



## RAADSVORSTEL

**Onderwerp** : Ontwikkeling Eilandplein 302 – huisvesting Consultatiebureau

---

**Zaak- & documentnr.** : Z/18/043738/201389058

**Opsteller** : Joyce Lammers

**Portefeuillehouder** : T.J.Spaargaren

**Team** : Beheer & Realisatie

**Telefoonnr.** 3130

---

### Samenvatting

Het consultatiebureau (VGGM) zoekt nieuwe huisvesting en wil zich graag vestigen in Eilandplein 302. Deze gemeentelijke accommodatie staat momenteel leeg. De huisvesting van het consultatiebureau in deze accommodatie is een positieve ontwikkeling. Hiermee wordt het gebouw weer gedeeltelijk in gebruik genomen. Op dit moment zijn er gesprekken met andere potentiële huurders die mogelijk een ander deel van hetzelfde adres willen gaan huren. Doordat het consultatiebureau per 1 september 2019 nieuwe huisvesting zoekt is het niet mogelijk om het benodigde krediet in de voorjaarsnota op te nemen. Met dit raadsvoorstel wordt specifiek krediet gevraagd voor de huisvesting van het consultatiebureau. Voor de vestiging van andere huurders zal middels de voorjaarsnota (aanvullend) krediet worden gevraagd.

### Beslispunten

1. Een krediet van €150.000,- beschikbaar te stellen voor de noodzakelijke interne verbouwingen ten behoeve van de huisvesting van het consultatiebureau (VGGM).

### Aanleiding

Het consultatiebureau is momenteel gehuisvest in het pand Eltensestraat 17, welke door de eigenaar is verkocht. Doordat de nieuwe eigenaar het pand ingrijpend gaat veranderen is het huurcontract met het consultatiebureau opgezegd per 1 september 2019. Zij is daarom op zoek naar een andere huurruimte. De gemeente draagt, in het kader van bekostiging van de wettelijk verplichte jeugdgezondheidszorg en regionale afspraken hierover, de volledige kosten van de huisvesting van het consultatiebureau. De huisvestingskosten worden betaald vanuit het budget Preventief jeugdbeleid. Hiermee doet de kans zich voor om het consultatiebureau te huisvesten in een gemeentelijke accommodatie.

### *Mogelijkheden in gemeentelijk vastgoed*

Met het consultatiebureau zijn de opties voor huisvesting in het pand aan Remigiusplein 9 (de ogtent) en Eilandplein 302 bekeken. Eilandplein wordt als meest geschikt gezien vanwege de vestiging op de begane grond, de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en voorzieningen in de buurt. Het programma van eisen is binnen het Eilandplein op meerdere manieren in te vullen. Bij het Remigiusplein is dit veel lastiger vanwege de daglichtmogelijkheden, waardoor er veel incurante ruimte zal ontstaan.

Andere mogelijke opties binnen leegstaande gemeentelijke accommodaties zijn voormalig schoolgebouw de Timp (Walcherenstraat 5) en voormalig kleutergebouw de Zandbak (Mondriaanstraat 16). Deze opties zijn niet bekeken.

### *Ontwikkelingen Eilandplein*

Eilandplein 302 is gesitueerd in de onderbouw van het appartementencomplex de Waddenborgh en staat sinds 2016 leeg. Dit heeft een negatieve impact op de omgeving, vooral omdat het gebouw op de kop van het Eilandplein is gesitueerd. Vanwege het grote oppervlak (circa 640m<sup>2</sup>) is het moeilijk verhuur- en verkoopbaar.

Door het consultatiebureau in Eilandplein 302 te huisvesten kan het gebouw weer in gebruik worden genomen. Zij heeft echter niet de hele ruimte in het gebouw nodig, maar haar komst maakt deelhuisvesting met andere partijen mogelijk. Zij vormt als het ware de spin-off om Eilandplein 302 weer gevuld te krijgen.

Momenteel wordt onder leiding van Spectrum Elan de samenwerkingsmogelijkheden tussen Wijkern en de Wijkraad Duiven Zuidoost (huurders van respectievelijk Eilandplein 300 en 304) onderzocht. Beide organisaties bieden nu een (buurt)ontmoetingsplek en diverse activiteiten. Gekeken wordt op welke wijze de organisaties met elkaar kunnen samenwerken, waarbij een verhuizing naar (een deel van) Eilandplein 302 tot de mogelijkheden behoort. Hiermee zou een bezoekersstroom opgang kunnen komen naar dit gedeelte. Anderzijds komen daarmee de ruimten 300 en 304 leeg. Dit zijn kleinere ruimten welke makkelijker verhuurbaar zijn. Het onderzoek zal eind maart duidelijkheid moeten geven over de beweging die beide organisaties willen maken.

Doordat het consultatiebureau eerder dan oorspronkelijk gepland haar nieuwe huisvesting zal moeten betrekken zullen we voor deze huisvesting vooruitlopend op het resultaat van het onderzoek keuzes moeten maken.

Een en ander betekent dat de aard van verhuur van Eilandplein 302 wijzigt. Het pand zal niet aan één partij worden verhuurd maar aan meerdere huurders. Hierbij is ook de mogelijkheid om flexibele ontmoetingsruimte(n) te creëren. De planvorming hierover moet nog verder tot stand komen.

### **Planning**

Op 1 september 2019 zal het consultatiebureau haar intrek in het pand willen nemen.

Uitgaande van alleen de verbouwing ten behoeve van het consultatiebureau is de planning globaal;

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Februari/maart 2019:  | start planuitwerking   |
| April 2019:           | aanbestedingsprocedure |
| Medio mei 2019:       | start uitvoering werk  |
| Begin september 2019: | oplevering werk        |

Vanwege de deadline van het consultatiebureau is snel duidelijkheid over het krediet nodig. Dit is de reden waarom benodigd krediet buiten de begrotingscyclus wordt aangevraagd.

Voor de invulling van het overige deel van Eilandplein 302 zal ook krediet benodigd zijn, minstens voor een opfrisbeurt en mogelijk ook voor interne aanpassingen. Dit zal middels de voorjaarsnota worden aangevraagd.

### **Beoogd effect**

Eilandplein 302 weer invulling geven met maatschappelijke partners.

### **Argumenten**

#### *1.1 Opsplitsen van de huidige deelunits vraagt om ingrijpende technische aanpassingen*

De huidige deelruimtes in Eilandplein 302 betreffen relatief grote en diepe ruimtes. Om de huisvesting van het consultatiebureau mogelijk te maken is een verbouwing in onder andere meerdere onderzoekskamers noodzakelijk. Daardoor zijn er relatief ingrijpende technische aanpassingen nodig in onder andere het ventilatiesysteem en elektrotechnische installaties. Hierdoor is het gevraagde krediet relatief hoog.

*1.2 De investeringskosten kunnen grotendeels middels de huurovereenkomst terugvloeien.*  
Het huidige huisvestingsbudget voor het consultatiebureau bedraagt €38.000 euro per jaar. Hiervoor zitten zij gehuisvest in een particulier gebouw waarvoor de gemeente behalve huur, schoonmaak en servicekosten eveneens de afschrijvingskosten van de verbouwing van destijds betaald. In de af te sluiten huurovereenkomst kan eveneens een investeringsbijdrage worden opgenomen.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Het gevraagde krediet is relatief hoog*

Dit komt omdat er relatief ingrijpende wijzigingen moeten worden gerealiseerd. Er is een indeling in kleinere ruimtes nodig. De opsplitsing van de huidige grotere ruimtes vraagt om vakkundige aanpassingen in onder andere het ventilatiesysteem en elektrotechnische installaties.

#### *2.2 Indien het consultatiebureau zich elders vestigt is eveneens extra budget nodig*

Indien geen krediet voor verbouwing op deze locatie wordt verleend, zal het consultatiebureau zich elders moeten vestigen. Aannemelijk is dan dat benodigde investering ten behoeve van hun programma van eisen eveneens in de huurovereenkomst zal worden verdisconteerd en dus door de gemeente betaald wordt.

### **Financiële paragraaf**

Vanwege de deadline van het consultatiebureau is snel duidelijkheid over het krediet nodig. Dit is de reden waarom benodigd krediet buiten de begrotingscyclus wordt aangevraagd.

De eerste inschatting is dat de verbouwing voor alleen het gedeelte consultatiebureau €150.000,- gaat kosten. Het hier genoemde bedrag is gericht op de totale wens van het consultatiebureau. Hierin zijn nog wat keuzes te maken waardoor het bedrag mogelijk lager wordt. De kapitaallasten voor deze investering bedragen circa €7.500 per jaar.

Voor de invulling van het overige deel van Eilandplein 302 zal ook krediet benodigd zijn, minstens voor een opfrisbeurt en mogelijk ook voor interne aanpassingen. Dit zal middels de voorjaarsnota worden aangevraagd. Doordat gesprekken momenteel nog gaande zijn is hierover nog geen duidelijkheid.

### **Communicatie**

Vooralsnog niet van toepassing.

### **Intergemeentelijke samenwerking**

*nvt*

### **Bijlagen**

201392933 – raadsbesluit Ontwikkeling Eilandplein 302 –huisvesting consultatiebureau

Duiven 12 februari 2019.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J. (Chris) Papjes  
secretaris

drs. H.B.I (Rik) de Lange  
burgemeester