

Raadsvoorstel



Onderwerp **Aankoop Van der Hoopstraat 3**

Registratienr. 5633028 Steller/telnr. Albert Houwer/ 60 38 Bijlagen 0

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een krediet beschikbaar te stellen van € 1.140.000,- voor de aankoop en aanpassing van het pand Van der Hoopstraat 3 en het uitvoeren van enkele noodzakelijke aanpassingen;
- II. de structurele kapitaallasten van € 68.000, onderhoud en overige zakelijke lasten van € 55.000,- behorende bij de investering te dekken uit het huidige huurbudget van € 123.000,-;
- III. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau te wijzigen.

Samenvatting

Door de verkoop (begin 2015) van een deel van het terrein van iederz aan de Peizerweg 128 ten behoeve van de huisvesting van Qbuzz, is een deel van de productieafdelingen verhuisd naar een huurpand aan de Van der Hoopstraat 3. Dit pand is in maart 2015 in gebruik genomen en daarin is aanzienlijk geïnvesteerd. Op dat moment konden een aantal noodzakelijke voorzieningen nog niet worden uitgevoerd, en zijn als noodvoorziening aangebracht. Op dit moment is duidelijk dat de directie van iederz en de personeelsleden tevreden zijn met deze locatie en hier langere tijd willen blijven. Voorafgaand aan het doen van de nu nog noodzakelijke investeringen in het pand is onderzocht of kopen voordelen biedt. Uit berekeningen blijkt dat de huisvestingslasten bij koop op termijn lager uitvallen dan het doorzetten van de huidige huurconstructie. Dit onderzoek is aangekondigd in de "Nacalculatie Gedeeltelijke Verplaatsing iederz t.b.v. OV bureau".

We stellen voor om het pand Van der Hoopstraat 3 aan te kopen en daarna de noodzakelijke aanpassingen alsnog uit te voeren. Deze aankoop past goed bij het toekomstperspectief van iederz. Die toekomst heeft meerdere scenario's, waarbij het pand Van der Hoopstraat 3 in alle gevallen noodzakelijk en gewenst blijft. We zijn een huisvestingsplan voor de langere termijn aan het opstellen. Gegeven het feit dat in alle scenario's het pand Van der Hoopstraat 3 prima past, is het verantwoord de huursituatie zo snel mogelijk om te zetten in een eigendomssituatie.

B&W-besluit d.d.: 5 juli 2016

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Als gevolg van het gemeenteraadsbesluit van 18 februari 2015 (nummer 6f) is ruim de helft van de locatie van iederz aan de Peizerweg 128 verkocht, en met ingang van 1 maart 2015 het pand Van der Hoopstraat 3 gehuurd om een gedeelte van de productielijnen van iederz onder te brengen.

Toen is ook besloten om vóór 1 december 2015 een toekomstgericht huisvestingsplan voor iederz uit te werken. Dit tijdsplan is te ambitieus gebleken. Alle inzet is er op gericht geweest om de herhuisvesting van iederz bijtijds geregeld te krijgen. Dat is gelukt. Het bedrijfspand aan de Van der Hoopstraat 3 is gehuurd en geschikt gemaakt voor de huisvesting van een aantal productielijnen van iederz. De inrichting en verhuizing van iederz is ondanks de hoge tijdsdruk, toch spoedig verlopen en in maart 2015 is de productieafdeling aan de Van der Hoopstraat 3 feestelijk in gebruik genomen. Vanwege de snelheid zijn alleen de hoogst noodzakelijke wijzigingen uitgevoerd en zijn enkele zaken (kantoorunits voor werkleiders) als noodvoorziening aangebracht. Nu alles op deze locatie een jaar functioneert en iederz na heeft kunnen denken over de huisvesting op (middel) lange termijn, is de conclusie dat het pand Van der Hoopstraat 3 uitstekend geschikt is voor de productielijnen (ook op langere termijn gelet op de flexibiliteit van het pand) en qua locatie zeer goed gelegen is en ook goed bereikbaar is voor de doelgroep.

De omvang van het Beschut bedrijf zal naar verwachting in de komende 5 tot 10 jaar een stabiel beeld laten zien. Zowel qua aantal medewerkers, qua volume gecontracteerde opdrachten, en qua aantal benodigde m² voor de productielijnen.

De conclusie is dan ook: het pand Van der Hoopstraat 3 past in de langere termijn huisvestingsdoelstelling en mogelijk zal nog een deel van de locatie Peizerweg daar naar toe kunnen/willen verhuizen. Omdat er nog een aantal voorzieningen in het gebouw moeten worden aangebracht (lift naar de 1^e verdieping en definitieve kantoorfaciliteiten voor de werkleiders in de productie straten) is uit bedrijfseconomisch standpunt de vraag naar boven gekomen of het gebouw niet beter in eigendom verworven kan worden. Hiervoor is een kosten-baten analyse gemaakt en hieruit komt naar voren dat kopen op termijn voordeliger is dan het doorzetten van het huidige huurcontract. Daarnaast is een huurcontract niet toekomstbestendig omdat het makkelijk opgezegd kan worden en de gemeente op een nieuwe locatie opnieuw moet gaan investeren. Daarnaast kan de gemeente niets meer met de gedane investeringen ad. € 590.000,- en komen deze toe aan de eigenaar. Wij hebben de optie onbezocht of het mogelijk was het gebouw in eigendom te hebben. Daarom hebben wij de marktwaarde van het gebouw geschat op de prijs rond de huidige verkoopprijs. Door de urgentie die gepaard ging met de herhuisvesting konden wij deze optie niet uitwerken. Dat hebben wij nu gedaan.

Kader

N.v.t.

Argumenten en afwegingen

Vanuit de huidige huisvesting van het deel van iederz aan de Van der Hoopstraat 3 zijn er twee mogelijkheden. De eerste oplossing is om het huidige huurcontract voort te zetten, waarbij we geconfronteerd zullen worden met jaarlijkse huurverhogingen en desondanks nieuwe investeringen (lift, kantoren) in een pand doen, dat niet ons eigendom is. De tweede oplossing is het pand aan te kopen en daarna dezelfde noodzakelijke investeringen doen. Uit de vergelijking van de kostenberekeningen is gebleken dat de optie "kopen" voordeliger is. Maar mede doorslaggevend is het risico dat de gemeente loopt bij het opzeggen van het huurcontract door de eigenaar. In het pand zijn forse investeringen gedaan om het op maat te maken voor de doelgroep. Deze investeringen krijgen we niet terug. Ook is niet zomaar een andere locatie voorhanden die zo gunstig ligt bij de doelgroep. Bovendien ligt het aan te schaffen pand op een economisch aantrekkelijke zichtlocatie aan de noordelijke ringweg en is daarmee, ook in de toekomst, een courant gebouw.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De medewerkers van iederz in de locatie Van der Hoopstraat zijn tevreden met het gebouw en de locatie. Het gebouw is zeer gunstig gelegen voor een groot deel van de doelgroep (Lewenborg / Beijum). Vanuit arbo technische overwegingen is het noodzakelijk dat er een personenlift wordt aangebracht om de kantine op de eerste verdieping bereikbaar te maken voor een ieder.

Financiële consequenties

Uit de vergelijking van de kostenberekeningen is gebleken dat de optie "kopen" voordeliger is. Daarnaast zijn de investeringskosten gedaan in 2015 aanzienlijk. Indien het huurcontract opgezegd zou worden, betekent dat kapitaalvernietiging van deze investeringen. Immers, zij vervallen dan aan de eigenaar. Ook van belang zijn de toekomstige ontwikkelingen en visie van iederz. Dit gebouw is langere tijd nodig en is daarmee financieel van belang.

De huurprijs die wij momenteel betalen voor dit gebouw is voldoende om de aankoop van dit gebouw te kunnen financieren. Het gaat niet alleen over de aankoop maar ook de nodige aanpassingen die het mogelijk maken dat het gebouw in de toekomst een volwaardige voorziening is voor de sector. Na de aanpassing vervalt de huur voor de tijdelijke oplossing voor werkleiders.

De aankoop van het gebouw bedraagt € 936.000,- en de noodzakelijke aanpassingen zijn berekend op € 204.000,-. De structurele lasten van de aankoop, de aanpassingen en de zakelijke lasten kunnen worden gedekt uit de huidige huurprijs van € 123.000,-. Ook de jaarlijkse onderhoudskosten, gebaseerd op ervaringscijfers, zijn eveneens uit dit budget te dekken.

Aandachtspunt zijn de reeds uitgevoerde werkzaamheden in het gebouw. Die zijn met de opbrengst van de kaververkoop van de Peizerweg ineens betaald. Voor een deel daarvan, € 202.000,-, zijn daarvoor op middellange termijn geen middelen voor vervanging beschikbaar. Dit wordt meegenomen in het meerjaren investeringonderhoudsplan dat jaarlijks opgesteld wordt.

Begrotingswijziging Investerings 2016						
Aankoop en aanpassingen Van der Hoopstraat 3						
Betrokken directie(s)	SSC1 en MP					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Aankoop en aanpassingen Van der Hoopstraat 3					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2016-2017					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						Bedragen in 1.000 euro
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
14. Algemene ondersteuning	14.1 Algemene ondersteuning	SSC 1	I	1.140		-1.140
<Programma>	<Deelprogramma>	<Org onderd.>	I			0
<Programma>	<Deelprogramma>	<Org onderd.>	I			0
<Programma>	<Deelprogramma>	<Org onderd.>	I			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.140	0	-1.140
<i>Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging</i>						
De aankoop en aanpassingen van dit gebouw vergt een investering van 1.140.000,-. De structurele lasten van de aankoop en aanpassingen worden gedekt uit de huurprijs van dit gebouw.						

Overige consequenties

Er is nu een eerste stap gezet in het formuleren van een herhuisvestingsplan voor iederz waarbij in elk geval een keuze gemaakt is om voor langere tijd aan de Van der Hoopstraat 3 te blijven met een productielocatie. Ook is wel duidelijk dat binnen nu en vijf jaar een keuze gemaakt moet worden over de toekomst van het gebouw aan de Peizerweg 128. Mede gelet op de belangstelling op termijn vanuit het OV bureau, nog geen concrete vraag, ligt het voor de hand te koersen op het verlaten van (een deel van) het pand Peizerweg 128. Op dit moment werken wij scenario's uit uitgaande van:

- a. Het in eigendom hebben en maximaal benutten van het pand Van de Hoopstraat 3,
- b. Het op termijn (deels) verlaten van het pand Peizerweg 128,
- c. Het geheel aan de Peizerweg 128 renoveren.

Vervolg

Wij zijn bezig om een lange termijn huisvestingsvisie op te stellen voor iederz. De aankoop van het pand aan de van der Hoopstraat 3 wordt hierin meegenomen. Een belangrijke peiler in de visie zijn de keuzes die het OV bureau op termijn gaat maken. Een opbrengst van de kavel aan de Peizerweg 128 is belangrijk voor het maken van een sluitende business case voor de langere termijnvisie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink