

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer:	Sliedrecht, 19 september 2018
-------------	-------------------------------

Onderwerp:

Verbouwing van de Reling en verhuur van de derde verdieping gemeentekantoor aan derden.

Beslispunten

1. Krediet ter beschikking stellen ter hoogte van € 265.000 voor de verbouwing van de Reling.
2. Krediet ter beschikking stellen ter hoogte van € 123.000 voor vervangen van kantoormeubilair.
3. De uit beslispunt 1 en 2 voortvloeiende kapitaallasten te dekken uit de huuropbrengsten en de hieruit voortvloeiende begrotingswijziging te verwerken in de eerste tussenrapportage 2019.

Samenvatting

De gemeente is gevraagd mee te denken in de oplossing om een onderneming in de maritieme sector te blijven huisvesten in Sliedrecht. Hieruit is voorliggend voorstel voortgekomen om de betreffende onderneming en daarmee de werkgelegenheid te blijven huisvesten in Sliedrecht. Daarnaast wordt de (toekomstige) leegstand in het gebouw De Reling voorkomen en wordt het meubilair vervangen zodat deze voldoet aan de Arbo eisen en beter aansluit bij de wensen van de gebruikers.

Inleiding

Werkgelegenheid in Sliedrecht is een belangrijke economische factor. De gemeente hecht waarde aan behoud en groeiomstandigheden voor de lokale maritieme sector, welke geworteld zit in Sliedrecht. Een maritieme onderneming dat gevestigd is in Sliedrecht, is genoodzaakt zich te oriënteren op een nieuwe locatie wegens groei. Zij heeft na marktconsultatie de gemeente gevraagd om mee te denken in oplossingen omdat ze zelf geen geschikte locatie binnen Sliedrecht konden vinden.

De (toekomstige) leegstand in De Reling biedt mogelijkheden. Door de (toekomstige) leegstand van De Reling te combineren met de huisvestingsvraag van deze onderneming, is de mogelijkheid bekeken om deze ondernemer te huisvesten in De Reling. De Reling zelf voldoet niet aan hun programma van eisen voor herhuisvesting. De 3e verdieping van het gemeentekantoor komt hiervoor wel in aanmerking.

Er wordt voorgesteld De Reling te verbouwen zodat de medewerkers van de gemeente daar gehuisvest kunnen worden. De vrijgekomen ruimte op de 3^e verdieping kan dan door de onderneming worden gehuurd. Daarnaast is dit een kans om tegelijk twee andere vraagstukken op te lossen. 1. Met dit voorstel wordt de beschikbare capaciteit van zowel de Reling als het gemeentekantoor bijna volledig benut. Hiermee realiseren we ook een expliciet punt uit het coalitieakkoord. 2. Uit een recent werkplekonderzoek is gebleken dat het huidige meubilair binnen een jaar zal moeten worden vervangen om aan de Arbo eisen te voldoen.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt bereikt dat een maritieme Sliedrechtse onderneming zich kan blijven huisvesten in Sliedrecht, de leegstand van de gemeentelijke panden wordt verlaagd en het meubilair Arbo verantwoord en toekomstgericht is.

Argumenten

1.1 We behouden werkgelegenheid in Sliedrecht

Met dit voorstel behouden we een maritieme Sliedrechtse onderneming in Sliedrecht welke werkgelegenheid biedt aan circa 40 medewerkers.

1.2 We voldoen hiermee aan de uitgangspunten van het coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2018 – 2022 is binnen het programma Economie, arbeidsmarkt en onderwijs onder andere de doelstelling geformuleerd om de leegstand in het gemeentekantoor op te vullen met externe huurders. Dit voorstel is conform deze doelstelling.

1.3 De beschikbare capaciteit van zowel De Reling als het gemeentekantoor wordt hiermee bijna volledig benut

Binnen de huisvesting van het gebouw De Reling zijn diverse ontwikkelingen van huurders waarop geanticipeerd dient te worden. Door middel van de verhuur van de 3e verdieping van het gemeentekantoor en de verplaatsing van het gemeentepersoneel naar De Reling, worden beide panden voor het overgrote deel bezet. De ondernemer huurt 25 parkeerplekken van de gemeente Sliedrecht. Met het vertrek van de huurders uit De Reling kunnen deze 25 plekken worden opgevangen. Binnen de aanwezige capaciteit voor parkeren op en rondom het gemeentekantoor verwachten we hiermee voldoende parkeerplaatsen te kunnen bieden aan eenieder.

1.4 Een economisch aantrekkelijk voorstel

Buiten het behoud van werkgelegenheid is het voorstel ook economisch aantrekkelijk. Niet alleen worden de verbouwingskosten aan De Reling terugverdiend, maar ook mogelijke leegstand in De Reling voorkomen.

1.5 Duurzaamheid door hergebruik van materialen voor de verbouwing in de Reling

De wanden en deuren van de 3e verdieping in het gemeentekantoor zullen worden hergebruikt in de verbouwing van De Reling. Dat geldt ook voor de keukeninrichting en uitgiftebuffet van het restaurant. Daarmee wordt niet alleen een kwalitatieve verbetering gegeven (conform kwaliteit van het gemeentekantoor) maar ook een bijdrage aan duurzaamheid door hergebruik van aanwezige wanden en deuren en restaurantinrichting.

2.1 De nieuwe bureaus zijn toekomstgericht en sluiten aan bij wensen van de gebruiker

De huidige bureaus in het gemeentekantoor zijn eind 2017 volledig afgeschreven. Bij het opstellen van de begroting 2018 is de inschatting gemaakt de bureaus nog niet te vervangen. Begin juli 2018 is echter in opdracht van de gemeente een werkplekonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wijst uit dat de gemeente binnen één jaar haar bureaus ARBO verantwoord dient te maken. Gezien de uitkomsten van het werkplekonderzoek en het moment van verhuizing wordt voorgesteld de bureaus te vervangen. De nieuwe bureaus voldoen dan niet alleen aan de ARBO eisen maar bieden ook de mogelijkheden (door verstelbaarheid) om één werkplek te laten gebruiken door meerdere medewerkers en de werkplek optimaal in te stellen naar de wensen van de gebruiker. Daarnaast wordt beoogd het bestaande meubilair duurzaam in te zetten door hergebruik.

3.1 Verwerking in de 1^e Turap 2019

De financiële consequenties worden meegenomen in de 1^e Turap 2019.

Kanttekeningen

1. De gemeente loopt een financieel risico door verhuur aan een commerciële partij

De gemeente loopt het financiële risico dat de huurder door gewijzigde economische omstandigheden of ontwikkelingen in haar markt niet meer kan voldoen aan haar huurverplichtingen. Hierdoor bestaat het risico op huurderiving. Om dit risico te verkleinen heeft de gemeente de kredietwaardigheid van de ondernemer beoordeeld via Graydon. Daarnaast wordt een waarborgsom overeengekomen.

2. Parkeren

De verwachting bestaat dat er voldoende parkeerplekken zijn. Als op termijn blijkt dat er meer parkeerbehoefte is dan kan mogelijk uitgeweken worden naar een alternatieve parkeergelegenheid. Voorzichtigheidshalve voeren we nu al een verkenning uit.

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

• Financiële kaders

Voor de verbouwing is een krediet benodigd van € 265.000. Voor het vervangen van het meubilair is een krediet benodigd van € 123.000. De afschrijvingstermijn bedraagt voor beiden tien jaar. Conform de gemeentelijke uitgangspunten is er een marktconforme huur overeengekomen.

Door ingebruikname van De Reling door de gemeente en het verhuren van de 3e verdieping ontstaat er een structureel positief effect. In onderstaande tabel komt het positieve effect tot uitdrukking:

bedragen x € 1.000

	Investering	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
<u>Lasten</u>						
Aanpassingen	265	28	28	28	28	28
Meubilair	123	14	14	14	14	14
Totaal lasten:		42	42	42	42	42
<u>Baten</u>						
Huur De Reling		-81	-81	-81	-81	-81
Huur 3 ^e verdieping		125	131	138	144	150
Servicekosten & energie		34	34	34	34	34
Totaal baten:		78	84	91	97	103
Positief effect		36	42	49	55	61

• Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders

Op dit voorstel is de Wet Markt en Overheid van toepassing. Deze schrijft voor dat de gemeente minimaal een kostendekkende huur in rekening moet brengen bij een commerciële partij. De overeengekomen huurprijs is kostendekkend.

• Tijdsplan, monitoring en evaluatie mb.t. voorgesteld raadsbesluit

Tijdsplan:

- Oordeelsvormende raad op 9 oktober 2018
- Besluitvormende raad op 16 oktober 2018

Communicatie

1. Interne medewerkers Gemeente informeren over voornemen.
2. Persbericht uitsturen en op website plaatsen.

3. De Ondernemingsraad zal door middel van een brief van de WOR bestuurder worden geïnformeerd over de planvorming.
4. Persmoment bij ondertekenen huurovereenkomst.

Vervolg

-

Eerdere besluiten/behandeling raad

-

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



H.F. van Breugel



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlage(n): -