

Raadsinformatie

Aan Raad
Portefeuillehouder Wethouder Sperber
Onderwerp Verplaatsing Zorgcentrum naar C.C. Jan van Besouw
Datum 17-09-13
Afschrift aan

.....

De raad heeft bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2010 een motie aangenomen waarin zij het college opdracht heeft gegeven te onderzoeken in hoeverre de activiteiten die op dit moment plaatsvinden in het Zorgcentrum aan de Thomas van Diessenstraat 4 te Goirle ondergebracht kunnen worden in het C.C. Jan van Besouw. Dit om efficiënter met gemeentelijke ruimten om te gaan en het exploitatietekort van het C.C. Jan van Besouw, op termijn, positief te beïnvloeden.

Met de uitvoering van deze motie is in 2009 gestart. Eerst is intern verkennend een aantal onderzoeken uitgevoerd naar de huisvesting van de functies in het Zorgcentrum in C.C. Jan van Besouw. Ook is in 2010 door ZetOpen een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de toegankelijkheid van het C.C. Jan van Besouw voor mensen met een beperking te verbeteren. Uit deze eerste verkenningen is gebleken dat alle functies die nu gehuisvest zijn in het Zorgcentrum waarschijnlijk ruimtelijk en functioneel op een goede manier in het bestaande C.C. Jan van Besouw kunnen worden ondergebracht. Daarop is besloten de oorspronkelijk architect van het C.C. Jan van Besouw opdracht te geven voor een nader onderzoek. Dit nader onderzoek heeft even op zich laten wachten omdat in 2011 prioriteit is gegeven aan het herijkingstraject 'Back to Basics' en vervolgens is gestart met de uitwerking van de drie transities (AWBZ -Wmo, Jeugdzorg en Participatiewet). De resultaten van dit laatste traject zullen pas volgend jaar hun beslag krijgen en besloten is hier het nader onderzoek van de architect niet langer op te laten wachten. Dit betekent wel dat voor wat betreft de effecten van de drie transities op het ruimtebeslag aannames zijn gedaan. De oorspronkelijke architect van het C.C. Jan van Besouw heeft dit jaar in overleg met gebruikers van het Zorgcentrum en betrokken partijen in het C.C. Jan van Besouw een getekend programma van eisen en wensen gemaakt voor de (eventuele) interne verbouwing van het C.C. Jan van Besouw ten behoeve van de inpassing van het Zorgcentrum. Technische (on)mogelijkheden en financiële consequenties zijn daarbij in beeld gebracht.

Doel van de opdracht die de raad het college middels de motie heeft gegeven, was tweeledig. Enerzijds was te bezien of efficiënter met gemeentelijke ruimten omgegaan kan worden, anderzijds of het exploitatietekort van het C.C. Jan van Besouw, op termijn, positief beïnvloed zou kunnen worden. De uitgevoerde onderzoeken hebben antwoord gegeven op deze vragen.

De uitgevoerde onderzoeken wijzen uit dat het fysiek en bouw- en installatietechnisch mogelijk is om de huidige gebruikers van het Zorgcentrum een plaats te geven in het C.C. Jan van Besouw en dus efficiënter met ruimte om te gaan. De locatie van het huidige Zorgcentrum kan hiermee vrijgespeeld worden en voor een andere ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw, benut worden. Vanuit de inhoud beredeneerd wordt nadrukkelijk meerwaarde gezien bij een verplaatsing van de gebruikers van het Zorgcentrum naar het C.C. Jan van Besouw. Zowel de gebruikers van het Zorgcentrum als de betrokken partijen stichting SCAG, Bibliotheek en Factorium in het C.C. Jan van Besouw hebben inhoudelijk positief op een mogelijke verplaatsing gereageerd. Alle betrokkenen zien meerwaarde in het optimaliseren van mogelijkheden voor samenwerking, wanneer men gezamenlijk op één locatie gehuisvest zou worden. Er ontstaan maximale kansen voor kruisbestuiving tussen de gebruikers van het Zorgcentrum onderling en met partijen in het C.C. Jan van Besouw, met name de bibliotheek. Er zal nog meer "loop" naar het C.C. Jan van Besouw gaan ontstaan, waardoor het bezoek van mensen overdag zal toenemen, het C.C. Jan van Besouw voor meer mensen zal gaan leven en ook betere bekendheid gegeven kan worden aan de andere culturele en maatschappelijke activiteiten die in het C.C. Jan van Besouw plaatsvinden. Er kan in het C.C. Jan van Besouw een echt dorpsplein gaan ontstaan.

De uitgevoerde onderzoeken geven ook inzicht in de kostenaspecten van een eventuele verplaatsing van de gebruikers van het Zorgcentrum naar het C.C. Jan van Besouw. De exploitatie van de stichting SCAG kan door een verplaatsing naar het C.C. Jan van Besouw positief worden beïnvloed. De verwachting is dat ca. € 23.000,00 meer aan inkomsten gegenereerd kan worden. Een verplaatsing naar het C.C. Jan van Besouw kan voor de gebruikers van het Zorgcentrum naar verwachting kostenneutraal plaatsvinden. Voor de gemeente kan een verplaatsing betekenen dat de subsidie die de gemeente nu verstrekt aan gebruikers van het Zorgcentrum, gebruikers van het C.C. Jan van Besouw (bibliotheek en Factorium) en de SCAG per saldo afneemt, wanneer overwogen wordt de subsidiebedragen overeenkomstig te verlagen. Dit kan de gemeente ca. € 14.000,00 (Zorgcentrum) + € 19.000,00 (Bibliotheek) + € 23.000,00 (SCAG) = ca. € 56.000,00 per jaar opleveren. Dit alles uitgaande van bestaande financiële afspraken en dus zonder rekening te houden met mogelijk wijzigende huren/kosten in een nieuwe beheersconstructie in het C.C. Jan van Besouw als gevolg van het heroverwegen van historisch gegroeide huursituaties, nieuwe receptiefuncties, gewijzigde openingstijden of anderszins.

Daartegenover staat echter dat de investering en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten, die gemoeid zijn met een interne verbouwing van het C.C. Jan van Besouw aanmerkelijk zijn. De architect heeft geraamd dat de eenmalige verbouwingkosten nodig om de gebruikers van het Zorgcentrum een plaats te geven in het C.C. Jan van Besouw ca. € 501.000,00 excl. BTW zullen gaan bedragen. Vertaald naar kapitaallasten betekent dit een jaarlijkse last op de begroting van ca. € 43.000,00. Het vrijmaken van het bestaande pand aan de Thomas van Diessenstraat levert een voordeel op de exploitatie bij het Zorgcentrum van € 10.000,00. Desondanks zal er per saldo sprake zijn van een grote lastenverzwaring van de gemeentelijke begroting van bijna € 34.000,00. Daarbij is dan geen rekening gehouden met aanvullende maatregelen die ook nog getroffen zouden kunnen worden om de functionaliteit van het C.C. Jan van Besouw nog verder te verbeteren.

Hoewel het exploitatietekort van het C.C. Jan van Besouw positief beïnvloed zou kunnen worden, moet vastgesteld worden dat het, gelet op het verwachte structureel tekort in de gemeentebegroting in 2015 en de jaren daarop volgend, in financiële zin niet verantwoord is om nu geld vrij te maken om op korte termijn dit project tot stand te brengen. Dit, ondanks dat in de zin van subsidie voor onze gemeente naar verwachting toch aanmerkelijke voordelen behaald zouden kunnen worden. Er zijn echter nog te veel onduidelikheden over de gevolgen van de drie transities, de mogelijkheden en financiële effecten van de herontwikkeling van de huidige locatie, de financiële effecten van een nieuwe beheersconstructie in een vernieuwd C.C. Jan van Besouw waarin ook zorgpartijen een plaats hebben en BTW-aspecten, om een verantwoord besluit te kunnen nemen. Dit moet verder uitgezocht en uitgewerkt worden.

Voor verantwoorde besluitvorming omtrent de verplaatsing van de gebruikers van het Zorgcentrum naar het C.C. Jan van Besouw moet duidelijk zijn of, en in welke mate, opbrengsten gegenereerd kunnen worden uit een herontwikkeling van de bestaande locatie van het Zorgcentrum aan de Thomas van Diessenstraat. Deze locatie is in de notitie "prioritering woningbouwlocaties" als inbreidingslocatie voor woningbouw voor de periode 2016-2021 aangemerkt. Binnen afzienbare tijd, een aantal jaar, zal dus duidelijk gaan worden welke ontwikkelingen op deze locatie kunnen gaan plaatsvinden en of daarmee geld gegenereerd kan worden. Op dat moment zal ook inzicht bestaan in de effecten van de drie transities, die medio 2015 verder uitgewerkt zullen zijn.

Een definitief besluit over de verplaatsing van de gebruikers van het Zorgcentrum zal daarom gekoppeld worden aan de herontwikkeling van de bestaande locatie. Wellicht dat dan meer financiële zekerheid geboden kan worden om deze inhoudelijk gewenste ontwikkeling een kans te geven. De gemeenteraad zal hiervan te zijner tijd uiteraard verder op de hoogte worden gesteld. Gelet op het budgetrecht van de raad dient de gemeenteraad hierover immers te besluiten.