

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 881122
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 20 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: Uitbreiden vastgoed gemeentewerf Koggelsteeg Ootmarsum

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de uitbreiding van het bedrijfspand en het verplaatsen van de materiaalopslag zoals voorgesteld op de bijlage: bedrijfshal voorzijde.
2. De raad voor te stellen om krediet beschikbaar te stellen van € 1.010.735 voor de uitbreiding van het pand aan de Koggelsteeg te Ootmarsum.
3. De raad voor te stellen om de daaruit voorvloeiende exploitatielasten (waaronder kapitaallasten) te dekken uit een huurverhoging van € 60.871 aan Noaberkracht.
4. De raad voor te stellen om het perceel met kavelnummer 2 uit de gemeentelijke grondexploitatie De Mors IV te halen en toe te voegen aan de materiële vaste activa (hierna: MVA).
5. De verwachte opbrengsten van kavelnummer 2 van de gemeentelijke grondexploitatie De Mors IV die het niet meer zal genereren door de uitname van het perceel zoals genoemd bij beslispunt 4, voor een bedrag van € 109.810 naar beneden bij te stellen en te betrekken bij de berekening van het bijgestelde resultaat van deze grondexploitatie.

Samenvatting van het voorstel

Door krediet beschikbaar te stellen wordt het mogelijk gemaakt een uitbreiding op locatie Koggelsteeg 1 te Ootmarsum te realiseren teneinde het probleem van ruimtegebrek op te lossen en de locatie weer toekomstbestendig te maken.

Aanleiding voor het voorstel

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 ze o.a. door ruimte te geven aan een grote groep medewerkers (met een afstand tot de arbeidsmarkt) om te werken, leren en ontwikkelen. Een grote organisatie maar desondanks "klein gebleven". Mensen en materieel worden efficiënt in gezet maar er is ook een goede focus op medewerkers, inwoners en ondernemers door de kleinschaligheid.

Op dit moment staat er een professionele, sociale en toekomstbestendige buitendienst maar wel met een probleem: een gebrek aan buitenruimte op de locatie Denekamp en gebrek aan eigen ruimte voor medewerkers en materieel t.b.v. rayon B. 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.

Beoogd resultaat van het voorstel

Na realisatie van de uitbreiding is de locatie weer toekomstbestendig en passend bij de bedrijfsvoering.

Argumentatie

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.

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.

Door het terrein aan de achterzijde en daar de opslag van materiaal te realiseren ontstaat er aan de voorzijde ruimte voor een nieuw op te richten bedrijfshal. Deze oplossing is sociaal, veilig en toekomstgericht 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.

In de bijlage is een raming van de stichtingskosten en een tekening van de uitbreiding opgenomen.

Participatie samenleving

Inwoners zijn niet betrokken bij dit voorstel.

Externe communicatie

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Gemeentewerf Ootmarsum, Koggelsteeg 1

Bouwgrond kavelnummer 2 bedrijventerrein De Mors IV

Voor de locatie Ootmarsum wordt aan de achterkant een uitbreiding bewerkstelligd. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van kavelnummer 2 van de gemeentelijke grondexploitatie De Mors IV. Het perceel wordt uit de grondexploitatie genomen en ingebracht in de materiële vaste activa (hierna: MVA) tegen de oorspronkelijke aanschafprijs van € 24.560.

Voor het perceel werd oorspronkelijk een opbrengst verwacht van € 134.370. Doordat de gemeente nu zelf gebruikmaakt van het perceel worden deze opbrengsten niet meer gegenereerd. De verwachte opbrengsten van kavelnummer 2 van de gemeentelijke grondexploitatie De Mors IV die het niet meer zal genereren door de uitname van het perceel zoals genoemd bij beslispunt 4, voor een bedrag van € 109.810 naar beneden bij te stellen en te betrekken bij de berekening van het bijgestelde resultaat van deze grondexploitatie.

Bouwkosten

De bouwkosten voor verharding achterzijde, bouwkosten, verwarming, ventilatie, elektra, zonnepanelen, onvoorzien, en dergelijke ter grootte van € 1.010.735 wordt afgeschreven in 40 jaar conform het afschrijvingsbeleid van de gemeente.

Exploitatie

De investering wordt lineair afgeschreven waardoor de kapitaallasten in het eerste jaar ca € 54.500 bedragen tegen een omslagrente van 3%. De overige exploitatielasten als gevolg van de uitbreiding, zoals gemeentelijke heffingen, verzekeringen en groot onderhoud, wordt geschat op ca € 6.500.

Door de uitbreiding van de gemeentewerf zijn afspraken gemaakt met Noaberkracht voor een (marktconforme) huurverhoging van € 61.000. Normaliter worden de huurlasten van Noaberkracht door middel van de verdeelsleutel weer doorbelast aan de gemeenten. Echter, in deze situatie komen de opbrengsten ten gunste van de gemeente Dinkelland omdat de kosten van € 61.000 gedekt kunnen worden binnen de huidige begroting van Noaberkracht als gevolg van besparingen.

De totale uitgaven van € 61.000 (in het eerste jaar) worden gedekt door de huurverhoging van € 61.000. De investering kan zodoende gefinancierd worden binnen de begroting van Dinkelland, waardoor er als ware geen extra financiële middelen nodig zijn om de investering te financieren.

De raming voor de stichtingskosten dateert uit 2023. In verband met de onzekerheden op de markt kan geen zekerheid worden gegeven of deze raming de uiteindelijke kosten dekt. Dit wordt duidelijk op het moment dat de aanbesteding is afgerond.

Gemeentewerf Tubbergen, Newtonstraat 13

Exploitatie

Door de investeringen aan de gemeentewerf Tubbergen zijn afspraken gemaakt tussen de huurder/ Noaberkracht en de verhuurder/ Tubbergen voor een huurverhoging. Normaliter worden de huurlasten van Noaberkracht door middel van de verdeelsleutel weer doorbelast aan de gemeenten, waardoor Dinkelland een deel van de huurverhoging voor zijn rekening zou nemen. Echter, in deze situatie worden de kosten/ huurlasten gedekt binnen de huidige begroting van Noaberkracht als gevolg van besparingen. De investeringen aan de gemeentewerf Tubbergen heeft dus als ware geen financiële gevolgen voor de gemeente Dinkelland.

Uitvoering

Na het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet wordt er een aanbesteding georganiseerd zodat de opdracht voor de uitbreiding gegund kan worden aan een lokaal/regionaal bedrijf. De realisatie van de uitbreiding zal vervolgens in 2025 uitgevoerd worden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 26 maart 2024
Nummer: B
Onderwerp: Uitbreiden vastgoed gemeentewerf Koggelsteeg Ootmarsum

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 maart 2024;

gelet op artikel

besluit:

1. In te stemmen met de uitbreiding van het bedrijfspand en het verplaatsen van de materiaalopslag zoals voorgesteld op de bijlage: bedrijfshal voorzijde.
2. De raad voor te stellen om krediet beschikbaar te stellen van € 1.010.735 voor de uitbreiding van het pand aan de Koggelsteeg te Ootmarsum.
3. De raad voor te stellen om de daaruit voortvloeiende exploitatielasten (waaronder kapitaallasten) te dekken uit een huurverhoging van € 60.871 aan Noaberkracht.
4. De raad voor te stellen om het perceel met kavelnummer 2 uit de gemeentelijke grondexploitatie De Mors IV te halen en toe te voegen aan de materiële vaste activa (hierna: MVA).
5. De verwachte opbrengsten van kavelnummer 2 van de gemeentelijke grondexploitatie De Mors IV die het niet meer zal genereren door de uitname van het perceel zoals genoemd bij beslispoint 4, voor een bedrag van € 109.810 naar beneden bij te stellen en te betrekken bij de berekening van het bijgestelde resultaat van deze grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,