

Emmeloord, 12 maart 2024

Onderwerp

Aankoop De deel 1 te Emmeloord en gereedmaken voor het huisvesten van het "Werk & Welzijnsplein" en gemeentelijke functies

Advies raadscommissie

Deels hamerstuk, deels debatstuk.

Aan de raad

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 3.000.000 om over te gaan tot;
 - a. De aankoop van de begane grond De Deel 1 te Emmeloord;
 - b. De realisatie van het "Werk & Welzijnsplein Noordoostpolder";
 - c. Het huisvesten van gemeentelijke functies en realiseren van werkplekken.
2. De 25e wijziging op de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

Het streven is het creëren van een duurzaam en toekomstbestendig "Werk & Welzijnsplein" voor onze inwoners door de aankoop van de begane grond van De Deel 1 te Emmeloord. Deze ruimte wordt beschikbaar gesteld of verhuurd aan onze maatschappelijke partners.

Daarnaast is het doel om extra werkruimte te realiseren voor de gemeentelijke organisatie. Op deze manier trachten we een (deel)oplossing te bieden voor het huisvestingsvraagstuk dat is ontstaan door de groei van de organisatie.

Inleiding

In de jaren 2021 en 2022 is er, in samenwerking met onze maatschappelijke partners, uitgebreid onderzoek gedaan naar de hervorming van het voorveld. In het eerste kwartaal van 2023 heeft het college de aanpak voor de hervorming van het voorveld vastgesteld als afsluiting van dit proces.

Een cruciaal onderdeel van deze aanpak is integrale samenwerking, waarbij drie essentiële aspecten naar voren zijn gekomen: "Elkaar kennen en kennis delen", "Toegang" en "Huisvesting". Het streven is om deze aspecten en hun onderlinge samenhang te verbeteren, rekening houdend met geconstateerde aandachtspunten. Hierbij wordt gedacht aan het bevorderen van ontmoetingen tussen medewerkers over organisatiegrenzen heen en het verbeteren van de vindbaarheid voor inwoners. In citaten uit het advies wordt dit als volgt verwoord:

"Elkaar kennen en kennis delen": "Ieder is op zijn eigen terrein bezig. Er zou meer aandacht voor overdracht van hulpvraag moeten zijn. Daarvoor moeten we elkaar en elkaars aanbod kennen. En die kennis moet je blijven onderhouden."

"Toegang": "De inwoner hoeft maar 1 plek te kennen, van daaruit werken we verder. Aansluiting daarop is van belang."

"Huisvesting": "Elkaar meer fysiek treffen door in hetzelfde gebouw of op dezelfde dag in hetzelfde gebied actief te zijn. Dus niet zozeer inhoudelijk maar juist fysiek. Daarvoor moeten we op alle fronten krachten delen. Niet alleen op papier, maar ook met betrekking tot gebouwen."

Deze ambities hebben geleid tot het concept van een gezamenlijk "Werk & Welzijnsplein".

Parallel hieraan speelt er een huisvestingsvraagstuk voor de ambtelijke organisatie. De groei van de gemeente en de uitbreiding van het gemeentelijke takenpakket, evenals de uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek, benadrukken de noodzaak van een geschikte werkomgeving. En met het oog op het toekomstig wegvallen van vergaderfaciliteiten in het Dr. Jansencentrum moet er ook op deze vraag een passend antwoord komen.

Argumenten

1.1 *Het betreft een uitstekend toegankelijke en goed herkenbare locatie*

Het is een eenvoudig te vinden en goed bereikbare plek voor onze inwoners. "De Deel" is voor velen een bekend begrip. Voor degenen die minder bekend zijn met de locatie, is het eenvoudig te vinden vanwege de centrale ligging. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden, en het openbaar vervoer is op loopafstand, wat de fysieke toegankelijkheid van ons ondersteuningsaanbod bevordert.

1.2 *Het wordt voor inwoners duidelijker waar ze met hun vragen terecht kunnen*

Er ontstaat een centrale plek waar inwoners al hun vragen op het gebied van werk en welzijn kunnen stellen. Dit wordt mogelijk gemaakt door zoveel mogelijk partners en functies op dezelfde locatie onder te brengen, inclusief mogelijk het Loket Sociaal Domein. Hierdoor hoeven inwoners niet elders te zoeken en vinden ze alle benodigde ondersteuning op één plek.

1.3 *Het Werk en Welzijnsplein bevordert doeltreffend ruimtegebruik en samenwerking*

De fysieke nabijheid van maatschappelijke partners en het gezamenlijk gebruik van voorzieningen stimuleren en faciliteren de samenwerking. Dit draagt bij aan het opbouwen van duurzame relaties tussen medewerkers, waardoor men beter op de hoogte is van elkaars activiteiten en elkaar effectiever kan ondersteunen. Kleine praktijkvoorbeelden van gezamenlijk werken bevestigen dit.

Bovendien biedt het gezamenlijk betrekken van een pand de mogelijkheid om gedeelde faciliteiten te realiseren, wat het effectieve gebruik ervan verbetert. Denk hierbij aan gedeelde spreek- en trainingsruimten, en zelfs een gezamenlijke entree.

1.4 *Het Werk en Welzijnsplein biedt onderdak aan maatschappelijke partners op het gebied van werk en welzijn die momenteel gevestigd zijn op het Dr. Jansenterrein*

Hiermee bieden we een oplossing voor het huisvestingsvraagstuk van een aantal partners die onder onze regie een gemeentelijke taak uitvoeren, namelijk het bieden van ondersteuning aan kwetsbare inwoners op het gebied van werk en welzijn. Op deze manier voorkomen we dat zij in de toekomst bezig zijn met huisvestingsvraagstukken in plaats van zich te richten op het ondersteunen van de inwoners.

1.5 *De locatie vormt (deels) een antwoord op het huisvestingsvraagstuk van de gemeente*

De uitbreiding van de ambtelijke organisatie, de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek dat de noodzaak tot verbetering van de werkomgeving aangeeft, en het op termijn wegvallen van functionaliteiten in het Dr. Jansencentrum creëren een huisvestingsvraagstuk en een groeiende behoefte aan ruimte. De betreffende locatie kan hier (deels) in voorzien, aangezien uit de eerste inventarisatie met maatschappelijke partners blijkt dat niet het volledige vloeroppervlak nodig is voor de uitvoering van hun gemeentelijke taken.

1.6 *Er is een sluitende business case met positieve risico's*

Naast de inhoudelijke argumenten is de financiële business case zorgvuldig opgesteld, met daarbij gunstige risico's. De verschillende vastgoedexploitaties in bijlage 3 zijn getoetst aan een kostenniveau dat maximaal gelijk is aan de huidige huuruitgaven en huisvestingslasten van de beoogde gebruikers. Hierbij zijn voorzichtige aannames gehanteerd, zoals volledige externe financiering en, afhankelijk van de variant, een lagere tot nihil restwaarde. Deze voorzichtige benadering wordt bevestigd door de berekeningen in bijlage 3.

De uiteindelijke keuze voor de exploitatievariant wordt gemaakt na de aankoop. De baten en lasten van de gekozen rendabele bedrijfscase worden opgenomen in de primitieve (meerjaren) programmabegroting 2025 – 2028 en verder.

Voor de voorliggende besluitvorming is een basisopstelling opgesteld (zie bijlage 4). Deze opstelling omvat alle uitgaven en inkomsten, inclusief een reservering voor grootonderhoud en toegerekende rente, om een correct en volledig in- en doorzicht te verschaffen.

Deze basisopstelling lijkt niet sluitend te zijn bij het bekijken van de bruto variant. Niettemin is in de laatste kolom, voor de beoordeling, het bedrag weergegeven dat ten laste komt van de gemeentelijke begroting. Dit bedrag is exclusief de rentecomponent, aangezien deze wel is meegenomen in de berekening, maar niet wordt toegerekend en daardoor niet ten laste van de exploitatie komt. Dit komt doordat er geen lening wordt afgesloten voor de investering, aangezien dit niet nodig is en niet is toegestaan vanwege de aanwezigheid van eigen financieringsmiddelen. Daardoor heeft het voorstel geen negatieve invloed op de gemeentelijke exploitatie.

Daarnaast zijn er positieve risico's. Want de huurinkomsten in de basisopstelling zijn gebaseerd op de huidige huurlasten van twee partners. Welke, op basis van hun huidige vloeroppervlakken, minder dan 50% van het totale beschikbare oppervlak benutten. En er is met een aanzienlijke reservering voor grootonderhoud rekening gehouden.

1.7 Exploitatie beperkt de stijging van (toekomstige) overhead bij maatschappelijke partners
Door de locatie in eigen beheer te nemen, vervalt het financiële rendementsdoel zoals dat wel het geval is in de vrije verhuurmarkt. Op deze manier voorkomen we dat schaarse publieke middelen in de toekomst beleggingsrendement worden, als gevolg van mogelijke aanzienlijke huurverhogingen. Immers de toekomstige kostenstijging als gevolg van de huurlasten van partners is tegelijkertijd onze toename van huurinkomsten.

1.8 Het betreft een duurzame locatie voor publieke en maatschappelijke diensten
Een essentieel aspect van de realisatie omvat een verduurzamingsopdracht, waardoor de locatie gasloos wordt. Dit sluit aan bij de door de raad vastgestelde ambities op het gebied van verduurzaming van onze organisatie.

Kanttekeningen

- 1.1 Partners benadrukken het belang van hun eigen identiteit*
Naast het streven naar een gedeelde uitstraling hechten partners waarde aan hun eigen identiteit en herkenbaarheid. Hoewel wij integrale dienstverlening aan onze inwoners als prioriteit beschouwen, erkennen we de waarde van ruimte voor individuele identiteit binnen het huisvestingsconcept. Dit vormt geen belemmering voor onze gezamenlijke doelstellingen.
- 1.2 De bibliotheek blijft als Informatiepunt Digitale Overheid fungeren als een informatiepunt voor inwoners.* Op landelijk niveau zien we de ontwikkeling waarbij bibliotheken fungeren als Informatiepunt Digitale Overheid, wat betekent dat ze een toegangs- en informatiepunt voor inwoners worden. Dit kan wellicht spanning opleveren met ons streven naar één goed vindbare en herkenbare toegang voor kwetsbare inwoners. Echter, door duidelijke afbakening van taken van de bibliotheek en het samenvoegen van andere partners blijft het Werk & Welzijnsplein bijdragen aan verbetering van herkenbaarheid en vindbaarheid.

1.3 We krijgen de verantwoordelijkheid voor een extra gebouw

Met de verwerving en ingebruikname van dit gebouw nemen we een extra verantwoordelijkheid op ons. Verhuur is niet primair de rol van ons als lokale overheid, dus het is een weloverwogen keuze die extra inspanningen vereist. Echter, dit gebouw wordt ingezet ten behoeve van de uitvoering van taken waar de gemeente verantwoordelijk voor is en voor onze eigen gemeentelijke organisatie. In de business case is rekening gehouden met de extra interne inspanningen die hiervoor nodig zijn.

1.4 Er ontstaan frictiekosten

Met de overgang naar het welzijnsplein zullen frictiekosten optreden, omdat de afloop van de bestaande huurcontracten en de beschikbaarheid van de nieuwe locatie niet volledig synchroon lopen. Maar deze frictiekosten zijn meegenomen en verwerkt in de business case.

Planning/Uitvoering

Na besluitvorming wordt overgegaan tot verwerving. En wordt het proces met toekomstige gebruikers opgestart voor een verdere concretisering van de inrichting en gebruikersafspraken.

Bijlagen

1. Foto-rapportage
2. Plattegrond
3. Business case (GEHEIM)
4. Basisopstelling (GEHEIM)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



Portefeuillehouder(s) : Dhr. T. van Steen
Steller : Dhr. M. Bron; 06-1334 0638 ; m.bron@noordoostpolder.nl
Dhr. N. van der Ende; 06-1332 9734; n.vanderende@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, no. No. 24.0000219;

gelet op artikel gelet op artikel 189 en 192 Gemeentewet;

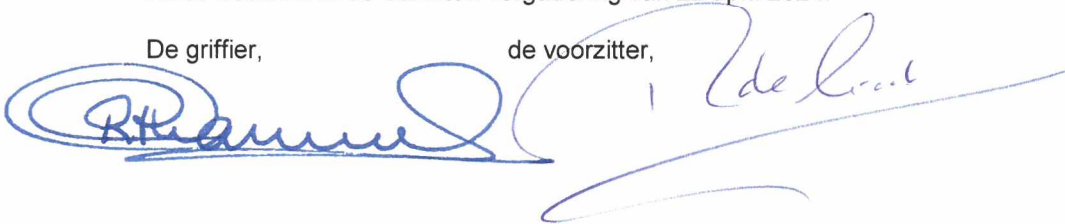
B E S L U I T:

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 3.000.000 om over te gaan tot;
 - a. De aankoop van de begane grond De Deel 1 te Emmeloord;
 - b. De realisatie van het "Werk & Welzijnsplein Noordoostpolder";
 - c. Het huisvesten van gemeentelijke functies en realiseren van werkplekken.
2. De 25e wijziging op de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de besloten vergadering van 22 april 2024.

De griffier,

de voorzitter,



De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

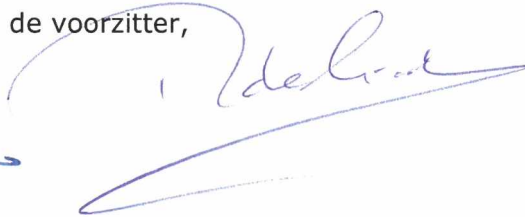
de programmabegroting voor het dienstjaar 2024 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

25e wijziging van de programmabegroting 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergade-
ring van 22-04-2024.

De griffier,

de voorzitter,



Ter kennisneming ingezonden

Op 29-04-2024

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake aankoop de Deel 1.			
	<u>LASTEN</u>			
	Balans	3.000.000		3.000.000
	Totaal programma's	0	0	
	Mutaties reserves	0	0	
	TOTAAL	0	0	
	<u>BATEN</u>			
	Totaal programma's	0	0	
	Mutaties reserves	0	0	
	TOTAAL	0	0	