

GEMEENTE ENSCHEDE

UITVOERINGSREGELS

GEMEENTELIJKE

WIJKVOORZIENINGEN

EXPLOITATIE MAATSCHAPPELIJK VASTGOED (EMV)

JUNI 2024 - WERKDOCUMENT



ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
1.SPREIDING VAN DE GEMEENTELIJKE WIJKVOORZIENINGEN	4
De 4 hoofdlocaties	4
De satellieten	4
Er zijn veel meer maatschappelijke voorzieningen	5
Toekomstige ontwikkelingen	5
2. COÖRDINATIE OP DE WIJKVOORZIENINGEN	6
De hoofdlocaties worden beheerd door een coördinator wijkcentra	6
In de satellieten is er sociaal beheer vanuit het wijkwelzijn	6
3. HUURPRIJZEN EN HUURKORTING	7
Nieuwe geharmoniseerde huurprijzen per uur	7
Huurkorting	7
Koffie en thee voorziening	7
4. DE MEERJAREN BEGROTING EMV	9
5. WERKAFSPRAKEN VFBE - SDM	10

INLEIDING

Conform de strategische visie op ambtelijke huisvesting 2019 hebben we de afgelopen jaren ingezet op het afstoten van de servicecentra in de stadsdelen. Daarvoor in de plaats zijn en worden meer passende voorzieningen in de wijk/het stadsdeel gecreëerd. Deze bieden ruimte aan medewerkers van gemeente en maatschappelijke partners, zodat zij de mogelijkheid hebben hun werk dichtbij de inwoners en met elkaar te doen.

Met de ontwikkeling van deze wijkvoorzieningen wordt het wijkgericht werken versterkt; ze zijn zichtbaar en toegankelijk voor de wijkbewoners en bieden hun de mogelijkheid voor laagdrempelige ontmoeting en lichte ondersteuning.

Deze wijkvoorziening nieuwe stijl, oftewel het wijkcentrum is veel meer dan een gebouw. Het is vooral ook een samenwerkingsconcept waardoor een breed dienstverleningspakket gerealiseerd kan worden en ontmoeting plaatsvindt.

Vanuit het product Exploitatie Maatschappelijk Vastgoed (EMV) worden de wijkvoorzieningen geëxploiteerd. Het EMV is onderdeel van het Vastgoed en Facilitair Bedrijf (VFBE). Het VFBE bestaat uit de volgende onderdelen:

- Vastgoedbedrijf
- Onderwijshuisvesting
- Facilitair
- Makelpunt
- Exploitatie Maatschappelijk Vastgoed
- Energiemeldpunt

Het is wenselijk uitvoeringsregels vast te stellen voor de wijkvoorzieningen die vanuit EMV geëxploiteerd worden. In de voorliggende uitvoeringsregels wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

1. De spreiding van de gemeentelijke wijkvoorzieningen
2. De coördinatie op de wijkvoorzieningen
3. Huurprijzen en huurkorting
4. De meerjarenbegroting
5. Werkafspraken VFBE - SDM

1.SPREIDING VAN DE GEMEENTELIJKE

WIJKVOORZIENINGEN

Voor de voorzieningen die onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid vallen streven we naar een evenwichtige spreiding over de stad. Daarbij gaan we in ieder geval per stadsdeel (m.u.v. het centrum) uit van een hoofdlocatie waarin in ieder geval het Stadsdeelmanagement, Stadsdeelbeheer, de Wijkteams en de Politie zijn gehuisvest. En waar naast plek voor ambtenaren ook ruimte is voor maatschappelijke organisaties én voor inwonersinitiatieven. Dit is passend bij de uitgangspunten van de huisvestingsvisie voor de ambtelijke huisvesting. Daarnaast kan er per stadsdeel sprake zijn van satellieten.

DE 4 HOOFDLOCATIES

Binnen deze hoofdlocaties is plek voor een deel van de ambtelijke organisatie, maatschappelijke organisaties en bewonersinitiatieven. De ontwikkeling van dit soort wijkvoorzieningen is reeds enige jaren geleden in gang gezet met de realisatie van De Magneet in stadsdeel Zuid en met de realisatie van De Boei in stadsdeel West. Met Het Kompas krijgt dit nu in stadsdeel Noord een vervolg. Voor stadsdeel Oost streven we een soortgelijke ontwikkeling na.

DE SATELLIETEN

Naast de hoofdvestigingen kennen we nog een aantal meer kleinschalige wijkvoorzieningen, waarin veelal geen structurele plek is voor de ambtelijke huisvesting: de zogenaamde satellieten. Voor 3 van deze locaties geldt dat we de uitvoeringsregels hierop zoveel mogelijk van toepassing laten zijn:

- De Helmer:
Deze locatie wordt op dit moment gehuurd van Cortese Health Care VII B.V.. Het is de bedoeling dat de maatschappelijke functie van de Helmer op termijn opgaat in het toekomstige integraal kindcentrum (IKC) Helmerhoek waarin de scholen en kinderopvang gehuisvest worden. Tot die tijd handhaven we de huidige situatie.
- De Dorpskamer Glanerbrug;
In de Dorpskamer Glanerbrug werken diverse maatschappelijke organisaties samen aan de sociale basis binnen Glanerbrug. De Dorpskamer wordt aangehuurd van M. en J. Kroeze en in nauwe samenwerking met de samenwerkende partners beheerd en geëxploiteerd.
- 't Ni-je Terphoes:
Het is de bedoeling dat deze locatie per 2024 aangehuurd gaat worden van De Woonplaats. De locatie wordt nu nog door de beheersstichting Ni-je Terphoes geëxploiteerd en gehuurd van de Woonplaats. Het Ni-je Terphoes vervult een belangrijke rol in de sociale basis van Het Boswinkel en is de beoogde locatie van het Familiehuis West.

Binnen het product EMV valt ook het Dorpshuis Lonneker dat in eigendom is van de gemeente. Voor deze locatie handhaven we de huidige situatie de komende jaren: het Dorpshuis wordt in nauwe afstemming tussen de gemeente en de Dorpsraad beheerd en geëxploiteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de inzet van vrijwillige beheerders. Voor het Dorpshuis Lonneker geldt dat de uitvoeringsregels niet van toepassing zijn. In nauwe afstemming met de beheerders en de Dorpsraad Lonneker worden afspraken gemaakt over welke onderdelen van de uitvoeringsregels van toepassing kunnen worden verklaard.

ER ZIJN VEEL MEER MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Naast de hiervoor genoemde gemeentelijke locaties die binnen EMV vallen zijn er in de verschillende stadsdelen veel meer maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn niet-gemeentelijke voorzieningen waarvan de eigendoms- en huursituaties divers zijn. Deze voorzieningen behoren niet tot het EMV-product en de uitvoeringsregels zijn hierop dan ook niet van toepassing. Waar zinvol, vindt er uiteraard overleg en afstemming plaats met de beheerders van deze locaties. Daar waar noodzakelijk kan vanuit EMV op incidentele/tijdelijke basis hulp en ondersteuning geboden worden, maar de exploitatie en verantwoordelijkheid wordt daarbij niet overgenomen.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

In de toekomst kunnen er mogelijke nieuwe wijkvoorzieningen bij het EMV ondergebracht moeten worden. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van de integrale kindcentra. Deze zijn op dit moment niet opgenomen binnen het product EMV. Omdat er dus ook financieel geen rekening mee gehouden is, wordt de Raad een voorstel voorgelegd als dit aan de orde komt.

2. COÖRDINATIE OP DE WIJKVOORZIENINGEN

Binnen de gemeentelijke wijkvoorzieningen werken we vanuit de uitgangspunten van sociaal beheer; in elke gemeentelijke wijkvoorziening is een gastheer/gastvrouw als eerste aanspreekpunt aanwezig. Dit sociaal beheer wordt vormgegeven door de coördinatoren wijkcentra en de sociaal beheerders vanuit het wijkwelzijn. Zij zijn samen het gezicht van de wijkvoorziening en zijn het eerste aanspreekpunt voor bezoekers, gebruikers en vrijwilligers. Ook zijn ze belast met het dagelijks beheer en dragen ze zorg voor een bruisende, open, toegankelijke en laagdrempelige sfeer.

DE HOOFDLOCATIES WORDEN BEHEERD DOOR EEN COÖRDINATOR WIJKCENTRA

De 4 hoofd-wijkvoorzieningen kennen gemeentelijke functionarissen die verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer en het sociaal beheer. Zij zijn de linking pin tussen de gemeente en maatschappelijke partners. Deze coördinatoren wijkcentra zijn het gezicht van de wijkvoorziening en zijn het eerste aanspreekpunt voor bezoekers, gebruikers en vrijwilligers. Daar waar ruimtes beschikbaar zijn, zijn de coördinatoren aan zet om deze ruimten verhuurd te krijgen.

Voor de functie van coördinator wijkcentrum geldt:

- Er is per stadsdeel 1 coördinator wijkcentra (uitgezonderd stadsdeel Centrum).
- De coördinator heeft vooral een uitvoerende rol in de hoofdlocatie, maar vervult daarnaast ook een afstemmings/expertise/vraagbaak rol voor de satellieten.
- Bij de uitvoering van de functie staan ze 'met 1 been binnen en met 1 been buiten' en is er een nauwe samenwerking met het wijkwelzijnswerk.

IN DE SATELLIETEN IS ER SOCIAAL BEHEER VANUIT HET WIJKWELZIJN

In de aanbesteding van het wijkwelzijnswerk is ook de rol 'sociaal beheer' opgenomen. Deze rol is als volgt gedefinieerd: zorgt voor bruisende plekken waar iedereen zich welkom voelt en laat gebruikers zoveel mogelijk eigenaarschap voelen. Hij/zij brengt gebruikers samen en zorgt voor goede afstemming van vragen in de wijk en aanbod van activiteiten en is ondernemend.

Deze door de welzijnspartner Incluzio Enschede aangestelde functionarissen worden o.a. ingezet in de aangehuurde gemeentelijke wijkvoorzieningen. Ze worden in die rol aangestuurd door het Stadsdeelmanagement en werken daar waar mogelijk nauw samen met de coördinator wijkcentra van de hoofdlocatie.

3. HUURPRIJZEN EN HUURKORTING

Binnen de wijkvoorzieningen zijn er ruimten die structureel gehuurd worden en ruimten die incidenteel verhuurd worden. Voor het exclusief gebruik van ruimtes is sprake van vaste contracten. Voor deze situaties worden de huurprijzen gehanteerd zoals die contractueel zijn overeengekomen. De incidentele huurprijzen (prijzen per uur/dagdeel) worden aangepast om zo voor alle locaties te komen tot gelijke tarieven. Daarnaast wordt korting gegeven aan bewonersinitiatieven.

NIEUWE GEHARMONISEERDE HUURPRIJZEN PER UUR

Binnen het geheel van de gemeentelijke wijkvoorzieningen kent iedere locatie nog zijn eigen incidentele huurprijzen voor het huren van ruimtes per uur/dagdeel. Deze huurprijzen worden geharmoniseerd per 01-10-2024 en vastgesteld per uur. Voor het Dorpshuis Lonneker is maatwerk van toepassing.

De huurtarieven per uur worden per 01-10-2024 vastgesteld op:

	Nieuwe huurprijzen per uur
Ruimtes < 50 m ²	€ 12,00
Ruimtes > 50 m ² en < 100 m ²	€ 14,60
Ruimtes > 100 m ²	€ 27,50

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2024. Deze tarieven worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de gemeentelijke index.

HUURKORTING

Er zijn diverse bewonersinitiatieven die ruimtes huren in de wijkvoorzieningen. Voor deze activiteiten door en voor wijkbewoners wordt een korting van 50% op de huurprijs gegeven. Voorwaarde daarbij is dat het gaat om activiteiten zonder verdiensten en geheel op vrijwillige basis. Deze huurkorting is bedoeld voor verhuur per uur en geldt niet voor verhuur van vaste/exclusieve ruimtes. Deze huurkorting sluit aan bij de toezegging van het College op 12 december 2022, bij de bespreking van de (ingetrokken) motie 'Oplossing voor hoge huurprijzen buurtinitiatieven'. Toegezegd is om de mogelijkheid van aanpassing van de huurprijzen voor buurtinitiatieven nader uit te werken.

KOFFIE EN THEE VOORZIENING

Bij goed gastheerschap en je welkom voelen behoort een kopje koffie of thee. In de hoofdlocaties (Magneet en Boei) is daarom een kopje koffie/thee al gratis. Die regel voeren we zoveel mogelijk ook in voor gasten van De Helmer, het Dorpshuis Glanerbrug en 't Ni-je Terphoes. Voor het Dorpshuis Lonneker geldt dit niet. Dit maakt onderdeel uit van de totale integrale exploitatieopzet.

HUISVESTEN MAATSCHAPPELIJKE INITIATIEVEN

De EMV-locaties zijn bedoeld voor maatschappelijk gebruik en het streven is een optimale bezetting. De beheerders en coördinatoren hebben hierin een belangrijke functie. Binnen de huidige EMV-locaties zijn de vaste ruimtes nu (grotendeels) bezet. Daar waar ruimtes beschikbaar zijn of vrijkomen is het expliciet de inzet en een kerntaak van de coördinator wijkvoorziening en het sociaal beheer om deze in te zetten voor huisvesting van onze maatschappelijke partners. Daarop wordt actief geacquireerd en huurcontracten worden hiervoor met kostendeekkende huurprijzen aangeboden. Hierbij wordt waar mogelijk ook de verbinding met het Makelpunt gelegd. Dit sluit aan bij de motie “Maatschappelijke partijen verleiden voor maatschappelijk vastgoed”, aangenomen bij de behandeling van de Zomernota op 17 juli 2023.

4. DE MEERJAREN BEGROTING EMV

De afgelopen jaren is het budget voor het product EMV overeind gebleven omdat snel na de lijn van het terugbrengen van het aantal wijkvoorzieningen een omgekeerde beweging op gang kwam. De middelen die niet besteed zijn vloeiden de afgelopen jaren incidenteel terug naar het algemene rekeningresultaat van de gemeente.

Op basis van de ambities en de hiervoor beschreven regels zijn in de meerjarenbegroting de verwachte resultaten per locatie begroot. Voor elke hoofdlocatie (Magneet, Boei, Kompas en Oost) is ook de inzet van een 'coördinator wijkcentrum' begroot. Begroot zijn ook de toekomstige exploitatielasten voor Het Kompas en de hoofdlocatie in Oost, de huurkorting voor bewonersinitiatieven en de aanloopkosten voor overname van 't Ni-je Terphoes. Deze extra uitgaven passen binnen de budgettaire kaders van het product EMV (€ 669.934 voor 2025).

Meerjarenbegroting EMV op hoofdlijnen	
	Nieuw budget prijspeil 2025
Algemeen product	
Personeelslasten	75.000
Huurkorting is verwerkt per accommodaties	0
Onvoorzien (inventaris, extra investering, etc.)	15.934
Stadsdeel West	
Jaarlijkse exploitatie De Boei	116.000
Jaarlijkse exploitatie Ni-je Terphoes	18.000
<i>totaal West</i>	<i>134.000</i>
Stadsdeel Zuid	
Jaarlijkse exploitatie De Magneet	110.000
Jaarlijkse exploitatie De Helmer	27.000
<i>totaal Zuid</i>	<i>137.000</i>
Stadsdeel Noord	
Jaarlijkse exploitatie Het Kompas	112.000
Jaarlijkse exploitatie Dorpshuis Lonneker	66.000
<i>totaal Noord</i>	<i>178.000</i>
Stadsdeel Oost	
Jaarlijkse exploitatie toekomstige wijkvoorziening	110.000
bijdrage Dorpskamer Glanerbrug uit EMV	20.000
<i>totaal Oost</i>	<i>130.000</i>
Totaal EMV obv budget 2025	669.934

Uitgaande van deze kostenopzet is er voor de korte termijn sprake van een jaarlijks overschot op de begroting, omdat de wijkvoorzieningen Het Kompas en in Oost nog niet gerealiseerd zijn. Daarbij is per locatie het gemiddelde exploitatieresultaat van de afgelopen jaren opgenomen als verwacht resultaat voor 2025 en verder. Het uiteindelijke exploitatieresultaat per locatie is uiteraard afhankelijk van de uiteindelijke baten en lasten. De verwachting is dat er over enkele jaren sprake is van een dekkende begroting. Tot dan vallen de resultaten incidenteel terug in het algemene rekeningresultaat van de gemeente.

5. WERKAFSPRAKEN VFBE - SDM

Het beheer en de exploitatie van de wijkcentra is een coproductie tussen het Stadsdeelmanagement en het Vastgoed en Facilitair Bedrijf. Waarbij het VFBE vanuit meerdere producten betrokkenheid heeft. Vanuit het Stadsdeelmanagement worden de sociaal beheerders aangestuurd.

VASTGOED EN FACILITAIR BEDRIJF

Het VFBE kent zes producten. Hiervan hebben er vijf een rol binnen de gemeentelijke wijkvoorzieningen:

- Facilitair is verantwoordelijk voor facilitaire contracten op het gebied van bijvoorbeeld schoonmaak, energie, afval en .koffieautomaten
- Het energiemeldpunt is verantwoordelijk voor het afsluiten van energiecontracten.
- Het Vastgoedbedrijf is als gebouweigenaar verhuurder van de wijkvoorzieningen en verantwoordelijk voor het groot onderhoud. Het vastgoedbedrijf verhuurt kostprijsdekkend.
- EMV is exploitant van de wijkvoorzieningen en daarmee huurder van het Vastgoedbedrijf en verantwoordelijke voor klein dagelijks onderhoud.
- Het Makelpunt biedt een platform voor het bij elkaar brengen van vraag en aanbod van maatschappelijke accommodaties.

WIE IS WAARVOOR VERANTWOORDELIJK?

Onderstaand zijn werkafspraken vastgelegd om de samenwerking tussen alle betrokkenen vergemakkelijken. Deze uitvoeringsregels en werkafspraken zijn dynamisch; werkende weg worden er verdere afspraken aan toegevoegd dan wel bestaande afspraken aangepast. Dit alles binnen de budgettaire kaders.

	Hoofdlocaties	Satellieten
Coördinatie/sociaal beheer	• Coördinatoren wijkvoorziening • Aansturing door SDM • Dekking vanuit EMV	• Sociaal beheerders van Incluzio, in afstemming met en onder regie van coördinatoren • Aansturing door SDM • Dekking vanuit contract wijkwelzijn
Beheer en onderhoud	• Eigenaarsdeel: VFBE • Gebruikersdeel: coördinatoren/EMV (klein dagelijks onderhoud) • Kruisjeslijst leidend voor taakverdeling • Dekking vanuit EMV	• Eigenaarsdeel: verhuurder pand • Gebruikersdeel: gebruiker of EMV • Dekking vanuit gebruiker of EMV

Werkbudget	• € 2.000 per locatie in te zetten door coördinator • Dekking vanuit EMV	• € 1.200 per locatie in te zetten door coördinator • Dekking vanuit EMV
Klein dagelijks onderhoud en beheer	• Coördinatoren wijkvoorziening • Dekking vanuit werkbudget (zie hiervoor)	• Sociaal beheer Inluzio, in afstemming en onder regie van coördinatoren • Dekking vanuit werkbudget (zie hiervoor)
Kleine inkoop	• Coördinator wijkvoorziening (vanuit het bovengenoemde werkbudget)	• Sociaal beheer Inluzio, in afstemming en onder regie van coördinatoren (vanuit het bovengenoemde werkbudget)
Structurele verhuur	• Initiatie door coördinator of op verzoek gebruiker i.o.m. coördinator. • Administratieve afwikkeling/facturatie EMV • Beoordeling Bibob/Didam door VFBE.	• Initiatie door sociaal beheerder of op verzoek gebruiker i.o.m. sociaal beheerder die hierover afstemming heeft met de coördinator • Administratieve afwikkeling/facturatie EMV • Beoordeling Bibob/Didam door VFBE.
Contractbeheer	• VFBE	• VFBE
Incidentele verhuur	• Initiatie door coördinator of op verzoek gebruiker i.o.m. coördinator. • Administratieve afwikkeling/facturatie EMV • Reserveringen via het Serviceplein. • Beoordeling passendheid bij coördinator.	• Initiatie door sociaal beheerder of op verzoek gebruiker i.o.m. sociaal beheerder. • Administratieve afwikkeling/facturatie EMV • Reserveringen deels via het serviceplein. Nadere uitwerking per locatie benodigd. • Beoordeling passendheid bij sociaal beheerder, onder regie van coördinator.
Huurprijzen	• Geharmoniseerd per 01-10-2024 op basis van 3 categorieën o.b.v. grootte van ruimte	• Daar waar mogelijk geharmoniseerd per 01-10-2024 op basis van 3 categorieën o.b.v. grootte van ruimte
Huurdifferentiatie	• Activiteiten voor en door bewoners: 50% korting • Coördinator heeft mandaat voor besluiten.	• Activiteiten voor en door bewoners: 50% korting • Sociaal beheerder stemt af met coördinator die mandaat heeft

	Eventuele opschaling naar SDM • Dekking binnen EMV • Facturatieproces moet hierop worden aangepast.	voor besluiten. Eventuele opschaling naar SDM • Dekking binnen EMV • Facturatieproces moet hierop worden aangepast.
Huurvoorrang	• Verhuur aan bewoners- en maatschappelijke organisaties/initiatieven heeft voorrang. • Coördinator maakt eerste afweging, indien noodzakelijk eventuele opschaling naar SDM • Definitie van wat precies bedoeld wordt onder maatschappelijke activiteiten werken we nader uit, lerend vanuit de praktijk.	• Verhuur aan bewoners- en maatschappelijke organisaties/initiatieven heeft voorrang. • Sociaal beheer maakt eerste afweging, indien noodzakelijk eventuele opschaling naar SDM • Definitie van wat precies bedoeld wordt onder maatschappelijke activiteiten werken we nader uit, lerend vanuit de praktijk.
Koffie en thee	• Gratis, vanuit het oogpunt van goed gastheer-/vrouwschap. • Dekking binnen EMV	• Gratis, vanuit het oogpunt van goed gastheer-/vrouwschap. • Dekking binnen EMV
Overige cateringverzoeken (lunch, gebak e.d)	• Afweging aan coördinator.	• Afweging aan sociaal beheerder
Presentatie middelen	• Geen extra kosten • Aanschaf middelen iom EMV/SDM	• Geen extra kosten • Aanschaf middelen iom EMV/SDM
Openstelling	• Publieksopenstelling tijdens kantooruren. • Verhuur mogelijk tijdens avond en weekenden. • Daar waar mogelijk met inzet van vrijwilligers. • Randvoorwaarden m.b.t. openstelling moeten daarvoor nader worden uitgewerkt (toezicht,	• Publieksopenstelling tijdens kantooruren. • Verhuur in overleg daar waar mogelijk ook tijdens avond en weekenden. • Daar waar mogelijk met inzet van vrijwilligers. • Randvoorwaarden m.b.t. openstelling moeten nader worden uitgewerkt regelen

	bemensing, sleutelbeheer e.d.)	(toezicht, bemensing, sleutelbeheer e.d.)
Vrijwilligers binden en boeien	• Coördinatoren wijkcentra verantwoordelijk voor regie en kaders	• Regie en kaders bij coördinatoren, uitvoering bij sociaal beheer.
Horeca	• Beperkt • Ondergeschikt aan de functie • Vergunningen zijn aanwezig.	• Beperkt • Ondergeschikt aan de functie • Vergunning nog niet overal aanwezig. Aanvraag voor locatie door EMV. Specifiek benodigde vergunningen voor bijeenkomsten door organisator zelf.
Financiën	• Facturatie wordt zoveel mogelijk opgesteld a.d.h.v. reserveringsoverzicht uit het reserveringssysteem van het Serviceplein. • Facturen komen door boeking via Serviceplein binnen bij EMV • Facturen voor vaste verhuur worden rechtstreeks geïnd vanuit EMV.	• Facturatie wordt zoveel mogelijk opgesteld a.d.h.v. reserveringsoverzicht uit het reserveringssysteem van het Serviceplein. • Facturen komen door boeking via Serviceplein binnen bij EMV • Facturen voor vaste verhuur worden rechtstreeks geïnd vanuit EMV.

GEBRUIK HOOFDLOCATIES

Op dit moment worden de hoofdlocaties op verschillende wijze geëxploiteerd. Zo huurt het EMV De Magneet en De Boei als geheel van het Vastgoedbedrijf. Vanuit het EMV zijn er dan contracten met partijen als de politie en de wijkraad. Binnen Het Kompas huurt het EMV slechts een deel van de ruimte en is alleen verantwoordelijk voor de exploitatie van deze ruimte.

De Magneet Hertmebrink 1

EMV huurt het hele gebouw en is verantwoordelijk de gehele exploitatie. Huurders:

- Ambtelijke huisvesting
- RIBW
- Politie
- Domijn
- Wijkraad Wesselerbrink
- + incidentele verhuur

De Boei Spinnerstraat 27a

EMV huurt hele gebouw en is verantwoordelijk voor de gehele exploitatie. Huurders:

- Stop Armoede Nederland
- Wijkraad Pathmos (keuken), met een gebruiksovereenkomst
- Domijn
- RIBW
- Incluzio
- JP van den Bent

Van de incidentele verhuur komen de opbrengsten komen ten gunste van Facilitair, omdat deze ruimten behoren tot de Spinnerstraat 29a die gehuurd wordt door Facilitair. De politie huurt ook een ruimte in het ambtelijke deel (29a) en is dus wél aanwezig in het wijkcentrum.

Het Kompas IJstraat 4

Op basis van het raadsvoorstel gaat EMV één ruimte huren van het Vastgoedbedrijf en exploiteert die. H&S belast facilitaire zaken door aan EMV.

Wijkvoorziening Oost

Het is nog niet bekend op welke manier deze locatie vormgegeven gaat worden.

Binnen de wijkvoorzieningen geldt voor de structurele verhuur een vaste prijs op basis van m² prijs (+ opslagpercentage voor algemene ruimten) en een doorbelasting van de servicekosten. Bekeken wordt hoe de verrekening van de servicekosten en energie gelijk getrokken kan worden voor de verschillende locaties. Hierbij wordt aangesloten bij de uitvoeringsafspraken Facilitair die momenteel in ontwikkeling zijn.

GEBRUIK SATELLIETEN

Voor de satellieten gelden verschillende afspraken.

De Helmer

Er wordt 1 ruimte aangehuurd door Vastgoedbedrijf. EMV huurt het gehele pand van het Vastgoedbedrijf, daarom worden de kosten voor aanhuur en voorschotten van levering diensten direct geboekt op EMV. De opbrengsten van incidentele verhuur zijn voor EMV.

Ni-je Terphoes

Het gehele object wordt aangehuurd door Vastgoedbedrijf. EMV huurt het gehele pand van Vastgoedbedrijf, daarom worden de kosten voor aanhuur direct geboekt op EMV. De opbrengsten voor vaste verhuur en incidentele verhuur zijn voor EMV. Kosten voor servicecontracten worden direct geboekt op EMV.

Dorpskamer Glanerbrug

Hiervoor wordt alleen het contractbeheer gedaan.

Dorpshuis Lonneker

Het Vastgoedbedrijf heeft deze in eigendom (erfpachtconstructie) en verhuurt deze kostprijsdekkend aan EMV. De erfpachtovereenkomst geldt voor de ondergrond inclusief toegangsweg en is afgesloten met de RK Parochie van de Heilige Jacobus de Meerdere. Vanuit EMV worden onderhuur overeenkomsten afgesloten.

ALGEMEEN FINANCIËEL

- Sociaal beheerders zijn in dienst van Stadsdeelmanagement (daar zit dus formatieruimte) en de loonkosten worden doorbelast aan het product EMV
- De kosten worden per locatie geboekt op de verschillende kostensoorten (elementcodes als gas, water, elektra, telefoon, schoonmaak, OZB etc).
- De opbrengsten worden per locatie geboekt op de verschillende opbrengstsoorten (elementcodes als huur, energie, servicekosten en warme drankenvoorziening).
- Het is van belang dat FDC de binnenkomende facturen boekt op de elementcodes uit de begroting. De afdeling Financiën (medewerker administratieve controle) checkt of dit goed gebeurt en corrigeert waar nodig met een correctieboeking. Deze medewerker checkt ook of vergelijkbare kosten binnen de diverse locaties op dezelfde kostensoort wordt geboekt zodat uitgaven onderling vergelijkbaar zijn.
- Het 'handgeld' van de coördinatoren/beheerders staat gereserveerd op element 34329 Div. aankopen niet duurzame goederen en wordt hier gemonitord.
- Voor een aantal incidentele huurders is er wijkbudget vrijgemaakt. De reserveringen worden niet gefactureerd aan de externe partijen, maar worden intern verrekend met BU783 (De Helmer en de Magneet) en BU782 (de Boei). Indien er huurkorting van toepassing is op deze reserveringen moet dit afgestemd worden zodat het wijkbudget aangepast kan worden.