



# Locatieonderzoek 't Loket

## Lange termijn

<b>Zaaknummer</b>	<b>2016-000153</b>
<b>Versie</b>	<b>Definitief Eindrapport</b>
<b>Datum:</b>	<b>15 / 12 / 2016</b>
<b>Stellers:</b>	<b>S. Torremans en L. van Tilborg</b>



# Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	4
2. Probleemstelling.....	5
3. Uitgangspunten van het onderzoek .....	6
3.1 Onderzoeksgebied.....	6
3.2 Partijen in het programma .....	6
3.3 Omvang van het programma .....	7
4. Analyse locaties .....	10
4.1 Omvang locaties .....	10
4.2 Ligging in relatie tot verzorgingsgebied en centrumfuncties.....	11
4.3 Draagvlak gebruikers, bereidheid derden .....	12
4.4 Beschikbaarheid .....	13
4.5 Meerwaarde op andere gebieden.....	13
5. Financiën .....	15
6. Conclusie .....	18

## 1. Inleiding

Er speelt het huisvestingsvraagstuk van 't Loket. 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. Bezoekers van 't Loket konden echter niet meer in aparte spreekkamers ontvangen worden omdat deze ruimtes waren opgeofferd ten behoeve van werkkamers. Dit leidde tot privacy-problemen en potentieel onveilige werksituaties. De huisvestingsproblematiek was dermate urgent dat inmiddels tussentijds maatregelen zijn getroffen. Dit, door het gebouw van de voormalige peuterspeelzaal De Marmot bij het Zorgcentrum te betrekken. Begin dit jaar, 2016, zijn beide panden verbouwd.

Parallel aan het huisvestingsvraagstuk van 't Loket spelen er ook ruimtelijke vraagstukken op andere locaties in het centrum. Zo is in het bestuursakkoord 2014-2018 opgenomen dat het college met betrokken partijen in het CC Jan van Besouw (hierna CC), zoals de bibliotheek en Factorium, in overleg dient te treden over de toekomstige invulling. Daarbij wordt ook bekeken in hoeverre we het CC meer toekomstbestendig kunnen maken, bijvoorbeeld door de functies die nu in het zorgcentrum geconcentreerd zijn naar het CC te verplaatsen. Aanvullend hierop staat in het collegeprogramma "Eigen kracht en samenspel" 2014-2018 als ambitie geformuleerd dat het CC een belangrijke functie heeft als ontmoetingsplaats. De positie van het CC dient geborgd en zo mogelijk versterkt te worden. Het financieel gezond blijven is daar een belangrijke voorwaarde voor.

In het collegeprogramma is bepaald dat uiterlijk in 2016 een voorstel aan de raad dient te worden gepresenteerd over het al dan niet verplaatsen van de functies van het Zorgcentrum naar het CC. Er is echter een sideletter aan het bestuursakkoord 2014-2018 toegevoegd. Daarin is vastgesteld dat de toekomstbestendigheid van het CC verbeterd moet worden, maar dat het nog maar de vraag is of het verplaatsen van de functies die nu in 't Loket zijn geconcentreerd, daartoe een bijdrage levert. 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 voor 1 januari 2017 een lange termijnoplossing voor te leggen. In de sideletter is de term 'alle locaties' nader begrensd door alle locaties in het centrum. In deze rapportage wordt invulling gegeven aan het uitwerken van het amendement.

## 2. Probleemstelling

Het pand van het huidige Zorgcentrum aan de Thomas van Diessenstraat, zonder de uitbreiding met de voormalige peuterspeelzaal De Marmot, is te klein om op de lange termijn ruimte te bieden voor de huisvesting van 't Loket. Daarom is in dit rapport een analyse gemaakt van alle locaties in het centrum waar 't Loket op de lange termijn duurzaam gehuisvest zou kunnen worden. Op basis van deze analyse wordt een advies voorbereid voor college en gemeenteraad om een keuze te maken voor een locatie. Op basis van die keuze kan vervolgens in een volgend traject de definitieve uitwerking van de inpassing gaan plaats vinden. Pas op dat moment kan met behulp van een architect nader onderzocht en uitgewerkt worden wat specifiek nodig is om deze locatie c.q. dit pand geschikt te maken voor de lange termijn huisvestingsoplossing van 't Loket en de overige partners, die nu zowel in het Zorgcentrum als in het pand van de naastgelegen voormalige peuterspeelzaal De Marmot gehuisvest zijn.

Het is belangrijk om rekening te houden met het feit dat het inpassen van het zorgcentrum op een inbreidingslocatie in het centrum, zeker in een bestaand pand, een complex proces is. Bij iedere bestaande locatie zijn de constructie, installaties, indeling en bijvoorbeeld toegankelijkheid bepalend voor een definitieve inpassing. Dit betekent dat het advies voor een locatie risico met zich mee brengt ten aanzien van een definitieve inpassing. Pas wanneer met een architect straks een inpassingsplan wordt gemaakt, is er definitieve helderheid over de consequenties van de inpassing, zowel ruimtelijk als financieel. Er wordt vanwege tijd en financiële inspanning binnen deze opdracht voor gekozen om een dergelijke uitwerking niet voor alle mogelijke locaties te maken. Uiteraard wordt het potentiële risico zo minimaal mogelijk gemaakt.

## 3. Uitgangspunten van het onderzoek

### 3.1 Onderzoeksgebied

In het amendement is opgenomen dat alle beschikbare locaties in het centrum onderzocht moeten worden. Het centrum is voor dit onderzoek nader gedefinieerd tot het gebied, waarvoor in 2001/2003 het Integraal OntwikkelingsPlan (IOP) Centrum Goirle is gemaakt en de locaties Zuidrand Goirle en Maria Boodschap, gelegen aan de rand van het centrum, die in het kader van de notitie Prioritering Woningbouwlocaties in beeld zijn. Voor de Zuidrand betreft het dan uitsluitend de bestaande monumentale bebouwing, gelegen aan de rand, waarvoor bij voorkeur een nieuwe functie gevonden dient te worden, waardoor het behoud naar de toekomst toe gewaarborgd zou kunnen blijven.

Locaties binnen het centrumgebied die onderzocht worden zijn:

- Zorgcentrum/de Marmot
- CC Jan van Besouw
- De Wildert/Mainframe
- Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat
- Locatie Leystromen
- Leegstaande panden Tilburgseweg/Hovel
- Zuidrand Goirle (bestaande monumentale bebouwing op locaties Van Besouw en Havep)
- Maria Boodschap

### 3.2 Partijen in het programma

Uitgangspunt voor deze analyse is het programma, zoals dat gehanteerd is in het kader van de tijdelijke huisvesting. Zowel vanuit de gemeentelijke organisatie als de gebruikers is, op basis van de eerste evaluaties, rond de zomer van 2016 aangegeven dat dit programma een reële basis is voor de analyse in het kader van dit onderzoek. Idealiter zouden betrokken partners in 't Loket het liefst nog wat langere tijd ervaring op doen met de nieuwe manieren van samenwerking op de nu tijdelijke ingerichte locatie van het Zorgcentrum/de Marmot. De grote omslag in de transitie heeft immers pas net plaats gevonden. Het systeem is zich nog aan het zetten. Partners zijn hun plekje aan het zoeken. Bezien wordt of nu de juiste partners in 't Loket zitten of dat nog andere partijen zouden moeten worden toegevoegd. Om een stabiel beeld te krijgen van het benodigde programma voor de toekomst is het wenselijk om de verschillende ontwikkelingen op langere termijn te volgen. Dit proces kan echter mogelijk nog wel een jaar of meer duren. Om te kunnen voldoen aan het amendement van de raad om zo spoedig mogelijk met een voorstel te komen voor de definitieve huisvesting, is besloten om op dit moment met het programma, zoals dat gehanteerd is in het kader van de tijdelijke huisvesting, verder te gaan.

De volgende partijen, die nu ook in het Zorgcentrum zijn gevestigd, maken onderdeel uit van het programma:

- 't Loket / stichting MEE
- IMW/Bureau Jeugdzorg
- Contour deTwern
- GGD
- Prikpost/dementieconsulent.

Daarnaast zijn in het programma extra werkplekken (5 stuks) opgenomen voor derden. In het kader van de tijdelijke huisvesting werd uitgegaan van Leystromen en de Kredietbank. In de definitieve situatie zouden dit ook mogelijk andere partijen kunnen zijn.

In de huidige situatie zijn ook de BOA en de politie (wijkagenten) gevestigd in het Zorgcentrum. In het kader van dit onderzoek is er vanuit gegaan dat de BOA niet mee gaat naar de definitieve locatie van 't Loket. Deze BOA zal namelijk een werkplek krijgen in het gemeentehuis. Voor de wijkagenten wordt er op dit moment vanuit gegaan dat deze met 't Loket mee zullen verplaatsen naar een nieuwe locatie. Of de politie dit daadwerkelijk zal gaan doen, is overigens onzeker.

In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat, behoudens BOA, alle partijen die nu in het Zorgcentrum gevestigd zijn, mee moeten gaan naar de definitieve locatie. In theorie zouden de GGD, het consultatiebureau, en de politie wellicht ook elders gehuisvest kunnen worden. Vanuit de inhoud willen betrokken partners in het Zorgcentrum echter bij voorkeur bij elkaar blijven. Dit is voor het programma in dit onderzoek dan ook uitgangspunt. Ook wordt de politie voorlopig in de ruimtebehoefte meegenomen.

### 3.3 Omvang van het programma

Bij de tijdelijke huisvesting is uitgegaan van het volgende programma aan werkplekken:

- 't Loket / stichting MEE: 5 werkplekken
- IMW/Bureau Jeugdzorg: 7 werkplekken
- Contour deTwern: 13 werkplekken
- GGD: 4 werkplekken
- Derden: 5 werkplekken

Prikpost en dementieconsulent maken gebruik van de werkplekken van de andere partners. De politie heeft een eigen ruimte nodig met nog 2 werkplekken. Rekening houdend met een correctie van 25% voor flexwerken, ziekteverzuim en verlof voor de werkplekken van de (kern)partners (exclusief derden,) komt dit neer op 22 werkplekken. Uitgaande van een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo) per werkplek, komt dit neer op een ruimtebehoefte van ca. 544 m<sup>2</sup> bvo aan werkplekken. Daarnaast nog 2 werkplekken, 50 m<sup>2</sup>, voor de politie. Indien efficiënt gebruik van ruimten mogelijk zou zijn gelet op constructie en vorm, kan het oppervlak mogelijk gereduceerd worden tot 20 m<sup>2</sup> bvo. Dit zou neerkomen op een ruimtebehoefte van ca. 435 m<sup>2</sup> bvo voor de partners in 't Loket en nog 40 m<sup>2</sup> voor de politie.

Bij de tijdelijke huisvesting is verder uitgegaan van het volgende programma aan (spreek)kamers:

- Balie, entree en pantry
- 't Loket / stichting MEE: 3 spreekkamers
- IMW/Bureau Jeugdzorg: 3 spreekkamers
- Contour deTwern: 2 spreekkamers
- GGD: 1 boxenkamer, 2 extra behandelkamers, 1 spreekkamer, zaal, keuken/pantry
- Derden: 3 spreekkamers
- Grote gemeenschappelijke spreekkamer
- Middelgrote gemeenschappelijke spreekkamer

Rekening houdend met een correctie van 40% voor multifunctioneel gebruik 'kleine' spreekkamers en uitgaande van een oppervlakte van 8 m<sup>2</sup> per spreekkamer, komt dit neer op een ruimtebehoefte van ca. 253 m<sup>2</sup>.

In het totaal werkplekken en (spreek)kamers is destijds uitgegaan van een ruimtebehoefte van ca. 800 m<sup>2</sup> bvo om de genoemde partijen in 't Loket in het programma te kunnen huisvesten. Indien op een locatie efficiënter gebruik van ruimten mogelijk zou zijn, kan dit mogelijk gereduceerd worden tot ca. 700 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast is 40 à 50 m<sup>2</sup> nodig voor de politie als zij meeverhuizen met 't Loket.

Bij de tijdelijke huisvesting in het huidige Zorgcentrum en De Marmot zijn uiteindelijk 25 werkplekken gerealiseerd, inclusief receptie, en 11 spreekkamers, inclusief de keuken.

Recent is de bezetting onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt de volgende bezetting. Hierin is Leystromen als toekomstige partner meegenomen, alhoewel die feitelijk nog niet in het Zorgcentrum zit.

	maandag																dinsdag								woensdag								donderdag								vrijdag							
	ZC		Spr. k.		Marmot		ZC		Spr. k.		Marmot		ZC		Spr. k.		Marmot		ZC		Spr. k.		Marmot		ZC		Spr. k.		Marmot		ZC		Spr. k.		Marmot													
	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi	ocht	mi												
CdeT balie	1	1						1	1					1	1					1	1					1	1																					
CdeT medewerker 1																																																
CdeT medewerker 2																																																
CdeT medewerker 3																																																
CdeT medewerker 4																																																
CdeT medewerker 5																																																
CdeT medewerker 6																																																
CdeT medewerker 7																																																
CdeT stagiaire																																																
CdeT vrijwilliger 1																																																
CdeT vrijwilliger 2																																																
CdeT vrijwilliger 3																																																
CdeT vrijwilliger 4																																																
CdeT vrijwilliger 5																																																
imw medewerker 1	1	1						1	1																	1	1																					
imw medewerker 2	1	1						1	1					1	1											1	1																					
imw medewerker 3	1	1						1	1					1	1										1	1																						
imw medewerker 4	1	1						1	1					1	1										1	1																						
imw medewerker 5	1	1						1	1					1	1										1	1																						
imw medewerker 6	1	1						1	1					1	1										1	1																						
imw medewerker 7	1	1						1	1					1	1										1	1																						
imw medewerker 8								1	1																1	1																						
lok medewerker 1																																																
lok medewerker 2																																																
lok medewerker 3																																																
lok medewerker 4																																																
lok medewerker 5																																																
lok medewerker 6																																																
lok medewerker 7																																																
lok medewerker 8																																																
lok medewerker 9																																																
db DB																																																
db DB																																																
leer leergeld																																																
dementieconsulent																																																
mee medewerker 1																																																
mee medewerker 2																																																
mee medewerker 3																																																
kre medewerker 1																																																
kre medewerker 2																																																
kre medewerker 3																																																
ley leystromen																																																
ley leystromen																																																
ley leystromen																																																
ley leystromen																																																
<b>TOTAAL</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>4</b>															
kantoorplekken:																																																
marmot																																																
zorgcentrum(incl receptie)	9	9																																														
sprekkamers(incl keuken)																																																
ruimteover in bezetting	2	2	3	5	5	3	0	0	3	4	2	2	7	7	7	10	4	5	1	3	6	1	5	2	4	8	10	9	12	9	12	9	12															
totaal werkplekken over:	7	5									2	2			11	12			2	4																												

Op dinsdag en donderdag zijn op dit moment bijna alle 25 werkplekken bezet. Er zijn maximaal 2 tot 4 werkplekken over. Op maandag, woensdag en vrijdag is er nog ruimte beschikbaar. Met name op woensdag en vrijdag, gemiddeld 11 werkplekken in de ochtend en 12 tot 16 werkplekken middags.

Gelet op het feit dat op dinsdag en donderdag sprake is van een bijna volledige bezetting, mag het realistisch worden geacht om ook voor de permanente huisvesting van 't Loket in het kader van dit onderzoek voorlopig uit te gaan van een ruimtebehoefte van ca. 800 m<sup>2</sup>. Mochten zich nieuwe partners voor in 't Loket aandienen, dan lijkt er op dit moment op de maandag, woensdag en vrijdag nog voldoende ruimte om die ook nog een plek te kunnen geven. In het vervolgtraject zal gezien moeten worden of qua bezetting nog een efficiëntieslag gemaakt kan of moet worden. Afhankelijk van de locatie kan ook nog gezien worden of efficiënter gebruik van de ruimten voor werkplekken nog mogelijk is.

Naast ruimte in het gebouw zelf, is het voor het functioneren van 't Loket belangrijk dat de locatie goed bereikbaar is en dat op loopafstand voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

In geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten, op basis van de parkeercijfers van het CROW, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd; in principe op eigen terrein. Van toepassing



zijn de parkeernormen zoals vastgelegd in de door de raad vastgestelde Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (CROW-publicatie 317). Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte voor "commerciële dienstverlening / kantoor met baliefunctie" in het centrum van een matig stedelijk gebied van 1,8 - 2,3 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor 800 m<sup>2</sup> voor 't Loket zijn 15 à 19 parkeerplaatsen nodig.

## 4. Analyse locaties

De verschillende locaties zijn vergeleken op de volgende vijf onderdelen:

1. Beschikbare ruimte in de bestaande bebouwing of op de locatie.
2. Ligging van de locatie in relatie tot centrumfuncties en het verzorgingsgebied.
3. Draagvlak bij de betrokken partners.
4. Beschikbaarheid van de locatie.
5. Meerwaarde op ander gebied.

In de analyse van de locaties is er vanuit gegaan dat wanneer een locatie echt negatief scoort (rood), deze locatie komt te vervallen binnen de verdere analyse. Locaties met aandachtspunten (geel) worden wel verder meegenomen. De locaties die aan het einde van hoofdstuk 4 overblijven worden financieel met elkaar vergeleken in hoofdstuk 5. Op basis van de analyse in hoofdstuk 4 en 5 ontstaan mogelijke scenario's op basis waarvan een keuze gemaakt kan worden. De scenario's worden uitgewerkt in hoofdstuk 6.

### 4.1 Omvang locaties

Uitgegaan wordt van een ruimtebehoefte van ca. 800 m<sup>2</sup> bvo en 15 à 19 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze hoeveelheid ruimte is vergeleken met de beschikbare panden en locaties in het centrum. Daarbij zijn oppervlakten van gebouwen globaal gemeten vanaf de luchtfoto. In de onderstaande tabel is weergegeven welke locaties voldoende ruimte bieden voor het huisvesten van het programma.

Locatie	Beschikbare ruimte binnen bestaande bouw	Beschikbare ruimte op locatie	Toelichting
Zorgcentrum/de Marmot	1020m <sup>2</sup>	6500m <sup>2</sup>	
CC Jan van Besouw	1900m <sup>2</sup>	x	m2 zijn verdeeld over twee verdiepingen in de oostvleugel. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat in deze m2 nog bestaande functies zitten die niet helemaal kunnen verdwijnen.
Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat	X	2000m <sup>2</sup>	
De Wildert/Mainframe	1775m <sup>2</sup>	2500m <sup>2</sup>	m2 betreft ruimte op de begane grond
Locatie Leystromen	550m <sup>2</sup>	X	m2 betreft ruimte op de begane grond
Tilburgseweg Rabobank	900m <sup>2</sup>	X	m2 betreft ruimte op de begane grond
Aldi + Tilburgseweg 85-87	750m <sup>2</sup>	X	m2 betreft ruimte op de begane grond
Tilburgseweg ABN-AMRO	450m <sup>2</sup>	X	m2 betreft ruimte op de begane grond
Tilburgseweg Vijf Bogen	600m <sup>2</sup>	X	m2 zijn verdeeld over drie verdiepingen
Leegstaande panden Hovel	825m <sup>2</sup>	X	m2 zijn verdeeld over diverse niet aaneengesloten locaties.
Zuidrand HAVEP	1250m <sup>2</sup>	X	m2 betreft ruimte op de twee verdiepingen in monumentaal deel kantoor
Zuidrand van Besouw	1600 m <sup>2</sup>	X	m2 betreft ruimte op de twee verdiepingen in monumentaal deel kantoor
Maria Boodschap	1250m <sup>2</sup>	X	m2 betreft ruimte op de begane grond exclusief de pastorie

Locaties die veel te klein zijn, zelfs voor een kleiner programma mocht nog een efficiëntieslag gemaakt zou kunnen worden, worden in het onderzoek niet meer meegenomen. Het betreft de leegstaande locaties aan de Tilburgseweg en de kantoorlocatie van Leystromen. De locatie Aldi + Tilburgseweg 85-87 is zelfs bij een efficiëntieslag waarschijnlijk net te klein en bovendien kan niet op eigen terrein geparkeerd worden.

In De Hovel staan op dit moment verschillende panden leeg. Wanneer door middel van interne verhuizingen deze ruimten aaneengesloten zouden kunnen worden, bestaat in theorie voldoende ruimte om 't Loket in te kunnen passen.

Volgens het Integraal Ontwikkelingsplan Centrum Goirle 2003 zou de plint Kalverstraat zeer geschikt zijn voor centrumondersteunende functies. Deze plint heeft in theorie ook voldoende ruimte. Echter,

het feit dat de ruimten bij meerdere partijen in eigendom en gebruik zijn, maakt dat een interne verhuisbeweging om ruimte te maken voor de permanente huisvesting van 't Loket, niet realistisch moet worden geacht. Daarom vervalt ook deze locatie in het verdere onderzoek.

Bij de locatie CC Jan van Besouw wordt de volgende kanttekening geplaatst. In 2013 is al een keer een globaal onderzoek gedaan naar de inpassing van het Zorgcentrum in het CC. Uit dit onderzoek bleek destijds dat met een interne verbouwing ruimte gemaakt zou kunnen worden voor ca. 16 werkplekken, 10 spreekkamers, de GGD consultatiebureau en 2 ruimten voor de politie en de BOA. Het programma dat nu moet worden ingepast bestaat uit ca. 22 werkplekken, 13 spreekkamers, de GGD consultatiebureau en de politie. Dit programma is groter en kan alleen worden ingepast wanneer meer ruimte beschikbaar wordt gemaakt. Kijkend naar het onderzoek dat in 2013 heeft plaatsgevonden, zou deze ruimte in de rechter vleugel gevonden kunnen worden wanneer de bibliotheek qua kantoorruimte op de verdieping verder inkrimpt dan destijds aangenomen. Voor het regiokantoor van de bibliotheek waren in 2013 namelijk 11 werkplekken ingepast. Dit betekent waarschijnlijk wel dat dit regiokantoor zal moeten verhuizen.

## **4.2 Ligging in relatie tot verzorgingsgebied en centrumfuncties**

Voor de bereikbaarheid van 't Loket is een centrale plek in de gemeente het meest passend. Daarom spitst het onderzoek zich ook toe op locaties in het centrum. Bij het onderzoek zijn ook de locaties Zuidrand Goirle en Maria Boodschap, gelegen aan de rand van het centrum, betrokken. Dit, omdat bebouwing op deze locaties als gemeentelijk of rijksmonument zijn aangemerkt. Het vinden van passende functies voor deze gebouwen kan bijdragen aan het behoud van deze gebouwen.

De locaties Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat en CC Jan van Besouw liggen van de na de vorige stap overgebleven locaties het meest centraal in het centrumgebied. De locaties De Wildert/Mainframe, Zorgcentrum/de Marmot en Tilburgseweg Rabobank liggen meer aan de rand van het centrum. De afstand van de locaties Zuidrand en Maria Boodschap ten opzichte van het centrum is groter, ca. 500 respectievelijk bijna 750 meter van het "hart" van het centrum, het Kloosterplein.

In het collegeprogramma "Eigen kracht en samenspel" 2014-2018 en het daaraan ten grondslag liggende bestuursakkoord "Een krachtige gemeente in een kansrijke regio met oog voor elkaar" is een aantrekkelijk en levendig centrum als ambitie geformuleerd. Om dit te bewerkstelligen moet de leegstand de komende jaren worden teruggebracht. Het centrum moet een bruisende ontmoetingsplaats zijn. In 2015 hebben ondernemers in het centrum een onderzoek naar leegstand laten uitvoeren. In de rapportage "Toekomstige ontwikkeling centrum Goirle: na oranje volgt rood" is vastgesteld dat de leegstand in het centrum zorgwekkend is. Geadviseerd wordt om gebieden die geen economisch perspectief voor winkels meer hebben op termijn van kleur te laten verschieten.

Realisatie van 't Loket midden in het centrum, op de locaties Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat of CC Jan van Besouw draagt maximaal bij aan de ambitie voor een levendig en bruisend centrum. Een herinvulling van de locatie Tilburgseweg Rabobank met 't Loket kan bijdragen aan de wens om de randen van het centrum van kleur te laten verschieten. Behoud van 't Loket op de huidige locatie Zorgcentrum/de Marmot en realisatie van 't Loket op de locatie De Wildert/Mainframe past ook in deze lijn. Gelet op de leegstand in het centrum, is voor wat betreft de situering van centrumondersteunende functies als 't Loket het meest wenselijk om de aandacht eerst te richten op het invullen van gaten in het centrumgebied zelf. Pas wanneer geen geschikte ruimte in het centrum beschikbaar is, is het opportuun om met centrumondersteunende functies uit te wijken naar de randen.

Daarom zijn de locaties Tilburgseweg Rabobank, Zorgcentrum/de Marmot en De Wildert/Mainframe op het criteria ligging als iets minder passend beoordeeld. Realisatie van 't Loket in de bestaande

bebouwing op de locaties Zuidrand Goirle en Maria Boodschap draagt niet bij aan de ambitie om een aantrekkelijk en levendig centrum te kunnen realiseren. Qua ligging zijn er in het centrum voldoende betere locaties beschikbaar en er zijn niet veel passende functies die deze lege plekken in het centrum zelf kunnen opvullen. Daarom komen de locaties Zuidrand Goirle en Maria Boodschap voor de lange termijnoplossing voor 't Loket te vervallen.

Locatie	Ligging
Zorgcentrum/de Marmot	Yellow
CC Jan van Besouw	Green
Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat	Green
De Wildert/Mainframe	Yellow
Tilburgseweg Rabobank	Yellow
Zuidrand HAVEP	Red
Zuidrand van Besouw	Red
Maria Boodschap	Red

### 4.3 Draagvlak gebruikers, bereidheid derden

Uit de gesprekken met de gebruikers van het Zorgcentrum komt naar voren dat zij niet gebonden zijn aan een locatie c.q. hun huidige locatie. Randvoorwaarden die de gebruikers hebben is dat zijn gezamenlijk kunnen blijven werken op een centraal gelegen, goed toegankelijke locatie, die voldoende ruimte heeft qua werkplekken en spreekruimten.

De locaties die nog overgebleven zijn, zijn deels eigendom van de gemeente (Zorgcentrum/de Marmot, CC Jan van Besouw, De Wildert/Mainframe). De locatie Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat is eigendom van Leystromen. De Rabobank aan de Tilburgseweg is eigendom van de Rabobank. Zowel de gemeente Goirle, het SCAG als exploitant van het CC en Leystromen hebben bereidheid om actief mee te willen denken en werken naar de inpassing van 't Loket binnen hun bestaande of nieuw te bouwen accommodaties.

De Rabobank aan de Tilburgseweg staat op dit moment te koop. In theorie zou de gemeente dit gebouw kunnen kopen ten behoeve van de huisvesting van 't Loket. Het in eigendom verkrijgen van nog meer nieuwe gemeentelijke accommodaties sluit echter niet aan bij het gemeentelijk accommodatiebeleid. Bovendien is de Rabobank al met andere ontwikkelende partijen in gesprek, waarbij mogelijkheden worden bekeken om het gebouw op een andere wijze invulling te geven. Een andere invulling, bijvoorbeeld met wonen, past ook bij het toekomstig beeld van de Tilburgseweg. Deze locatie komt ook eigenlijk qua planning te vroeg, gelet op de termijn waarvoor de bestaande panden van het Zorgcentrum en de Marmot net zijn verbouwd. Daarom vervalt deze locatie als optie voor 't Loket.

Locatie	Draagvlak
Zorgcentrum/de Marmot	Green
CC Jan van Besouw	Green
Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat	Green
De Wildert/Mainframe	Green
Tilburgseweg Rabobank	Red

## 4.4 Beschikbaarheid

Uitgangspunt bij het gekozen scenario voor de tijdelijke huisvesting van 't Loket op de locatie het Zorgcentrum/de Marmot is dat binnen 3 jaar een permanente oplossing gevonden wordt. Bij beschikbaarheid is daarom gekeken naar de mogelijkheid om de locatie binnen een tijdsbestek van maximaal 3 jaar in gebruik te nemen. Als uitgegaan wordt van een (ver)bouwtijd van 1 jaar en een planvoorbereidingstermijn van 1 jaar, moet binnen nu en 1 jaar duidelijk zijn dat de locatie daadwerkelijk voor 't Loket beschikbaar kan komen. Voor de locatie CC Jan van Besouw is dat zeker. Bekend is dat Leystromen gestart is met de planvoorbereiding op de locatie hoek Tilburgseweg/Kalverstraat en dat de optie 't Loket op de begane grond van dit nieuwbouwcomplex daadwerkelijk in beeld is. Voor de locatie De Wildert/Mainframe geldt dat dit alleen een reële optie is wanneer binnen nu en 1 jaar wordt besloten om het jongeren centrum te verplaatsen naar een locatie die binnen nu en 2 jaar daadwerkelijk ingericht kan zijn. Vooral snog wordt aangenomen dat dit een realistisch scenario is.

Voor de locatie Zorgcentrum/de Marmot geldt echter dat wanneer vervangende nieuwbouw op de huidige locatie moet gaan plaatsvinden, eerst binnen nu en 2 jaar een nieuwe tijdelijke huisvesting voor 't Loket gevonden en ingericht moet worden. Een locatie vinden zal het probleem niet zijn en voor de tijdelijke huisvesting zijn altijd snelle oplossingen te vinden in de vorm van de huur van units. Maar opnieuw moeten gebruikers dan uitwijken naar een tijdelijke situatie, wat mogelijk onrust met zich mee brengt en wellicht moeten dan opnieuw (grote) investeringen gedaan worden. Daarom valt vervangende nieuwbouw op de huidige locatie als realistisch scenario af. Wat wel als scenario overwogen zou kunnen worden om de nu gekozen oplossing voor de tijdelijke huisvesting van 't Loket middels huisvesting in het bestaande gebouwen van het Zorgcentrum en de Marmot als permanente oplossing te handhaven. Gebruikers geven aan dat het op dit moment goed functioneert. Het feit dat er twee panden gebruikt moeten worden, blijkt in ieder geval op dit moment geen negatief effect te hebben op het functioneren van het geheel en de onderlinge samenwerking.

Locatie	Beschikbaarheid
Zorgcentrum/de Marmot	nieuwbouw
CC Jan van Besouw	
Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat	
De Wildert/Mainframe	

## 4.5 Meerwaarde op andere gebieden

Bezien is of meerwaarde bereikt kan worden op een bepaalde locatie door 't Loket daar permanent te vestigen. Op dit criterium scoren de locaties CC Jan van Besouw en Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat beduidend beter dan de twee andere locaties.

Door vestiging van 't Loket in het CC Jan van Besouw ontstaat de mogelijkheid om ook verbindingen te leggen tussen 't Loket en de andere gebruikers van het Zorgcentrum en sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen in het CC Jan van Besouw, zoals de bibliotheek en het Factorium. In het kader van het onderzoek dat in 2013 heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheid om het Zorgcentrum een plaats te geven in het CC Jan van Besouw hebben zowel de gebruikers van het Zorgcentrum als de gebruikers en exploitant van het CC Jan van Besouw enthousiast aangegeven dat hierdoor een echt sociaal en cultureel "hart" kan ontstaan, de ontmoetingsplek in Goirle.

Bovendien kan door 't Loket en de andere gebruikers van het Zorgcentrum te vestigen in het CC Jan van Besouw een positieve bijdrage geleverd worden aan het opvullen van de leegstand in dit pand, wat voor de exploitatie en toekomstbestendigheid van het CC Jan van Besouw mogelijk positief is.

Vestiging van 't Loket in de nieuwbouw op de hoek Tilburgseweg/Kalverstraat kan bijdragen aan het invullen van dit nu al jarenlang braakliggende terrein. Deze locatie vormt het schakelpunt tussen het winkelgebied De Hovel en de Tilburgseweg en ook de verbinding tussen de parkeergarage en het CC Jan van Besouw. Het is op dit punt in het centrum belangrijk dat in de plint (commerciële of maatschappelijke) functies komen die zogenaamde "loop" genereren. Er zijn gelet op het feit dat dat de behoefte aan bijzondere functies, zoals detailhandel en kantoren, afneemt, weinig voorzieningen die deze plint zouden kunnen invullen. Vestiging van 't Loket sluit naadloos aan bij de ambities die voor het centrum zijn geformuleerd.

Het huren van ruimten dan wel het optimaliseren van het gebruik van het CC sluit ook goed aan bij het gemeentelijk accommodatiebeleid, dat er op gericht is om het aantal gemeentelijke accommodaties in overeenstemming te brengen met de beoogde welzijnsdoelen en de bezetting in bestaande accommodaties te optimaliseren. Een herontwikkeling van de locaties Zorgcentrum/de Marmot en De Wildert/Mainframe voor andere functies, zoals woningbouw, is in dit licht gezien ook positiever dan het scenario behoud bestaande accommodaties. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat er dat een herontwikkeling van deze locaties voor andere functies, zoals woningbouw, vanuit de behoefte gezien niet perse nodig is.

Locatie	Meerwaarde
Zorgcentrum/de Marmot bestaand	
CC Jan van Besouw	
Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat	
De Wildert/Mainframe	

## 5. Financiën

De 4 overgebleven locaties zijn in financieel opzicht erg verschillend. Geprobeerd is om toch een vergelijking te maken. Daarbij is zoveel mogelijk uitgegaan van prijspeil 2016, om een juiste vergelijking te kunnen maken. Opgemerkt wordt dat niet is onderzocht wat het precies zal gaan kosten. Om een snelle analyse te kunnen maken is volstaan met een zeer grove en globale inschatting. Ook is niet onderzocht of de financiering van de lange termijn oplossing van 't Loket aantoonbaar financieel haalbaar is, dus of de herontwikkeling van de locatie van het Zorgcentrum voldoende geld oplevert om de lange termijn oplossing van de huisvesting van 't Loket budgettair neutraal te realiseren. Ook het onderzoek naar de (financiële) herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie van het Zorgcentrum maakte geen onderdeel uit van de opdracht. Tenslotte is niet onderzocht wat het financieel effect is op interne financieringsstromen (subsidies en/of huurinkomsten versus kapitaalslasten en/of huurlasten).

### *Zorgcentrum/de Marmot*

Op de locatie Zorgcentrum/de Marmot blijft gebruik gemaakt worden van de bestaande panden, die recent al zijn verbouwd in het kader van de tijdelijke huisvesting. Voor een permanente situatie hoeven op korte termijn geen grote kosten gemaakt te worden. Bouwkundig is er namelijk niets mis met de huisvestingen in het huidige Zorgcentrum en de Marmot. De bestaande panden verkeren in een goede staat van onderhoud. De recente verbouwing is uitgevoerd om voldoende werkplekken en aparte veilige spreekkamers te kunnen maken. Veilige spreekkamers zijn er gemaakt in het pand van het Zorgcentrum (frontoffices). Extra ruimte is er gecreëerd door een backoffices te maken in de Marmot. Deze huisvesting kan makkelijk nog 10 jaar gebruikt worden zonder grote bouwkundige investeringen.

Op deze locatie rust nog wel een boekwaarde van totaal € 405.492,66 (31-12-2016).

Overzicht boekwaarden bij 't zorgcentrum	
	<b>31.12.2016</b>
	<b>Boekwaarde</b>
grond Thomas van Diessenstraat 4	130.000,00
nieuwbouw zorgcentrum	80.291,60
aankoop pand Thomas van Diessenstraat	123.375,08
langparkeren Th. Van Diessenstraat , Zorgcentrum	16.564,50
<b>Totaal</b>	<b>350.231,18</b>
nieuwbouw peuterspeelzaal de marmot	55.261,48
<b>Totaal</b>	<b>405.492,66</b>

Deze boekwaarde vertaalt zich ook in kapitaallasten (rente en afschrijving). Op dit moment bedragen deze ca. € 34.400,00. Wanneer 't Loket ook op de lange termijn gehuisvest blijft in de bestaande panden, blijven deze kapitaallasten jaarlijks drukken op de gemeentelijk begroting totdat deze zijn afgeschreven. Bij een herontwikkeling van deze locatie, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, zouden deze kapitaallasten geheel of gedeeltelijk kunnen komen te vervallen. Behalve de boekwaarde van de grond. De boekwaarde van de grond van € 130.000,00 blijft altijd € 130.000,00 omdat grond zijn waarde blijft houden en er dus op grond niet wordt afgeschreven. Als de grond wordt ingebracht in een grondexploitatie is dat voor het bedrag van € 130.000,00.

### *CC Jan van Besouw*

Voor het CC Jan van Besouw is in 2013 berekend wat de kosten zijn van een verbouwing van het CC ten behoeve van de huisvesting van de gebruikers van het Zorgcentrum. Deze kosten zijn in 2013 geraamd op ca. € 600.000,-. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het programma nu groter is dan het programma dat in 2013 voor de gebruikers van het Zorgcentrum gebruikt is. 't Loket en de andere gebruikers kunnen alleen in het CC Jan van Besouw gehuisvest worden, wanneer meer ruimte wordt gemaakt. Dit bijvoorbeeld door het regiokantoor van de bibliotheek elders te huisvesten. De kosten van de realisatie van deze 11 werkplekken van het regiokantoor waren wel in het onderzoek van 2013 meegenomen. Ook moet opgemerkt worden dat in dit bedrag niet is inbegrepen de kosten voor het verbeteren van de functionaliteit van het CC Jan van Besouw. Deze functionaliteit zou volgens het onderzoek van 2013 verbeterd kunnen worden door het realiseren van een nieuwe foyer, het maken van een nieuwe centrale infobalie/receptie en het realiseren van een bar en toiletruimte nabij de kapel. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat de kosten 3 jaar geleden zijn geraamd. Voor dit onderzoek geeft het op dit moment echter een grove indicatie, om tussen de locaties een afweging te kunnen maken.

De verbouwing zal zich vertalen in extra kapitaallasten. Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 20 jaar en een rente van 2,5% bedragen de kapitaallasten via de annuïteitenmethode van een nieuwe verbouwing van het CC Jan van Besouw ten behoeve van de huisvesting van de gebruikers van het Zorgcentrum ca. € 38.488,00. Gelet op hoe de investeringen in 2005 zijn afgeschreven en omdat door gebouwlijke aanpassingen er meer inkomsten gegenereerd kunnen worden, is het alleszins te billijken dat de gekozen worden voor de afschrijving via de annuïteitenmethode. Als gekozen zou worden om gelijktijdig ook de functionaliteit van het CC Jan van Besouw te verbeteren, nemen de kapitaallasten verder toe. Daartegenover staat dat de exploitatie van het SCAG mogelijk kan verbeteren, doordat meer huurinkomsten kunnen worden verkregen. Ook heeft de gemeente weinig tot geen bijkomende exploitatielasten meer (gas, water, elektra, onderhoud, verzekeringen, belasting e.d.) omdat deze (grotendeels) in de huurprijs zullen zijn inbegrepen. Dit kan wellicht een gunstig effect gaan hebben op de subsidie die nu jaarlijks door de gemeente aan het SCAG wordt verstrekt om het exploitatietekort te verhelpen en daarmee dus ook op de gemeentelijke begroting.

### *Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat*

Op de Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat zal sprake zijn van een huursituatie. De gemeente hoeft geen kosten te maken voor de realisatie van het pand. Deze kosten komen volledig voor rekening van Leystromen. Wanneer uitgegaan wordt van een marktconforme huurprijs voor maatschappelijke voorzieningen van ca. € 100,00 à € 150,00 per m<sup>2</sup> (indicatie van Leystromen), dan komt de huur uit op een bedrag tussen de € 80.000,00 en € 120.000,00 per jaar. Dit is hoger dan de kapitaallasten van de vorige twee locaties. Daartegenover staat echter dat de gemeente mogelijk weinig tot geen exploitatielasten meer zal hebben (gas, water, elektra, onderhoud, verzekeringen, belasting e.d.) omdat deze naar verwachting (grotendeels) in deze huurprijs zullen zijn inbegrepen.

### *De Wildert/Mainframe*

Op de locatie De Wildert/Mainframe is sprake van een nieuwbouwsituatie. Op deze locatie zullen eerst de bestaande panden gesloopt moeten worden. Vervolgens zal een nieuw gebouw neergezet moeten worden, al dan niet in combinatie met woningbouw op de verdiepingen. Sloop van de bestaande panden wordt geraamd op een bedrag van ca. € 150.000,00. Nieuwbouw van 800 m<sup>2</sup> 't Loket komt, uitgaande van een bedrag van € 1.500,00 per m<sup>2</sup> exclusief BTW, ca. € 1.800,00 per m<sup>2</sup> incl. BTW (stichtingskosten vergelijkbaar nieuwbouw van De Kameleon), uit op een bedrag van ca. 1,44 miljoen euro exclusief de sloopkosten, grondkosten en kosten inrichting buitenruimte.



Deze nieuwbouw zal zich vertalen in extra kapitaallasten, die jaarlijks zullen drukken op de begroting. Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rente van 2,5% bedragen de kapitaallasten van een nieuw gebouw voor de huisvesting van de gebruikers van het Zorgcentrum € 60.000,00. Daarnaast drukt op deze locatie al een bestaande boekwaarde van € 799.662,18 (31-12-2016).

Boekwaarde Jeugd en jongerengebouw	
Jeugd en jongerengebouw	799.662,18

Deze boekwaarde vertaalt zich ook al in kapitaallasten (rente en afschrijving) ca. € 39.100,00 die jaarlijks drukken op de gemeentelijke begroting. De kapitaallasten van de nieuwbouw van 't Loket op deze locatie komen daar bovenop.

Wanneer deze locatie verkocht zou worden ten behoeve van een commerciële herontwikkeling, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, zouden de bestaande kapitaallasten gedeeltelijk kunnen komen te vervallen. Gelet op de hoogte van de bestaande boekwaarde is het namelijk niet de verwachting dat deze geheel met een herontwikkeling terugverdiend zullen kunnen worden.

Voor de drie gemeentelijke accommodaties geldt in financiële zin dat vervangende nieuwbouw van 't Loket op de locatie De Wildert/Mainframe voor de gemeentelijke begroting zo veel ongunstiger is dan de huidige locatie of een verbouwing van het CC Jan van Besouw, dat deze hierbij komt te vervallen.

Locatie	Financieel
Zorgcentrum/de Marmot bestaand	
CC Jan van Besouw	
Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat	
De Wildert/Mainframe	

De locatie hoek Tilburgseweg/Kalverstraat is in financiële zin ook aanmerkelijk ongunstiger dan blijven zitten op de huidige locatie of een verbouwing van het CC Jan van Besouw. Omdat hier ook andere gemeentelijke doelen bereikt kunnen worden, blijft deze locatie in het onderzoek nog in beeld.

## 6. Conclusie

De resultaten van het onderzoek zijn gevisualiseerd in de volgende tabel.

Locatie	Beschikbare ruimte	Ligging (ten opzichte van centrum)	Draagvlak (bij gebruikspartners)	Beschikbaarheid (binnen drie jaar)	Meerwaarde (aansluiting gemeentelijke (beleids)doelen)	Financieel
Zorgcentrum/de Marmot behoud huidige bebouwing						
Zorgcentrum/de Marmot vervangende nieuwbouw						
CC Jan van Besouw						
Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat						
De Wildert/Mainframe						
Tilburgseweg Rabobank						
Zuidrand HAVEP						
Zuidrand van Besouw						
Maria Boodschap						
Aldi + Tilburgseweg 85-87						
Tilburgseweg ABN-AMRO						
Tilburgseweg Vijf Bogen						
Leegstaande panden Hovel						
Locatie Leystromen						

Op basis van de afweging zijn drie scenario's mogelijk. De keuze voor een scenario is afhankelijk van de inhoudelijke afweging welk van de criteria het belangrijkste moet zijn.

*Scenario 1: Blijven zitten in de huidige panden op de locatie Zorgcentrum/de Marmot*

Grootste voordeel is dat dit geen extra geld kost.

Nadeel is dat het leegstandsprobleem in het CC Jan van Besouw (nog) niet wordt opgelost. Nadeel is ook dat Leystromen de moeizame zoektocht naar een passende invulling van de plint hoek Kalverstraat/Tilburgseweg moet vervolgen. Hoewel vanuit de behoefte gezien een herontwikkeling van deze locatie, bijvoorbeeld voor woningbouw, niet perse nodig is, kan er ook geen geld verdiend worden met de herontwikkeling van de huidige locatie. Hoewel het op dit moment goed functioneert, is het niet ondenkbaar dat we op termijn tot het "inzicht" komen dat huisvesting in twee gebouwen weliswaar een logische keuze was gelet op de situatie op dat moment, maar toch geen ideale situatie.

*Scenario 2: Verhuizen naar het CC Jan van Besouw*

Voordeel is dat er een echt sociaal en cultureel "hart" zou kunnen ontstaan. Ook kan een positieve bijdrage geleverd worden aan het opvullen van de leegstand in dit pand c.q. een efficiënter gebruik van dit pand, wat voor de exploitatie en toekomstbestendigheid van het CC Jan van Besouw positief is. Bovendien wordt bijgedragen aan de gemeentelijke doelstelling om de bezetting in bestaande accommodaties te optimaliseren. Tenslotte wordt een locatie in het centrum vrijgespeeld voor andere ontwikkelingen, bijvoorbeeld woningbouw.

Nadeel is dat de regiobibliotheek mogelijk een andere plek zal moeten zoeken. Leystromen zal een andere passende invulling van de plint hoek Kalverstraat/Tilburgseweg moeten vinden. Het CC Jan van Besouw zit met de inpassing van 't Loket en de gebruikers van het Zorgcentrum echt vol, zeker wanneer ook Mainframe hier ook nog een plaats moet krijgen. Het zal een puzzel zijn en moeite kosten om alle gebruikers een goede plek te geven in het CC en er is niet of nauwelijks nog flexibiliteit voor wijzigingen in de toekomst, die vragen om een groter programma en/of het toevoegen van nieuwe functies. Dit scenario heeft grotere consequenties voor de gemeentelijke begroting dan scenario 1. Er ontstaan door de verbouwing immers nieuwe kapitaallasten voor de gemeentelijke begroting.

Daartegenover staat dat bij een herontwikkeling van de huidige locatie van het Zorgcentrum/De Marmot, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, bestaande kapitaallasten geheel of gedeeltelijk kunnen komen te vervallen.

*Scenario 3: Verhuizen naar de Hovel op de hoek Kalverstraat/Tilburgseweg.*

Vestiging van 't Loket in de plint van de nieuwbouw op de hoek Tilburgseweg/Kalverstraat draagt bij aan de functionele structuur van het winkelconcentratiegebied De Hovel/Tilburgseweg. Het huren van ruimten sluit ook goed aan bij het gemeentelijk accommodatiebeleid, dat er op gericht is om accommodaties in overeenstemming te brengen met gemeentelijke welzijnsdoelen en zo efficiënt mogelijk te gebruiken.

Dit scenario heeft grotere consequenties voor de gemeentelijke begroting dan scenario 1 en 2. Verwachte huurkosten zijn naar verwachting aanmerkelijk hoger dan de kapitaallasten van het blijven zitten op de huidige locatie of de verbouwing van het CC Jan van Besouw. Feit is ook dat gebruikers van het Zorgcentrum en 't Loket op dit moment geen marktconforme huren betalen. Over het algemeen geldt voor maatschappelijke organisaties dat zij een huurprijs betalen waarbij het uitgangspunt is dat de huurprijs maximaal gelijk is aan de kostprijs. Voor een commerciële partij als Leystromen gelden echter andere uitgangspunten. Nadeel is verder dat het leegstands- en bezettingsprobleem in het CC Jan van Besouw (nog) niet wordt opgelost. Voordeel is wel dat bij een herontwikkeling van de huidige locatie van het Zorgcentrum/De Marmot, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, bestaande kapitaallasten geheel of gedeeltelijk kunnen komen te vervallen.

**Advies**

Uit de gesprekken met de gebruikers van het Zorgcentrum komt naar voren dat zij niet gebonden zijn aan een locatie c.q. hun huidige locatie. Vanuit de inhoud geven zij de voorkeur aan het onderzoeken van de mogelijkheid om scenario 2 te realiseren en dus te verplaatsen naar het CC Jan van Besouw. De vestiging van 't Loket in het CC Jan van Besouw heeft inhoudelijk meerwaarde doordat de mogelijkheid ontstaat om ook verbindingen te leggen tussen 't Loket en de andere gebruikers van het Zorgcentrum en sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen in het CC Jan van Besouw, zoals de bibliotheek en het Factorium.

Vestiging van 't Loket en de gebruikers van het Zorgcentrum in het CC Jan van Besouw biedt de mogelijkheid om de bezetting van het CC Jan van Besouw te verbeteren. Het blijkt moeilijk te zijn om deze inmiddels jarenlange bezettingsproblematiek structureel op te lossen. Er is onvoldoende extra aanbod aan sociaal-culturele en maatschappelijke organisaties die op zoek zijn naar een plek. Er zijn weinig andere functies of voorzieningen die de leegstand zouden kunnen invullen. Verplaatsing van Mainframe is een optie, maar daarmee is de bezetting nog verre van optimaal.

Ook in financiële zin is scenario 2 naar verwachting positief. Kapitaallasten nemen wel toe door een verbouwing van het CC Jan van Besouw, maar daartegenover staat dat de exploitatie van het SCAG mogelijk kan worden verbeterd, wat dan naar verwachting een gunstig effect zou kunnen hebben op de gemeentebegroting. Kapitaallasten op de huidige locatie kunnen bij een herontwikkeling mogelijk worden weggestreept. Op dit moment heeft de gemeente ook de financiële middelen om een verplaatsing te kunnen financieren.

Geconcludeerd mag worden dat de tijd nu op alle fronten rijp is om het scenario verplaatsing van 't Loket naar het CC Jan van Besouw daadwerkelijk te gaan oppakken en uit te werken. Van alle onderzochte locaties in het centrum is het CC Jan van Besouw voor 't Loket en de gebruikers van het Zorgcentrum toch echt de beste plek. De verwachting is dat het programma er net in zal passen, zelfs als ook Mainframe een plaats krijgt. Belangrijk is dit snel helder te krijgen.

Daarom is het advies om in de vervolgstap het definitieve programma voor 't Loket te gaan bepalen, waarbij duidelijk moet worden of mogelijk nog een efficiëntieslag qua bezetting kan en moet plaatsvinden en/of nog nieuwe partners aan 't Loket dienen te worden toegevoegd. Op basis van dit definitieve programma dient vervolgens een nieuw ontwerp voor de inpassing van 't Loket in het CC Jan van Besouw te worden uitgewerkt. Dan zal duidelijk worden wat specifiek nodig is om dit pand 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 zal ook moeten worden onderzocht wat het financiële effect is op interne financieringsstromen (subsidies en/of huurinkomsten versus kapitaalslasten en/of huurlasten). Ook fiscale consequenties, zoals de BBV, dienen nog onderzocht te worden.

Advies is om de energie volledig te richten op de uitwerking van dit scenario en andere scenario's op dit moment verder buiten beschouwing te laten.

-----