

Naam: H.J. Piksen  
Datum: 29 oktober 2019  
Team/teamonderdeel: BV Facilities/\*  
Telefoonnummer:

## Collegevoorstel

Onderwerp	Huisvesting wijkteams en financiële consequenties
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 29 oktober 2019
Hoofdpogave	Bestuur en ondersteuning
Portefeuillehouder	A.J. Gerritsen / E.J.F.M. van Mierlo
Openbaar	Openbaar met embargo van 1 week
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In juli 2018 heeft de directie ingestemd met het nieuwe ontwerp voor een integrale wijkgerichte toegang in het sociaal domein. Dit ontwerp is gedurende een half jaar (september 2018 – maart 2019) in de wijken Nieuwstraatkwartier en Windmolenbroek getest. Op basis van de evaluatie heeft het College op 21 mei jl. besloten om deze werkwijze te implementeren in de hele stad. Middels dit besluit zijn de 6 wijklocaties en noodzakelijke aanpassingen vastgesteld om wijkgericht te gaan werken per 1 maart 2020 of zoveel eerder waar mogelijk.

### Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de voorgestelde locaties voor huisvesting sociale wijkteams.
2. In te stemmen met inrichting en aanpassingen van de locaties om ze geschikt te maken aan het programma van eisen.
3. In te stemmen met het betrekken van de locaties per 1 maart 2020 of zoveel eerder als mogelijk.
4. In te stemmen met de investerings- en structurele kosten voor huisvesting wijkteams.
5. Kennis te nemen van een maximale overschrijding van € 262.000 per jaar van de huisvestinglasten in de periode 2020-2021.
6. Een eventuele overschrijding ten laste te brengen van de begrotingsaldi 2020 en 2021.
7. Een eventuele overschrijding betrekken bij het opstellen van de reguliere tussenrapportages in de P&C-cyclus.
8. De raad voor te stellen:
  1. Kennis te nemen van de 6 wijklocaties ten behoeve van integrale wijkgerichte toegang in het sociaal domein.
  2. Voor realisatie van de aanpassingen van de locaties een investeringskrediet van € 500.000 in te stellen; de bijbehorende kapitaallasten bedragen € 65.500 per jaar conform afschrijvingstermijn uit de nota Activabeleid.
  3. Deze in 2021 te dekken uit de reeds beschikbaar gestelde budgetten voor wijkgerichte toegang en vanaf 2022 te dekken uit het beschikbare huurbudget binnen Uitvoering Sociaal.

### Inleiding

In juli 2018 heeft de directie ingestemd met het nieuwe ontwerp voor een integrale wijkgerichte toegang in het sociaal domein. Dit ontwerp is gedurende een half jaar (september 2018 – maart 2019) in de wijken Nieuwstraatkwartier en Windmolenbroek getest. Op basis van de evaluatie heeft het college op 21 mei jl. besloten om deze werkwijze te implementeren in de hele stad. Het college heeft besloten om te streven om ingaande 1 januari 2020 in de hele stad te gaan werken met deze nieuwe organisatiestructuur en werkwijze. Daarbij is gekozen voor een indeling in 6 wijken om een goede verdeling van inwoners en aantallen meldingen te krijgen en ook een acceptabele span of control voor de uitvoerenden en leidinggevenden.

Na het vaststellen van het Programma van Eisen door DT heeft een vervolgonderzoek plaatsgevonden naar potentiële locaties voor de huisvesting van de sociale wijkteams. Deze zijn door DT vastgesteld en liggen nu ter besluitvorming voor.

Onderzoek heeft in nauwe samenwerking met management en afvaardiging van sociale wijkteams en alle andere betrokken eenheden en teams plaatsgevonden. Op basis van een quickscan op haalbaarheid van het Programma van Eisen zijn 22 locaties bezocht. Uit deze quickscan is een 6-tal locaties naar voren gekomen welke om en nabij 1 maart 2020 geschikt zijn te maken voor het uitvoeren van de wijkgerichte toegang mits (tijdelijke) concessies aan het PVE, akkoord verhuurder, (interne)bouwkundige aanpassingen en financiële besluitvorming zijn afgerond.

## Beoogd effect

Middels dit besluit op een 6-tal wijklocaties met daarbij noodzakelijke aanpassingen in lijn met het Programma van Eisen (veiligheid, Arbo voorzieningen etc.) wijkgericht te gaan werken per 1 maart 2020 of zoveel eerder dan mogelijk.

Wijk	Locaties	Eigendom gemeente
Binnenstad, Noorderkwartier, en Aadorp	Havenblok	Ja
De Riet en Hofkamp	Biezenstraat	Ja
Sluiterveld en Schelfhorst	Wijkgebouw de Trefhoek	Derden, wijkvereniging
Wierdensehoek	Wijkaccommodatie Eninver	Ja
Ossenkoppelerhoek en Nieuwstraatkwartier	Wijkcentrum de Driehoek / Hagendoornschool	Ja Derden, wijkvereniging
Windmolenbroek en Bornerbroek	Medisch Centrum de Zearend	Derden

### Havenblok

In de wijken Binnenstad, Noorderkwartier, en Aadorp voldoet het Havenblok, voormalig onderkomen Randstad, nagenoeg volledig aan het programma van eisen. Het is reeds eigendom van de gemeente en er hoeven nauwelijks aanpassingen plaats te vinden. Huisvesting op 1 maart 2020 is reëel.

### Biezenstraat

In de wijken De Riet en Hofkamp voldoet Biezenstraat aan het programma van eisen. Deze locatie is geschikt te maken en te realiseren voor 1 maart 2020.

### Wijkgebouw de Trefhoek

In de wijk Sluiterveld en Schelfhorst voldoet het wijkgebouw De Trefhoek aan bijna alle punten uit het PVE of zijn relatief eenvoudig te realiseren aan de eisen en de randvoorwaarden. Deze locatie is voor 1 maart 2020 te betrekken mits overeenstemming met verhuurder.

### Wijkaccommodatie Eninver

In de wijk Wierdensehoek voldoet Eninver nagenoeg aan de eisen en de randvoorwaarden. Wijkaccommodatie Eninver is een geschikte locatie en te realiseren voor 1 maart 2020 mits overeenstemming met verhuurder (Accres) (eigen pand).

### Wijkcentrum de Driehoek / Hagendoornschool

In de wijken Ossenkoppelerhoek en Nieuwstraatkwartier is de locatie De Driehoek (Accres) (eigen pand), eenvoudig geschikt te maken en sluit haast naadloos aan bij het PVE en is te realiseren voor 1 maart 2020 mits overeenstemming met verhuurder. Separaat op dit traject volgt onderzoek naar huisvesting voor het sociale wijkteam in deze wijk in de Hagedoornschool waar de pilot succesvol heeft plaatsgevonden. Thans zijn te weinig m2 beschikbaar. Bouwkundige aanpassingen en/of aangaan van huurcontracten zullen pas plaatsvinden wanneer de definitieve keuze is gemaakt.

## Medisch Centrum de Zeearend

In de wijken Windmolenbroek en Bornerbroek is de pilot uitgevoerd op locatie het Medisch Centrum de Zeearend met positieve uitkomst. Momenteel is deze locatie niet groot genoeg voor de verdere uitrol maar er is mogelijkheid tot uitbreiding in bestaand pand mits overeenstemming met verhuurder. De locatie is geschikt te maken aan het PVE en te realiseren voor 1 maart 2020 mits overeenstemming te bereiken is met de verhuurder.

## **Argumenten voor**

- De 6 locaties zijn liggen centraal in de wijken en in de nabijheid van ketenpartners en inwoners.
- Pilot is succesvol verlopen en gekozen locaties sluiten aan of zijn gebaseerd op de bevindingen van de pilot.
- De voorgestelde locaties zijn grotendeels op korte termijn geschikt te maken voor de huisvesting op 1-3-2020.
- Bouwkundige aanpassingen kunnen met relatief geringe kosten uitgevoerd worden waardoor de locaties voldoen aan Arbo-wetgeving en in lijn zijn met het huidige kantoorconcept in het Stadhuis.
- Verlaging van de huisvestingskosten door grotendeels gebruik maken van eigen panden.
- Huur locatie Twenteplein kan worden opgezegd per 31-10-2021, hierbij valt een deel van de totale huurprijs à €640.000 vrij. Deze vrijval is reeds in de meerjarenraming van de begroting opgenomen ten behoeve van de algemene reserve.
- Huisvesting van het Sociale wijkteam in de wijk De Riet is mogelijk omdat Uitvoering Fysiek vanuit bedrijfseconomisch belang de huidige decentrale onderkomens zoveel als mogelijk zal concentreren op de hoofdwerf aan de Turfkade. Hiervoor zal separaat een B&W-nota aan u worden voorgelegd. Vooruitlopend hierop is het bedrijfsonderdeel Uitvoering Fysiek verplaatst van de Biezenstraat naar de hoofdwerf per 28-10-2019.

## **Kanttekeningen**

- In de wijken Ossenkoppelerhoek en Nieuwstraatkwartier is de pilot succesvol uitgevoerd op locatie de Hagedoornschool en positief ontvangen door de inwoners. De Hagedoornschool sluit echter in de huidige situatie niet aan bij het PVE qua veiligheid, Arbo en vloeroppervlakte. Vertrek uit de Hagedoornschool geeft een negatief signaal naar de wijk. Op dit moment worden, in nauw overleg met het bestuur van de Hagedoornsschool, de mogelijkheden voor de toekomst verkend voor de huisvesting van het wijkteam.
- De eigen locaties Havenblok en Biezenstraat worden wellicht tijdelijk betrokken, dit is afhankelijk van toekomstige plannen voor gebiedsontwikkelingen. Door de tijdelijke betrekking kan de huisvesting van de wijkteams per 1 maart gerealiseerd worden.
- Bij de locatie Medisch Centrum Zeearend wordt een contract aangegaan met beperkte duur i.v.m. heroriëntatie van ketenpartners en de samenwerking/huisvesting met deze partners. Door de tijdelijke betrekking kan de huisvesting van de wijkteam per 1 maart gerealiseerd worden en de uitgevoerde pilot op deze locatie gehandhaafd blijven.
- De wijkaccommodaties (vastgoed gem Almelo) worden thans verhuurd door Accres. Er loopt een aanbestedingstraject waardoor na aanbesteding geen huur voor de af te nemen m2 via derden loopt.
- Voor de verbouwingkosten wordt een afschrijvingstermijn van 15 jaar gehanteerd. Conform Nota Activabeleid. Bij de toekomstige gebiedsontwikkeling zoals bij bovenstaande punten genoemd dient rekening gehouden te worden met de resterende boekwaarden en dienen deze eventueel versneld afgeschreven te worden.

## **Alternatieven**

Voor de bepaling van locaties is gekeken naar eigen panden (groenlocaties, wijkaccommodaties, overige gemeentelijke panden en commerciële panden van derden (ketenpartners sociaal domein). Alle mogelijke eigen locaties zijn eerst getoetst aan het programma van eisen. Op basis van een quickscan en aanbeveling van Uitvoering Sociaal zijn 22 locaties bezocht.

Op basis van nader onderzoek zijn de genoemde 6 locaties naar voren gekomen welke om en nabij 1 maart 2020 geschikt zijn te maken voor het uitvoeren van de wijkgerichte toegang mits (tijdelijke) concessies aan het PVE, akkoord verhuurder, (interne)bouwkundige aanpassingen en financiële besluitvorming zijn afgerond. Overige locaties zijn niet beschikbaar of geschikt om te betrekken per 1 maart 2020.

### Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Op basis van een (globale) kostenraming en aangeleverde offertes zijn voor de noodzakelijke aanpassingen de financiële consequenties in beeld gebracht. Na realisatie van deze aanpassingen voldoen de locaties aan het Programma van Eisen. Geconstateerd wordt dat we in 2020 en 2021 een overschrijding tegemoet zien in de huisvestingskosten. Hierdoor ontstaat er een opgave om dit binnen de reguliere bedrijfsvoering van de gemeente Almelo op te lossen. Deze overschrijding ontstaat onder andere door dubbele huisvestingskosten, servicekosten, ICT en facilitaire kosten (inzet permanente beveiliging, schoonmaak, etc.)

De totale kosten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Begroting transitie wijkteams 6 locaties		
	Investering	Structureel per jaar
<b>Huisvesting</b>		
Huur		€ 50.000
Verbouw	€ 210.000	
Gas, water licht		€ 12.000
Dagelijks beheer		€ 10.000
FTE ten behoeve van beheer		€ 25.000
<b>Werk- aanland- en vergader plekken incl stoelen</b>		
Meubilair	€ 65.000	
<b>Faciliteiten</b>		
Catering		€ 42.000
Av middelen	€ 12.000	
Schoonmaak		€ 21.000
Kantoorartikelen		€ 9.000
Ondersteuning, postronde etc		€ 5.000
<b>Werkplek app</b>		
Aanschaf/ impletatie	€ 14.000	
Licentie incl vervanging		€ 2.000
<b>Veiligheid</b>		
Secure2go		€ 54.000
Camera bewaking	€ 25.000	
<b>ICT</b>		
Netwerkverbindingen Stadhuis - 6 lokaties	€ 150.000	€ 18.000
VPN beveiliging 6 verbindingen	€ 8.000	
Multifunctionals		€ 14.000
Dockings/beeldscherm/keyboard/muis	€ 16.000	
<b>Totaal</b>	<b>€ 500.000</b>	<b>€ 262.000</b>

investeringsplan huisvesting wijkcentra							
	omschrijving	activeren	jaren als getal	jaren als tekst	rente	afschrijving	kapitaal-lasten
					1,0%		
a	verbouwing panden	210.000	15	15	2.100	14.000	16.100
b	kantoorinventaris	115.000	10	10	1.150	11.500	12.650
c	automatisering	175.000	5	5	1.750	35.000	36.750
		500.000			5.000	60.500	65.500

De eenmalige investeringskosten en structurele lasten worden op de volgende wijze gedekt: Hiervoor zal een kredietaanvraag worden voorgelegd aan de raad.

- In het kader van huisvestingskosten een investeringskrediet van € 500.000 in te stellen; de bijbehorende kapitaallasten bedragen € 65.500 conform afschrijvingstermijn uit de Nota Activabeleid.
- Deze in 2021 te dekken uit de reeds beschikbaar gestelde budgetten voor wijkgerichte toegang en vanaf 2022 te dekken uit het beschikbare huurbudget binnen Uitvoering Sociaal

De Facilitaire en ICT-budgetten van het huidige Twenteplein budget neutraal in te zetten vanaf 2022 voor de 6 nieuwe locaties. In de jaren 2020 en 2021 ontstaat door tijdelijke dubbele huisvesting een jaarlijkse overschrijding van Facilitaire en ICT-budgetten van € 262.000 in 2020 en € 220.000 in 2021.

## **Uitvoering**

Na besluitvorming zal Facilitaire zaken (eenheid bedrijfsvoering) zorgdragen;

- voor het afsluiten van de huurovereenkomsten.
- als opdrachtgever de aannemers en leveranciers aansturen om de locaties gereed te maken voor huisvesting (bouwkundige aanpassingen, ICT-voorzieningen, werkplekinrichting, veiligheidsaspecten en overige facilitaire voorzieningen).

## **Bijlagen**

- Kredietaanvraag huisvesting Sociale wijkteams Raad - 1905724
- Programma van Eisen DT1902903 (vastgesteld op 23-07-2019)
- Nota huisvesting sociale wijkteams DT1902904 (vastgesteld op 9-10-2019)

---

## **Procesinformatie**

### *Intern overleg*

- De voorgestelde maatregelen en aanpassingen zijn met alle actoren en PVE als uitgangspunt opgesteld.
- Maatregelen en kosten zijn daar waar mogelijk doorgerekend door leveranciers en aannemer(s)
- Afstemming en opzet financiële dekking is in samenwerking met Finance, TCA, Uitvoering Sociaal en directeur Bedrijfsvoering/ Sociaal uitgevoerd.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

De voorgenomen wijklocaties zijn besproken in het portefeuilleoverleg met de burgemeester. Tevens zijn alle wethouders geïnformeerd over de voorgenomen locaties, hierbij zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- Totale huisvestingskosten gem Almelo per 2022 te verlagen waarbij rekening gehouden wordt met tijdelijke verhoging huurlasten in 2020 en deel 2021.
- Flexibiliteit in de huurovereenkomst op te nemen voor de locaties Havenblok en Biezenstraat, om toekomstige gebiedsontwikkeling niet te beperken.
- Invulling betrokkenheid en/ of huisvesting locatie Hagedoornschool nader te onderzoeken en daarmee flexibiliteit opnemen in huurovereenkomst De Driehoek.
- De raad te informeren over de gekozen locaties
- Een kredietaanvraag voor te leggen aan de raad voor de huisvesting en bouwkundige aanpassingen.

Bovenstaande aandachtspunten zijn verwerkt in deze nota.

### *Directie-advies*

Programma van Eisen, voorgenomen locaties, huisvesting nota en begroting zijn vastgesteld door DT.

## **Communicatie over het besluit**

- Communicatie naar de medewerkers Uitvoering Sociaal over de voorgenomen locaties heeft plaatsgevonden op donderdag 17 oktober.
- De organisatie zal per nieuwsbrief worden geïnformeerd na vaststelling van dit voorstel door college van B&W.
- Publicatie van het besluit naar de pers met 1 week embargo om de huurovereenkomst van Twenteplein schriftelijk op te zeggen en de contracten voor de nieuwe locaties aan te gaan.