

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2017-002314

Onderwerp

Nadere uitwerking opdracht 't Loket lange termijn

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
18 april 2017	6 juni 2017		

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Op 31 januari 2017 heeft de gemeenteraad besloten om kennis te nemen van de rapportage "Locatieonderzoek 't Loket lange termijn". Besloten is om scenario 1: Blijven zitten in de huidige panden op de locatie Zorgcentrum/de Marmot en scenario 2: verplaatsing van 't Loket naar het CC Jan van Besouw verder op te pakken en uit te werken en voor de uitwerking van deze scenario's een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen. Deze vervolgoopdracht is inmiddels nader uitgewerkt, waarbij ambities zijn gedefinieerd. De planning is nader onderzocht en gezien is hoe de gemeenteraad bij dit project betrokken kan worden. Belangrijk is dat de gemeenteraad zich hierin kan vinden. Draagvlak bij de gemeenteraad is immers van eminent belang, wil de gemeenteraad een gewogen en concreet besluit kunnen nemen over de lange termijn huisvesting van het zorgcentrum.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

Op 15 december 2015 is een amendement aanvaard, om bij de lange termijnoplossing voor 't Loket alle mogelijke locaties te onderzoeken, met inbegrip van het CC, en de gemeenteraad een lange termijnoplossing voor te leggen. Het onderzoek is in 2016 uitgevoerd. Op 31 januari 2017 heeft de gemeenteraad besloten om kennis te nemen van de rapportage "Locatieonderzoek 't Loket lange termijn". Besloten is om scenario 1: Blijven zitten in de huidige panden op de locatie Zorgcentrum/de Marmot en scenario 2: verplaatsing van 't Loket naar het CC Jan van Besouw verder op te pakken en uit te werken en voor de uitwerking van deze scenario's een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen.

2. Wat willen we bereiken?

Bij de besluitvorming is aangegeven op welke vragen het vervolgonderzoek in ieder geval antwoord moet gaan geven. Zo moet in de vervolgstap het definitieve programma voor 't Loket worden bepaald. Op basis hiervan kunnen beide opties in een nieuw ontwerp worden uitgewerkt. Dan zal duidelijk moeten worden wat specifiek nodig is om de huidige situatie en het CC Jan van Besouw geschikt te maken voor de lange termijn huisvestingsoplossing van 't Loket en de overige partners, die in het Zorgcentrum gehuisvest zijn en wat dit daadwerkelijk zal gaan kosten. In dat kader moet ook worden onderzocht wat het financieel effect is op interne financieringsstromen (subsidies en/of huurinkomsten versus kapitaalslasten en/of huurlasten). Ook fiscale consequenties zullen nog onderzocht moeten worden.

Ambtelijke bijstand: <naam>

Zaaknummer 2017-002314

Inmiddels is gestart met deze vervolgoopdracht. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een procesaanpak volgens de methode Agile Portfolio (SCRUM). Kenmerk van deze methode is dat aan de voorkant tijd en energie wordt gestoken in het zo helder mogelijk formuleren van de opdracht en de ambities van het project. Dit met als doel, al aan de voorkant verwachtingen gelijk te schakelen. De methode draait om de vragen als wie zijn wij, wat willen wij, waarom willen we dat en waar moeten we rekening mee houden. Belangrijk daarbij is dat ook de gemeenteraad zich kan vinden in de nader uitgewerkte opdracht en ambities. Draagvlak bij de gemeenteraad is immers van eminent belang, wil de gemeenteraad een gewogen en concreet besluit kunnen nemen over de huisvesting van het zorgcentrum waarbij de financiële, ruimtelijke en inhoudelijke consequenties in beeld zijn.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Wie zijn wij, vanuit welk perspectief wordt geadviseerd

Het antwoord op de vraag "wie zijn wij" is belangrijk in het licht van het perspectief van waaruit geadviseerd zal gaan worden. Immers, de gemeenteraad heeft bij besluitvorming in januari 2017 gevraagd om bij scenario 2 ook de huisvesting Mainframe te betrekken. In scenario 2 komt het CC Jan van Besouw in beeld, waar los van het zorgcentrum ook ideeën leven voor ontwikkeling naar de toekomst toe. In het kader van deze opdracht zal primair geadviseerd worden over de huisvesting van het Zorgcentrum. De huisvesting van Mainframe en de huisvesting van de gebruikers in het CC Jan van Besouw zijn een afgeleide. Dit wordt alleen gezien in relatie tot scenario 2.

Wat is de opdracht, wat zijn de ambities

Deze opdracht speelt zich in hoofdlijnen af rond een drietal kernthema's:

1. Welzijn
2. Het gebouw
3. Financiën

Per thema is de essentie, de kern van de opdracht in beeld gebracht. Wat willen we en waarom willen we dat. Waar moeten we bij de uitwerking van de opdracht ook nog rekening mee houden.

1. Welzijn

Wij willen advies uitbrengen over:

- De huisvesting van de partners in het zorgcentrum. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de volgende partners in het zorgcentrum bij elkaar blijven:
 - Contour de Twern (CdT)
 - MEE
 - 'T loket
 - GGD
 - Maatschappelijk werk (IMW)
- Het al dan niet toevoegen van inhoudelijke partners op de lange termijn.

Zodat:

- De gemeente de kans vergroot dat onze welzijnsaanbieders elkaar vinden en het aanbod op elkaar afstemmen en de dienstverlening aan de inwoners kwalitatief wordt vergroot.

Met aandacht voor:

- Positie GGD / politie / BOA / bloedprikdienst.
- Bestaande gebruikers van het CC Jan van Besouw.
- Mogelijkheid om Mainframe mee te nemen naar het CC binnen scenario 2.

De opdracht draait dus om een gezamenlijke huisvesting van de 5 genoemde kernpartners, die nu in het Zorgcentrum gehuisvest zijn. Doel is dat deze partners bij elkaar blijven. Daarnaast zal bezien worden of nog andere kernpartners toegevoegd moeten worden. Er zal zeker aandacht worden besteed aan de overige gebruikers van het Zorgcentrum en aan de gebruikers van het CC Jan van Besouw en aan Mainframe in scenario 2. Mocht niet gekozen worden voor scenario 2, dan zal het huisvestingsstuk Mainframe in een ander kader worden uitgewerkt. Dit geldt ook voor gebruiksvraagstukken in het CC Jan van Besouw.

2. Het gebouw

Wij willen advies uitbrengen over:

- Een laagdrempelige en toegankelijke huisvesting die past en aansluit bij de uitvoering van de activiteiten vanuit welzijnsorganisaties die in het huidige zorgcentrum gehuisvest zijn.
- De locaties de Marmot, CC Jan van Besouw en het zorgcentrum conform scenario 1 en 2 zoals besloten door de raad op 31/01/2017.
- Efficiënt ruimtegebruik voor het hele gebouw die in overeenstemming is met de uitgangspunten van het accommodatieonderzoek. Daarnaast een optimaal gebruik van de individuele ruimte binnen het gebouw.

Zodat:

- De gebruikers fysiek en sociaal geen drempel ervaren om gebruik te maken van de zorgfuncties.
- Er huisvesting is die de vanuit welzijn beoogde afstemming faciliteert en daarmee de kans vergroot op een goede kwaliteit van dienstverlening.
- Er een lange termijn oplossing is voor de welzijnsfuncties die in het huidige zorgcentrum zijn gehuisvest en hiermee een antwoord geven op deze vraag van de gemeenteraad.
- Er alleen gebouwen overblijven die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de kerntaken. De gemeente is geen vastgoedexploitant.

Met aandacht voor

- Duurzaamheid.
- Arbo normen.
- Monumentenstatus CC.
- Bij scenario 2 rekening houdend met de bestaande gebruikers van het CC en Mainframe.
- Gebruikseisen voor privacy klanten.

Dit deel van de opdracht speelt zich af rondom de vraag of beide locaties, het huidige Zorgcentrum en het CC Jan van Besouw, voor gebruikers van het Zorgcentrum laagdrempelig en toegankelijk genoeg zijn en/of gemaakt kunnen worden. Dit, om er voor te zorgen dat gebruikers zowel fysiek als sociaal geen drempel ervaren om gebruik te maken van de zorgfuncties. Maximaal en optimaal gebruik van de diensten van de zorgpartners staat vanuit de inhoud voorop. Belangrijk is ook dat de efficiëntie van het gebruik onderzocht wordt.

Dit, zowel voor wat betreft het gebruik van gebouwen als voor wat betreft het gebruik van de ruimten binnen het gebouw. Kan nog een efficiëntieslag plaatsvinden in het gebruik van ruimten voor de kernpartners in het Zorgcentrum, om een betere bezetting te kunnen waarborgen.

3. Financiën

Wij willen advies uitbrengen over:

- De financiële gevolgen van scenario 1 en 2, waarbij in beeld wordt gebracht welke kosten en opbrengsten hier per scenario mee gemoeid zijn.
- Hoe de financiële stromen zo efficiënt mogelijk vorm gegeven kunnen worden.

Zodat:

- Er een heldere financiële structuur ontstaat.
- De raad een gewogen beslissing kan nemen over de huisvesting waarbij ze ook de financiële gevolgen in beeld heeft.

Met aandacht voor

- Mogelijke BTW eisen.
- Kosten Mainframe bij scenario 2.
- Exploitatie SCAG.
- Marktconformiteit in huur.
- Consequenties financieel voor vrijgespeelde locaties binnen scenario 1 (o.a. boekwaarde).
- Looptijd overeenkomsten partners Back 2 Basics.

Om een keuze te kunnen maken dienen financiële aspecten helder en eenduidig in beeld te worden gebracht. Wat kost het gebruikers van het huidige Zorgcentrum en onze gemeente om de komende 20 jaar gehuisvest te blijven op de huidige locatie en wat kost het gebruikers en onze gemeente wanneer de huisvesting in het CC Jan van Besouw zal gaan plaatsvinden. Daarbij wordt gekeken naar de exploitatie van de SCAG, maar de opdracht is niet om deze te willen verbeteren. Ook is het niet de opdracht om een verplaatsing naar het CC Jan van Besouw budgettair neutraal uit te voeren.

De rol van de gemeenteraad

Draagvlak bij de gemeenteraad voor de opdracht en het uiteindelijke resultaat is van groot belang. Het betreft toch een complex project, rondom verschillende thema's en invalshoeken. Doel van de opdracht is er voor te zorgen dat de gemeenteraad een gewogen en concreet besluit kan nemen over de huisvesting van het zorgcentrum. De gemeenteraad wordt daarom op verschillende momenten gedurende het proces geconsulteerd en/of geïnformeerd. Nu, bij het nader definiëren en inkaderen van de opdracht en de ambities, maar ook gedurende het proces, als (deel)resultaten bekend zijn. Het streven is om regelmatig, 1 keer per 1 a 2 maanden, actief informatie te verzorgen.

Planning

De opdracht zal gefaseerd worden uitgevoerd. De eerste fase is er op gericht om antwoord te krijgen op de volgende vragen:

- Hoeveel m2 ruimten/werkplekken zijn voor de 5 kernpartners en mogelijke nieuwe kernpartners bij een efficiënt ruimtegebruik daadwerkelijk nodig.

- Is er hiervoor voldoende ruimte in het CC Jan van Besouw en is er de bereidheid om deze ruimte vrij te maken.
- Is het CC Jan van Besouw voor gebruikers van het Zorgcentrum voldoende laagdrempelig en toegankelijk en/of zo te maken.

Bij het in 2016 uitgevoerde locatieonderzoek is bij de locatie CC Jan van Besouw immers een kanttekening geplaatst. Het programma van het Zorgcentrum dat moet worden ingepast is groter dan het programma dat in het eerdere onderzoek van 2013 en kan mogelijk alleen worden ingepast wanneer meer ruimte beschikbaar wordt gemaakt. Dit zal nader onderzocht moeten worden. Mocht blijken dat het CC Jan van Besouw toch geen haalbare optie is voor de huisvesting van de partners van het Zorgcentrum dan kan op dat moment besloten worden om alleen scenario 1 verder uit te werken. Dit zal dit jaar duidelijk zijn.

Mocht scenario 2 nog steeds haalbaar zijn voor het geactualiseerde programma van het Zorgcentrum, dan zal in fase 2 nader worden gezien of, en welke, meerwaarde er vanuit de inhoud is op de locaties. Ook zal indicatief worden onderzocht wat het gebruikers van het huidige Zorgcentrum en onze gemeente kost om de komende 20 jaar gehuisvest te blijven op de huidige locatie en wat het gebruikers en onze gemeente indicatief kost wanneer de huisvesting in het CC Jan van Besouw zal gaan plaatsvinden. Mogelijk dat op dat moment een definitieve keuze voor een van de twee scenario's te maken is. Dit scenario zal dan in de volgende fase in een concreet ontwerp uitgewerkt worden. Mocht de keuze uiteindelijk op scenario 2 vallen, dan kan rekeninghoudend met aanbestedingsprocedures, een uitgewerkt voorlopig ontwerp met meer definitieve kostenraming medio 2018 verwacht worden.

4. Wat mag het kosten?

Om de volgende stap te kunnen zetten heeft de gemeenteraad in januari 2017 al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 50.000,00. Dit, om in- en externe adviseurs te kunnen inschakelen, waaronder een projectleider, architect, constructeur, installateur, bouwfysisch adviseur en kostendeskundige. Er wordt er vanuit gegaan dat dit bedrag voldoende is.

5. Communicatie en participatie / inspraak

In de vervolgstap wordt bijzondere aandacht geschonken aan communicatie en participatie van betrokkenen. Er zal overleg plaatsvinden met zowel de 5 kernpartners in het Zorgcentrum als met het SCAG als exploitant van het CC Jan van Besouw en de gebruikers in het CC Jan van Besouw. Bij de uitwerking van scenario 2 zal uiteraard ook met het jongerenwerk Mainframe gesproken worden.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Als ook de gemeenteraad zich kan vinden in de hiervoor geformuleerde opdracht en ambities, zal het vervolgonderzoek op basis hiervan gecontinueerd worden. De resultaten van het vervolgonderzoek zullen te zijner tijd aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Zoals hiervoor aangegeven is de planning van de uitvoering van de opdracht er op gericht om in december 2017 een tussenresultaat te kunnen presenteren.

7. Fatale beslisdatum

Er is geen fatale beslisdatum voor de uitvoering van deze vervolgoopdracht vastgesteld.

8. Voorstel

In te stemmen met de nader gedefinieerde opdracht en ambities voor de uitwerking van het vervolgonderzoek voor de lange termijn oplossing van het Zorgcentrum.

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Michel Tromp, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2017

gelezen het advies van de commissie Algemene Zaken, Ruimte, Welzijn d.d. 15, 17 of 17 mei 2017;

gelet op de Gemeentewet;

besluit:

In te stemmen met de nader gedefinieerde opdracht en ambities voor de uitwerking van het vervolgonderzoek voor de lange termijn oplossing van het Zorgcentrum.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 6 juni 2017.

, de voorzitter

, de griffier