

Raadsvoorstel

Agendanummer:

Datum raadsvergadering: 18 oktober 2018

Onderwerp: Herhuisvesting beheer buitenruimte

Gevraagde Beslissing:	Te besluiten om: a. Beschikbaar stellen van een krediet van € 486.000 voor het realiseren van semi permanente bouw op het terrein van Stormsweg 9 en het herinrichten van de kantoorruimte aan de Stormsweg 11.
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aan de gemeenteraad
van
Krimpen aan den IJssel

Krimpen aan den IJssel, 28 augustus 2018

0. Inleiding

In het raadsvoorstel zoals behandeld in de raad van 22 juni 2017 is het plan beschreven om een vleugel aan de C.G. Roosweg-zijde van de Rabobank uit de huur te nemen voor eigen gebruik. Hierdoor is ruimte ontstaan in het raadhuis om het kantoorpersoneel aan de Stormsweg 9 in het raadhuis te herhuisvesten. Hieraan is inmiddels uitvoering gegeven waardoor het voltallige kantoorpersoneel gehuisvest is in één locatie.

Zoals beschreven in het eerder genoemde advies moet er nog een oplossing gezocht worden voor het huisvesten van de medewerkers van beheer buitenruimte, hun opzichters en de administratie. En daarnaast dienen er voorzieningen te komen voor werkplaatsen en (buiten-) opslagruimte. Beheer buitenruimte kan worden opgedeeld in de opzichters en administratieve medewerkers enerzijds en de buitendienst met werkplaatsen en opslagruimte aan de andere kant. De opzichters en administratieve medewerkers hebben behoefte aan kantoorhuisvesting met een relatie met de buitendienst, werkplaatsen en opslag.

1. Beoogd effect

Met dit voorstel bieden we een oplossing voor het herhuisvesten van de medewerkers van beheer buitenruimte hun opzichters en administratie. En daarnaast komen er nieuwe voorzieningen voor werkplaatsen en (buiten-) opslagruimte. Daarna kan het pand aan de Stormsweg 9 worden vrijgespeeld zodat het kan worden afgestoten.

1.1 Huisvesten opzichters en administratie

Met ingang van 1 juli wordt de afvalinzameling in de gemeente door Cyclus verzorgd. Cyclus heeft behoefte aan 2 werkplekken voor administratieve werkzaamheden. Hierdoor komt het kantoorpand (eigendom van de gemeente) aan de Stormsweg 11 grotendeels leeg te staan. De opzichters en administratie, die nu gehuisvest zijn aan de Stormsweg 9 kunnen deze vrijgekomen kantoorruimte gebruiken voor de huisvestingsbehoefte. Door de ligging van de Stormsweg 11 blijft de relatie tussen de opzichter en administratie en buitendienst, werkplaatsen en opslagruimte behouden en wordt een passende oplossing gerealiseerd voor de medewerkers van de buitendienst.

1.2 Huisvesten buitendienst, werkplaatsen en opslagruimte

Voor de huisvesting van de buitendienst, werkplaatsen en opslagruimte kan op een deel van het terrein van Stormsweg 9 een semipermanent pand worden gebouwd. Hiervoor is het noodzakelijk om een deel van het terrein af te scheiden en te behouden voor eigen gebruik (dus niet af te stoten). Het voordeel hiervan is dat een aantal lastig te verplaatsen voorzieningen (onder andere zoutsilo's, opslag bestratingmiddelen en diverse containers) op het terrein kunnen blijven staan.

2. Argumenten

Het sluiten van het kantoorpand aan de Stormsweg en het mogelijk daarop volgend vrijmaken en afstoten van het gehele pand, zal naar verwachting financiële voordelen opleveren. De voordelen kunnen behaald worden in de vorm van de beëindiging van de exploitatielasten van Stormsweg 9, de lagere lasten voor de nieuwe huisvesting en het realiseren van een verkoopbrengst.

2.1 Gebruik maken van vrijkomende huisvesting

Het gebruikmaken van vrijgekomen kantoorhuisvesting aan de Stormsweg 11 biedt een kans die relatief eenvoudig te benutten is. Het pand zelf heeft weinig aanpassingen nodig anders dan wat cosmetische ingrepen, ICT voorzieningen en een nieuwe inrichting. De benodigde investering voor het gebruiksklaar maken van de Stormsweg 11 wordt geraamd op € 83.000,- Daarvoor kunnen 13 werkplekken worden gerealiseerd, waarvan 11 voor het personeel van de gemeente en 2 voor Cyclus. De buitendienstmedewerkers die nu zijn gehuisvest op Stormsweg 9 zijn op een aantal momenten geïnformeerd over de komende overgang.

2.2 Semipermanent pand voor werkplaatsen en opslagruimte

Door te kiezen voor een nieuwbouw pand (d.w.z. semi permanente bouw met een afschrijftermijn van 10 jaar) op het terrein van de Stormsweg 9 ontstaat de mogelijkheid om de bestaande voorzieningen op het terrein te handhaven. Het nieuwbouwpand zal aansluiten op de huisvestingsbehoefte. Dit vervangt de huidige overmaat in de bestaande huisvesting. De benodigde investering voor het realiseren van een semipermanent nieuwbouwpand wordt geraamd op € 399.000,- De bestemming van het betreffende perceel is "bedrijventerrein": invulling met werkplaatsen en opslagruimte past binnen deze bestemming.

In de navolgende tabel worden de componenten van de investeringen gespecificeerd. Het betreft bedragen exclusief BTW; een klein deel van de BTW vormt bij deze investeringen een kostenpost voor de gemeente, een bedrag van € 4.052 dat onder in de tabel is opgenomen.

Tabel investeringen Stormsweg		
<i>Stormsweg 9 (semi permanente bouw)</i>		
Loods voor opslag incl. voorzieningen	€	39.400
Garage en werkplaats verkeer	€	154.900
Stallingen voor auto en aanhangers	€	99.000
Herindeling terrein	€	20.000
Algemene kosten (ontwerp, vergunningen, onvoorzien e.d)	€	85.688
		€ 398.988
<i>Stormsweg 11</i>		
Opknappen en meubilair	€	37.100
Aanpassen kantine	€	9.250
ICT voorzieningen	€	27.138
Algemene kosten (onvoorzien e.d)	€	9.849
		€ 83.336
Totale investering (excl. BTW kosten)		€ 482.324
BTW kosten voor de gemeente Krimpen	€	4.052

2.3 Stormsweg 9 kan worden afgestoten

Na het realiseren van de nieuwe huisvesting kan het pand Stormsweg 9 en een groot deel van het bijbehorende terrein worden verkocht, zie blauwe vlak in de bijlage. Na het toekennen van het krediet door de Raad zal het verkoopproces worden gestart. In het oranje vlak is het terrein weergegeven dat gebruikt zal worden voor de nieuwbouw en terreinopslag en het bestaande kantoor aan de Stormsweg 11. Het groene vlak geeft de milieustraat weer.

2.4 Duurzaamheid

In het coalitieakkoord Kleurrijk Krimpen is de volgende ambitie opgenomen: *Niet te verduurzamen gemeentelijk vastgoed vervangen we op termijn door energieneutrale gebouwen.* Door het realisatie van de nieuwe huisvesting aan de Stormsweg 11 kunnen we een bijdrage leveren aan het realiseren van deze ambitie.

Vanwege de functie van stalling en werkplaats zal de verwachte gebouwgebonden energiebehoefte laag zijn. De verwachting is dan ook dat met behulp van het plaatsen van zonnepanelen de huisvesting energieneutraal te maken is.

3. Financiën

Naar verwachting zal het realiseren van de semi permanente bouw en het afstoten van Stormsweg 9 resulteren in een incidenteel – en in een structureel financieel voordeel.

Incidenteel

De WOZ waarde van het af te stoten pand Stormsweg 9 met terrein ligt ruim boven de boekwaarde die nog op het pand drukt als gevolg van eerdere investeringen. Naar verwachting zal er een positief saldo resteren na verkoop, hetgeen een eenmalige baat oplevert voor de gemeente. Voor een nadere onderbouwing verwijzen wij u naar de vertrouwelijke bijlage.

Structureel

De exploitatielasten van Stormsweg 9 en 11 bedroegen in de begroting 2017 ongeveer € 217.000. In de onderstaande tabel is een vergelijking opgenomen tussen de begroting 2017 en de raming van de exploitatielasten in de nieuwe situatie:

Vergelijking	Exploitatie lasten Stormsweg 9 en 11		
	Stormsweg 9 / semi permanente bouw	Stormsweg 11	totaal
Begroting 2017			
kapitaallasten	€ 59.019	€ -	€ 59.019
overige exploitatielasten	€ 126.642	€ 31.346	€ 157.988
	€ 185.661	€ 31.346	€ 217.007
Begroting businesscase Raadsvoorstel			
kapitaallasten	€ 44.224	€ 11.974	€ 56.197
overige exploitatielasten	€ 39.899	€ 34.000	€ 73.899
	€ 84.123	€ 45.974	€ 130.096

De lasten betreffen kapitaallasten = afschrijving en rente (deze lopen in de huidige situatie nog ongeveer 20 jaar door, maar vervallen bij verkoop; de resterende boekwaarde wordt in één keer afgeschreven) en overige kosten van beheer en onderhoud.

In de nieuwe situatie bedragen de totale jaarlijkse lasten ongeveer € 130.000 met daarin een component voor afschrijving en rente van ongeveer € 56.000. Aangezien gekozen wordt voor semi permanente bouw bedraagt de afschrijftermijn 10 jaar.

Bij de vergelijking past de volgende kanttekening: het verschil van € 87.000 (€ 217.007 minus € 130.096) geldt ten opzichte van de uitgangssituatie 2017. Gezien de gewijzigde omstandigheden met betrekking tot Stormsweg 9 en 11 zijn in de meerjarenbegroting inmiddels een aantal mutaties doorgevoerd op de betreffende budgetten, waarmee het (voordelig) verschil met de actuele begroting 2019 nog ongeveer € 13.000 bedraagt.

Risico's

Verkoopopbrengst

Na het raadsbesluit start het verkoopproces met het inschakelen van een makelaar en de taxatie van de verkoopopbrengst. Er is een (kleine) kans dat de verkoopopbrengst lager zal uitvallen dan de huidige boekwaarde, hetgeen dan zou resulteren in een incidenteel nadeel voor de gemeente.

Kosten semi permanente bouw

Het investeringsbedrag is gebaseerd op kostenkengetallen. Bij aanbesteding van de werkzaamheden kunnen de werkelijke kosten tegenvallen. In dat geval zal aanvullend krediet nodig zijn en zullen de jaarlijkse lasten hoger uitvallen.

De voordelen van het afstoten van Stormsweg 9 en het realiseren van de semi permanente bouw wegen naar ons oordeel zwaarder dan de genoemde risico's.

In de vergadering van de besluitvoorbereidende commissie van is dit voorstel aan de orde geweest.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

Mr. A. Boele
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Ontwerp-besluit

De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d

besluit:

1. Beschikbaar stellen van een krediet van € 486.000 voor het realiseren van semi permanente bouw op het terrein van Stormsweg 9 en het herinrichten van de kantoorruimte aan de Stormsweg 11.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,