van De Reling in delen biedt meer mogelijkheden.

Nader onderzoek, in relatie tot het Raadhuis en de Reling is noodzakelijk.

6. Jeugdwerk Elektra

Het gebouw wordt sinds de jaren '70 gebruikt als jongerencentrum. Gezien de leeftijd van het gebouw is het in redelijke staat. In de nabije toekomst moet groot onderhoud worden uitgevoerd wat een forse investering vraagt. Er wordt geen marktconforme huur berekend waardoor er sprake is van indirecte subsidie. Desondanks is de exploitatie kostendekkend, waarbij moet worden opgemerkt dat er meer gereserveerd zou moeten

worden voor groot onderhoud. Vanwege de kosten van het groot onderhoud is het wenselijk om op termijn voor het Jeugdwerk een alternatieve locatie te zoeken en het gebouw af te stoten.

7. CJG gebouw, Nic. Beetsstraat 2-4

Door het samen voegen van het jeugdteam en Sociaal Team WMO tot één Sociaal team Sliedrecht voor alle inwoners van -9 maanden tot 100+ heeft het nieuwe team StS een ruimtebehoefte van ongeveer 1.000m² VVO. Het gebouw heeft een oppervlakte van 442m² VVO waardoor StS niet in dit gebouw past. Het gebouw heeft hierdoor geen functie meer binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente. Het gebouw moet volgens de strategie worden afgestoten en dan bij voorkeur verkocht. Aangezien de boekwaarde hoger is dan de WOZ-waarde, is het de vraag of het gebouw tegen de boekwaarde kan worden verkocht.

8. Groen van Prinstererschool, Frans Halsstraat 1

Met betrekking tot het gebouw van de voormalige Groen van Prinstererschool zijn er drie opties, renoveren en huisvesten StS, slopen en op de locatie nieuwbouw voor StS en woningen of slopen en een nieuwe bestemming geven.

De eerste optie is renoveren. Het schoolgebouw heeft een oppervlakte van 1.200m² VVO waardoor het voldoende ruimte heeft voor het huisvesten van StS. Het gebouw is in een technisch slechte staat. Daarnaast sluit de huidige indeling niet aan bij het nieuwe gebruik. Voor de renovatie worden kosten op € 2.230.000 geraamd. Renovatie wordt hierdoor niet haalbaar geacht.

De tweede optie is slopen en nieuwbouw door een marktpartij. Gezien de staat van het gebouw en de renovatiekosten is het financieel aantrekkelijk om het gebouw te slopen. Op de grond die beschikbaar komt kan door een marktpartij een gebouw worden ontwikkeld waar in de plint StS wordt gehuisvest met daarboven levensloopbestendige woningen. Dit voldoet aan het uitgangspunten van de gebruikers m.b.t. locatie en ruimtebehoefte en aan de uitgangspunten van de gemeente om zo min mogelijk vastgoed in het bezit te hebben. De huisvestingslasten voor StS zou bij deze optie jaarlijks circa € 271.000 bedragen.

De derde mogelijkheid is het gebouw slopen en de grond een nieuwe bestemming geven. Bij herbesteding van de grond kan de raad de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangeven.

9. Bleyburghschool, Maaslaan 6

Met betrekking tot het gebouw van de voormalige Bleyburghschool zijn er twee opties; renoveren en huisvesten StS en de bibliotheek of slopen en herontwikkelen.

Het schoolgebouw heeft een oppervlakte van 1.700m² VVO waardoor het voldoende ruimte biedt voor het huisvesten van StS en de bibliotheek. Het gebouw is in een technisch slechte staat. Daarnaast sluit de huidige indeling niet aan bij het nieuwe gebruik. De locatie heeft niet de voorkeur van StS en de bibliotheek. Voor de renovatie worden kosten op € 2.700.000 geraamd. Gezien de renovatiekosten en de ongunstige locatie is het niet haalbaar StS en de bibliotheek hier te huisvesten.

Gezien de staat van het gebouw en de renovatiekosten is het een optie en financieel aantrekkelijk om het gebouw te slopen. De grond kan een nieuwe bestemming krijgen. Bij de uitwerking van de scenario's zijn we uitgegaan van het ontwikkelen van woningen door een marktpartij. Dit kan eventueel in combinatie met de grond van Maaslaan 10.

10. Peuterspeelzaal, Maaslaan 10

Het gebouw heeft geen functie meer binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente volgens de vastgoedstrategie. Het gebouw moet worden afgestoten. Gezien de slechte technische staat is het financieel aantrekkelijk om het gebouw te slopen. De grond kan

een nieuwe bestemming krijgen. Bij de uitwerking van de scenario's zijn we uitgegaan van het ontwikkelen van woningen door een marktpartij. Dit kan eventueel in combinatie met de grond van Maaslaan 6.

5.2 Scenario's

Op basis van de confrontatie tussen de tien gebouwen en de toekomstige ruimtebehoefte van de gebruikers, gemeente en maatschappelijke partners, zijn verschillende scenario's uitgewerkt. 3 van deze scenario's worden hierna verder uitgewerkt. Scenario's die qua locatie en/of vanuit kostenoverwegingen niet haalbaar zijn, worden in dit rapport verder achterwege gelaten.

Bij het opstellen van de scenario's is ervan uitgegaan dat de VRZHZ, Bibliotheek en jongerenwerk Elektra in de huidige gebouwen blijven. Voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie inclusief raad, de GBD, StS en de bibliotheek is naar verschillende scenario's gekeken.

Scenario 1

In dit scenario worden de gebouwen Raadhuis, De Reling, gemeentekantoor, CJG gebouw, Bleyburghschool en Peuterspeelzaal afgestoten.

- Voor GBD wordt binnen Sliedrecht in een ander kantoorgebouw huisvesting gezocht, al dan niet in combinatie met de nieuwe huisvesting voor de raad en gemeentelijke organisatie
- Voor de raad en de gemeentelijke organisatie wordt in Sliedrecht nieuwe huisvesting gezocht.
- Op de locatie van de Gr. van Prinstererschool wordt door een marktpartij een nieuw gebouw ontwikkeld met in de plint huisvesting voor StS en daarboven woningen.

Kenmerken

- Uit de analyse in het rapport van Van Vliet Makelaars komt naar voren dat de verkoopwaarde voor het gemeentekantoor onder de boekwaarde ligt. Daarnaast kan de markt niet zoveel m² kantoorruimte afnemen, waardoor verhuur niet tot de mogelijkheden behoort.
- Er is een mogelijkheid dat de GBD naar Dordrecht verhuist indien zij niet meer in het gemeentekantoor kan huren.
- De huisvestingslasten op de groen van Prinstererlocatie voor StS worden ingeschat op circa € 271.000 per jaar.

Scenario 2

In dit scenario worden de gebouwen Raadhuis, De Reling, CJG gebouw, de Groen van Prinstererschool, de Bleyburghschool en de Peuterspeelzaal afgestoten.

- De gemeenteraad, gemeentelijke organisatie en de GBD worden gehuisvest in het gemeentekantoor.
- Voor de raad wordt een deel van de begane grond en de eerste verdieping aangepast.
- StS wordt gehuisvest in een bestaand te huren pand aan het Bonkelaarplein. Met name de (centrale) locatie en de nabijheid van de bibliotheek is vanuit de vastgestelde sociale visie zeer gunstig. De jaarlijkse lasten, huur en inrichting bedragen naar verwachting circa €231.000
- Hiervoor is separaat een raadsvoorstel gemaakt, waarbij de extra financiële effecten van het onderbrengen van het STS binnen een gebouw wordt uiteengezet.

Kenmerken

- De raad, gemeentelijke organisatie en de GBD wordt volgens het PvE goed gehuisvest in het gemeentekantoor.

- De huisvesting van StS door een marktpartij op de locatie van het Bonkelaarplein voldoet aan de wensen van StS, en aan de vastgoedstrategie.
- Het afstoten van de locaties van de Groen van Prinstererschool, de Bleyburghschool en de Peuterspeelzaal voldoet aan de vastgoedstrategie en kan een opbrengst genereren.

Scenario 3

In dit scenario worden de gebouwen Raadhuis, CJG gebouw, Groen van Prinstererschool, Bleyburghschool en Peuterspeelzaal afgestoten.

- De gemeenteraad, gemeentelijke organisatie en de GBD wordt gehuisvest in het gemeentekantoor.
- Voor de raad wordt een deel van de begane grond en eerste verdieping aangepast.
- StS wordt gehuisvest in de Reling.

Kenmerken

- De raad, gemeentelijke organisatie en de GBD wordt volgens het PvE goed gehuisvest in het gemeentekantoor.
- De huisvesting van StS in de Reling leidt tot een jaarlijkse last van circa € 258.000,-. De hogere lasten t.o.v. huisvesting op het Bonkelaarplein worden primair veroorzaakt door het feit dat in de Reling de gehele ruimte behoefte van circa 1.000 m² kan worden ingevuld, terwijl Bonkelaarplein een ruimte heeft van bijna 700 m². In het separate raadsvoorstel m.b.t. de Alles onder een dak STS zal een en ander nader worden toegelicht.
- Uit de analyse in het rapport van Van Vliet Makelaars komt naar voren dat de verkoopwaarde van de Reling en het gemeentekantoor ruim onder de boekwaarde ligt. Deelverhuur behoort tot de mogelijkheden,
- Het afstoten van Groen van Prinstererschool, de Bleyburghschool en de Peuterspeelzaal voldoet aan de vastgoedstrategie en kan een opbrengst genereren.

Op de volgende bladzijde zijn de scenario's in een schema weergegeven.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
1. Raadhuis	Afstoten, huisvesten in ander gemeentehuis	Afstoten, huisvesten in gemeentekantoor	Afstoten, huisvesten in gemeentekantoor
2. Brandweerkazerne	Aanhouden	Aanhouden	Aanhouden
3. Bibliotheek	Aanhouden	Aanhouden	Aanhouden
4. De Reling	Afstoten na onderzoek	Afstoten, na onderzoek. Huisvesten Alles onder een Dak in Bonkelaarplein	Huisvesten Alles onder een Dak
5. Gemeentekantoor	Afstoten, huisvesten in ander pand	Inhuizing Raad	Inhuizing Raad
6. Elektra	Aanhouden, nader onderzoek	Aanhouden, nader onderzoek	Aanhouden, nader onderzoek
7. CJG	Afstoten	Afstoten	Afstoten
8. Groen Van Prinsterersch.	Nieuwbouw door markt Alles onder een Dak en woningen	Afstoten	Afstoten
9. Bleyburghschool	Afstoten, herontwikkeling woningen	Afstoten	Afstoten
10 Peuterspeelzaal	Afstoten, herontwikkeling	Afstoten,	Afstoten
	6 panden afstoten, twee panden toevoegen	6 panden afstoten , Een pand toevoegen	5 panden afstoten

5.3 Exploitatiekosten scenario's

Van de 3 scenario's zijn de exploitatiekosten geraamd. Bij het berekenen van de exploitatiekosten van de scenario's is rekening gehouden met extra kapitaalslasten door de noodzakelijke investeringen om de gebouwen geschikt te maken voor de nieuwe gebruikers, zoals:

- Raadhuis of gemeentekantoor geschikt maken voor meer raadsleden conform PvE,
- Aanpassen van de Reling indien Alles onder een dak daar wordt gehuisvest,
- Huisvesting Alles onder één dak op het Bonkelaarplein.

gebouw	exploitatie kosten 2017	scenario 1	scenario 2	scenario 3
1. Raadhuis	€ -70.000	€ -	€ -	€ -
2. Brandweerkazerne	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
3. Bibliotheek	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000
4. De Reling	€ -99.000	€ -	€ -	€ -169.000
5. Gemeentekantoor	€ -275.000	€ -414.000	€ -352.000	€ -352.000
6. Jeugdwerk Elektra	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000
7. CJG	€ 35.000	€ -	€ -	€ -
8. Groen van Prinsterschool	€ -23.000	€ -	€ -	€ -
9. Bleyburghschool	€ -6.000	€ -	€ -	€ -
10. Peuterspeelzaal	€ 6.000	€ -	€ -	€ -
11. Bonkelaarplein	€ -		€ -129.000	
Totaal	€ -384.000	€ -544.000	€ -433.000	€ -474.000

De scenario's geven allen een stijging van de exploitatiekosten. Dit heeft een aantal oorzaken:

- De kapitaalslasten van een aantal gebouwen stijgt door de investeringen die gedaan moeten worden om de huisvesting mogelijk te maken.
- Het CJG gebouw en de Peuterspeelzaal hebben op dit moment een positieve exploitatie die in de nabije toekomst eindigt door opzegging van huurcontracten en de herhuisvesting van organisaties.
- De invulling van het Sociaal Team Sliedrecht onder één dak brengt extra exploitatielasten met zich mee, met name veroorzaakt door de inrichtingskosten.

5.4 Kosten en opbrengsten scenario's

Op basis van de huidige boekwaardes en de geraamde opbrengsten van de gebouwen is per scenario de kosten en opbrengsten in kaart gebracht. Omdat nog niet exact bekend is wat het uiteindelijke gebruik of bestemming van een gebouw wordt zijn het globale ramingen. Bij de verdere uitwerking van het voorkeursscenario kunnen de ramingen exacter worden opgesteld.

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
Boekwaarde scenario	€ 12.191.000	€ 3.191.000	€ 391.000
opbrengst scenario	€ 10.250.000	€ 5.250.000	€ 3.100.000
resultaat scenario	€ -1.941.000	€ 2.059.000	€ 2.709.000

Nadrukkelijk wordt hier gemeld dat de te behalen opbrengst en resultaat afhangt van de keuzes die de Gemeenteraad om panden af te stoten of her te bestemmen.

Uit de inventarisatie van de kosten en opbrengsten komt naar voren dat een aantal gebouwen een hogere boekwaarde dan marktwaarde heeft wat het afstoten van deze gebouwen financieel onrendabel maakt.

5.5 Voorkeursscenario

Financieel komen de scenario's 2 en 3 als gunstigste scenario naar voren. Deze scenario's voldoen aan de uitgangspunten van het vastgoedbeleid en aan de wensen en eisen van de gebruikers. Daarbij heeft scenario 2 de voorkeur, omdat het Sociaal Team Sliedrecht relatief snel op een goede locatie in het centrum kan worden gehuisvest (Bonkelaarplein). Hierdoor is scenario 2 het voorkeursscenario. Dit scenario houdt in het kort in:

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. STS huisvesten in Bonkelaarplein
5. Gemeentekantoor, Industrieweg 11	Huisvesten raad, gemeentelijke organisatie en GBD, nader onderzoek i.r.t. Reling.
6. Jongeren centrum Elektra, Stationsweg 4	Aanhouden, nader onderzoek
7. Groen van Prinstererschool, Frans Halsstraat 1	Afstoten
8. CJG gebouw, Nic. Beetsstraat 2-4	Afstoten
9. Bleyburghschool, Maaslaan 6	Afstoten
10. Peuterspeelzaal, Maaslaan 10	Afstoten

De vier gebouwen die in de portefeuille blijven kunnen op een kwalitatief goede en kwantitatief efficiënte wijze de organisaties huisvesten. De resterende zes gebouwen worden afgestoten. Tenslotte zal er een pand worden toegevoegd aan de portefeuille.

In dit scenario is ervan uitgegaan dat de Raadsfunctie naar het gemeentekantoor wordt verplaatst. De wens van de Raad om de nieuwe Raad te voorzien van een passende raadzaal kan niet tijdig worden gerealiseerd. Momenteel wordt onderzocht of de Raadsfunctie (Raadzaal en fractiekamers) al dan niet tijdelijk kunnen worden ondergebracht in de scholengemeenschap het Griendencollege.

Als de Raadsfunctie wordt ondergebracht in het Gemeentekantoor, dan is het pand niet optimaal bezet. De kans dat de leegstaande ruimte kunnen worden verhuurd is klein. Nader onderzoek naar een alternatieve bestemming van het gemeentekantoor is gewenst. Aangezien de Reling direct verbonden zit aan het gemeentekantoor is het logisch dat de Reling wordt meegenomen in het onderzoek naar alternatieve bestemmingsmogelijkheden. Pas na het onderzoek kan besloten worden de Reling af te stoten.

6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Conclusie:

Met de uitvoering van scenario 2 wordt de doelstelling gerealiseerd:

Het efficiënt en doelmatig huisvesten van de gemeentelijke organisatie en de maatschappelijke partners die het beleid van de gemeente uitvoeren en waarmee de gemeente een subsidierelatie heeft.

De gebouwen; het Raadhuis, De Reling en het CJG gebouw worden afgestoten. De locaties van de Groen van Prinstererschool, Maaslaan 6 en 10 kunnen worden herontwikkeld of worden herbestemd. Het gemeentekantoor huisvest op een efficiënte wijze de gemeentelijke organisatie inclusief de gemeenteraad en GBD, maar er blijft nog steeds ruimte over voor verhuur.

Na uitvoering van scenario 2 heeft de gemeente vijf kwalitatief goede gebouwen in de portefeuille, die voor de middellange termijn voldoen aan de huisvestingsbehoefte van de te huisvesten organisaties. Het jongerencentrum Elektra aan de Stationsweg 4 is toe aan een forse onderhoudsbeurt. Naar aanleiding hiervan is het zinvol een onderzoek te starten naar alternatieve huisvesting.

Vanuit de vastgoedstrategie is het niet noodzakelijk om de gebouwen brandweerkazerne en de bibliotheek aan te houden.

De verplaatsing van de raadsfunctie naar het gemeentekantoor vergt een forse investering. Aanpassing van het Raadhuis evenzo, waarbij geconcludeerd wordt dat het statige, maar niet efficiënt ingedeeld rijksmonument zich niet meer leent voor een doelmatige huisvesting van de Raad.

Aanbevelingen

Om goed inzicht te krijgen in de huisvestingskosten van de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad is het advies dat deze kosten inzichtelijk worden gemaakt in de begroting.

Het gebouw Elektra heeft op korte termijn onderhoud nodig. Onderzocht kan worden of er voor SJOS een alternatieve locatie beschikbaar is.

Geadviseerd wordt nader onderzoek te doen naar de toekomstige huisvesting van de gemeenteraad, in relatie tot het Raadhuis en Gemeentekantoor.

Met name de herontwikkelingsmogelijkheden van het gemeentekantoor moeten worden afgezet tegen de exploitatiekosten van het pand bij voortgezet gebruik. Dit vraagt nader onderzoek. Het is aan te bevelen de Reling tevens in het onderzoek te betrekken, vanwege het feit dat dit pand grenst aan het gemeentekantoor. Pas daarna kan een besluit genomen worden om de Reling af te stoten. In de financiële berekening is er echter van uitgegaan dat de Reling direct wordt afgestoten.

Dit integraal accommodatieplan is bedoeld om richting te geven aan de vastgoedstrategie van de Gemeente Sliedrecht. Het is belangrijk om iedere stap voortvloeiend uit het voorkeurscenario zorgvuldig te nemen.

Daarom zal het college de definitieve besluitvorming per pand aan de gemeenteraad voorleggen.

Tenslotte wordt geadviseerd het onderhoudsniveau aan te passen aan de gebruikelijke NEN normering, kwaliteitsniveau 3 voor die panden die in de toekomst in gebruik zullen blijven. Daartoe zal een separaat raadsvoorstel aan de Raad worden aangeboden.




In hoofdlijnen ziet de planning van de uitvoering van het IAP er als volgt uit:

1. Afstoten Maaslaan 6 en 10:
 - a. Vaststelling stedenbouwkundige randvoorwaarden: eind 2017
 - b. Herbestemming en afstoten: 2018
2. Afstoten voormalig Groen van Prinstererschool
 - a. Vaststelling stedenbouwkundige randvoorwaarden: eind 2017
 - b. Herbestemming en afstoten: 2018
3. Aanhuren en inhuizing STS in Bonkelaarplein: 1^e helft 2018. (Raadsvoorstel is u inmiddels aangeboden)
4. Afstoten CJG gebouw, Nicolaas Beetstraat: begin 2018
5. Nader onderzoek Gemeentekantoor in samenhang met het Raadhuis: eind 2017
6. Afstoten de Reling: 2018
7. Nader onderzoek huisvesting SOJS gebouw, inclusief stedenbouwkundige randvoorwaarden: 2018
8. Vaststelling onderhoudsniveau 3 in raad: 2018.

BIJLAGE 1 OVERZICHT GEBOUWEN

Overzicht gebouwen IAP Sliedrecht			
functie	Raadhuis		
adres	Dr. Langeveldplein 30		
bouwjaar	1923		
oppervlakte BVO	1.617		
oppervlakte VVO	1.383		
technische staat		redelijk	
functionaliteit		redelijk	
exploitatie resultaat	€	-70.000	
functie	Brandweerkazerne		
adres	Middeldiepstraat 44-50		
bouwjaar	1923		
oppervlakte BVO	1.472		
oppervlakte VVO	1.110		
technische staat		goed	
functionaliteit		goed	
exploitatie resultaat	€	10.000	
functie	Bibliotheek		
adres	Scheldelaan 1		
bouwjaar	2014		
oppervlakte BVO	772		
oppervlakte VVO	740		
technische staat		goed	
functionaliteit		goed	
exploitatie resultaat	€	27.000	
functie	De Reling		
adres	Industrieweg 13		
bouwjaar	2004		
oppervlakte BVO	1.763		
oppervlakte VVO	1.621		
technische staat		goed	
functionaliteit		goed	
exploitatie resultaat	€	-99.000	
functie	Gemeentekantoor		
adres	Industrieweg 11		
bouwjaar	2004		
oppervlakte BVO	4.505		
oppervlakte VVO	3.829		
technische staat		goed	
functionaliteit		goed	
exploitatie resultaat	€	-275.000	
functie	Jeugdwerk Elektra		
adres	Stationsweg 4		
bouwjaar	1878		
oppervlakte BVO	962		
oppervlakte VVO	766		
technische staat		matig	
functionaliteit		goed	
exploitatie resultaat	€	12.000	
functie	CJG gebouw		
adres	Nic. Beetsstraat 2-4		
bouwjaar	1959		
oppervlakte BVO	472		
oppervlakte VVO	442		
technische staat		goed	
functionaliteit		redelijk	
exploitatie resultaat	€	35.000	

Overzicht gebouwen IAP Sliedrecht

functie	Groen van Prinstererschool		
adres	Frans Halsstraat 1		
bouwjaar	1960		
oppervlakte BVO	1.307		
oppervlakte VVO	1.200		
technische staat		slecht	
functionaliteit		slecht	
exploitatie resultaat	€	-23.000	
functie	Bleyburghschool		
adres	Maaslaan 6		
bouwjaar	1967		
oppervlakte BVO	1.789		
oppervlakte VVO	1.703		
technische staat		slecht	
functionaliteit		slecht	
exploitatie resultaat	€	-6.000	
functie	Peuterspeelzaal		
adres	Maaslaan 10		
bouwjaar	1967		
oppervlakte BVO	525		
oppervlakte VVO	441		
technische staat		slecht	
functionaliteit		slecht	
exploitatie resultaat	€	6.000	

BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN INDIRECTE SUBSIDIE

In geval van verhuur van gemeentelijk vastgoed wordt een marktconforme huurprijs gehanteerd. De huurprijs wordt periodiek door een makelaar vastgesteld. Deze eenduidige methode heeft de volgende voordelen:

- De huurprijsmethodiek is eenvoudig en transparant,
- Er is geen bevoordeling ten opzichte van de markt (conform Wet Markt en Overheid),
- Hiermee behoren indirecte subsidies op termijn tot het verleden
- De huur sluit aan bij de plek en de kwaliteit van het gebouw,
- Huurders gaan kritischer nadenken over hun ruimtegebruik,
- Dit zorgt er voor dat gebouwen marktconform worden ontwikkeld.

Overigens geldt de marktconforme verhuur ook voor gronden die de gemeente verhuurt, niet zijnde snippergroen. Gronden die bijvoorbeeld verhuurd of verpacht zijn de korfbalvelden en de sociale moestuin.

Vooralsnog wordt voor de huurprijs van de gronden eenzelfde tarief gehanteerd, onafhankelijk van de locatie.

Uiteraard worden eerder overeengekomen huurprijzen gerespecteerd, voorzover de huur- of pachtovereenkomst geen mogelijkheden biedt de prijzen aan te passen. Inzet is om in nieuwe overeenkomsten een marktconforme huurprijs vast te leggen.

Het gebruik van gemeentelijk vastgoed door de gemeenteraad en de ambtelijke organisatie wordt beschouwd als een indirecte subsidie en is daarom ook in het bovenstaand overzicht opgenomen.

Relatie met subsidiebeleid

Wanneer een marktconforme huurprijs bij gebruikers van gemeentelijk vastgoed leidt tot problemen in de exploitatie, kan bij het verstrekken van subsidie per geval worden overwogen of en zo ja in hoeverre compensatie dient plaats te vinden door het verstrekken van een hogere subsidie.