



Gemeente
Sliedrecht

Herinrichting gemeentekantoor

Presentatie aan de raad op 11 december 2023



Aanleiding

- Toezegging in de raadsvergadering van 31 oktober 2023
- Natuurlijk moment om de raad beeldvormend te informeren over het gemeentekantoor





Programma

- Inleiding
- Onderzoek naar verschillende scenario's voor het gemeentekantoor
- Samenvatting





Inleiding

De raad heeft op 8 februari 2022 ingestemd met:

- Het opnieuw inrichten van het gemeentekantoor
- In samenhang met de visie op het raadhuis
- Op basis van het voorlopig ontwerp





Gewijzigde situatie

De gemeentelijke belastingdienst (GBD) heeft aangegeven, dat ze naar het Dordthuis gaan verhuizen.

Voor een helder toekomstperspectief heeft de gemeente Sliedrecht de huur formeel opgezegd.

Het college heeft onderzoek gedaan naar de vraag of het gemeentekantoor de meest optimale huisvesting is voor de gemeentelijke organisatie.





Onderzoek

Het uitgevoerde onderzoek wordt beschouwd aan de hand van de volgende punten:

1. Functionaliteit huisvesting
2. Mogelijke scenario's
3. Functionele weging scenario's
4. Financiële effecten scenario's





1. Functionaliteit huisvesting

Eisen aan de huisvesting voor de gemeentelijke organisatie:

- Aansluitend op de omvang van de organisatie
- Inspirerende werkomgeving in een krappe arbeidsmarkt
- Een werkomgeving die aansluit op de nieuwe werkwijze
- Open en laagdrempelige dienstverlening
- Samenhang met het raadhuis



2. Mogelijke scenario's

1. Vasthouden aan het plan (herinrichting huidig kantoor)
2. Wisselen van vleugel (vleugel GBD voor eigen gebruik)
3. Verkopen van pand en terug huren (rent back)
4. Verkopen pand en elders kopen
5. Verkopen en elders huren



3. Functionele weging scenario's

De scenario's zijn aan de hand van de volgende onderwerpen gewogen:

- Meebewegen met de organisatieomvang
- Eigendom vs. Huren
- Huidig kantoor vs. kantoor elders
- Huidig kantoorareaal vs. Wisselen van vleugel

Toelichting weging volgende sheets:

Interessant / van toepassing

Minder/niet interessant / niet van toepassing



Meebewegen met organisatieomvang

- Huren biedt de mogelijkheid om ruimte af te stoten
- Extra ruimte huren hangt af van beschikbaarheid
- Ruimte bijbouwen = afhankelijk van situatie
- Bij koop moet je rekening houden met overcapaciteit, wat betekent dat je moet verhuren
- Huidig gemeentekantoor heeft overmaat en is verhuurbaar

Weging:

Scenario 1 (huidig plan)

Scenario 2 (wisselen van vleugel)

Scenario 3 (rentback)

Scenario 4 (verkopen en elders kopen)

Scenario 5 (verkopen en elders huren)



Eigendom vs. huren

- Huur biedt flexibiliteit, maar vormt ook een risico
- Eigendom biedt zekerheid en mogelijkheden

Weging:

Scenario 1 (huidig plan)

Scenario 2 (wisselen van vleugel)

Scenario 3 (rentback)

Scenario 4 (verkopen en elders kopen)

Scenario 5 (verkopen en elders huren)



Huidig kantoor vs. Kantoor elders

- Huidig gemeentekantoor ligt bij het oude centrum en dicht bij de inwoners
- Het huidige gemeentekantoor is een vertrouwde plek voor inwoners
- Huidig gemeentekantoor ligt dicht bij het raadhuis
- Met de visie voor Sliedrecht Noord verandert in de toekomst het centrale punt van de gemeente

Weging:

Scenario 1 (huidig plan)

Scenario 2 (wisselen van vleugel)

Scenario 3 (rentback)

Scenario 4 (verkopen en elders kopen)

Scenario 5 (verkopen en elders huren)



Huidig kantoorareaal vs. Wisselen van vleugel

- Vleugel GBD past beter bij de omvang van de organisatie
- Vleugel GBD heeft kwalitatief betere werkplekken i.v.m. de ligging aan de *rustige* kant van het pand/terrein
- Wissel van vleugel betekent 1x verhuizen
- De westvleugel is goed af te splitsen voor andere gebruiker(s)

Weging:

Scenario 1 (huidig plan)

Scenario 2 (wisselen van vleugel)

Scenario 3 (rentback)

Scenario 4 (verkopen en elders kopen)

Scenario 5 (verkopen en elders huren)



4. Financiële effecten scenario's

Verkoopprijs is afhankelijk van huuropbrengsten

- Vertrek GBD is niet het juiste moment om te verkopen
- Met vertrek gemeente nog lagere opbrengst

Weging:

Scenario 1 (huidig plan)

Scenario 2 (wisselen van vleugel)

Scenario 3 (rentback)

Scenario 4 (verkopen en elders kopen)

Scenario 5 (verkopen en elders huren)



4. Financiële effecten scenario's

Financieel effect scenario's t.o.v. scenario 2		Incidenteel (Vrij vermogen)	Structureel (Exploitatie)
Scenario 1	Huidig plan	0	-75
Scenario 2	Vleugel GBD	0	0
Scenario 3	Rent back	-2.200	-231
Scenario 4	Pand in Sliedrecht kopen	meer dan -2.200	-56
Scenario 5	Pand in Sliedrecht huren	meer dan -2.200	-172

Scenario 2 (wissel van vleugel) is financieel het meest gunstig



Samenvatting

Scenario 2 is functioneel en financieel het meest gunstig

Scenario 2 sluit aan op de kaders van de raad:

- Het gemeentekantoor wordt opnieuw ingericht in samenhang met de visie op het raadhuis
- Maar de verdere uitwerking wijkt af van het eerdere plan om de huidige C-vleugel te verbouwen





Gemeente
Sliedrecht