

Raadsvoorstel

Agendapunt: 06

Onderwerp

huisvesting 't Loket en kernpartners in Goirle - tweede voorstel

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
19 november 2015	15 december 2015		

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

't Loket is het samenwerkingsverband van IMW, GGD, MEE, ContourdeTwern en de gemeente Goirle. De medewerkers van deze organisaties hebben een spilfunctie in het uitvoeren van de oude en nieuwe taken in het Sociaal Domein. Ze zijn nu gehuisvest in het Zorgcentrum maar als gevolg van de nieuwe taken is het aantal medewerkers en bezoekers toegenomen. Het Zorgcentrum biedt onvoldoende ruimte om die op een verantwoorde manier te huisvesten. In de commissie AZ is op 13 oktober jl. gesproken over een aantal mogelijkheden om de huisvesting aan te passen. De commissieleden waren in principe voor verbetering van de huisvesting maar hadden nog een aantal vraagtekens. Ze wilden met name weten of alternatieve oplossingen voldoende in beeld waren gebracht. Het college heeft toegezegd op zoek te gaan naar alternatieven. In dit raadsvoorstel wordt stilgestaan bij de mogelijkheid van structurele huisvesting in het Cultureel Centrum Jan van Besouw, tijdelijke huisvesting in leegstaande winkelpanden op de Hovel en bij tijdelijke huisvesting in het Zorgcentrum + De Marmot. Deze laatste mogelijkheid acht het college de beste zowel gelet op de inhoudelijke samenwerking binnen 't Loket als gelet op de kosten.

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

De nieuwe taken in het Sociaal Domein ten behoeve van de WMO, de Jeugdwet en de Participatiewet hebben veroorzaakt dat er meer medewerkers zijn toegevoegd aan 't Loket. Het Zorgcentrum is van oudsher de plek waar 't Loket is gehuisvest. Dit is hierdoor te klein geworden. Bezoekers van 't Loket kunnen niet meer in aparte spreekkamers ontvangen worden omdat deze ruimtes zijn opgeofferd ten behoeve van werkkamers. Dit leidt tot privacy-problemen en potentieel onveilige werksituaties. De huisvestingsproblematiek is dermate urgent dat nu tussentijds maatregelen moeten worden getroffen.

2. Wat willen we bereiken?

We willen zowel op de korte als de lange termijn goede, representatieve en adequate huisvesting voor alle bezoekers en medewerkers van 't Loket. Voor de korte termijn willen we hier zo min mogelijk geld aan uitgeven terwijl we er tegelijkertijd wel voor willen zorgen dat de inhoudelijke samenwerking van de kernpartners gewaarborgd blijft.

Ambtelijke bijstand: Janke Bolt

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Het college heeft een groot aantal locaties en gebouwen onderzocht. Uw raad heeft hierover bij het raadsvoorstel dat op 13 oktober jl. is besproken in de commissie AZ een rapportage ontvangen. In die rapportage is toegelicht wat het programma van eisen inhoudt, welke financiële consequenties er aan vast zitten en welke locaties op grond daarvan als beste naar voren komen. Naar aanleiding van de discussie in de commissie AZ heeft het college nog een nadere studie verricht naar andere mogelijkheden. In de eerste plaats zal hieronder worden toegelicht waarom een definitieve oplossing nog niet mogelijk is. Dan zal een toelichting op de verbouwingkosten worden gegeven. Daarna worden alle tijdelijke oplossingen kort belicht en wordt gemotiveerd waarom de optie locatie Zorgcentrum + Marmot de beste is.

1. Permanente oplossing huisvestingsvraagstuk

In de commissie AZ is gevraagd waarom niet meteen wordt overgegaan tot verbouwing van het Cultureel Centrum Jan van Besouw. De gedachte om 't Loket te verplaatsen naar het Cultureel Centrum Jan van Besouw is al wat ouder. Aanvankelijk was de reden dat op die manier de inkomsten van het Cultureel Centrum Jan van Besouw verhoogd zouden kunnen worden, hetgeen toen zeer nodig was gelet op de grote tekorten die het Cultureel Centrum Jan van Besouw toen had. Daarna is er een reden bijgekomen, namelijk de gedachte dat het Cultureel Centrum Jan van Besouw veel meer als multifunctionele accommodatie gebruikt kan worden, wanneer bestaande gebruikers zoals Bibliotheek en Muziekschool en Cultureel Centrum Jan van Besouw van dezelfde ruimtes gebruik moeten gaan maken. Het zou drempelverlagend kunnen werken wanneer bezoekers van 't Loket in aanraking komen met de andere mogelijkheden die het biedt. Vanuit 't Loket bestond er toen nog geen behoefte aan verhuizing omdat het Zorgcentrum voldoende ruimte bood. Meest recente reden is natuurlijk het huisvestingsvraagstuk van 't Loket zelf. Indertijd was natuurlijk al wel voorzien dat er mogelijk een probleem zou ontstaan als gevolg van de nieuwe taken in het Sociaal Domein maar was de exacte omvang nog niet bekend. Om die reden is niet onmiddellijk een vervolg gegeven aan het onderzoek dat toen is uitgevoerd. Nu is er veel meer duidelijkheid maar dat wil nog niet zeggen dat het simpel is om ruimte te scheppen in een gebouw dat door zoveel verschillende organisaties wordt gebruikt.

Daarom hebben wij het ambtelijk apparaat opdracht gegeven om een project hiervoor op te starten. Na formulering en vaststelling van het projectinitiatief door het college waarschijnlijk voor het einde van 2015, moet er een plan van aanpak komen. Vervolgens zullen bovenstaande vragen beantwoord worden en op grond daarvan kan het programma van eisen dat nu is opgesteld voor de tijdelijke problematiek, aangevuld worden met de eisen van de huidige gebruikers van het Cultureel Centrum Jan van Besouw. Hiervoor moeten ongeveer 6 tot 9 maanden worden uitgetrokken. Na besluitvorming over het programma van eisen volgt vervolgens het opstellen van een ontwerp door een architect en een kostendoorrekening van het ontwerp. Dit zal uitmonden in een voorstel aan uw raad om een verbouwingkrediet beschikbaar te stellen. Wij gaan nu uit van een termijn van ongeveer een jaar tot anderhalf jaar. Vervolgens zal de verbouwing (gelet op het feit dat het ook gewoon open zal blijven) ongeveer een jaar kosten. Alles bij elkaar gaat het dus minstens drie jaar duren voordat de kernpartners in 't Loket kunnen gaan verhuizen. Wij vinden dat een te lange periode om van bezoekers en medewerkers te vragen dat zij geduld moeten hebben.

2. Toelichting verbouwingkosten

In de commissie AZ zijn op 13 oktober jl. vraagtekens gesteld bij de hoge kosten. Bij de raming zijn kosten als verplaatsen wanden, ICT, schilderwerkzaamheden, verhuizing, onvoorzien, enz. meegenomen. Bij een andere gebruik van een locatie waarvoor bijvoorbeeld wanden verplaatst moeten worden of waarbij werkruimtes veranderd worden in spreekkamers of omgekeerd, komen ook kosten voor het weer representatief maken van die ruimte. Welke locatie ook wordt gekozen, het is onvermijdelijk dat er kosten worden gemaakt om ervoor te zorgen dat de locatie ook een prettige en veilige (werk)omgeving biedt waar gedurende drie jaar goed vertoefd kan worden. Voor bezoekers geldt ook dat wij hen in een spreekkamer willen ontvangen, die weliswaar sober maar toch ook doelmatig is.

3. Tijdelijke oplossingen huisvestingsvraagstuk

A. Commerciële gebouwen

A.1 Kantoorpand Woonstichting Leystromen op het Oranjeplein

De ruimte voldoet aan het programma van eisen. De kosten zijn echter relatief hoog omdat er huur voor moet worden betaald terwijl de lasten van het Zorgcentrum ook op de gemeentebegroting blijven drukken. Het is maar zeer de vraag of voor het Zorgcentrum andere huurders gevonden kunnen worden om de kosten van het Zorgcentrum terug te verdienen.

A.2 Leegstaande winkels op de Hovel

Op de Hovel worden op dit moment leegstaande winkels om niet in gebruik gegeven. Alleen gas, licht, water en BIZ-belasting moet betaald worden. Om deze winkels geschikt te maken voor gebruik als kantoorpand moeten echter wel aanpassingen gedaan worden, want ze worden als betonnen kale ruimte ter beschikking gesteld. Voorwaarde is echter wel dat de gebruiker er binnen twee weken uit gaat, wanneer er een commerciële huurder is gevonden. Dat is een desinvestering maar bovenal brengt het de dienstverlening op ontoelaatbare wijze in gevaar omdat op zo korte termijn geen vervangende ruimte gevonden kan worden.

B. Gemeentelijke gebouwen

B.1 Kantoorpand aan de Nobelstraat

De gemeente heeft een leegstaand kantoorpand aan de Nobelstraat. Dit pand voldoet niet aan de minimale eisen zodat ook hier kosten voor aanpassing gemaakt moeten worden. Belangrijkste reden echter om dit pand niet te gebruiken is dat het niet representatief is voor bezoekers van het Zorgcentrum en te ver uit het centrum ligt.

B.2 Jongeren centrum Mainframe - St. Jansstraat

In Mainframe is voldoende ruimte aanwezig om de GGD hier te huisvesten. Daarmee zit de GGD toch nog op loopafstand van de kernpartners en ontstaat er in het Zorgcentrum ruimte om te voorzien in een uitbreiding van werkplekken en spreekkamers. Verbouwingen in bestaande panden vergen echter stevige investeringen en dat moet dan op twee plaatsen gebeuren, zowel in het Zorgcentrum als in Mainframe. Om die reden valt Mainframe af.

B.3 Voormalige basisschool De Wildert in de St. Jansstraat

Basisschool De Kameleon maakt op dit moment gebruik van het lege schoolgebouw aan de St. Jansstraat. Zoals het er nu naar uitziet, komt dit pand pas eind 2016 ter beschikking.

B.4 Kinderdagverblijf Dikkie Dik - Grobbendonckpark

Bij het Kinderdagverblijf zijn twee mogelijkheden. Er staan twee lege noodlokalen en het gebouw van Dikkie Dik wordt maar voor de helft gebruikt door Humanitas. De ruimte is te klein om het 't Loket in z'n geheel daar te huisvesten. Wel is onderzocht of de GGD daarin zou passen. In ruimtelijk opzicht kan dat. De technische aanpassingen aan het gebouw vallen mee. Dit is van alle mogelijkheden de goedkoopste oplossing qua bouwtechnische kosten. Er doet zich hier echter een ander financieel probleem voor: de GGD heeft zelf middelen geïnvesteerd in haar werkruimtes in het Zorgcentrum en wil die terug wanneer zij daar weg moet. Daarnaast betaalt de GGD mee aan de gebruikerskosten van het Zorgcentrum ten bedrage van € 35.000,00 per jaar. Deze kosten moeten verdeeld worden over de andere gebruikers van het Zorgcentrum maar aangezien zij allen uiteindelijk dit soort kosten betalen uit de bijdrage van de gemeente, komt de rekening uiteindelijk toch bij ons zelf terug. Verder vindt de GGD - terecht - de afstand ten opzichte van de andere kernpartners te groot. Samenwerking tussen alle gebruikers van het Zorgcentrum is een belangrijk uitgangspunt van het programma van eisen en daaraan voldoet deze locatie niet. Het gebouw van Dikkie Dik biedt wel nog een andere mogelijkheid waar hieronder op wordt teruggekomen.

B.5 Noodlokalen achter het Zorgcentrum in de Thomas van Diessenstraat

Hier zijn twee mogelijkheden onderzocht:

- Locatie Zorgcentrum met spreekkamers in het bestaande gebouw en daarbij plaatsing van noodlokalen voor werkplekken (i.c. overplaatsing van de leegstaande noodlokalen vanuit het Grobbendonckpark);
- Locatie Zorgcentrum met spreekkamers in de noodlokalen en werkplekken in het bestaande gebouw.

Beide opties voldoen aan de uitgangspunten van het programma van eisen en kunnen met zo min mogelijk aanpassingen geschikt gemaakt worden. Echter zoals al eerder gezegd, verbouwingen aan bestaande gebouwen kosten geld en ook het verplaatsen van de noodlokalen is niet goedkoop. De optie spreekkamers in de noodlokalen vraagt om iets minder breekwerk en is daardoor de goedkoopste van de twee. Voor de bezoekers verandert er het minste - het oude vertrouwde gebouw blijft bestaan. De kernpartners blijven bij elkaar en daardoor is een goede samenwerking geborgd. Kortom, met uitzondering van de kosten is dit een goede oplossing.

B.6 Marmot: werkplekken, Zorgcentrum: spreekkamers - Voorkeursoptie

Dit is een nieuwe optie die niet in het eerdere raadsvoorstel heeft gestaan. Met Humanitas is gesproken over de mogelijkheid om de peutergroepen te verplaatsen naar Dikkie Dik aan het Grobbendonckpark. Daar staan ruimtes leeg, waar Humanitas in het verleden al huurverlaging voor had gevraagd. Door de leegstaande ruimtes te gebruiken voor de peuters van de Marmot kan de bedrijfsvoering van Humanitas verbeterd worden. De twee lokalen van de Marmot kunnen het beste worden ingericht met werkplekken. Hier hoeft relatief weinig voor te gebeuren. Spreekkamers of de GGD verplaatsen, zouden om verdergaande aanpassingen van De Marmot vragen. Net als bij de optie bij B.5 zijn er wel aanpassingen in het Zorgcentrum nodig, zodat ook deze optie geld kost, maar dit is de goedkoopste optie. Daarnaast zijn de pluspunten van de vorige optie hetzelfde. Ook nu blijft voor bezoekers alles gelijk. Zij kunnen gewoon naar het vertrouwde gebouw van het Zorgcentrum komen. De afstand tussen Marmot en Zorgcentrum is zo kort, dat het aanvaardbaar is om van medewerkers te vragen dat zij heen en weer lopen. Uiteraard is dit een tijdelijke oplossing. Het verdelen van 't Loket over twee gebouwen is niet ideaal maar in afwachting van een definitieve oplossing wel de meeste aanvaardbare mogelijkheid.

Om deze redenen heeft de optie Marmot in combinatie met spreekkamers in het Zorgcentrum onze voorkeur.

4. Wat mag het kosten?

Alleen die tijdelijke locaties die zowel financieel aanvaardbaar zijn én/of inhoudelijk voldoen aan het programma van eisen zijn doorgerekend.

Opties	Investing
Zorgcentrum spreekkamers in bestaande gebouw	172.770,00
Zorgcentrum spreekkamers in noodlokalen	154.706,00
GGD naar noodlokalen op Grobbendonckpark/Dikkie Dik (NB: hierin is niet verwerkt de € 35.000,00 gebruikskosten)	116.353,00
Zorgcentrum: spreekkamers en werkplekken in de Marmot	132.263,00

Het voorstel is om de kosten te dekken uit het budget 3D omdat uitvoeringskosten zoals huisvesting in het budget dat de gemeente vanuit het rijk ontvangt, zijn opgenomen. Het betreft een eenmalige afschrijving.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Het onderzoek op grond waarvan het programma van eisen is opgesteld, heeft plaatsgevonden in overleg met een vertegenwoordiging van de kernpartners. Daarna is over de optie GGD naar noodlokalen Grobbendonckpark Dikkie Dik overleg gevoerd met de GGD. Met Humanitas is gesproken over verplaatsing van de peuterspeelzaal de Marmot naar het Grobbendonckpark.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Na besluitvorming kan onmiddellijk gestart worden met aanbesteding, verbouwing en verhuizing. Ingebruikname is gepland in maart 2016, ervan uitgaande dat de Marmot daadwerkelijk per 1 januari 2016 leeg wordt opgeleverd.

7. Fatale beslisdatum

Er is behoefte om op korte termijn te starten met de werkzaamheden.

8. Voorstel

1. Instemmen met de aanpassing van de locatie Zorgcentrum ten behoeve van spreekkamers en verplaatsing van de werkkamers naar de Marmot;
2. Voor de uitvoering van de werkzaamheden een krediet beschikbaar te stellen van € 132.263,00 en dit bedrag in één keer te dekken uit het budget 3D;

burgemeester en wethouders van Goirle

Machteld Rijsdorp, burgemeester
Michel Tromp, secretaris

Agendapunt: 06

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19-11-2015;

gelezen het advies van de commissie d.d. 13-10-2015;

gelet op de Gemeentewet;

besluit:

1. In te stemmen met de aanpassing van de locatie Zorgcentrum ten behoeve van spreekkamers en verplaatsing van de werkkamers naar de Marmot;
2. Voor de uitvoering van de werkzaamheden een krediet beschikbaar te stellen van € 132.263,00 en dit bedrag in één keer te dekken uit het budget 3D;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 15-12-2015.

, de voorzitter

, de griffier