

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 2020-0073034	Sliedrecht, 9 februari 2021
Portefeuillehouder: Ed Goverde	
Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? nee	

Onderwerp

Renovatie en exploitatie Stationsweg 4 (Elektra-gebouw)

Beslispunten

1. Een krediet te voteren van **1,8 miljoen euro** voor het renoveren van de binnen- en de buitenzijde van Stationsweg 4 (gebouw Elektra), waarmee ook een verduurzamingsslag wordt gemaakt en waarmee de accommodatie beter geschikt wordt gemaakt voor een breder maatschappelijke gebruik.
2. Vaststellen van de voorgestelde begrotingswijziging ten behoeve van het benodigde investeringskrediet

Samenvatting

Bij het gebouw aan de Stationsweg 4 (Elektra) moet de achterstand in het onderhoud worden weggewerkt om het jongerenwerk goed te kunnen accommoderen. Met de uitvoering van het onderhoud wordt Elektra zodanig opgeknapt en aangepakt dat het daarna multifunctioneler ingezet kan worden voor Sliedrecht. Het wordt (weer) geschikt gemaakt als locatie voor het jongeren werk en waar Sliedrechters elkaar kunnen ontmoeten en voor meer maatschappelijke activiteiten. Op basis van de activiteiten van de huidige gebruiker SOJS en rekening houdend met activiteiten van andere maatschappelijke gebruikers in de toekomst is een plan uitgewerkt.

Inleiding

In de kadernota staat de ambitie verwoord ten aanzien van het vastgoed van de gemeente.

Uitgebalanceerd, duurzaam en energieneutraal vastgoed, dat bijdraagt aan de ambities en doelen van de gemeente Sliedrecht. Dit vergt investeringen in Elektra, De Lockhorst, het raadhuis en het gemeentekantoor. Het Elektra-gebouw wordt van binnen en van buiten aangepakt. Dit om het gebouw weer te laten voldoen aan alle huidige wetgeving en eisen. Het wordt (weer) optimaal

geschikt gemaakt voor het jongerenwerk. Het biedt na de renovatie de ruimte voor de inwoners van Sliedrecht om elkaar kunnen ontmoeten en waar meer maatschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden. De verwachting is dat een mooi fris gebouw een aanzuigende werking heeft, waardoor het meer maatschappelijk rendement gaat opleveren.

Verbeterplan

Voor het gebouw is een verbeterplan gemaakt met als uitgangspunt het gebouw opknappen, zodat het weer voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving en het gebouw omvormen naar een toegankelijk en breed inzetbaar locatie voor maatschappelijke activiteiten. Dit gebouw krijgt een faciliterende functie voor initiatieven van de inwoners van Sliedrecht op het terrein van welzijn, cultuur, recreatie en scholing. Daarmee wordt op een goede manier de ontmoeting gestimuleerd tussen inwoners van Sliedrecht van jong tot oud. De gemeente wil hier graag in faciliteren.

Daarvoor brengen we de onderhoudssituatie naar een goed en duurzaam onderhoudsniveau, vergroten we de gebruiksmogelijkheden, verbeteren we de toegankelijkheid en krijgt het gebouw ook aan de buitenzijde een opknopbeurt om de uitstraling te vergroten.

Werkzaamheden

Op dit moment voldoet het pand niet aan de huidige eisen met betrekking tot brandveiligheid, luchtkwaliteit en toegankelijkheid. Een belangrijke inhaalslag is daarom noodzakelijk om de algehele onderhoudsstaat op peil te brengen. Daarbij staat de veiligheid voor gebruikers voorop. De brandveiligheid moet op orde. Het binnenklimaat wordt verbeterd. De entree en ontsluiting van de diverse etages wordt aangepakt om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van alle ruimten te verbeteren voor iedereen die het centrum wil bezoeken. Er wordt ook direct een aantal energiebesparende duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd. De buitenzijde van het gebouw wordt aangepakt om de uitstraling te verbeteren en Elektra een mooier gezicht te geven.

Uitgangspunten verbeterplan

Voor de renovatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Voldoen aan de huidige wet- en regelgeving, bijvoorbeeld ten aanzien brandveiligheid, ventilatie, luchtkwaliteit en toegankelijkheid;
- Verbeteren van de onderhoudsconditie op basis van het vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma (MJOP);
- Realiseren van energiebesparende duurzaamheidsmaatregelen op basis van een uitgevoerde energiescan met een terugverdientijd van maximaal 20 jaar.

Voor de exploitatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Verbeteren van de ontsluiting voor bezoekers en gebruikers vanuit het oogpunt van goede toegankelijkheid en inclusiviteit;
- Verbeteren van de aansluiting op de directe omgeving (buitenruimte);
- Vergroten van de gebruiksmogelijkheden voor een breed scala aan maatschappelijke activiteiten;
- Verbeteren van de exploitatiemogelijkheden door de mogelijkheden te verbeteren voor het organiseren van activiteiten en kleinere bijeenkomsten;
- Verbeteren van de exploitatie. Dit wordt meegenomen in het project vastgoed op orde brengen.

Omgeving opknappen

Parallel aan de uitvoering van het verbeterplan lopen concreet nog twee trajecten om ook de omgeving van het nieuwe centrum te verbeteren. Dit betreft het slopen van de voormalige Boerhaave-locatie, wat inmiddels is afgerond. Een deel van de locatie is verkocht aan de Hervormde Kerk die daarop een eigen plan wil realiseren. Overleg en afstemming over dit proces loopt, ook in relatie tot de buitenruimte. De buitenruimte van Elektra wordt geheel heringericht, waar een plan voor in ontwikkeling is. Een uitgewerkt plan voor de herinrichting van de buitenruimte wordt separaat op een later moment aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect

Realiseren van een nieuw toekomstbestendig, duurzaam en breed inzetbaar Elektra voor Sliedrecht.

Argumenten

1.1 Het gebouw voldoet op dit moment niet aan alle wet- en regelgeving wat betreft brandveiligheid, ventilatie en luchtkwaliteit en toegankelijkheid voor mensen met een (fysieke) beperking, wat het noodzakelijk maakt om op een zo kort mogelijke termijn de werkzaamheden uit te gaan voeren;

1.2 De onderhoudskwaliteit is op dit moment matig tot slecht en kan alleen met een ingrijpende verbouwing op een goed en duurzaam onderhoudsniveau worden gebracht;

1.3 De ingrepen maken dat het nieuwe centrum uiteindelijk voor de lange termijn breder ingezet kan worden. Het vergroot de mogelijkheden om de bezetting en benutting overdag en in de avonden te optimaliseren. Gedacht wordt aan activiteiten als scholing in taal, workshops voor culturele activiteiten, maar ook een buurtfunctie voor activiteiten van kinderen en jongeren en ouderen, als vergaderlocatie voor stichtingen, verenigingen en particulieren, voor kleinere bijeenkomsten en evenementen enzovoort. Hierover worden inmiddels ook gesprekken in het veld gevoerd;

1.4 Stationsweg 4 is een beeldbepalend gebouw in het centrum van Sliedrecht. Het doel is om dit beeld voor Sliedrecht te behouden, waarvoor is vereist dat ook de buitenkant van het gebouw goed wordt opgeknapt;

1.5 De ingrepen en investeringen leiden er naar verwachting ook toe dat het andere gebruikers en doelgroepen zal aantrekken, die nu nog niet in beeld zijn.

Kanttekeningen / Risico's

1.1. Op dit moment gebruikt SOJS het gebouw en zullen die activiteiten worden voortgezet in het nieuwe centrum, waarmee een belangrijk deel van de bezetting geborgd blijft. Echter, de gesprekken die op een positieve wijze verlopen met andere maatschappelijke partners, hebben nog niet geleid tot een concrete invulling in de toekomst. Er is op dit moment nog geen zekerheid te geven welke specifieke partijen –naast SOJS- gebruik gaan maken van het nieuwe centrum.

1.2 Voordat het nieuwe centrum in gebruik wordt genomen na de ingrijpende verbouwing, moet nog een nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst worden afgesloten met SOJS. Uitgangspunt hierbij is dat het gebouw kostendekkend wordt verhuurd. Daarover is nu nog geen overeenstemming;

1.3 Een opdracht van de gemeente aan SOJS, als de beheerder/exploitant, kan zijn om het nieuwe centrum goed in de (maatschappelijke) markt te zetten om invulling te geven aan het meervoudige gebruik. Daarvoor moeten nog nadere afspraken worden gemaakt;

1.4 Uitgangspunt voor het gebruik is dat tegen marktconforme voorwaarden wordt verhuurd. Daarbij zijn nog geen afspraken gemaakt over de wijze waarop SOJS of andere gebruikers (kostendekkend) de huur gaan betalen of onder welke voorwaarden het beheer en de exploitatie wordt georganiseerd en afgesproken. Dit kan betekenen dat eventueel compensatie of subsidie aan huurders of gebruikers of voor het beheer en de exploitatie moet worden verstrekt om het voor de gebruikers betaalbaar te houden;

1.5 De kostenraming voor uitvoering is gebaseerd op het MJOP en een concept Programma van Eisen wat nog nader moet worden verfijnd. Het totale plan moet nog verder worden uitgewerkt, waarna ook de kostenraming definitief kan worden opgesteld. Gevraagd wordt om een taakstellend budget, waarbinnen de plannen dienen te worden aangepast, zodat de nadere uitwerking niet kan leiden tot een overschrijding.

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

- **Financiële kaders**

Bij het opstellen van het CUP is voor het budget voor de investering in Stationsweg 4 geen begroting opgesteld. De bedragen waren globale inschattingen: € 500.000 voor de buitenkant en € 500.000 voor de binnenkant van het gebouw. Daarnaast is nog eens € 500.000 voor het opknappen van de buitenruimte geraamd.

Bij het uitwerken van de plannen en het opstellen van het MJOP bleek dat de renovatie werkzaamheden bestaande uit het verbeteren van de staat van onderhoud (binnen en buiten), de duurzaamheidsmaatregelen en het concreet verbeteren van de gebruiksmogelijkheden en toegankelijkheid (bijvoorbeeld door het plaatsen van een lift) leiden tot forse extra onvoorziene investeringen. **De kosten voor het renoveren en beter exploitabel maken van het gebouw zijn op dit moment geraamd op € 1.800.000** (zie tabel hieronder).

Nadat de werkzaamheden zijn afgerond kan de accommodatie weer voor een lange tijd in goede staat functioneren.

Onderwerp	Raming
Onderhoud binnenkant	€ 700.000
Onderhoud buitenkant	€ 370.000
Aanpassen multifunctionaliteit en toegankelijkheid	€ 370.000
Duurzaamheid	€ 170.000
niet verhaalbare BTW	€ 190.000
Totaal incl. BTW	€ 1.800.000

Tabel: raming kosten

In aanloop van dit raadsvoorstel is fiscaal advies gevraagd om te bepalen hoe moet worden omgegaan met de BTW. Dit advies luidt kort samengevat: circa 43% van de BTW is verhaalbaar bij de Belastingdienst en circa 57% van de BTW werkt kostenverhogend. De niet verhaalbare BTW bedraagt € 190.000. Hiermee wordt de kredietaanvraag € 1.800.000

Op basis van het College Uitvoeringsprogramma (CUP) 2018-2022 zijn in de begroting, vanaf 2021, kapitaallasten opgenomen die horen bij een investering van € 1.000.000 in 2020 voor de renovatie van het Elektra-gebouw. **De dekking van de kapitaallasten van € 40.000 voor het restant van de investering van € 800.000** komt uit de structurele stelpost kapitaallasten, die in de begroting is blijven staan na het intrekken van kredieten voor vastgoed en tractie bij turap II van 2019.

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

Voldoen aan wet- en regelgeving ten aanzien van brandveiligheid, luchtkwaliteit en toegankelijkheid en wet markt en overheid.

- **Duurzaamheid**

Door de omgevingsdienst is op verzoek van de gemeente een energiescan uitgevoerd. Hierin worden energiebesparende maatregelen voorgesteld met een terugverdientijd variërend van 5 tot 100 jaar. De maatregelen die een terugverdientijd van minder dan 20 jaar hebben zoals het plaatsen van isolatie glas en het vervangen van verlichting voor Led-verlichting zijn in het plan meegenomen.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om zonnepanelen op het dak te plaatsen. Gezien de vorm en de ligging van de daken leveren de panelen te weinig energie op om die investering rendabel te maken.

- **Inclusiviteit**

Het doel is het gebouw multifunctioneel te maken zodat meer inwoners van Sliedrecht gebruik kunnen maken van deze faciliteit. Dit wordt bereikt door ruimten zodanig in te richten dat deze door verschillende maatschappelijke partners zowel overdag als 's avonds gebruikt kunnen worden. Daarnaast wordt de toegankelijkheid van het gebouw verbeterd, zodat alle inwoners van Sliedrecht toegang krijgen tot het hele gebouw door het aanpassen van de trappen en het plaatsen van een lift.

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

Planning:

(Start sloop/verkoop Boerhaave)	Juli 2020 (afgerond oktober 2020)
Beeldvormende raad	november
Besluitvormende raad	februari
Start werkzaamheden binnen- en buitenkant	2^e kwartaal 2021
Opleveren renovatie en heropening 'nieuwe centrum' (+ inclusief separate oplevering inrichting buitenruimte)	1^e kwartaal 2022

Communicatie / Participatie

Er worden op dit moment gesprekken gevoerd met SOJS en andere maatschappelijke partners om te komen tot een optimaal gebruik. Ongeacht de uitkomst van de gesprekken is een belangrijk onderdeel van het opgestelde programma van eisen geweest om te komen tot uitvoering van de sowieso noodzakelijke en ingrijpende investeringen. Echter, bij de verdere uitwerking van de plannen zal met de betrokken partijen verder concrete invulling worden gegeven om te komen tot een optimale investering binnen de hiervoor gestelde (financiële) kaders.

Vervolg

Na besluitvorming in de raad worden de plannen in nauwe samenwerking met SOJS verder uitgewerkt en definitief gemaakt. Vervolgens worden de werkzaamheden aanbesteed en uitgevoerd.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

College Uitvoeringsprogramma 2018-2022

Bijlagen

1. BW investeringskrediet Elektra.pdf

