

Bestuursadvies Noaberkracht

zaaknummer 856374

Onderwerp: Huisvestingsplan buitendienst

Auteur:

Coen Dijkstra

Datum advies:

4 december 2023

Samenvattende toelichting voor bestuur

We hebben een professionele, sociale en toekomstbestendige buitendienst met een probleem: een gebrek aan buitenruimte op de locatie Denekamp en gebrek aan een eigen ruimte voor medewerkers en materieel ten behoeve van rayon B op de locatie Ootmarsum. Dit ruimtegebrek is vanaf 2013 ontstaan door het opheffen en samenvoegen van organisaties, centralisaties van medewerkers en bezuinigingen op ruimtegebruik(huur). Het ruimtegebrek leidt tot onveilige- en onwenselijke situaties, vermindering van het werkplezier en een belemmering van werkprocessen. In het bedrijfsplan "Samenspel", vastgesteld april 2022, is het ruimtegebrek bij de buitendienst al aangelicht. Dit plan is hiervan een nadere uitwerking en wordt een weloverwogen advies voorgesteld.

Advies: Wij adviseren u om te besluiten

Een voorgenomen besluit te nemen:

1. inzake de keuze voor de realisatie van Variant 3: Optimum in het kader van de huisvesting van de buitendienst; optimale ruimtecreatie, een sociale en veilige werkomgeving en toekomstbestendig.
2. om de extra huur van € 22.693 als gevolg van de uitbreiding locatie Denekamp te dekken binnen de begroting van Noaberkracht door gebruik te maken van de beschikbare OPRU-budgetten.
3. om de gemeenteraad Dinkelland voor te stellen om een krediet beschikbaar te stellen van € 1.010.735 voor de uitbreiding van het pand locatie Ootmarsum en De daaruit voortvloeiende kapitaallasten te dekken uit de extra doorberekende huur aan Noaberkracht.
4. om de gemeenteraad Tubbergen voor te stellen om een krediet beschikbaar te stellen van € 191.785 voor de overkapping locatie Tubbergen. De daaruit voortvloeiende kapitaallasten dekken uit de extra doorberekende huur aan Noaberkracht.
5. om de huurverhogingen doorbelast door de gemeente Dinkelland en Tubbergen ter hoogte van respectievelijk € 60.871 en € 11.724 te dekken binnen de begroting van Noaberkracht door gebruik te maken van de beschikbare OPRU-budgetten.

Aanleiding

Door de ambtelijke samenvoeging van Dinkelland en Tubbergen in 2013, de overgang van de coöperatie Dinkelland Werkt! U.A. naar Stichting Participatie Dinkelland (SPD) in 2016 en de overgang van Soweco en SPD naar de Stichting Participatie Noaberkracht is de huidige buitendienst Noaberkracht tot stand gekomen.

De buitendienst heeft tot taak alle onderhoudswerkzaamheden in de openbare ruimte van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen uit te voeren conform de gewenste kwaliteitseisen. De buitendienst wil resultaten behalen met een goede balans tussen sociaal-maatschappelijke en efficiency factoren. Dit doen we onder andere door ruimte te geven aan een grote groep medewerkers (met een afstand tot de arbeidsmarkt) om te werken, leren en ontwikkelen. We hebben een grote organisatie maar zijn desondanks "klein gebleven". We zetten mensen en materieel efficiënt in maar er is ook een goede focus op medewerkers, inwoners en ondernemers door kleinschaligheid.

We hebben een professionele, sociale en toekomstbestendige buitendienst met een probleem: een gebrek aan buitenruimte op de locatie Denekamp en gebrek aan eigen ruimte voor medewerkers en materieel ten behoeve van rayon B. Dit ruimtegebrek is in 2013 ontstaan door het opheffen en samenvoegen van organisaties, centralisaties van medewerkers en bezuinigingen op ruimtegebruik(huur). Het ruimtegebrek

leidt tot onveilige- en onwenselijke situaties, vermindering van het werkplezier en een belemmering van werkprocessen.

In het bedrijfsplan "Samenspel", vastgesteld april 2022, is het ruimtegebrek bij de buitendienst al aangezicht. Dit plan is een nadere uitwerking hiervan .

Argumentatie en afwegingen

Uitgangspunten:

- Met de huidige bedrijfsvoering maken we onze visie waar en behalen we als buitendienst goede resultaten. We hebben een toekomstbestendige organisatie en daarom is het van belang te investeren in passende huisvesting.
- Conform onze visie en organisatieprincipes willen we voor rayon B een eigen ruimte realiseren voor huisvesting en materieel op locatie Ootmarsum.
- Er moet voldaan worden aan minimale eisen met betrekking tot klimaat, Arbo en milieu.

Ruimtelijke mogelijkheden:

- Voor locatie Ootmarsum is het mogelijk om uit te breiden aan de achterzijde van het huidige pand.
- Voor locatie Denekamp is het mogelijk om extra ruimte te huren aan de achterzijde van het huidige pand.
- Op locatie Tubbergen is meer ruimte dan benodigd en kan gebruikt worden om ruimtegebrek in Ootmarsum te verminderen.

Om een goede afweging tussen kwalitatieve en financiële criteria te maken zijn er drie varianten uitgewerkt die worden getoetst aan de criteria: Sociaal, Veilig, Toekomstgericht, Ruimtecreatie en Financiën. De drie varianten worden getoetst aan de vijf criteria op basis van hoe de varianten zich tot elkaar verhouden. Elke variant heeft dezelfde oplossing voor het ruimtegebrek in Denekamp, namelijk: extra buiten- en opslagruimte huren op de huidige locatie. Aan de achterzijde van het huidige pand zijn een werkplaats, vier garageboxen en 900m² buitenruimte beschikbaar om te huren.

Variant 1: Minimum

In Ootmarsum wordt het ruimtegebrek opgelost door het huidige pand uit te breiden naar de achterzijde. Aan de achterzijde wordt ruimte gecreëerd voor mens, materieel en materiaal. Sociaal, veilig en toekomstgericht is deze variant niet, omdat de medewerkers van rayon B minder zichtbaar zijn, in een hoekje geplaatst worden en er minder interactie plaatsvindt met de medewerkers in het huidige pand. Ook vinden er verkeersbewegingen plaats over het huidige terrein naar het nieuw te realiseren pand, wat de veiligheid niet ten goede komt. Tot slot speelt deze variant niet goed in op toekomstige (duurzame) ontwikkelingen. Met de uitbreiding en voortzetting van het huidige pand ben je ook afhankelijk van de al aanwezig installatietechniek en kun je niet optimaal verduurzamen.

Variant 2: Sociaal, veilig en toekomstgericht

In deze variant wordt het ruimtegebrek op de locatie Ootmarsum opgelost door een nieuw pand te realiseren aan de voorzijde in de stijl van het huidige pand. Aan de achterzijde vindt een uitbreiding plaats van buitenruimte en hier worden materialen opgeslagen. Deze variant is socialer, veiliger en toekomstgerichter doordat de medewerkers en het materieel van rayon B aan de voorzijde bij de ingang van het huidige terrein worden gesitueerd. Hierdoor zijn ze goed zichtbaar en is er meer interactie. Het is veiliger en schoner doordat materieel en materialen (stenen, zand, afval) worden gescheiden. Op het nieuw te realiseren buitenterrein wordt een aparte ingang gerealiseerd waardoor er geen verkeersbewegingen over het huidige terrein plaatsvinden. Het nieuw te realiseren pand is volledig duurzaam en is toekomstbestendig.

Variant 3: Optimum

Deze variant is identiek aan variant 2 maar er wordt nog meer ruimte gecreëerd door op de locatie Tubbergen een overkapping te realiseren. Deze overkapping wordt geplaatst voor seizoenstallingen van materieel dat nu op locatie Ootmarsum wordt gestald. Hierdoor ontstaat er meer ruimte op de locatie Ootmarsum. Tevens wordt de huidige werkplaats op locatie Tubbergen ondergebracht in deze overkapping waardoor deze voldoet aan de huidige normen en kunnen ook voertuigen van Rayon D onder deze overkapping gestald worden.

Om goed in te spelen op toekomstige ontwikkelingen, het creëren van optimaal ruimtegebruik en om medewerkers te voorzien van een sociale en veilige werkomgeving wordt in dit voorstel variant 3 ter advies voorgelegd. In de bijlage zijn bij elk van de varianten beeldende voorbeelden en schetsen opgenomen.

Beogd effect/doel

Het doel van dit plan is om op basis van een goede afweging tussen kwalitatieve en financiële criteria meer ruimte te creëren voor materieel in rayon A, locatie Denekamp. En een eigen ruimte voor mens en materieel in rayon B, locatie Ootmarsum. Zodat huisvesting aansluit bij de visie en bedrijfsvoering van de buitendienst van Noaberkracht.

Financiële paragraaf

Variant 1

De extra huurverhoging als gevolg van uitbreiding locatie Denekamp bedraagt € 22.693. Daarnaast zal bij deze gekozen variant de gemeente Dinkelland, als eigenaar van de locatie Ootmarsum, een investering moeten doen van € 882.286. Hierdoor zal de marktwaarde van het pand stijgen, zodat de doorberekende huur naar Noaberkracht als gebruiker wordt verhoogd met € 57.292.

Deze totale extra kosten voor Noaberkracht (22.693 + 57.292) bedragen € 79.985.

Variant 2

De extra huurverhoging als gevolg van uitbreiding locatie Denekamp bedraagt € 22.693. Daarnaast zal bij deze gekozen variant de gemeente Dinkelland, als eigenaar van de locatie Ootmarsum, een investering moeten doen van € 1.010.735. Hierdoor zal de marktwaarde van het pand stijgen, zodat de doorberekende huur naar Noaberkracht als gebruiker wordt verhoogd met € 60.871.

Deze totale extra kosten voor Noaberkracht (22.693 + 60.871) bedragen € 83.564.

Variant 3

De extra huurverhoging als gevolg van uitbreiding locatie Denekamp bedraagt € 22.693. De gemeente Dinkelland, als eigenaar van de locatie Ootmarsum, zal een investering moeten doen van € 1.010.735. Hierdoor zal de marktwaarde van het pand stijgen, zodat de doorberekende huur naar Noaberkracht als gebruiker wordt verhoogd met € 60.871. Daarnaast zal bij deze variant de gemeente Tubbergen, als eigenaar locatie Tubbergen, een investering moeten doen van € 191.785. Dit leidt tot een huurverhoging aan Noaberkracht (als gebruiker) van 11.724.

Deze totale extra kosten voor Noaberkracht (22.693 + 60.871 + 11.724) bedragen € 95.288.

Er zijn geen fiscale consequenties

Dekking

Voor alle drie de varianten is er structurele financiële dekking binnen Noaberkracht. Door het beter organiseren van de bedrijfsvoering in de buitendienst, is er een besparing gecreëerd op een aantal budgetten binnen OPRU. Door werkzaamheden met betrekking tot riool, onkruidbestrijding, gladheidsbestrijding en zandwegen zelf te gaan uitvoeren is er een efficiëncyslag doorgevoerd en hiermee is er financiële dekking gecreëerd voor dit huisvestingsplan.

Er zijn geen fiscale consequenties. In de bijlage staat een totale financiële samenvatting met de consequenties voor beide gemeenten en Noaberkracht.

Communicatie paragraaf

Binnen de gehele organisatie van Noaberkracht wordt dit plan onder de aandacht gebracht door informatie te verstekken via intranet. Binnen organisatieonderdeel OPRU en de buitendienst wordt het op werkoverleggen gecommuniceerd en wordt er een mail gestuurd naar alle medewerkers.

Bijzondere aandachtspunten

1. Dit plan richt zich op het oplossen van huidige ruimtelijke problemen waar de huurder (gebruiker) tegenaan loopt. Ontwikkelingen waar de verhuurder m.b.t. duurzaamheid mee bezig is, worden hierin niet actief meegenomen. Wel wordt, met de kennis van nu, de impact van bepaalde keuzes aan (toekomstige) ontwikkelingen getoetst. Dit is niet strijdig met elkaar; de verduurzamingsplannen kunnen separaat uitgevoerd worden.
2. Dit plan richt zich op het oplossen van huidige ruimtelijke problemen. Op basis van financiële afwegingen en ontwikkelingen m.b.t. vastgoed- en duurzaamheidsbeleid is het wellicht "slimmer" in de toekomst "eigen"(gemeentelijke) panden te realiseren in Denekamp en Weerselo. Hierdoor hebben we meer financiële zekerheid en kunnen we beter inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

3. In dit plan wordt een oplossing gegeven voor het ruimtegebrek in Denekamp. Deze oplossing is reeds gerealiseerd en hiermee is al voorgesorteerd op dit plan omdat de omstandigheden hiertoe bewogen. In dit plan wordt dit echter wel meegenomen om een compleet beeld te vormen van het probleem en de oplossing.
4. Dit plan is afgestemd met het in ontwikkeling zijnde bedrijfsplan OPRU en de organisatieontwikkelingen die hierin beschreven worden.
5. De ondernemingsraad (OR) heeft een adviesrecht met betrekking tot dit voorstel op basis van artikel 25 van de Wet op de ondernemingsraden.

Vervolprocedure

Als het bestuur instemt met het voorgenomen besluit wordt er een adviesverzoek ingediend bij de OR. Het advies van de OR wordt vervolgens bij de definitieve besluitvorming door het bestuur betrokken.

Besluit bestuur

: