

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer:	Sliedrecht, 3 september 2019
-------------	------------------------------

Onderwerp:

Verhuur van Nicolaas Beetsstraat 2-6

Beslispunten:

1. Instemmen met scenario 1: Verhuur van de locatie Nicolaas Beetsstraat 2-6
2. Instemmen met de bijgevoegde begrotingswijziging

1. Samenvatting

Het voormalige CJG gebouw aan de Nicolaas Beetsstraat 2-6 staat sinds september 2018 leeg omdat het CJG is opgegaan in het Sociaal Team Sliedrecht, dat inmiddels is gehuisvest aan het Bonkelaarplein. In De Reling worden, ten gevolge van de verhuur van de derde verdieping aan derden (raadsbesluit 16-10-2018), werkplekken voor de ambtenaren ingericht. Daarnaast heeft Gemiva nog een deel van De Reling in gebruik. Gemiva verleent ondersteuning aan mensen met een beperking uit Sliedrecht en vervult hiermee een belangrijke maatschappelijke functie in onze gemeente. Eind 2017 heeft het college besloten de huurovereenkomst met Gemiva, die liep tot 1 juni 2019.

In het Integraal Accommodatieplan (IAP) dat 26 september 2017 in de besluitvormende raadsvergadering is vastgesteld, is voor het voormalige CJG gebouw destijds al aangegeven dat de boekwaarde aanzienlijk hoger is dan de WOZ-waarde en dat het zeer de vraag is of het gebouw tegen de boekwaarde zou kunnen worden verkocht. In het IAP is aangegeven dat weliswaar de voorkeur uit gaat naar verkoop van vastgoed, maar als dit niet mogelijk of wenselijk is (kosten, strategisch) verhuur een optie is. Bepaald is dat per pand de planvorming wordt uitgewerkt en aan de raad wordt voorgelegd.

Er zijn de afgelopen periode gesprekken gevoerd met Gemiva over aankoop van het pand Nicolaas Beetsstraat 2-6. Gemiva is in principe bereid tot aankoop van het pand. Echter betekent verkoop van het pand, op basis van twee taxaties, dat de gemeente opnieuw incidenteel verlies zal moeten nemen: het verschil tussen de boekwaarde en de getaxeerde waarde. In 2017 is er al een bedrag van € 150.000 afgeboekt op dit pand. Daarnaast leidt verkoop tot een groter structureel nadeel in de begroting. Gemiva heeft aangegeven zich te willen huisvesten in het pand en bereid te zijn tot aankoop of huur.

Conform de eerdergenoemde uitgangspunten van het IAP is voorliggend voorstel tot stand gekomen waarin een tweetal scenario's voor het voormalige CJG gebouw is uitgewerkt. Scenario 1 leidt tot een minder groot structureel nadeel in de begroting en heeft als voordeel dat, indien de huurovereenkomst door Gemiva te zijner tijd niet wordt verlengd, het pand alsnog in verbouwde staat aangeboden kan worden op de markt voor verkoop.

Inleiding

In de besluitvormende raadsvergadering van 26 september 2017 is het Integraal Accommodatieplan (scenario 2) vastgesteld. Hierbij is bepaald dat het pand aan de Nicolaas Beetsstraat 2-6 wordt afgestoten en dat er, in relatie tot het

gemeentekantoor, nader onderzoek zou plaats vinden naar De Reling. Tevens is bepaald dat de planvorming per pand verder uitgewerkt dient te worden en voorgelegd dient te worden aan de raad inclusief begrotingswijziging. Op 28 juni is uw raad door middel van een CIB geïnformeerd over de stand van zaken en de voorliggende scenario's.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de uitgangspunten zoals zijn vastgesteld in het IAP en daarmee een maatschappelijk relevante instelling te blijven huisvesten in Sliedrecht.

Argumenten

1.1 Het gekozen uitgangspunt in het IAP voor de Nicolaas Beetsstraat 2-6 blijkt financieel niet de meest optimale

In het IAP is in principe besloten de Nicolaas Beetsstraat 2-6 af te stoten. Uit onderzoek blijkt dat dit financieel niet de meest optimale keuze is. Daarom is er, conform de uitgangspunten van dit IAP, een tweetal scenario's uitgewerkt ten aanzien van verhuur respectievelijk verkoop van de Nicolaas Beetsstraat 2-6.

1.2 Met beide scenario's blijft een maatschappelijk relevante instelling gehuisvest in Sliedrecht

Gemiva verleent ondersteuning aan mensen met een beperking uit Sliedrecht en vervult hiermee een belangrijke maatschappelijke functie in onze gemeente.

2.1 Scenario 1 levert het meest optimale financiële resultaat

Bij verhuur is het structurele tekort het laagst en bestaat er geen incidenteel tekort door boekverlies.

Kanttekeningen

1.1 Ondanks de voorkeur voor scenario 1, worden twee mogelijkheden voorgelegd

Resultaat hiervan kan zijn dat er een ander besluit wordt genomen dan het voorkeursscenario dat financieel minder aantrekkelijk is.

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

- **Financiële kaders**

Verhuur is de minst nadelige optie op korte en lange termijn.

Verhuur

Bij verhuur is het structurele nadeel ongeveer € 30.000 op jaarbasis. Hiermee houden wij rekening bij het opstellen van de begroting 2020. Het nadeel voor 2019 zal opgenomen worden in de tweede tussenrapportage 2019.

Verkoop

Bij verkoop is het structurele nadeel ongeveer € 40.000 op jaarbasis. Daarnaast is er ook nog een incidenteel nadeel van € 145.000, het verschil tussen de huidige boekwaarde en de verkoopprijs op basis van de marktwaarde. Het incidentele nadeel dient gedekt te worden uit de algemene reserve.

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

In het IAP zijn uitgangspunten geformuleerd die kaderstellend zijn. Zowel scenario 1 als scenario 2 voldoet aan deze uitgangspunten.

- **Duurzaamheid**

Het pand zal door Gemeente Sliedrecht van energielabel f naar energielabel c worden gebracht. Daarnaast zal Gemiva er voor zorgdragen dat het van energielabel c naar a gaat waardoor het pand een groen energielabel krijgt.

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

Communicatie

Gemiva zal over het besluit van uw raad worden geïnformeerd.

Vervolg

Nadat Gemiva is geïnformeerd over het besluit zal er een afspraak worden gemaakt om het contract te ondertekenen. Daarnaast zullen de financiële consequenties worden verwerkt in de begrotingswijziging.

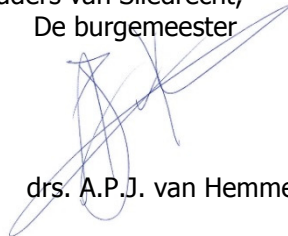
Eerdere besluiten/behandeling raad

Het Integraal Accommodatieplan (IAP) is op 26 september 2017 in de besluitvormende raadsvergadering vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester



H.F. van Breugel



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlage(n):

Naast het concepraadsbesluit de volgende bijlagen:

1. Begrotingswijziging
2. Overzicht financiële uitwerking scenario's