

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Kredietaanvraag Het Kompas		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Dienstverlening	Aangeboden aan Raad	24 mei 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300023879

Wij stellen u voor te besluiten om:

Een krediet van € 3.267.955,- beschikbaar te stellen aan het Vastgoedbedrijf om de locatie IJstraat 4 te verbouwen. Dekking van het krediet zit in de huurkosten die worden gedekt uit het budget Facilitair, het budget Exploitatie Maatschappelijk Vastgoed en externe huurinkomsten.

Inleiding en voorgeschiedenis

Er wordt al enige tijd gezocht naar alternatieve huisvesting voor de ambtelijke medewerkers in het servicecentrum Noord; stadsdeelmanagement, stadsdeelbeheer en het wijkteam. Aanleiding vormt het B&W-voorstel (Corsa 1900004622) en Raadsvoorstel (Corsa 190004639) van 2019 waarin een voorstel werd gedaan voor toekomstbestendige huisvesting van de ambtelijke organisatie. Naar aanleiding daarvan zijn inmiddels de servicecentra Oost, Zuid en West afgestoten.

Met dit voorstel wordt een krediet aangevraagd voor de verbouwing van Het Kompas, zodat de ambtelijke medewerkers vanuit het Servicecentrum Noord hier naar toe kunnen verhuizen. Waarbij er ook (werk)plekken gecreëerd worden voor partners als de politie, Alifa (jongereninloop en opvoeden&opgroeien), Wijkwijzer en diverse wijkinitiatieven. Met de verbouwing van Het Kompas ontstaat er een levendig centrum dat goed zichtbaar is voor de wijkbewoners en waarin de medewerkers samen met hun maatschappelijke partners goed kunnen inspelen op de behoeften van de wijkbewoners.

Publieksvriendelijke samenvatting

In 2019 is besloten de ambtelijke huisvesting toekomstbestendiger te maken. Daarbij paste het afstoten van de servicecentra; deze waren gebouwd met een ander doel dan waarvoor ze nog werden ingezet. Servicecentrum Oost, Zuid en West zijn inmiddels afgestoten. Laatste in de rij is het servicecentrum Noord. Ook hier is sprake van een mismatch tussen de aanwezige faciliteiten en het gewenste gebruik. Daardoor is er de nodige leegstand. Daarbij nodigt het servicecentrum Noord niet uit tot ontmoeting of samenwerking. De medewerkers in Noord hebben behoefte aan meer direct contact met de partners in en de bewoners van de wijk. De locatie van Het Kompas aan de IJstraat 4 biedt de mogelijkheid een open en toegankelijke voorziening te creëren die dicht bij de samenleving staat. Daarnaast blijft er een kleinere satelliet in Twekkelerveld om ook deze wijk goed te kunnen bedienen. Deze ontwikkeling van hoofdlocaties met satellieten heeft zich al voorgedaan in de andere stadsdelen. De realisatie van de Boei als het Hart van de Wijk en de Magneet zijn hiervan recente voorbeelden.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Realiseren van passende huisvesting voor de ambtelijke medewerkers in het stadsdeel Noord en daarmee invulling geven aan de uitvoering van de strategische huisvestingsvisie van 2019. Daarnaast wordt met deze wijkvoorziening de sociale basis en het wijkgericht werken in Noord en specifiek Mekkelholt en Deppenbroek verstrekt en daarmee een impuls aan deze wijken gegeven.

Argumenten***De ingebruikname van de IJstraat 4 sluit aan bij het wijkgericht werken***

In het coalitieakkoord is opgenomen dat Enschede bekend staat om zijn wijkaanpak, wijkgericht werken en stadsdeelgericht besturen waarbij de overheid dicht bij de inwoner en diens woon-, leef- en werkomgeving komt. Het Kompas wordt een plek voor ontmoeting, (net)werken en samenwerken voor en met de wijk. Vanuit

het product EMV (exploitatie maatschappelijk vastgoed) wordt er ruimte gecreëerd voor maatschappelijke (buurt)initiatieven. Bewoners zorgen er met hun activiteiten voor dat het Kompas een bruisende plek in de wijk wordt. Vanuit het Kompas wordt ingezet op participatie van iedereen: maatschappelijke organisaties, gemeente én inwoners van Noord samen. Hierdoor wordt de invloed van bewoners op de eigen wijk en buurt vergroot.

Met de inzet van Het Kompas voor de ambtelijke huisvesting wordt een goed alternatief voor deze locatie gevonden.

Het Kompas staat al enige tijd op de verkooplijst van het vastgoedbedrijf, maar bleek in de praktijk lastig verkoopbaar vanwege met name de hindercirkel die de naastliggende brandweerkazerne met zich meebrengt. Dit bemoeilijkt een bestemmingsplanwijziging, deze is nu Maatschappelijk. Met de nieuwe invulling komt er een einde aan de leegstandskosten. Deze bedroegen de afgelopen drie jaren gemiddeld € 172.000 per jaar.

Voor het vrijkomende Servicecentrum Noord loopt een verkenning voor een gedeeltelijke transformatie naar wonen.

Samen met de woningcorporatie Domijn wordt op dit moment onderzocht of de verdieping van het Servicecentrum Noord getransformeerd kan worden naar wonen. Er zijn momenteel gesprekken gaande over de voorwaarden waaronder het gebouw verkocht kan worden door de gemeente. Dit zal in de loop van 2023 duidelijk worden. Hierbij is de afdeling gebieds- & projectontwikkeling nauw betrokken. Voor de verkoop gelden de in het beleidskader Vastgoed 'Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad' vastgestelde uitgangspunten en spelregels.

Met een investering van € 9.504.104,- krijgt het stadsdeel Noord passende huisvesting aangevuld met project- en vergaderruimten en plek voor partners en wijkactiviteiten.

Vanuit het stadsdeel wordt gestreefd naar voorzieningen dichtbij de inwoners. Belangrijk zijn dan ook laagdrempelige plekken voor ontmoeting en lichte ondersteuning in de wijken. Het huidige servicecentrum Noord voldoet hier niet aan. De nieuwe locatie aan de IJstraat 4 wordt meer toegankelijk en laagdrempelig en biedt ruimte voor ontmoeting. Door de directe ligging aan de Deurningerstraat wordt ook de zichtbaarheid vergroot. Uit het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat met een investering van € 9.504.104,- de locatie een flinke update kan krijgen en toekomstbestendig gemaakt. Hierbij wordt het deel aan de kant van de brandweerkazerne wordt gesloopt.

De nieuwe locatie wordt energieneutraal.

Het nieuwe gebouw wordt gasloos en energieneutraal. De duurzaamheidsinvestering bedraagt circa € 3,7 miljoen. Hiervoor komen er ruim 400 zonnepanelen, een warmtepomp, een goed geïsoleerd dak en goed geïsoleerde gevels. Ook wordt er extra geïnvesteerd in een sedum dak (ca € 300.000,-). Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het geamendeerd raadsbesluit van 26 november 2021 waarmee 'Spelregel 29 Natuurinclusief en circulair vastgoed' is toegevoegd aan het beleidskader vastgoed. Reden om specifiek op deze locatie deze vergroeningsmaatregel toe te passen is omdat dit een veel bezochte en goed zichtbare locatie is waar de gemeente haar voorbeeldfunctie ook echt kan laten zien.

Er komen 47 werkplekken en diverse nevenruimten.

De nieuwe locatie biedt ruimte aan stadsdeelmanagement stadsdeelbeheer en het wijkteam. Daarnaast komen er ruimten voor partners en maatschappelijke initiatieven. Er komen in totaal 39 werkplekken, 8 aanlandplekken voor externen, 4 grote vergaderruimtes (waaronder twee projectruimtes voor gemeentebreed gebruik), 6 kleine vergaderruimtes en spreekruimtes, een trainingsruimte voor Werk & Inkomen, een keuken en een grote ontmoetingsruimte voor medewerkers en bezoekers.

Risico's

De kostenraming is in april 2023 opgesteld en dus zeer actueel. Ook is er rekening gehouden met een post onvoorzien waarmee financiële risico's afgedekt kunnen worden. Er kan echter niet uitgesloten worden dat er geen bouwkostenstijgingen meer plaatsvinden. Mochten de kosten volledig uit de pas lopen (meer dan 5 % afwijking), dan zal er een nieuw voorstel komen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De totale investering bedraagt € 9.504.104 inclusief btw. Hiervan wordt € 6.246.149 gedekt uit verschillende reeds beschikbare budgetten. Voor het restant à 3.267.955 wordt een krediet aangevraagd.

Conform het beleidskader 'Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad' werkt het Vastgoedbedrijf met een kostprijsdekkende huursystematiek. Tegenover het door het Vastgoedbedrijf aangevraagde krediet staat dan ook een bijdrage vanuit de kostprijsdekkende huur die Facilitair, EMV en externen gaan betalen.

De totale kostprijsdekkende huur bedraagt € 254.803,-; € 171.822,- wordt gedekt uit het budget Facilitair en € 22.474,- uit het budget EMV. Het restant van € 60.507,- wordt gedekt uit de huuropbrengsten van de nog te contracteren externe huurders. De huurkosten van het SC Noord zitten reeds in de begroting Facilitair en worden straks ingezet voor de huur van de IJstraat. Binnen het product EMV is er nog financiële ruimte. Dit komt door de in het verleden ingezette beleidslijn om de wijkcentra af te stoten en daarmee de dienstverbanden van de bijbehorende wijkbeheerders te beëindigen. Dit budget is echter nog beschikbaar omdat er tijdens de afbouwfase een omgekeerde beweging in gang werd gezet waarbij er juist behoefte bleek aan kleinschalige wijkvoorzieningen gekoppeld aan ambtelijke huisvesting en die van maatschappelijke partners: De Magneet en De Boei.

In de huurprijsystematiek zijn de huurinkomsten in het begin van de huurperiode lager dan de kosten die gemaakt worden. In de loop van de huurperiode worden de tekorten uit de beginperiode weer goedge maakt. Deze methode staat intern ook wel bekend als de 'badkuip-methodiek'. Voordeel van deze methodiek is dat de aanvangshuur relatief laag is. De aanvangsverliezen van de eerstkomende 15 jaar kunnen op dit moment worden opgevangen in de vastgoedreserve. Er zijn echtere meerdere ontwikkelingen gaande die van invloed zijn op de hoogte van de vastgoedreserve. De reserve zal dan ook nauwkeurig gemonitord blijven worden.

De bedoeling is dat het servicecentrum Noord verkocht wordt. Aangezien de getaxeerde marktwaarde hoger is dan de boekwaarde zal dit niet leiden tot een afboeking. Een eventueel positief verkoopresultaat wordt verrekend in de vastgoedreserve.

Afweging en alternatieven

De afgelopen twee jaar zijn er meerdere alternatieve locaties onderzocht. Uiteindelijk werden deze niet geschikt bevonden of wogen ze niet op tegen de voordelen van het in gebruik nemen van het bestaande gemeentelijk vastgoed. Zo zijn de schoollocatie aan de Zaanstraat en locatie Beien in beeld geweest. Deze waren beide te klein en konden niet het volledige concept van een grote wijkvoorziening huisvesten.

Participatie

Het Kompas moet een plek worden waar bewoners graag binnenlopen. Daarom worden de bewoners vroeg en actief bij de invulling betrokken door middel van participatie. Direct omwonenden van het Kompas en stakeholders uit de wijk ontvangen op 23 mei een brief waarin zij worden geïnformeerd over de ontwikkelingen van het Kompas en het te volgen proces. Op 23 mei is er ook een partnerbijeenkomst gepland met de partners die voornemens zijn een ruimte te huren in het Kompas. Zij worden tijdens deze partnerbijeenkomst geïnformeerd.

Als de Raad eind juni instemt met het voorstel van het Kompas wordt het participatietraject met bewoners verder in gang gezet. Er wordt een inloopavond georganiseerd en de mogelijkheid wordt geboden om actief mee te denken. Bewoners kunnen aangeven of ze mee willen denken in een nog te formeren kerngroep, over de inrichting van de algemene ontmoetingsruimte en de activiteiten die gaan plaatsvinden in het Kompas. De kerngroep zal structureel bij elkaar komen met als doel het opleveren van een inrichtingsplan voor de algemene ontmoetingsruimte en een activiteitenplan. Door middel van een nieuwsbrief worden geïnteresseerden structureel op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Voor de huidige huurders van het Kompas geldt dat zij ervan op de hoogte zijn dat er op elk moment ontwikkelingen kunnen gaan spelen voor het Kompas en dat het object al langere tijd op de verkooplijst. Voor het merendeel van de huurders is dan ook sprake van korte opzegtermijnen. De huidige huurders worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en per situatie wordt er gekeken naar de mogelijkheden voor de huurder binnen het nieuwe concept van het Kompas en eventuele mogelijke alternatieven.

Communicatie

Over de alternatieve locaties en ook dit uiteindelijke voorstel heeft nauwe afstemming plaatsgevonden tussen Stadsdeelmanagement, Wijkteam, afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling, Facilitair en het Vastgoedbedrijf. Met de wijkbewoners wordt een participatietraject ingezet.

Vervolg

Na het goedkeuren van de kredietaanvraag wordt een aanbesteding uitgezet. Daarbij dienen de reeds getroffen voorbereidende werkzaamheden als input.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Impressie verbouwingsplan	Ja	Ja	Nee	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker