

Memo

Aan:	Raad Oude IJsselstreek
Cc:	
Van:	Bianca de Jong
Datum	24 april 2025
Kenmerk:	1047803
Onderwerp:	Aanvullende informatie raadsvoorstel gemeentelijke huisvesting - huisvesten sociaal domein in het Frank Daamen pand te Ulft

Tijdens de raadscommissie AFE van 7 april jongstleden is de voorbereidende besluitvorming op het onderwerp gemeentelijke huisvesting – huisvesten sociaal domein in het Frank Daamen pand te Ulft aangehouden. U heeft ons gevraagd meer duiding te geven aan een aantal onderdelen.

Via deze memo geven we nadere duiding zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen om te komen tot vormgeving van een integrale toegang tot het sociaal domein en daarmee een betere dienstverlening aan onze inwoners. Dit, tegen lagere kosten dan in de huidige situatie waarmee tevens een structurele besparing gerealiseerd wordt op onze gemeentelijke begroting.

Het vormgeven van een integrale toegang tot het sociaal domein is niet alleen een wens van de gemeente Oude IJsselstreek. Deze ontwikkelrichting is ook opgenomen in de richtinggevendende kadernota van de VNG (maart 2024). Dit kader beschrijft waar toegang, lokale teams en integrale dienstverlening voor inwoners in kwetsbare en complexe situaties aan moeten voldoen.

Meer informatie over diverse ontwikkelingen binnen het sociaal domein is te vinden in bijlage 1 - principevoorstel huisvesting sociaal domein inhoudelijke onderbouwing - bij het raadsvoorstel.

De praktijkervaring die we met STOER opgedaan hebben in het Portiersgebouw heeft ons belangrijke inzichten gegeven, waardoor we nu anders kijken naar oplossingen en keuzes die in het verleden zijn gemaakt. Samen met de behoefte om betere verbindingen te maken tussen professionals in het brede sociaal domein, zien we het Frank Daamen pand als een uitgelezen kans.

In één pand bundelen we onze krachten om inwoners beter te helpen: dichtbij, toegankelijk en samen met partners. Een pand dat bovendien in ons bezit is en wat relatief snel en gemakkelijk te transformeren is. Tegen relatief lage kosten.

Vormgeven aan spoor 3 van het bezuinigingsvoorstel: creatieve oplossingen en slimmer werken

We verbinden in het project een aantal voorliggende opgaven en bereiken hiermee een aantal doelen.

Te weten:

- Betere samenwerking en afstemming intern, als ook met ketenpartners.
- Vormgeven gemeentelijke huisvesting, die aan geldende Arbo eisen voldoet.

En dat tegen uiteindelijk lagere kosten.

Het samenwerkingsvoordeel dat benoemd is in bijlage 3 - financiële onderbouwing - bij het raadsvoorstel is een taakstellende bezuiniging. Deze is in het eerste jaar minimaal aangehouden: € 75.000, -. Dit is 1 fte. De verwachting is dat de aankomende jaren het efficiency voordeel op kan lopen tot zo'n € 300.000, - structureel. Dit oplopende voordeel wordt in de voorjaarsnota 2026 verwerkt zodat het meerjarig structureel bijdraagt aan het sluitend maken van de gemeentelijke begroting.

Huisvesting

Voor ons is het concept van een integrale toegang leidend. Waarbij we gekeken hebben naar de meest (kosten) optimale oplossing om dit vorm te geven. Binnen ons eigen vastgoed zijn geen panden van deze omvang beschikbaar om het concept van een integrale toegang vorm te geven.

Het aantal beschikbare panden met de omvang is al geïnventariseerd in de eerder uitgevoerde scenariostudie. De voordelen van een eigen leegstaand pand zijn altijd groter dan een gelijkwaardig pand in commerciële verhuur. Ook bij andere panden zullen we de werkomgeving geschikt moeten maken om te voldoen aan fysieke en logische toegangsbeveiliging.

Dit laatste is uiteraard bedoeld om onder andere de bescherming van persoonsgegevens, ook bij toekomstige hogere eisen, te kunnen waarborgen. Daarnaast moeten we onze medewerkers een veilige werkomgeving kunnen bieden. Helaas hebben ook wij te maken met incidenten die maken dat de veiligheid op de huidige locatie van STOER in het Portiersgebouw niet geborgd kan worden. Het open toegangsconcept dat in het verleden centraal stond blijft daarbij overeind, maar wel met maatregelen om de veiligheid te kunnen borgen.

Huuropbrengsten (verhuur ketenpartners)

Op het moment dat we het Frank Daamen pand in gebruik gaan nemen gaan we ketenpartners ruimte bieden in ons pand waardoor ze bij ons in kunnen trekken. Een aantal van deze ketenpartners ontvangt huurtegemoetkoming via subsidie van ons als gemeente. Het huisvestingsaandeel in de subsidie kan daarmee vervallen en hiermee worden kosten bespaard. We rekenen ons niet rijk aan de voorkant, maar verwachten aanvullende besparingen te kunnen realiseren. We gaan in de praktijk zien hoe hoog deze uiteindelijk zullen zijn. Dit is mede afhankelijk van het tempo waarmee ketenpartners kunnen en zullen inhuizen.

Voor verhuur van vaste plekken denken we aan partners als Buurtzorg Jong, Samen Sterker Thuis, Vluchtelingenwerk, Buurtsportcoaches, Sensire AMW en SRW. Mogelijk met aanvulling van een (commercieel) uitzendbureau. Van een aantal partners weten we inmiddels dat zij positief staan tegenover dit concept.

Concrete afspraken kunnen echter pas worden gemaakt na besluitvorming en nadat de inrichting en afbakening van verschillende kantoorgebieden in samenspraak met de nog te selecteren aannemer is bepaald.

Wat weten we verder met betrekking tot huuropbrengsten?

Op basis van de inschatting die gedaan is door de Brink Groep, een toonaangevend adviesbureau gespecialiseerd in huisvestingsvraagstukken van onder andere kantooromgevingen, voor het Frank Daamen pand is de kostprijs dekkende huur bepaald op €126, - /m².*

In de haalbaarheidsstudie hebben we op basis van een concept indeling gerekend met een te verhuren oppervlakte van 237m² (€ 30.000, - per jaar). Naar verwachting is het werkelijke aantal te verhuren meters hoger (ongeveer 317m²). Dit betekent een reële huuropbrengst van € 40.000, -. Dit bedrag is dan ook opgenomen in bijlage 3 – financiële onderbouwing - bij het raadsvoorstel.

In de commissie AFE is gevraagd naar het ruimtebeslag van STOER in het Portiersgebouw. De 1e en 3e verdieping zijn samen om en nabij 500m².

** De genoemde kostprijs dekkende huur is indicatief. Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van kengetallen. Voor het vaststellen van verhuurprijzen moet op een later moment fiscaal advies worden ingewonnen om huurovereenkomsten op te kunnen stellen.*

Frank Daamen pand

Het Frank Daamen pand is in 2018 strategisch aangekocht in verband met ontwikkelingen rondom het DRU Industriepark alsmede in verband met een grote huurverplichting die bij de liquidatie ISWI nog op dit pand zat. Het ging om een huurverplichting van € 550.000, -. Bij de overgang van het ISWI naar Laborijn verviel de huurverplichting terug naar de gemeente Aalten en Oude IJsselstreek. Aalten heeft haar deel ad € 190.000, - overgemaakt aan ons.

Kapitaallast

De huidige kapitaallast van het Frank Daamen pand voor de opstal loopt nog tot het jaar 2033 en is gedekt binnen de huidige begroting.

Kapitaallast	
Grond	€ 7.000, -
Opstal	€ 71.000, -

Meerjarenonderhoudsplan

Sinds de aankoop van het pand is jaarlijks het reguliere, standaard onderhoud uitgevoerd.

In 2020 is het pand aanzienlijk verduurzaamd vanuit de post groot onderhoud gemeentelijke panden. Met als doel het verbeteren van de energieprestatie en het verlagen van de milieubelasting. De volgende maatregelen zijn destijds getroffen:

- Spouwmuurisolatie
- Energiezuinige Cv-installatie
- Ledverlichting
- Dakisolatie
- Zonnepanelen

Door deze maatregelen is het energielabel van het gebouw verbeterd van label F naar label A.

Na de verduurzaming in 2020 zijn er geen grote investeringen of renovaties meer verricht aan het pand.

Kosten project

De investeringskosten voor het project zijn geraamd op € 1.233.000, -.

Deze kosten omvatten een aantal bouwtechnische aanpassingen:

- Een aantal binnenwanden moeten worden verplaatst of verwijderd.
- Aanpassingen aan de elektra zijn nodig (denk aan verlichting, stroom, aansluitingen, zichtbaar en onzichtbaar).
- Een toegangsbeperkingssysteem moet worden aangebracht.
- Vervanging van verouderde sanitaire voorzieningen, de pantry's en keuken.
- Nieuwe afwerking van vloeren en schilderwerk.

Dit alles in sobere en doelmatige uitvoering. Verder omvat het bedrag bijkomende kosten.

Denk hierbij aan de inhuur van externe expertise, kantoorinrichting en een post voor onvoorziene kosten.

De huidige kantoorinrichting van STOER zal worden meegenomen en zoveel als mogelijk worden hergebruikt.

De uiteenzetting van investeringskosten is te vinden in bijlage 2 – haalbaarheidsstudie Brink Groep - bij het raadsvoorstel.

Huurovereenkomst STOER

De huurovereenkomst voor huisvesting van STOER in het Portiersgebouw loopt tot eind 2027.

Stichting DRU IP is op de hoogte van het voornemen STOER te verhuizen naar het Frank Daamen pand.

Als wij zelf geen gebruik meer willen maken van de ruimtes zullen we met de stichting DRU IP in gesprek gaan en verkennen of sprake kan zijn van tussentijdse opzegging of onderverhuur. De plaats waar nu STOER zit is een prominente plek in het Portiersgebouw waar naar verwachting belangstelling voor bestaat bij andere huurders van het DRU IP of nieuwe huurders. Dit geeft stichting DRU IP nieuwe ontwikkelkansen. Mocht er geen mogelijkheid bestaan tot nieuwe verhuring dan is met maximale risico dat we tot en met 2027 huurpenningen verschuldigd zijn die we vervolgens via stichting DRU IP stichting weer retour ontvangen. Per saldo lopen we een risico dat we maximaal 2 jaar huur moeten blijven betalen. Dit risico wordt echter laag ingeschat.

Aanvullende informatie

Het onderzoek is een eerste verkenning en op hoofdlijnen uitgevoerd.

De doorrekeningen zijn gebaseerd op in de markt geldende kengetallen. Als dit in detail moet worden uitgewerkt verliezen we tijd zonder dat de uitkomst naar verwachting veel zal afwijken. Daar is niet voor gekozen. Daarnaast kost leegstand van het Frank Daamen pand ook geld.

Op het moment dat het sociaal domein in het Frank Daamen pand kan trekken dan valt ruimte vrij op het Gemeentehuis aan de Staringstraat. Een aantrekkelijk werkgever zijn en blijven stelt ook nadrukkelijk eisen aan een werkomgeving. In het kader van goed werkgeverschap kunnen we op het gemeentehuis faciliteiten gaan bieden die onze manier van werken ondersteunen en we op dit moment in verband met ruimtetekort niet kunnen bieden. Denk hierbij aan het creëren van stiltewerkplekken, brainstorm-/samenwerkingsruimtes, gebeds- en kolfruite, (meer) overlegplekken. De kosten voor de herinrichting van deze ruimten kunnen worden opgevangen.

Uitgaande van de huidige (financiële) werkelijkheid bereiken we:

- Een betere dienstverlening tegen structureel lagere kosten.
Dit is één van de kansen in spoor 3 van de uiteindelijke bezuinigingsopgave.
- De gewenste integrale toegang tot het sociaal domein.
- Een werkomgeving die aan de huidige ARBO eisen voldoet.
- Met als niet onbelangrijke bijvangst dat het pand, dat toch ook een beeldbepalend pand is voor een van de toegangswegen naar de DRU-gebouwen, goed gevuld en passend gebruikt gaat worden.