

Onderwerp: Raadsvoorstel Toekomstbestendige huisvesting team Wijkbeheer
Vergaderdatum: 7 februari 2024
Zaaknummer: 20231127145026

Aan de gemeenteraad:

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. Met behulp van bijgesloten begrotingswijziging een investeringskrediet van in totaal € 1.468.000 ter beschikking te stellen voor het toekomstbestendig maken van de huisvesting voor het team Wijkbeheer.
2. De overige financiële consequenties te verwerken via de reguliere P&C cyclus.

Inleiding

In het gebouw Stadhouderslaan 245 in Stein is zowel het team Wijkbeheer als de Brandweer Stein gehuisvest. Door het anders gebruiken van de locatie Vivaldi zijn de medewerkers van Vidar, als onderdeel van team Wijkbeheer, hier sinds enige tijd ook gehuisvest. Dit laatste in de vorm van tijdelijke nood-units op het achterterrein van Stadhouderslaan 245 en is verre van optimaal.

Het huidige stenen gebouw is ook verre van optimaal. De strategische ligging is geografisch gezien gunstig en de afstand tot de collega's in het gemeentehuis is gering. Dit zijn voordelen. Echter het gebouw voldoet niet meer aan de eisen zoals die gelden voor bijvoorbeeld Arbo en duurzaamheid.

Voor Team Wijkbeheer is het wagen- en materieelpark eveneens van groot belang. De transitie naar elektrisch en een doelmatig beheer en opslag van machines en voertuigen zijn nu niet optimaal te maken, omdat de tijdelijk geplaatste nood-units een aanzienlijk deel van het buitenterrein in beslag nemen.

Voor een uitwerkt overzicht over de stand van zaken van het gebouw wordt verwezen wordt naar bijlage 1: Onderzoeksrapport huisvesting team Wijkbeheer.

Voor de gemeente Stein is het actualiseren van het huisvesten van team Wijkbeheer en verduurzaming van het gebouw een kans om op lange termijn de dienstverlening naar inwoners en tegelijkertijd de bedrijfsvoering te optimaliseren. De gemeente kan invulling geven aan haar voorbeeldrol ten aanzien van de verduurzaming van gebouwen.

Argumentatie

1.1 Uit de afwegingsmatrix (blz 15 van de onderzoeksrapportage bijlage 1) blijkt dat Optie A (uitbreiding en verbouw van de huidige locatie) de hoogste score oplevert op de deelaspecten dienstverlening, bedrijfsvoering, kosten, strategische ligging, tijd, complexiteit in relatie tot uitvoerbaarheid en synergie met de brandweer.

1.1.1 De lijnen met het gemeentehuis zijn op de huidige locatie kort. Dit komt de kwaliteit en kwantiteit van de werkzaamheden van het team ten goede met name als de vraagstukken team overstijgend zijn.



1.1.2 Gewerkt wordt met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, waardoor korte lijnen en een duidelijke, heldere aansturing noodzakelijk is. Het uitvoerend team vraagt zichtbaar- en situationeel leiderschap dat dichtbij is georganiseerd op operationeel niveau.

1.1.3 De kracht van het team zit in het centraliseren van beheer en uitvoering binnen één team met gewenste rollen, taken, bevoegdheden en aansturing.

1.1.4 Het onderbrengen van de verschillende partijen zoals team Wijkbeheer, Brandweer, RWM en de BOA's vergemakkelijkt ontmoeting en afstemming op locatie en dragen bij aan vlotte gedegen dienstverlening.

1.1.5 Het huidige gasgebruik in het gebouw is hoog en kostbaar. Het gebouw dateert uit 1991 en bij enkele ramen tocht het.

1.1.6 De huidige locatie is voor team Wijkbeheer en de Brandweer Stein strategisch optimaal. Te denken valt aan optimale aanrijtijden van de (onderhouds)ploegen naar werkgebieden. De locatie ligt nagenoeg in het midden van de gemeente.

1.1.7 Gemeente Stein wil een aantrekkelijk werkgever zijn met goede werkomstandigheden van haar medewerkers. De behoefte aan toekomstbestendige huisvesting op korte termijn is hoog. Dit omdat niet wordt voldaan aan alle (Arbo)eisen.

1.1.8 Verbouwing heeft de gedurende de uitvoering van de werkzaamheden, de minste impact op de werkzaamheden van het team waardoor de dienstverlening naar inwoners behouden kan blijven.

1.1.9 Synergie Brandweer: het blijft belangrijk om korte te lijnen te houden met de Brandweer wanneer calamiteiten zich voordoen. Door korte lijnen kunnen we snel acteren en afstemmen. Te denken valt aan het veilig stellen van situaties bij hevige stormen, waarbij Brandweer terugkoppeling geeft over de prio 1 incidenten (daar waar de brandweer naar toe gaat) en de prio 2 incidenten (daar waar de calamiteitendienst van team Wijkbeheer naar toe gaat).

1.1.10 De maatschappelijke kosten die worden betaald door het COA voor de huur van de noodopvang units incl. inventaris zijn € 12.000,- per maand. Het is nog onduidelijk hoelang het COA deze kosten blijft dekken.

1.1.11 Conform Dekkingsplan Brandweer Zuid-Limburg 2024-2027 is de huidige locatie voor de Brandweer noodzakelijk om haar dienstverlening en 'op komsttijden' van personeel te waarborgen.

Kanttekeningen:

1.1. Optie B (sloop en nieuwbouw) heeft als voordeel dat ruimtes optimaal ingedeeld kunnen worden, echter is financieel, qua tijd en complexiteit minder aantrekkelijk.

1.2. Optie C (nieuwbouw op andere locatie) brengt hoge kosten met zich mee, het beïnvloedt de dienstverlening en samenwerking met het gemeentehuis negatief. Hiernaast is het vinden van een geschikte locatie complex.

1.3. Optie C levert leegstand op van een gedeelte van het huidige gebouw (gedeelte Wijkbeheer). Dit brengt extra onderhoudskosten met zich mee en een risico in het vinden van een geschikte huurder die naast de Brandweer en een milieupark wil ondernemen.

1.4. Financieel gezien is optie D aantrekkelijk. Deze optie voldoet echter duidelijk minder aan de overige criteria genoemd in de adviesmatrix van de onderzoeksrapportage.

1.5. Optie E is als optie benoemd, echter is gedurende het uitvoeren van het onderzoek gebleken dat geen geschikte locaties beschikbaar zijn of komen en daarom niet verder uitgewerkt.

Financiële onderbouwing

Er zijn 4 opties uitgewerkt. Onderstaand volgt een uitwerking van de financiële consequenties van optie A. Voor een uitwerking van de overige opties wordt verwezen naar het onderzoeksrapport, hoofdstuk 7, effect op de begrotingen.



Optie A: renovatie en verduurzaming		2024	2025	2026	2027
Investeringskrediet	1.468.000				
Kapitaallasten		14.680	29.360	92.587	91.322
Vrijval huurkosten			-4.500	-4.500	-4.500
Totaal		14.680	24.860	88.357	86.822
Belasting, verzekeringen en klein onderhoud*		0	0	0	0
Groot onderhoud MJOP**		-33.000	-33.000	-33.000	-33.000
Energie **		-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Totaal na overige financiële consequenties		-38.320	-28.140	35.357	33.822

Kapitaallasten:

Bij optie A is een investeringskrediet van € 1.468.000 benodigd voor de renovatie en verduurzaming. Dit krediet kan worden uitgesplitst in:

- Renovatie en uitbreiding huidige gebouw € 744.000 (afschrijvingstermijn 25 jaar)
- Technische installaties € 169.000 (afschrijvingstermijn 15 jaar)
- Werktuigbouwkundige installaties € 555.000 (afschrijvingstermijn 25 jaar)

In de jaren 2028 t/m 2030 blijft de financiële consequentie nagenoeg gelijk aan die van 2027. Per 2031 komt een gedeelte van de bestaande (oude) kapitaallasten te vervallen. De kapitaallasten worden met € 10.000,- verlaagd.

Vrijval huurkosten:

Momenteel wordt er een keet gehuurd ten behoeve van de huisvesting van de BOA's. Zodra de uitbreiding van het huidige gebouw is gerealiseerd, is deze extra huisvesting niet meer nodig.

Maatschappelijke kosten:

De kosten voor de huur van de tijdelijke nood-units bedraagt circa € 144.000 per jaar (€ 12.000 per maand). Deze worden op dit moment gedekt door COA. De vraag is echter in hoeverre deze dekking blijft en of een andere oplossing maatschappelijk wenselijker is.

Overige financiële consequenties:

Onderstaand volgt een toelichting op de overige financiële consequenties. Zodra er definitief zicht is op het financiële effect, zullen deze worden verwerkt via de reguliere P&C cyclus.

***Belasting, verzekeringen en klein onderhoud**

Vooralsnog is er een aanneming gedaan dat de kosten met betrekking tot belastingen, verzekeringen en klein onderhoud op hetzelfde niveau blijven.

****Groot onderhoud MJOP en energie**

In het meerjarige onderhoudsplan is het huidige gebouw opgenomen. Dit onderhoudsplan wordt geactualiseerd en binnenkort opnieuw vastgesteld. Op basis van dit geactualiseerde onderhoudsplan bedragen de onderhoudskosten voor het huidige gebouw € 66.000 gemiddeld per jaar. Tevens bedragen de huidige energiekosten € 40.000.

Zodra het huidige gebouw is gerenoveerd en verduurzaamd, wordt uitgegaan van een vermindering van de kosten van 50%. Zodra definitief zicht is op de kosten en de planning, zullen deze via de reguliere P&C cyclus worden bijgesteld. Betreft een van de financiële consequenties.



Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:

Team Wijkbeheer wordt optimaal in staat gesteld om haar taken en werkzaamheden uit te voeren. Hierdoor wordt de leefomgeving van inwoners en ondernemers optimaal onderhouden en beheerd.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

- Onderzoekrapportage huisvesting team Wijkbeheer en Brandweer Stein

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

