

Naam: M.A. Storteboom  
Datum: 22 november 2021  
Team/teamonderdeel: BV Facilities

## Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Vaststellen variant ten behoeve van onderzoek centralisatie huisvesting Uitvoering Fysiek  
A.J. Gerritsen / A.L. Langius**

Portefeuillehouder

## Samenvatting raadsvoorstel

Het college van gemeente Almelo heeft besloten de huisvesting van dagelijks beheer van de eenheid Uitvoering Fysiek te centraliseren. Centralisatie van de groenonderkomens leidt tot een bezuiniging in de huisvestingslasten en de werkprocessen en de bedrijfsvoering wordt efficiënter en optimaler ingericht. De raad wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen van 19,6 miljoen euro.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het (voorgenomen) collegebesluit om de huisvesting Uitvoering Fysiek te centraliseren.
2. Voor de centralisatie een krediet beschikbaar te stellen van 19,6 miljoen euro.
3. De jaarlijkse (kapitaal)lasten van maximaal 1,7 miljoen euro te dekken uit de vrijval van 1,4 miljoen aan huidige huisvestingslasten.
4. Het restant van 0,3 miljoen euro structureel ten laste te brengen van het begrotingsaldo.
5. Hierop het financieel meerjarenperspectief aan te passen in de programmabegroting 2023 en meerjarenraming 2024-2026.

## Inleiding

Het beheer van de openbare ruimte in de gemeente Almelo wordt verzorgd door eenheid Uitvoering Fysiek. Deze eenheid is op dit moment werkzaam vanuit en/of gehuisvest op 23 locaties (kantoorruimtes en opslagloodsen). Passend bij de ontwerpuitgangspunten uit het organisatie- en ontwikkelplan 'Voor Stad en Resultaat' d.d. 27 maart 2018 is een ontwikkeltraject gestart om de eenheid Uitvoering Fysiek efficiënter in te richten in zowel de bedrijfsvoeringsprocessen als de huisvesting.

In november 2019 heeft het college besloten om de groenonderkomens verder te centraliseren. Er heeft een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden waarbij verschillende varianten zijn uitgewerkt. Voor alle varianten is een inschatting gemaakt van de te verwachten jaarlijkse huisvestingslasten, bestaande uit huurinkomsten, zakelijke- en facilitaire lasten, onderhoud, verbruikslasten, rente en afschrijving. De groundbank, het parkeerbeheer en de jachthavenvoorzieningen maken geen onderdeel uit van de scope van dit onderzoek.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende (sub)varianten afgewogen:

0. Instandhouding huidige huisvesting inclusief de (wettelijk) verplichte verduurzamings- en Arbo-maatregelen (nulvariant);
1. Centralisatie naar nieuwbouw op de Turfkade;
  - A. Volledige centralisatie,

- B. Behoud van de teams Advies en Regie en Projecten in het Stadhuis. Dagelijks Beheer wordt centraal gehuisvest;
- 2. Gedeeltelijke centralisatie op de Turfkade met behoud van vijf locaties in de wijken voor de teams van Dagelijks Beheer. :
  - A. Volledige centralisatie,
  - B. Behoud van de teams Advies en Regie en Projecten in het Stadhuis. Dagelijks Beheer wordt centraal gehuisvest.

De uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek zijn reeds behandeld in de stuurgroep Integrale aanpak huisvesting. De stuurgroep heeft kennis genomen van de beschreven bevindingen en conclusies en heeft haar voorkeur uitgesproken voor variant 1B – centralisatie naar nieuwbouw op de Turfkade, met behoud van de werkplekken op het Stadhuis voor de teams Advies en Regie en Projecten. Daarbij dient voldaan te worden aan een tweetal randvoorwaarden; het doorlopen van een zorgvuldig communicatietraject naar de betrokken medewerkers en het beschikbaar stellen van (bestaande) locaties (al dan niet in eigendom c.q. eigen beheer) voor het houden van pauze en toiletbezoek in de wijken. Daarnaast dient een goede samenwerking tussen de teams op het Stadhuis en op de locatie Turfkade te worden gerealiseerd. Na afstemming in de stuurgroep wordt het college voorgesteld om in te stemmen met de beschreven voorkeursvariant en om het voorliggend voorstel tevens via een raadsvoorstel te laten bekrachtigen.

De gedetailleerde uitkomsten van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek zijn te vinden in bijlage 1 behorende bij dit raadsvoorstel voorstel 02-Intern – 79512.

## Beoogd effect

Door centralisatie van het team Dagelijks Beheer op de locatie Turfkade wordt het aantal thans in gebruik zijnde locaties van 23 naar 5 teruggebracht. De drie locaties Jachthaven, grondbank en parkeerbeheer blijven, maar worden nu buiten de scope van dit onderzoek gehouden.

Concreet betekent dit:

- Centrale huisvesting voor personeel, materiaal en materieel voor het team Dagelijks Beheer op locatie Turfkade
- Behoud van werkplekken voor het team Advies en Regie en het team Projecten in het Stadhuis
- Behoud van de locaties voor opslag van materieel of vanwege specifiek gebruik:
  - Sport Noord Veenelandenweg
  - Sport Zuid Koedijk
  - Begraafplaats Willem de Clerqstraat
  - Begraafplaats Kerkhofsweg
  - Opslag materiaal aannemers Jollesweg

Het voorliggend voorstel tot centralisatie kent de volgende effecten:

- Een positieve impact op de bedrijfsvoering van Dagelijks beheer op de onderdelen:
  - Materiaal en materieel
  - Uitwisseling personeel
  - Uniformiteit van werken
  - Aansluiting organisatieplan
- Een besparing op de jaarlijkse huisvestingskosten van circa 200.000 euro per jaar afgezet tegen de 0-variant. De 0-variant bestaat uit de huidige situatie inclusief de (wettelijk) verplichte duurzaamheids- en arbo-investeringen (dat leidt tot jaarlijkse lasten van 1,9 miljoen euro). De jaarlijkse huisvestingskosten na centralisatie bedragen circa 1,7 miljoen euro per jaar.

## Argumenten voor

*1.1 Centralisatie van de groenonderkomens (Variant 1B) leidt tot jaarlijkse besparing van de huisvestingslasten van 200.000,- euro.*

- Variant 1B – Centralisatie Dagelijks Beheer naar nieuwbouw op de Turfkade, waarbij de huisvesting van het team Advies en Regie en het team Projecten in het stadhuis blijft – is financieel gezien het meest gunstig. Centralisatie van Dagelijks Beheer leidt tot lagere

huisvestingslasten dan instandhouding van de huidige situatie inclusief de (wettelijk) verplichte investeringen. Tevens leidt deze variant tot lagere huisvestingslasten dan de varianten 1A, 2A en 2B.

*1.2 Centralisatie van de groenonderkomens (Variant 1B) draagt het meeste bij aan effectieve en efficiënte bedrijfsvoering.*

- Centralisatie van de groenonderkomens heeft een positief effect op verschillende aspecten in de bedrijfsvoering en werkprocessen van Uitvoering Fysiek. De verschillende onderdelen zijn o.a.:
  - Materieel en materiaal: Door centralisatie kan materiaal en materieel effectiever worden beheerd.
  - Uitwisseling van personeel: Door centralisatie is het laagdrempeliger om uitwisseling van informatie tussen de uitvoerders en voormannen te organiseren, waardoor het gemakkelijker is om te schuiven in de inzet van personeel.
  - Uniformiteit van werken: Centrale huisvesting vergemakkelijkt uniformiteit in de uitvoering. Het management en de medewerkers zijn allen bij de start van de dag op dezelfde locatie aanwezig en werkafspraken kunnen gemakkelijker worden gerealiseerd en gehandhaafd.
  - Aansluiting organisatieplan: De uitgangspunten uit het organisatieplan kunnen goed binnen centrale huisvesting worden gerealiseerd. Het werken met wijkploegen en in de wijk staat een vertrek bij de start van de dag vanuit de centrale huisvesting niet in de weg.
  - Door alle medewerkers van Dagelijks beheer te centraliseren in plaats van de gehele eenheid Uitvoering Fysiek kan volstaan worden met een kleinere kantoorfunctie en leidt dit niet tot leegstand van werkplekken in het stadhuis. De werkzaamheden van team Advies en Regie en team Projecten hebben m.n. korte lijnen met de bestuurders/directie en de medewerkers die thans in het stadhuis zijn gehuisvest.

*1.3 Transitie naar de nieuwe manier van werken geeft mogelijkheid om onderkomens die niet meer in gebruik zijn al vroegtijdig af te stoten.*

- In het organisatie ontwikkelplan van eenheid Uitvoering Fysiek is o.a. opgenomen dat het beheer en onderhoud van de openbare ruimte uitgevoerd wordt door het werken in vijf wijkteams. Deze manier van werken biedt de mogelijkheid om al vroegtijdig een indikking van het aantal locaties mogelijk te maken vooruitlopend op de realisatie van de nieuwe werf. De af te stoten locaties en de hierbij behorende tijdspanne wordt verder uitgewerkt bij de implementatie van het verdere ontwikkelplan.

*1.4 De centralisatie volgens variant 1B kan gerealiseerd worden op de huidige locatie Turfkade.*

- De huidige uitgangspunten en benodigde kavelgrootte kan ingepast worden op de bestaande locatie Turfkade. Dit heeft als voordeel dat de bereikbaarheid alsook de naamsbekendheid van de "Werf" onder de inwoners van Almelo gewaarborgd blijft.

## **Kanttekeningen**

*2.1 Centralisatie van de groenonderkomens (Variant 1B) kan succesvol worden geïmplementeerd mits wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden*

- Een zorgvuldig communicatie- en verandertraject met de medewerkers, waarin zij worden begeleid naar de andere manier van werken;
- Het beschikbaar stellen van (bestaande) locaties voor het houden van pauze en toiletbezoek in de wijken, zodat er geen negatief effect ontstaat op de efficiëntie van de uitvoerende werkzaamheden. Dit betreft enkel een 'aanlandlocatie' voor pauze en toiletbezoek. Als richtlijn geldt dat medewerkers hun werkdag starten en eindigen op de centrale locatie. Deze locatie hoeft niet per definitie in eigendom van de gemeente te zijn;
- Een goede samenwerking tussen de teams op het Stadhuis en Turfkade (Dagelijks beheer) procesmatig wordt geborgd in het organisatieontwikkelingsplan.

## 2.2 *Centralisatie van de groenonderkomens (Variant 1B) leidt tot langere reistijden*

- Centralisatie leidt tot toename van reistijd naar de werklocatie. Deze toename is fors, gelet op de rijafstanden in de gemeente. De toename is te ondervangen door vaker te pauzeren op locatie en door voorzieningen te treffen voor het lunchen en een sanitaire stop. Dit geldt voor zowel de wijkploegen als de bovenwijkse ploegen en vraagt om aanpassingen van werkafspraken en werkcultuur in de gemeente. Bij de verdere uitwerking van het definitieve Programma van Eisen wordt dit onderdeel meegenomen en wordt de koppeling gelegd met de andere huisvestingssporen (wijkaccommodaties en locaties wijkgericht werken).

## 2.3 *Tijdens de realisatie van de nieuwe Werf moet er tijdelijk andere huisvesting worden gerealiseerd voor de medewerkers van de Turfkade en tractie*

- De uitwerking hiervan wordt in het Programma van Eisen meegenomen. Het onderzoek naar de tijdelijke huisvesting vindt nog plaats. Er zal zoveel mogelijk met de dislocaties gewerkt worden, zodat we intern zoveel mogelijk huisvestingsvraagstukken kunnen oplossen. Mochten er kosten voortvloeien uit de tijdelijke huisvesting dan zullen deze zoveel mogelijk binnen de investeringskosten gedekt worden en anders binnen de budgetten van bedrijfsvoering.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

De huidige huisvestingskosten zijn 1,4 miljoen euro per jaar. Gelet op de staat van de onderkomens en de duurzaamheidsrichtlijnen moeten er investeringen gedaan worden, waardoor de huisvestingskosten stijgen naar 1,9 miljoen euro per jaar.

Uitvoering van de plannen voor centrale huisvesting op de Turfkade (variant .B) vergt een investering van 19,6 miljoen euro exclusief btw. De investering leidt tot een jaarlijkse (afnemende) kapitaalslast van 1,7 miljoen euro.

De voorgestelde investering in nieuwbouw leidt tot een besparing op de jaarlijkse huisvestingskosten van circa 200.000 euro per jaar, indien afgezet tegen de 0-variant, inhoudende de instandhouding van de huidige situatie inclusief (wettelijk) verplichte duurzaamheids- en arbo-investeringen.

## **Vervolg**

Bij een positief besluit op voorliggend voorstel, kan worden overgegaan tot de volgende vervolgstappen;

- Q3-Q4 2021 - Nadere inrichting projectorganisatie en opstellen projectplan inclusief detailplanning
- Q1-Q2 2022 – Definitiefase (o.a. Programma van Eisen) inclusief besluitvorming
- Q3-Q4 2022 – Ontwerpfase
- Q1-Q2 2023 – Aanbesteding
- Q3 2023 en verder- Realisatie

## **Bijlagen**

1. Resultaten onderzoek centralisatie huisvesting Uitvoering Fysiek 02-Intern - 79512

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
F.W. van Ardenne

**de burgemeester,**  
A.J. Gerritsen

---

---

## **De Raad van de Gemeente Almelo:**

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

### **Besluit:**

1. Kennis te nemen van het (voorgenomen) collegebesluit om de huisvesting Uitvoering Fysiek te centraliseren.
2. Voor de centralisatie een krediet beschikbaar te stellen van 19,6 miljoen euro.
3. De jaarlijkse (kapitaal)lasten van maximaal 1,7 miljoen euro te dekken uit de vrijval van 1,4 miljoen aan huidige huisvestingslasten.
4. Het restant van 0,3 miljoen euro structureel ten laste te brengen van het begrotingsaldo.
5. Hierop het financieel meerjarenperspectief aan te passen in de programmabegroting 2023 en meerjarenraming 2024-2026.

---

**Gedaan in de openbare vergadering van**

**de griffier,**

**de burgemeester,**

**drs. K.D. Handstede**

**A.J. Gerritsen**