

Raadsinformatie

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Wethouder Verhoeven
<i>Onderwerp</i>	Her huisvesting de Bocht, herontwikkeling locatie Tilburgseweg
<i>Datum</i>	25-07-12
<i>Afschrift aan</i>	R&B, MD,OND, ONT

Instituut Kompaan De Bocht wil nieuwbouw plegen aan de Rillaersebaan om de activiteiten van De Bocht te integreren met en op locatie Kompaan. De locatie van de Bocht aan de Tilburgseweg komt daarbij vrij en komt in aanmerking voor herontwikkeling. Verkoop van de locatie is noodzakelijk om de nieuwbouw te financieren. Ontwikkelaar CNL samen met investeerder Syntrus Achmea, heeft belangstelling getoond voor locatie de Bocht om een serviceresidentie te realiseren voor senioren gericht op een combinatie van wonen, service en zorg.

Het initiatief behelst de volgende onderdelen:

1. nieuwbouw van instituut De Bocht op het terrein van Kompaan aan de Rillaersebaan;
2. herontwikkeling van het terrein van De Bocht aan de Tilburgseweg tot serviceresidentie;
3. Ontwikkeling van een centrumlocatie door CNL.

Ad 1.

Ten aanzien van de nieuwbouw op de locatie aan de Rillaersebaan, speelt een stedenbouwkundige uitdaging. Om de kwaliteit van het gebied en met name het groene karakter van het terrein niet (te zeer) aan te tasten, dient de nieuwbouw goed ingepast te worden. Er zijn 3 varianten ontwikkeld waarbij variant 1 bij zowel de gemeente als bij Kompaan de Bocht de voorkeur geniet. Bij deze variant zou een gedeelte van de gronden van Boschkens fase 3b ingezet worden voor de uitbreiding van Kompaan de Bocht en dat is gunstig voor de grondexploitatie Boschkens. Basisschool de Keijzer heeft eveneens uitbreidingsplannen. Deze zullen in samenhang met de nieuwbouw van Kompaan de Bocht worden gezien.

Gelet op het regionale karakter van Kompaan de Bocht zou deze instelling in het kader van de Regio Hart van Brabant aangemerkt moeten worden als centrumvoorziening. Met dat predicaat kan de financiering van lasten die nu voor rekening van alleen de gemeente Goirle komen (uitkering, bijstand, schuldhulpverleningstrajecten, etc.) meer regionaal gefinancierd worden. De samenvoeging van Kompaan en de Bocht op de locatie aan de Rillaersebaan zou op dit moment een structurele lastenverzwaring van ongeveer € 30.000,- voor de gemeente Goirle betekenen.

Ad 2.

De beoogde serviceresidentie is een all-inclusive formule waarin wonen, service en zorg worden gecombineerd. Bij het huren van een woning zit ook schoonmaak, eten en gebruik van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen zoals een shuttledienst inbegrepen. De huur incl. service en zorg bedraagt zo'n € 2500,00 à € 3000,00 per maand. Daarnaast kan alle zorg, behalve ziekenhuiszorg, ingekocht en geleverd worden. Zorgcentrum Het Laar wil deze zorg gaan leveren en garandeert ook alle zorg op de locatie. Criterium om binnen te komen is dat bewoners min of meer gezond zijn. Het Laar is bereid aan te sluiten bij de indicatie- en plaatsingssystematiek die Goirle hanteert. De zorg wordt betaald uit de zorgverzekering, AWBZ, PGB's en aanvragen WMO. De verwachting is dat 70% van de toekomstige bewoners van buiten Goirle komt. Er zijn 8 mensen in vaste dienst die zowel service- als zorgtaken hebben.

De consequenties voor (extra) uitgaven sociale zekerheid is (nog) niet exact in beeld te brengen, maar de vestiging van een serviceresidentie zal gevolgen hebben voor aanvragen in het kader van de WMO. Er kunnen c.q. zullen aanvragen komen voor rolstoelen, scootmobielen, regiotaxi en hulp bij het huishouden. Eenvoudige woonvoorziening (verhoogd toilet, beugels toilet en douche en douchezitje, etc) kunnen worden meegenomen met de bouw, evenals domotica. Daarnaast kunnen er wellicht afspraken gemaakt worden over aanvragen voor hulp bij het huishouden en een in te zetten shuttledienst met als doel de claims op de zorgbudgetten te beperken.

CNL wil het complex ontwikkelen en doet zit voor pensioenfondsen Syntrus Achmea. Indien gemeente groen licht geeft, gaat risico volledig over naar ontwikkelaar en investeerder en kan de ontwikkeling starten nadat de Bocht is verhuisd naar de Rillaersebaan.

Voor Boschkens fase 6 is de ontwikkeling een kans om de woningen die dichtbij de snelweg liggen op relatief korte termijn gerealiseerd te krijgen. CNL wil die woningen betrekken bij de ontwikkeling van de serviceresidentie. Deze woningen zijn noodzakelijk voor geluidsafscherming in het verdere gebied en het is dus van belang ze op korte termijn gerealiseerd te krijgen. Inkomsten genereren en risico's beperken is voor de grondexploitatie Boschkens van groot belang.

De stedenbouwkundige inpassing van de serviceresidentie op gronden van de Bocht, zal nog nader onderzocht moeten worden. Met name het parkeren en het in stand houden van de aanwezige bomen zijn nadrukkelijke aandachtspunten. In de visie Tilburgseweg is opgenomen dat herontwikkeling van locatie de Bocht mogelijk is.

Ad 3.

CNL en Syntrus Achmea zijn bereid na te denken over ontwikkeling van ong. 80 wooneenheden met zorg in het centrum. Het zou dan gaan om het goedkope segment en dient als 'compensatie' voor de 120 eenheden in het hogere segment op locatie de Bocht.

Beleidskaders

De ontwikkeling past in de Woonvisie, maar de locatie ligt niet in de in de visie genoemde zorgcirkels. Daarbij is de locatie van de Bocht niet geselecteerd om in de komende tien jaar ontwikkeld te worden. Naar nu blijkt is de locatie de Bocht wel geschikt te maken is voor huisvesting van senioren nu in ieder geval de zorg op de locatie zelf geleverd wordt. Niet duidelijk is echter welke afspraken er gemaakt kunnen worden in de regio ten aanzien van woningbouw aantallen gelet op de nieuwe prognoses van de provincie. Eind 2012 zal aan de hand van de dan bekende inzichten gekeken moeten worden of de nota prioritering woningbouwlocatie aanpassing behoeft.

De ontwikkeling past erg goed in de 'care-avenue' gedachte zoals die geformuleerd is in de werkagenda van de Regio 'Hart van Brabant'. Economisch levert de serviceresidentie in ieder geval 8 vaste full-time en enkele tientallen flexibele arbeidsplaatsen op. Eveneens zou in deze regio gepleit moeten worden voor het predicaat 'centrumvoorziening' voor het instituut Kompaan de Bocht. Dit oormerk zou kunnen leiden tot en ook 'regio-financiering'. Die 'regio'financiering moet dan uiteraard verder gaan dan de inzet van de middelen voor vrouwenopvang die Tilburg als centrumgemeente al ontvangt. Bestuurlijk moet dit op de agenda van de regio geplaatst worden.

Alles overwegende komen wij tot de conclusie dat, met inachtneming van de (mogelijke) negatieve aspecten, het initiatief kansrijk is en verder geconcretiseerd moet worden. Om die reden is het besluit om een positieve grondhouding aan te nemen en de opdracht mee te geven, overigens met alle rechten voorbehouden, om te werken aan een intentie-overeenkomst met Kompaan de Bocht, CNL, Syntrus Achmea, Het Laar en de gemeente.
