Vervolgonderzoek 't Loket Lange termijn

Resultaten 1e fase

Zaaknummer	**2017-006776**
Versie	**Eindrapport**
Datum:	**17 / 10 / 2017**
Stellers:	**S. Torremans en L. van Tilborg**

Inhoudsopgave

1. Inleiding....3
2. Thema Welzijn....4
2.1 Programma / Efficiëntie Zorgcentrum....4
2.2 Programma CC Jan van Besouw....5
3. Thema Gebouw....7
3.1 (Huur)contracten Stichting SCAG....7
3.2 (Huur)contracten Zorgcentrum....7
4. Thema Financiën....8
4.1 Wet Markt en Overheid....8
4.2 BTW....8
4.3 Huurtarieven....8
5. Conclusie....11

1. Inleiding

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 Jan van Besouw, 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.

Op 6 juni 2017 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de nader gedefinieerde opdracht en ambities voor de uitwerking van het vervolgonderzoek voor de lange termijn oplossing van ‘t Loket. Afgesproken is dat de opdracht gefaseerd zal 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 uit 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.

Deze onderzoeksopdracht is via de methode Agile Portfolio (SCRUM) en dus stapsgewijs aangepakt. In de afgelopen periode is de aandacht gericht op een aantal specifieke deelprojecten en onderzoeksvragen per thema. De vragen en antwoorden per thema zijn in deze rapportage samengevat in beeld gebracht.

2. Thema Welzijn

2.1 Programma / Efficiëntie Zorgcentrum

Rondom dit vraagstuk was de opdracht de afgelopen periode de volgende:

- *De bezetting ter plaatse wordt gecheckt, om in beeld te krijgen of bezettingsoverzicht en praktijk op elkaar aansluiten*
- *Aan de hand van (arbo)normen wordt het bezettingsoverzicht vertaald naar benodigde m²*
- *Uitkomsten van de enquête en de check worden besproken met zorgpartners*
- *In beeld wordt gebracht welke delen een plaats moeten krijgen op de begane grond en welke delen op de verdieping(en) een plaats zouden kunnen krijgen*
- *Door overleg krijgen we een indicatie over zorgpartners akkoord zijn met programma en m²*

Er is een enquête uitgezet onder huidige en mogelijk toekomstige partners in het Zorgcentrum. De 5 kernpartners (ContourdeTwern, IMW, GGD, 't Loket en MEE) hebben daarbij aangegeven nadrukkelijk de meerwaarde van een gezamenlijke huisvesting voor de samenwerking te zien. In een optimale situatie bevindt de frontoffice zich op de begane grond. De backoffice kan eventueel naar de verdieping, mits dichtbij de frontoffice. Een Zorgcentrum volledig op de verdieping zou eventueel ook kunnen, mits deze zich dicht bij de voordeur bevindt en er een scheiding is van front- en backoffice. De gemeente deelt deze mening overigens niet. Een frontoffice op de verdieping is onvoldoende laagdrempelig, herkenbaar en toegankelijk. Veiligheid en privacy blijven onvoldoende gewaarborgd.

Voor de 5 kernpartners zelf is er geen drempel bij een verhuizing naar het CC Jan van Besouw. IMW en MEE hebben zelfs een voorkeur uitgesproken voor verplaatsing naar het CC Jan van Besouw. De verwachting van de kernpartners is dat het CC Jan Besouw ook voor klanten geen hoge drempel is. Wel is het zo dat het CC Jan van Besouw minder anoniem is. Aandacht is ook nodig voor de privacy.

De meeste partners in 't Loket verwachten geen grote groei of krimp. ContourdeTwern zal groeien met 0,5 fte. Voor 't Loket is het onduidelijk gelet op de doorontwikkeling van ’t Loket, die de komende periode wordt onderzocht. Van de aangeschreven potentiele nieuwe partners hebben alleen Amarant en Tzorg aangegeven behoefte te hebben aan een vaste plek in het Zorgcentrum voor 1 à 2 dagen. Een aantal andere partijen heeft interesse in een flexplek.

Qua bezetting is er in het Zorgcentrum een piek op dinsdag en donderdag. Het is lastig te organiseren dat meer gebruik op andere dagen plaatsvindt. In het voorjaar van 2017 is gedurende 3 weken ter plaatse bekeken hoe de werkelijke bezetting is. Er zijn daarbij verschillen geconstateerd tussen het bezettingsoverzicht en de daadwerkelijke aanwezigheid van mensen. Dit wordt volgens de partners verklaard, omdat gebruik wordt gemaakt van andere ruimten om in stilte te kunnen werken en/of een telefoongesprek te kunnen voeren. Ook de ICT-infra is een knelpunt, waardoor de werkplekken van IMW nu nog niet flexibel inzetbaar. Praktijk is ook dat mensen s-ochtends inloggen en dan een werkplek bezet houden, ook als ze tussentijds intern of extern in overleg zijn.

Partners hebben zelf in onderling overleg in beeld gebracht of wellicht een efficiëntieslag gemaakt kan worden. Bij een optimaal werkende ICT voorziening waardoor iedereen op alle flexplekken kan werken en bij voldoende segmentering van ruimten in stilteplekken, telefoonplekken, gewone werkplekken en overlegruimten, is de verwachting dat ze 0,75 werkplek nodig hebben per medewerker voor de medewerkers van 't Loket, IMW, Mee en GGD. Voor ContourdeTwern kan uitgegaan worden van een bezetting van 0,5 en voor die van de Kredietbank van 1 werkplek. In totaal komen ze op basis van bovenstaande daarmee op minimaal 32 werkplekken (exclusief balie/ receptie en de effecten van de doorontwikkeling van ‘t Loket).

De inschatting van de zorgpartners is dat voor een goede uitvoering van de werkzaamheden de werkplekken verdeeld moeten worden in +/-25% telefoon- , 37,5 % stilte- en 37,5% gewone werkplekken.
Dit leidt bij het huidig aantal uitvoerende werkers tot de volgende verdeling:

- 8 plekken voor telefonisch contact.
- 24 werkplekken, bij voorkeur ongeveer de helft echt stiltewerkplekken en de rest "gewone" werkplekken.
- 3 (kleine) spreekkamers
- 3 behandelkamers GGD
- Grote spreekkamer voor 4 a 5 personen
- Eén grote vergaderruimte voor maximaal 18 personen.

Met bovengenoemde ruimten hebben de 5 kernpartners, rekening houdend met geldende ARBO-normen, behoefte aan ca. 430 m² netto vloeroppervlak aan werk/vergaderruimte. Er vanuit gaande dat voor huisvesting 55% van de oppervlakte effectief gebruikt wordt voor werk/vergaderruimte, 45% van de ruimte is voor loopruimte, facilitaire zaken, wanden e.d., komt het benodigd bruto vloeroppervlak voor het Zorgcentrum op ca. 780 m². Dit zonder rekening te houden met het toevoegen van derden, bestaand (BOA, bloedprikdienst en politie) en/of nieuw (Amarant). Dit betekent dat er geen efficiëntieslag gemaakt kan worden voor wat betreft de benodigde m². Ook in het onderzoek naar de tijdelijke huisvesting in 2015 en het locatieonderzoek in 2016 was de inschatting van het benodigde oppervlak namelijk ca. 800 m². Er is door de zorgpartners ook de kanttekening geplaatst dat het, gelet op het feit dat steeds nieuwe ontwikkelingen op hen afkomen, moeilijk is goede voorspellingen te doen over de ruimtebehoefte op de langere termijn. Er blijkt wel behoefte te zijn aan andere ruimtes. Minder spreekkamers en vergaderruimte en meer werkplekken. Werkplekken zouden bij voorkeur ook anders ingericht moeten worden in telefoonplekken, stilteplekken en gewone werkplekken.

Het huidige ruimtegebruik van Zorgcentrum en De Marmot samen bedraagt 1.033 m2 bvo (exclusief de kelder en zolder die momenteel onder andere dienen voor facilitaire zaken). Dit zou betekenen dat vanuit de huidige situatie mogelijk wel een efficiëntieslag te maken is, als gekozen zou worden voor scenario 1.

2.2 Programma CC Jan van Besouw

In het kader van dit deelproject is antwoord gezocht op de volgende vragen:

- *We hebben inzicht in de m² die in het CC Jan van Besouw voor het Zorgcentrum beschikbaar zijn*
- *We kennen de visie van de Stichting SCAG (exploitant van het CC), haar toekomstplannen, en hebben antwoord op de vraag wat het effect daarvan is op de beschikbare ruimte in het CC Jan van Besouw*
- *We weten wat voor het CC Jan van Besouw afsluitbaar moet kunnen zijn*
- *Stichting SCAG geeft formeel antwoord op de vraag of zij bereid en in staat is ruimte beschikbaar te stellen*

In het voorjaar van 2017 is de Stichting SCAG gevraagd naar het standpunt ten aanzien van een mogelijke inhuizing van de functies van het Zorgcentrum in het CC Jan van Besouw. In de schriftelijke reactie van Stichting SCAG is het volgende aangegeven.

Het visiedocument van het cultureel centrum draagt de titel: Jan van Besouw: Cultuurhuis van IEDEREEN!

De doelstellingen van Stichting SCAG zijn hierin:

- Faciliteren en initiëren van tal van culturele activiteiten
- Huisvesting bieden aan organisaties op het gebied van actieve en receptieve cultuurbeoefening
- Programma op het gebied van podiumkunsten (toneel, muziek, dans, cabaret, beeldende kunst, film, literatuur, erfgoed en media), samen met amateurs en professionals
- Ondernemen van horeca- en verhuuractiviteiten om de drie hierboven genoemde kerndoelen te kunnen realiseren.

Het is de nadrukkelijke doelstelling van Stichting SCAG om de commerciële inkomsten van het Jan van Besouw in de toekomst te vergroten om ook de financiële zelfstandigheid te vergroten.

Om deze doelstellingen te kunnen realiseren, moeten de begane grond en de eerste verdieping volgens Stichting SCAG vrij toegankelijk zijn en blijven voor commerciële activiteiten en voor alle klanten en bezoekers van het CC Jan van Besouw. Op deze etages kan dus geen ruimte gemaakt worden voor het Zorgcentrum. Daarbij wil Stichting SCAG bij gelegenheid ook bepaalde delen van de begane grond kunnen afsluiten voor publiek (zoals bijvoorbeeld de foyer bij bruiloften en begrafenissen). Ook een onbelemmerd gebruik van de restaurantfunctie van de foyer is van belang. Andere ruimten in het gebouw, met name op de tweede etage, die van minder commerciële waarde zijn voor Stichting SCAG, zijn geschikt te maken voor de zorgfuncties.

Stichting SCAG staat ervoor open om, samen met alle betrokken partners, de mogelijkheden te bestuderen om ruimte te maken voor het Zorgcentrum. Er is echter geen sprake van leegstand. Wel is er op sommige dagen gedurende de week sprake van onderbezetting van ruimten. Als de financiële positie van het CC Jan van Besouw binnen een afzienbaar aantal jaren dusdanig verbetert door de inhuizing van het Zorgcentrum, dan is deze samenvoeging het zeer waard om serieus bekeken te worden. Dit, met alle partners aan tafels, zonder dat een van de partijen zich eisend opstelt. Er moeten dan ook afspraken gemaakt worden over het optimaliseren van het gebouw ten aanzien van bijvoorbeeld de klimaatbeheersing en de toegankelijkheid van het pand.

3. Thema Gebouw

3.1 (Huur)contracten Stichting SCAG

Het volgende is onderzocht:

- *De contracten tussen Stichting SCAG en gemeente worden nader onderzocht*
- *Daarbij wordt in beeld gebracht welke vrijheid Stichting SCAG heeft om te bepalen aan wie ze verhuurt*
- *En wordt bezien of, en welke, sturingsmogelijkheden wij als gemeente hebben*
- *En of Stichting SCAG haar commerciële toekomstplannen wel/niet kan realiseren binnen de bestaande contracten*
- *En of de voorgenomen wijziging van subsidieverlening naar inkoop (B2B) van invloed is op sturingsmogelijkheden van de gemeente*

Met Stichting SCAG zijn 3 huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd aangegaan. Er zijn aparte huurovereenkomsten in verband met het al dan niet verhalen van BTW (zie hierna). Stichting SCAG mag het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder verhuren. In de huurovereenkomsten is bepaald dat ruimten in het CC Jan van Besouw uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig de statuten van Stichting SCAG en daarmee voor binnen de gemeente Goirle opererende verenigingen en/of stichtingen en/of groepen van maatschappelijk, levensbeschouwelijk recreatief, sportief, educatief en cultureel gebied. Het verhuren aan andere (commerciële) partijen mag niet zonder toestemming van de gemeente. Doordat is bepaald dat de gemeente toestemming moet geven voor ander gebruik, komt de uitvoering van de Wet Markt en Overheid (zie hierna) bij de gemeente te liggen.
Daarnaast is met Stichting SCAG een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over tariefsoorten die Stichting SCAG mag hanteren (maatschappelijk tarieven en commercieel tarief). Ook is overeengekomen dat Stichting SCAG bepaalt wie gebruiker kan zijn van het CC Jan van Besouw. Wel moet zij voorrang geven aan gebruikers aan wie de gemeente subsidie verstrekt of zal verstrekken. De gemeente kan Stichting SCAG echter niet dwingen om ruimte vrij te maken. Onduidelijk is wat de verandering van een subsidiesysteem naar aanbesteding betekent voor de bestaande overeenkomst. Ook is in de exploitatieovereenkomst bepaald dat er een volledige horecaexploitatie mag worden gevoerd, dat er conferenties mogen worden gehouden en feesten en partijen mogen worden georganiseerd en dat opbrengsten ten gunste moeten komen van Stichting SCAG.

3.2 (Huur)contracten Zorgcentrum

Rondom dit deelproject is aandacht geschonken aan het volgende:

- De contracten tussen gebruikers Zorgcentrum en gemeente worden in beeld gebracht
- Daarbij wordt onderzocht of, en welke, consequenties er zitten aan het opzeggen van contracten
- En wanneer en onder welke voorwaarden wij gebruikers van het Zorgcentrum er uit kunnen sturen

Met 5 gebruikers (ContourdeTwern, IMW, GGD, Stichting Diagnostiek Brabant en Politie Midden en West-Brabant) zijn in 2014 huurovereenkomsten aangegaan voor bepaalde tijd (2 jaren). De huurovereenkomsten worden voortgezet voor aansluitende periode van telkens een jaar. De opzegtermijn bedraagt 12 maanden. Aan het opzeggen zijn geen specifieke voorwaarden verbonden.

De huurders mogen niet geheel of gedeeltelijk onder verhuren. 't Loket heeft geen huurovereenkomst.

4. Thema Financiën

4.1 Wet Markt en Overheid

Rondom dit thema is het volgende deelproject geformuleerd:

- *De Wet Markt en Overheid wordt onderzocht waarbij in beeld wordt gebracht wat de (on)mogelijkheden zijn van verhuur van ruimten in het CC in het kader van de Wet Markt en Overheid*

De Wet Markt en Overheid komt in beeld op het moment dat door Stichting SCAG ruimten in het CC Jan van Besouw structureel worden doorverhuurd aan commerciële partijen. Dit is binnen de bestaande contracten en overeenkomsten niet zonder toestemming van de gemeente toegestaan en dus op dit moment niet aan de orde. Wanneer ruimten in het CC Jan van Besouw wel structureel voor commerciële huurtarieven worden doorgevoerd, dan zal de gemeente haar huurtarieven aan Stichting SCAG ook in commerciële zin moeten aanpassen, wil in het kader van de Wet Markt en Overheid geen sprake zijn van staatssteun.

4.2 BTW

Met betrekking tot BTW is het volgende bezien:

- *Er vindt onderzoek plaats naar de BTW waarbij in beeld wordt gebracht wat de gevolgen van BTW (verhaalbaarheid) zijn in beide scenario's*

De gemeente verhuurt als eigenaar van zowel het Zorgcentrum als de voormalige locatie van peuterspeelzaal de Marmot nu aan de gebruikers van het Zorgcentrum niet met btw belaste verhuur.
Voor het CC Jan van Besouw geldt dat de gemeente een aantal ruimten op de begane grond met BTW belaste verhuur verhuurt aan Stichting SCAG. Het betreft het gedeelte waar de bibliotheek in is gehuisvest, de foyer, de kapel en de theaterzaal. Als in scenario 2 deze ruimten (gedeeltelijk) door gebruikers van het Zorgcentrum in gebruik genomen gaan worden dan betekent dat, dat van de kosten die de gemeente maakt als eigenaar en voor het groot onderhoud minder BTW verhaald kan gaan worden. Scenario 2 is, wanneer gebruikers van het Zorgcentrum een plaats krijgen op de begane grond, voor wat betreft de BTW, in financiële zin daardoor minder gunstig dan scenario 1.

4.3 Huurtarieven

In het kader van dit deelproject is het volgende aan de orde gekomen:

- *Huurtarieven worden nader in beeld gebracht*
- *Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt wat marktconforme huur is*
- *De beoogde huurprijs voor de functies van 't Loket zal worden opgevraagd bij Stichting SCAG*
- *Inzichtelijk zal worden gemaakt wat het gebruikers in het Zorgcentrum nu kost*
- *Er ontstaat een beeld van huurtarief SCAG versus marktconforme huur / huren in huidig Zorgcentrum*

Zorgcentrum, Thomas van Diessenstraat 4 (BVO 780 m²)

Naam gebruiker	VVO	Hoogte huursom
Politie	21,5 m²	€ 2.500,00
GGD Hart van Brabant	143 m²	€ 24.775,00
Bloedprikdienst (SDB)	7,5 m²	€ 2.205,00
IMW	100 m²	€ 20.667,00
ContourdeTwern	46 m²	€ 4.935,00
't Loket	111 m²	€ 00,00
Totaal	**429 m²** (1)	€ 55.082,00 (2)

(1) Het gebouw heeft een totale verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) ad 552 m².
(2) In de huursom is een component energiekosten ad 31% opgenomen
(31% van € 55.082,00 = € 17.500,00).

De Thomas van Diessenstraat 4 wordt kostendekkend verhuurd. De totale huursom € 55.082,00 gedeeld door het totale verhuurbaar vloeroppervlakte 552 m² = € 99,70 per m2 gemiddeld.

De Marmot, Sint Jansstraat 1-06 (BVO 253 m²)
Voor dit gebouw is de kostprijsdekkende huur ca. € 15.000,00 exclusief elektra, gas, water en publiekrechtelijk heffingen en klein dagelijks onderhoud. Deze kosten bedragen ca. € 7.000,00. Bij een kostendekkende verhuur bedraagt de huurprijs € 22.000,00 gedeeld door het totale verhuurbaar vloeroppervlakte 215 m² = € 102,00 per m² gemiddeld.

Humanitas betaalde in 2015 € 15.910,00 aan huur voor deze locatie. Daarnaast betaalde Humanitas zelf de kosten elektra, gas, water, publieke heffingen en het klein dagelijks onderhoud voor rekening huurder. In 2016 en 2017, toen deze locatie in gebruik is genomen bij het Zorgcentrum, is een bedrag van € 13.000,00 ten laste van het sociaal domein gebracht. De kosten van ca. € 7.000,00 voor elektra, gas, water en publiekrechtelijk heffingen en klein dagelijks onderhoud per jaar zijn in 2016 en 2017 betaald uit het budget gebouwenbeheer. De inkomsten 2016/2017 waren niet toereikend voor een kostprijsdekkende (ver)huur. Voor 2018 is uitgangspunt dat de (ver)huur kosten in rekening worden gebracht per werkplek . Dit is nog niet gerealiseerd in afwachting van nadere ontwikkelingen omtrent de toekomstige huisvesting van het Zorgcentrum. Wel wordt vanaf 2018 huur in rekening gebracht bij 't Loket en MEE. Hiervoor is in de begroting 2018 voor beide locaties tezamen een bedrag opgenomen van € 13.275,00. Uitgangspunt in deze berekening is een kostprijsdekkende huur. Hierbij is geen rekening gehouden met de bijkomende kosten van elektra, gas, water en publiekrechtelijk heffingen en klein dagelijks onderhoud (ca. € 7.000,000). Deze kosten zijn nog niet doorbelast.

CC Jan van Besouw, Thomas van Diessenstraat 1
Stichting SCAG kan op dit moment niet aangeven, welke huur voor gebruikers van het Zorgcentrum zal worden gevraagd, op het moment dat gekozen wordt voor inhuizen in het CC Jan van Besouw. Een (ver)huurprijs van € 150,00 p/m² is de richtprijs die voormalig directeur Paul Cornelissen in april 2017 heeft afgegeven als marktconform tarief. Volgens opgave van de bibliotheek wordt op dit moment door Stichting SCAG een (ver)huurprijs gevraagd van ca. € 76,00 p/m². Deze (ver)huurprijzen zijn inclusief de kosten van elektra, gas, water en publiekrechtelijk heffingen en klein dagelijks onderhoud.

Volgens makelaar Smits van SMITSVANBEEK bedrijfshuisvesting is de marktprijs voor kantoorruimte in het centrum van Goirle op dit moment ca. € 125,00 p/m². Het kantoorpand Oranjeplein 3 met een verhuurbaar oppervlak van 487 m² kost ook € 125,00 p/m² per jaar. De huurprijs van het pand aan het Oranjeplein 3 is exclusief de kosten van elektra, gas, water en publiekrechtelijk heffingen en klein dagelijks onderhoud. Op basis hiervan kan de conclusie worden getrokken dat een(ver)huurprijs van €

150,00 minus de bijkomende kosten (ca. € 30,00 per/m2) in het CC Jan van Besouw ongeveer gelijk is aan een marktconforme huurprijs voor kantoorruimte.

Het is afhankelijk van het tarief dat Stichting SCAG zal hanteren of sprake zal zijn van een gunstigere of ongunstigere huur bij verhuizing naar het CC Jan van Besouw. Als een marktconform huurtarief wordt gevraagd, zal sprake zijn van een huurverhoging van ca 50 %. Bij een marktconform tarief bedragen de extra huurkosten ca € 38.000,00 bij hetzelfde aantal m² gehuurd vloeroppervlak. Als een meer maatschappelijk tarief wordt gevraagd, vergelijkbaar met de huidige huur van de bibliotheek, is sprake van een huurverlaging van ca. 24%. Dan is er een bedrag van ca € 19.000,00 minder aan huurkosten bij hetzelfde aantal m2 gehuurd vloeroppervlak. Deze verschillen zijn er, omdat wij nu kostendekkend verhuren en niet marktconform danwel met een maatschappelijk tarief. Per gebruiker zullen er ook verschillen zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Er is in de bestaande situatie sprake van historisch gegroeide huren en niet van een vast huurprijs per m². 't Loket betaalt in de huidige situatie geen huur. Daarnaast komen op de (ver)huurprijs kapitaallasten in verband met de benodigde investering voor het verhuizen en het verbouwen van de accommodatie. Deze kosten zullen in beginsel voor rekening komen van de eigenaar/Verhuurder, dus de gemeente. Dit geldt ook voor een deel van de onderhoudskosten, het groot onderhoud, dat normaal voor rekening komt van de eigenaar/verhuurder.

5. Conclusie

De 1e fase van de opdracht heeft als doel antwoord te geven 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.

Om zo meer grip te krijgen op de vraag of het CC Jan van Besouw een haalbare optie is voor de huisvesting van de partners van het Zorgcentrum.

Het benodigd bruto vloeroppervlak voor de 5 kernpartners in het Zorgcentrum komt bij efficiënt ruimtegebruik neer op ca. 780 m². Daarbij is nog geen rekening gehouden met het eventueel toevoegen van derden, bestaand (BOA, bloedprikdienst en politie) en/of nieuw (Amarant). Ook is nog geen rekening gehouden met de effecten van toekomstige ontwikkelingen in 't Loket.

Stichting SGAG is bereid in onderling overleg te bezien of hiervoor ruimte gemaakt kan worden in het CC Jan van Besouw en heeft hierbij dan de 2e verdieping op het oog. Deze heeft een oppervlak van ca. 1.000 m² (exclusief verkeersruimte en toiletten). Er is in het CC Jan van Besouw echter geen sprake van structurele leegstand, wel onderbezetting. Het inpassen betekent dat bijna alle functies die nu een plaats hebben op deze verdieping elders in het CC Jan van Besouw ondergebracht zouden moeten kunnen worden, al dan niet door middel van verbouwing.

Voor de 5 kernpartners zelf is er geen drempel bij een verhuizing naar het CC Jan van Besouw. De verwachting van de kernpartners is dat het CC Jan Besouw ook voor klanten geen hoge drempel is. Het CC Jan van Besouw is voldoende laagdrempelig, mits het Zorgcentrum herkenbaar en toegankelijk is. Dit betekent volgens de 5 kernpartners in het Zorgcentrum dat in een optimale situatie de frontoffice zich op de begane grond bevindt. De backoffice kan eventueel naar de verdieping, mits dichtbij de frontoffice, en een Zorgcentrum volledig op de verdieping zou eventueel ook kunnen, mits deze zich dicht bij de voordeur bevindt. De gemeente deelt deze mening niet. Vanuit het oogpunt van herkenbaarheid, toegankelijkheid, laagdrempeligheid en veiligheid is een situering van het zorgcentrum op de verdieping niet gewenst.

Er is voor wat betreft de positie van het Zorgcentrum binnen het CC Jan van Besouw een duidelijk verschil van inzicht, wensen en verlangens tussen Stichting SCAG en de 5 kernpartners. Betwijfeld moet worden of een positie op de 2e verdieping van het CC Jan van Besouw voor zowel de 5 kernpartners als de gebruikers van het Zorgcentrum voldoende herkenbaar en toegankelijk is. Veiligheid en privacy blijven onvoldoende gewaarborgd. Het realiseren van een frontoffice van het Zorgcentrum op de begane grond stuit op bezwaren van Stichting SCAG zowel voor wat betreft de beschikbare ruimte, (on)mogelijkheden voor afsluitbaarheid van delen van de begane grond, waaronder de foyer, en de doelstelling van Stichting SCAG om de commerciële inkomsten van het Jan van Besouw te vergroten en hiervoor de begane grond en 1e verdieping in te zetten. De afstand tussen een frontoffice op de begane grond en een backoffice op de 2e verdieping past niet bij de visie van de 5 kernpartners in het Zorgcentrum. Het elders inpassen van alle functies die nu op de 2e verdieping van het CC Jan van Besouw zijn gehuisvest, zal gelet op de omvang en het feit dat geen sprake is van structurele leegstand lastig zijn. Dit belemmert de wens van Stichting SCAG voor het ontplooien van meer commerciële activiteiten. Qua ruimte en functioneel gezien lijkt het inpassen van het Zorgcentrum in het CC Jan van Besouw een erg lastige opgave te worden.

Onze gemeente heeft op basis van de gesloten overeenkomsten niet de tools om Stichting SCAG te dwingen ruimte te maken voor de 5 kernpartners in het Zorgcentrum. Er is geen sprake van structurele leegstand, wat betekent dat partijen die nu een plaats hebben in het CC Jan van Besouw ruimte moeten maken voor het Zorgcentrum door een andere plaats te krijgen en/of in te krimpen. Deze partijen horen bij de oorspronkelijke bedoelingen van het CC Jan van Besouw. Draagvlak bij zowel Stichting SCAG als deze gebruikers en verenigingen is voor het welslagen van een dergelijke exercitie een voorwaarde. Betwijfeld moet worden of deze er voor een dergelijk grote verschuiving in voldoende mate is. Gevolg van de inpassing van het Zorgcentrum in het CC Jan van Besouw zal zijn dat het CC Jan van Besouw helemaal vol zal zitten. Zowel voor het Zorgcentrum als het CC Jan van Besouw betekent dit dat er weinig tot geen flexibiliteit meer is om toekomstige ruimtevragende ontwikkelingen op te kunnen vangen.

In financieel opzicht is een inpassing van de 5 kernpartners in het CC Jan van Besouw voor de 5 kernpartners aanzienlijk ongunstiger als door Stichting SCAG een marktconform commercieel tarief voor verhuur van kantoorruimten wordt gevraagd. Voor Stichting SCAG zijn er meer inkomsten. Of een commercieel tarief in deze omvang kan, is overigens gelet op de Wet Markt en Overheid maar zeer de vraag. Gevolg kan dan zijn dat onze gemeente haar huurtarief aan Stichting SCAG dan moet verhogen, om niet van staatssteun beticht te worden, wat dan vervolgens weer een negatief effect heeft op de exploitatie van Stichting SCAG. Als Stichting SCAG bereid is een meer maatschappelijk tarief te vragen kan dit afhankelijk van het tarief voor de 5 kernpartners gunstiger uitpakken. Stichting SCAG ontvangt meer inkomsten. Daartegenover staan dan de kosten van de verhuizing en de verbouwing van het CC Jan van Besouw. Uit eerder onderzoek is gebleken dat deze aanzienlijk zullen zijn, meer dan een half miljoen euro. Afhankelijk van de plaats in het CC Jan van Besouw zijn er ook negatieve effecten voor wat betreft de BTW. Op dat moment zit het CC Jan van Besouw vol en zullen er geen mogelijkheden meer zijn voor het ontplooien van meer commerciële activiteiten.

De adviesgroep huisvesting Zorgcentrum is op basis van het onderzoek van mening dat er voldoende in beeld is gebracht om de conclusie te kunnen trekken dat het CC Jan van Besouw geen haalbare optie is voor de huisvesting van de partners van het Zorgcentrum. Dit zowel vanuit inhoud en visies van de 5 kernpartners in het Zorgcentrum en Stichting SCAG als qua ruimte. In financieel opzicht wordt ook geen meerwaarde gezien. Geadviseerd wordt de aandacht te richten op de verdere uitwerking van scenario 1: blijven zitten in de huidige panden op de locatie Zorgcentrum/de Marmot en deze verder uit te werken.