



Behandeld in Commissie.
AZ
In de vergadering van:
13/10/2015
De Commissiegriffier:


Zorgcentrum

"Huisvesting 't Loket en kernpartners Goirle"

Kenmerk:	Versie:	Status:
Factor S-0001-2015	9.0	Definitief
Opdrachtgever:	Datum:	
gemeente Goirle	2-10-2015	

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Algemeen	4
1.2	Opbouw huisvestingsadvies	4
1.2.1	Vaststellen Programma van Eisen	4
1.2.2	Scenario-analyse	5
1.2.3	Opties onderzoek	5
2	Huidige situatie en vaststellen knelpunten	6
2.1	Huidige situatie en kernpartners	6
2.1.1	Kernpartners in het zorgcentrum	6
2.1.2	Huisvesting kernpartners in het zorgcentrum	6
2.2	Knelpunten	7
2.2.1	Inventarisatie	7
3	Huisvestingswensen	8
3.1	Huisvestingsconcept	8
3.2	Traditioneel- versus flexwerken	8
3.3	Samenwerking kernpartners	9
3.3.1	GGD	9
3.3.2	Vrijwilligers	10
3.3.3	Kredietbank	10
3.3.4	Woonstichting Leystromen	10
3.3.5	Stichting Leergeld en dementieconsulent	11
3.4	Samenvatting	11
4	Programma van Eisen	12
4.1	Programma van Eisen	12
4.2	Locatie	12
4.3	Deelnemers	12
4.4	Functioneel PvE	13
4.4.1	Disciplines en medewerkers	13
4.4.2	Ruimtebehoefte	14

5	Scenario-analyse	16
5.1	Analyse	16
5.2	Opties	16
	5.2.1 Zorgcentrum Thomas van Diessenstraat	16
	5.2.2 C.C. Jan van Besouw	17
	5.2.3 Voormalig kantoor Woonstichting Leystromen	17
	5.2.4 Mainframe	18
	5.2.5 Nobelstraat	19
	5.2.6 Dikkie Dik	19
	5.2.7 De Wildert	19
	5.2.8 Conclusie	19
5.3	Financiële doorrekening	20
	5.3.1 Locatie Zorgcentrum/ Locatie Zorgcentrum (beperkt)	21
	5.3.2 Locatie Woonstichting Leystromen	21
	5.3.3 Locatie C.C. Jan van Besouw	22
	5.3.4 Financiële berekening	22
5.4	Advies Scenario-analyse	22
6	Opties onderzoek	24
6.1	Conclusie scenario analyse	24
6.2	Opties	24
	6.2.1 Locatie C.C. Jan van Besouw	25
	6.2.2 Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekk. in het bestaande geb.	26
	6.2.3 Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen	27
	6.2.4 Uitvoering	28
	6.2.5 Risico's	28
	6.2.6 Financiële berekening	28
6.3	Advies	29
	6.3.1 Voorkeursopties in beeld	29
	6.3.2 Conclusie	30

Bijlage 1: Fysieke ruimte het loket met 25m² bruto per werkplek

Bijlage 2: Fysieke ruimte het loket met 20m² bruto per werkplek

Bijlage 3: Indeling zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in het bestaande gebouw

Bijlage 4: Indeling zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen

Bijlage 5: Financiële doorrekening per jaar/ termijn van 3 jaar

Bijlage 6: Financiële doorrekening per jaar/ termijn van 5 jaar

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In het zorgcentrum in de gemeente Goirle zijn diverse organisaties gehuisvest. Dit betreft binnen het sociale domein: 't Loket Goirle/Riel, IMW, GGD, MEE en ContourdeTwern. Hierna ook te noemen 'kernpartners'. Daarnaast hebben zich ook gevestigd de BOA's en politie om het gebouw efficiënt in gebruik te nemen. Door de transitie in de zorg zijn de werkzaamheden veranderd en toegenomen. Door deze uitbreiding en wijziging van activiteiten is een actueel huisvestingsprobleem ontstaan voor kernpartners in het zorgcentrum.

Aan Factor S Vastgoedconsultancy is gevraagd om onderzoek te doen naar het huisvestingsvraagstuk voor kernpartners in de zorg. Dit vraagstuk is nu ontstaan door een acuut ruimtegebrek in het zorgcentrum dat moet worden opgelost. Niettemin wil de gemeente Goirle en kernpartners ook antwoord op de vraag hoe 't Loket en kernpartners permanent gehuisvest kunnen worden?

1.2 Opbouw huisvestingsadvies

Dit huisvestingsadvies is opgesteld om een juiste afweging te maken in keuzes met betrekking tot de huisvesting van 't Loket en kernpartners in de gemeente Goirle waarbij op de korte termijn het directe huisvestingsprobleem wordt opgelost. Het onderstaande plan van aanpak is gebaseerd op een drietal stappen waarbij na inventarisatie van wensen en/of eisen huisvestingsscenario's naast elkaar gelegd worden. In de derde stap kunnen de kansrijke opties op diverse aspecten beoordeeld worden alvorens naar een structurele en/of permanente oplossing wordt toegewerkt. Na afronding van de 2^e stap kan, op basis van een short-list aan kansrijke scenario's, het besluit genomen worden om het acuut huisvestingsprobleem (tijdelijk) op te lossen.

1.2.1 Vaststellen Programma van Eisen

Door kernpartners is een eerste inventarisatie uitgevoerd om het Programma van Eisen (PvE) vast te stellen voor huisvesting van medewerkers en aanverwante ruimten waaronder spreekkamers in het toekomstige 'zorgcentrum'. De invulling is gebaseerd op een traditionele invulling met werkplekken. Flexwerken is daarin nog slechts als suggestie meegenomen. Dat geldt ook voor de onderlinge relaties en afhankelijkheden, direct invloed hebbende op positionering van kernpartners. Tot slot zijn er nog huurders in het zorgcentrum (BOA's en politie) waar rekening mee gehouden moet worden en

(zorg)organisaties die interesse hebben getoond om zich te huisvesten in het zorgcentrum en hiermee in de nabijheid te zitten van kernpartners.

1.2.2 Scenario-analyse

In het verleden is onderzoek verricht naar het zorgcentrum in het C.C. Jan van Besouw. Het pand van Leystromen naast het gemeentehuis staat (grotendeels) leeg en is door Leystromen beschikbaar gesteld. Mainframe is (zeer) ruim gehuisvest en zou mogelijk verplaatst kunnen worden. De Marmot komt over circa 1 jaar leeg na verhuizing naar basisschool Kameleon en ook door kernpartners zijn opties besproken waarbij het plaatsen van kantoorruimtes en/of verbouwingen op zolder en patio in het zorgcentrum aan de orde zijn geweest. Deze, en eventuele nieuwe opties, kunnen op basis van een SWOT-analyse onder elkaar gezet worden. Uiteindelijk worden een 'beperkt' aantal huisvestingsscenario's vastgesteld in een short-list. Deze short-list geeft ook ruimte om daarin een (tijdelijke) oplossing voor het acuut huisvestingsprobleem mee te nemen.

1.2.3 Opties onderzoek

Op basis van bovenstaande short-list worden kosten en baten van opties naast elkaar gezet. Noodzakelijke verbouwingen worden geraamd, functionele consequenties worden nogmaals in beeld gebracht en risico's worden gewogen. Indien locaties vrijkomen, kunnen grondopbrengsten ten opzichte van boekwaarden ook in deze fase worden ingebracht. Uitgangspunt: vaststellen van een voorkeur-scenario voor bestuurlijke besluitvorming.

2 Huidige situatie en vaststellen knelpunten

2.1 Huidige situatie en kernpartners

In het zorgcentrum zijn de kernpartners binnen het sociale domein: 't Loket Goirle/Riel, IMW, GGD, MEE en ContourdeTwern gehuisvest. BOA's en politie hebben eveneens ruimte in gebruik. Een aantal maatschappelijke (kern)partners maakt daarnaast beperkt gebruik van ruimten van 't Loket waaronder Stichting Leergeld en de dementieconsulent.

2.1.1 Kernpartners in het zorgcentrum

't Loket is de 'voordeur' in de gemeente Goirle voor iedereen die hulp, ondersteuning of advies nodig heeft. In 't Loket werken verschillende organisaties samen in opdracht van de gemeente Goirle, te weten: ContourdeTwern, IMW, MEE en de gemeente. ContourdeTwern en het IMW hebben daarnaast ook hun backoffice in het zorgcentrum gehuisvest en ook medewerkers van MEE voeren in toenemende mate hun andere werkzaamheden voor de gemeente Goirle vanuit dit gebouw uit.

In 't Loket wordt aan de hand van een ondersteuningsvraag bekeken welke ondersteuning nodig is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven functioneren en deel te kunnen nemen aan de samenleving. Hierbij wordt eerst gekeken naar wat er voorliggend aan oplossingen voorhanden zijn. Met zeer grote regelmaat vinden in dit kader doorverwijzingen plaats naar de partners die in dit voorliggende veld een belangrijke rol hebben, waaronder ContourdeTwern, IMW, MEE, GGD. Nabijheid is de afgelopen jaren als zeer waardevol ervaren. Klanten kunnen dan een keuze maken uit de verschillende zorgaanbieders waarmee de gemeente een raamovereenkomst heeft afgesloten. Het kan ook zijn dat een voorliggende voorziening een oplossing biedt.

2.1.2 Huisvesting kernpartners in het zorgcentrum

Bovengenoemde kernpartners zijn gehuisvest in het zorgcentrum. Daarnaast zijn ook BOA's en politie gehuisvest. Globaal is de ruimte in het zorgcentrum (inclusief medewerkers) als volgt verdeeld:

Zorgcentrum	Medewerkers	Ruimten	Oppervlakte
't Loket	4	3	342 m2
IMW	6	4	Incl. 't Loket
MEE			Incl. 't Loket
ContourdeTwern	13	2	Incl. 't Loket
GGD	4	4	182 m2
BOA's		1	20 m2
Spreekkamers		2	
Politie		1	26 m2
Totaal	27	17	570 m2

2.2 Knelpunten

De huisvesting is door de transitie in de zorg te krap geworden voor alle kernpartners. De beoogde wijze van werken laat te wensen over. Er kan slechts op een inefficiënte manier van werken gebruik gemaakt worden van het gebouw. De noodzakelijke spreekkamers zijn niet aanwezig en de aanwezige spreekkamers voldoen niet of nauwelijks. Dit heeft geleid tot een inventarisatie aan knelpunten die (tijdelijk) opgelost moeten worden.

2.2.1 Inventarisatie

- Het is wenselijk om de klanten in de front-office te ontvangen en te scheiden van de werkplekken (back-office). Hierdoor is de privacy gewaarborgd en is het mogelijk om de werkplekken efficiënter in te richten.
- De spreekkamers moeten veilig in gebruik te nemen zijn. Derhalve is het wenselijk om deze zodanig in te richten dat gebruik gemaakt kan worden van een vluchtroute.
- Er (lijkt) onvoldoende ruimte in het zorgcentrum om te voorzien in werkplekken en spreekkamers voor alle kernpartners.
- In de maatschappelijke context ligt de wens om ruimte te bieden in het zorgcentrum aan partners die invulling geven aan dienstverlening in brede zin. Bijvoorbeeld de kredietbank, vrijwilligersinitiatieven zoals Stichting Leergeld en de Formulierenbrigade, gecontracteerde partners sociaal domein, ,werkgroep opvang statushouders en Woonstichting Leystromen.
- ICT en telefonie is niet goed ingericht waardoor medewerkers niet flexibel gebruik kunnen maken van werkplekken en spreekkamers. Hierbij spelen zaken een rol als privacy, beschermde PC-omgeving en licenties.

3 Huisvestingswensen

3.1 Huisvestingsconcept

In het huidige kantoor van het zorgcentrum zijn kernpartners gehuisvest in afzonderlijke ruimten met aanpalende spreekkamers. Per ruimte varieert het aantal medewerkers van 3 tot 4 personen. De spreekkamers zijn toebedeeld aan de afzonderlijke gebruikers en worden bij gebruik door derden besproken en eventueel verrekend. De balie is voor ontvangst van klanten van alle partners in het zorgcentrum.

Kernpartners zijn ambivalent over de ideale werkwijze. Van oorsprong zijn partijen gewend om vanuit een eigen werkplek binnen de (besloten) organisatie te werken. Dit wordt mede ingegeven uit privacyoverwegingen en de gevoeligheid van informatie waar mee wordt gewerkt. Daarnaast zijn (ICT) systemen niet of nauwelijks afgestemd op meervoudig gebruik van werkplekken. Mede door de bekendheid met de huidige werkwijze, onbekendheid met de voordelen van flexwerken in een nieuwe omgeving en terughoudendheid om werkplekken te delen wordt overwegend de voorkeur gegeven aan een traditioneel huisvestingsconcept.

Niettemin noopt de transitie in de zorg, 't Loket als toegang tot hulp en ondersteuning en de overlapping c.q. complexiteit van zorgopgaven tot een veelvuldige uitwisseling van informatie tussen de diverse kernpartners en aanvullende zorgverleners. Vanuit dit gegeven en de te verwachten ruimtebesparing om het volledige programma te huisvesten, is vooruitlopend op het vaststellen van het PVE de keuze voor het huisvestingsconcept van belang.

3.2 Traditioneel- versus flexwerken

Doordat het aantal werkplekken bij een traditioneel huisvestingsconcept exact is afgestemd op het aantal medewerkers zal er nooit een tekort zijn aan werkplekken. Daarentegen zijn (veel) werkplekken door deeltijdfuncties, thuiswerkers of afwezigheid door verlof of ziekte veel tijd niet in gebruik. Bij flexwerken kan hier efficiënt op worden ingespeeld. Dit bespaart werkplekken en dus kosten voor huisvesting.

Uit ervaring blijkt dat veel medewerkers productiever zijn in een omgeving met flexibele werkplekken. Er is meer dynamiek in de organisatie waardoor het contact met collega's wordt bevorderd. Dit stimuleert de communicatie en kennisuitwisseling. Een vaste werkplek biedt echter over het algemeen meer privacy, een hogere concentratie en

grotere bereikbaarheid van collega's. Voor een kleinere organisatie is het laatste minder van toepassing.

Omdat met de inrichting van flexwerken ook ondersteuning beter en efficiënter geregeld moet worden (ICT), biedt dit het voordeel dat medewerkers meer keuzevrijheid hebben in werktijden en plaats van werken (thuis versus kantoor). Meer vrijheid betekent een betere balans tussen werk en privé, minder verzuim en derhalve tevreden medewerkers. Hierin schuilt wel het gevaar dat medewerkers overwegend thuis gaan werken waardoor het risico van isolement voor medewerkers kan spelen en onvoldoende contact is gewaarborgd met collega's. Tot slot biedt een vaste werkplek de mogelijkheid om drukke situaties te ontvluchten. Bij flexwerken zijn hier door het opnemen van stilteplekken ook prima oplossingen voorhanden.

Zoals gememoreerd, dient bij het werken met gevoelige informatie veel aandacht geschonken te worden aan de ICT-omgeving. Hier zijn diverse mogelijkheden voorhanden. Zonder hier uitvoerig op te willen ingaan, is een mobiele verbinding vanaf een externe werkplek met de server een van de meest voorhanden zijnde werkwijze. Een dergelijke verbinding is te beveiligen via een VPN (Virtueel Privaat Netwerk) verbinding. Dan wordt enkel toetsenbord- en beeldscherm informatie verzonden. De gegevens zelf blijven op de centrale computer staan.

3.3 Samenwerking kernpartners

De transities in de zorg hebben de werkzaamheden van de kernpartners veranderd. Meer dan voorheen is het essentieel dat kernpartners informatie uitwisselen over klanten om de dienstverlening op een zorgvuldige en efficiënte manier uit te voeren. De raakvlakken zijn groot en veelvuldig wordt door een klant van meerdere kernpartners hulp en ondersteuning gevraagd. Hierdoor is het noodzakelijk dat snel en effectief informatie kan worden uitgewisseld tussen kernpartners. Het concept van huisvesting draagt in grote mate bij aan deze werkwijze. Derhalve is de fysieke koppeling tussen kernpartners een absolute must. Hierbij gaat het in eerste instantie over de kernpartners die ook participeren in 't Loket: t.w.; IMW, ContourdeTwern, MEE en de gemeente (Maatschappelijke dienstverlening - Werk en Inkomen en Zorg en Inkomen)

3.3.1 GGD

De GGD kan worden gezien als een van de kernpartners binnen het zorgcentrum. Niettemin neemt de GGD een bijzondere plaats in. Er is minder noodzaak tot informatie-uitwisseling tussen kernpartners en GGD over klanten. De doelgroep (ouders met

kinderen) bezoeken de GGD om de specifieke dienstverlening; bewaken, beschermen en bevorderen van de gezondheid van 0 tot 18. Hierdoor wordt een fysieke koppeling tussen overige kernpartners en GGD als minder noodzakelijk maar wel wenselijk ervaren.

Om echter de GGD niet geheel los te koppelen van het zorgcentrum is het mogelijk om aan de GGD voor een aantal dagdelen per week een werkplek en onderzoekskamer in het zorgcentrum ter beschikking te stellen. Het vastgestelde programma laat hier ruimte voor om dat in te passen.

3.3.2 Vrijwilligers

Kernpartners werken steeds meer met vrijwilligers. Binnen ContourdeTwern komt dit al veelvuldig voor. Op een kantoor werken medewerkers al met meerdere vrijwilligers. Voor de overige kernpartners zal dat eveneens gaan toenemen. De cultuuromslag die hierbij is vereist van medewerkers, wordt ook door het huisvestingsconcept ondersteund.

3.3.3 Kredietbank

De Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) geeft gemeente de regie over integrale schuldhulpverlening. Deze hulpverlening is de afgelopen jaren fors toegenomen. Veel gemeenten kiezen ervoor om (onderdelen van) schuldhulpverlening uit te besteden aan een gespecialiseerde partij. Kredietbank Nederland helpt gemeenten bij de uitvoering van schuldhulpverlening als flexibele partner die de gemeente faciliteert om haar regierol optimaal te vervullen.

Medewerkers binnen 't Loket worden in meerdere mate met schuldhulpverlening geconfronteerd. Het ontbeert echter aan professionele ondersteuning in het zorgcentrum om hier goed invulling aan te geven. De kredietbank als aangewezen partij voor deze dienstverlening kan hier op een snelle en efficiënte wijze invulling aan geven.

3.3.4 Woonstichting Leystromen

Recent heeft met Woonstichting Leystromen overleg plaats gevonden over wijziging in werkwijze binnen een maatschappelijke context. Woonstichting Leystromen wil meer aandacht geven aan sociale- en maatschappelijke verantwoordelijkheden om huurders te ondersteunen. Dit betreft zorg voor bewoners die dit moeilijk geregeld krijgen, hulp bij financiële problemen, ondersteuning bij sociale problemen etc.

Woonstichting Leystromen ziet een meerwaarde in het verlenen van bovenstaande ondersteuning in het zorgcentrum. Hierdoor kan eenvoudiger informatie uitgewisseld worden en kunnen problemen direct en efficiënt worden aangepakt.

3.3.5 Stichting Leergeld en dementieconsulent

Stichting Leergeld en dementieconsulent worden beide gezien als een welkome aanvulling in het zorgcentrum. In het kader van het versterken van het oplossend vermogen en bewoners zelf biedt Stichting Leergeld een toegevoegde waarde. Met de dementieconsulent liggen er vele raaklijnen vanuit 't Loket. Dit geldt zeker voor de toekomst.

Beide partijen vragen beperkt ruimte in de vorm van periodiek gebruik van enkele werkplekken en/of het gebruik van enkele keren per week het gebruik van een of meerdere spreekkamers. Geconcludeerd mag worden dat dit binnen het vastgesteld programma inpasbaar is.

3.4 Samenvatting

Om de uitwisseling van informatie tussen kernpartners te bevorderen, gaat de voorkeur uit naar flexibele werkplekken waarbij kernpartners wisselend in de ruimte werken. Hierdoor kunnen ook vrijwilligers (die in toenemende mate onderdeel gaan uitmaken van organisaties) ook gebruik maken van volwaardige werkplekken met ondersteuning op het gebied van ICT en telefonie. Het flexwerken stimuleert medewerkers om te werken op locatie (bij cliënten) of thuis. Dit bevordert van de kwaliteit van zorgverlening.

Het huisvesten van de Kredietbank en Woonstichting Leystromen bij de kernpartners draagt bij aan hulp en ondersteuning binnen het sociale domein in de breedte. Schuldhulpverlening is direct bereikbaar voor medewerkers binnen 't Loket en voor klanten. Met Woonstichting Leystromen is direct overleg mogelijk bij financieel, sociale en maatschappelijke problemen van huurders. Er is vaak een overlap tussen klanten van 't Loket en deze doelgroep van de woonstichting.

Het onderbrengen van de GGD in het zorgcentrum kan niet gezien worden als een must. Als het ruimte technisch mogelijk is, is dit het overwegen waard maar vanuit inhoudelijk oogpunt zijn er bijvoorbeeld ook argumenten om de koppeling met het onderwijs te onderzoeken.

4 Programma van Eisen

4.1 Programma van Eisen

Het doel van dit Programma van Eisen (PvE) is vast te leggen welke eisen kernpartners stellen aan de nieuwe huisvesting. Het PvE is tot stand gekomen door overleg met de partners en definieert hoe de huisvesting eruit moet komen te zien. Een helder en correct PvE stroomlijnt het ontwerp- en bouwproces.

Dit PvE is samengesteld op basis van de inzichten die op dit moment voor het zorgcentrum gangbaar zijn. Omdat inzichten en organisaties veranderen, is het belangrijk te realiseren dat een PvE een momentopname is.

4.2 Locatie

De beoogde locatie voor het zorgcentrum is nog nader te bepalen. Er dienen zich meerdere opties aan waaronder onder andere een verbouwing van het huidige zorgcentrum, plaatsing (deels) in het gebouw van Mainframe, het C.C. Jan van Besouw, het pand van Woonstichting Leystromen naast het gemeentehuis, kantoorpand aan de Nobelstraat 18a op industrieterrein 'Tijvoort' of huisvesting van GGD nabij of in een Brede School. Uitgangspunt is een zelfvoorzienende huisvesting waarbij het zorgcentrum eigen kantoorruimten, voldoende sanitaire voorzieningen, vergaderruimten, centrale entree en pantry/keuken ter beschikking heeft.

De situering van het zorgcentrum ten opzichte van het openbare gebied is in het kader van de locatiekeuze eveneens van belang. Privacy in de spreekkamers is vereist, er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn, een centrale gemeenschappelijke entree en kindvriendelijke entree welke ook toegankelijk is voor patiënten in rolstoelen. In hoofdstuk 5 Scenario-analyse wordt hier nader op terug gekomen.

4.3 Deelnemers

De huidige kernpartners in het zorgcentrum aangevuld met GGD, Kredietbank Nederland en Woonstichting Leystromen worden gerekend onder de deelnemers in het nieuwe zorgcentrum:

- 't Loket /MEE
- IMW
- ContourdeTwern
- GGD

- Kredietbank Nederland
- Woonstichting Leystromen.

Stichting Leergeld, dementieconsulent, formulierenbrigade en GGD worden eveneens gezien als deelnemers in het nieuwe zorgcentrum. Echter gebruik van werkplekken en/of spreek- c.q. onderzoekkamer is incidenteel en kan worden ingepast in het vastgestelde programma.

4.4 Functioneel PvE

De kernpartners van het zorgcentrum willen zich bij elkaar in een gebouw huisvesten met als doel de dienst- en zorgverlening onderling, het intercollegiaal contact en de korte lijnen te versterken. De deelnemers staan achter de ontwikkeling van geïntegreerde zorg waarbij onderlinge samenwerking goed op elkaar moet aansluiten. Enkele kernwoorden die hierbij van toepassing zijn: daglicht, levendig, vertrouwd, goed klimaat, professioneel, ruimtelijk en uitnodigend.

Het gebouw moet als prettig ervaren worden door de klant. Binnen moet men makkelijk zijn weg kunnen vinden. De privacy van de klant dient zoveel mogelijk gewaarborgd te zijn (prettig wachtgebied, geen inkijk in spreekkamers en geen afluistermogelijkheden). Kernwoorden hierbij zijn: laagdrempelig, cohesie, samengebundeld, betere bekendheid met elkaar, (in)formele contacten en een prettige werksfeer.

4.4.1 Disciplines en medewerkers

't Loket/MEE: De entree van het zorgcentrum. 8 medewerkers plus 1 invalkracht en 3 flexibele krachten verspreid over 5 dagen (minimaal 5 medewerkers per dagdeel). Minimaal nodig 3 spreekkamers en 1 ruime werkkamer of flexibele werkplekken voor 5 medewerkers. Daarnaast 1 multifunctionele kamer (casusoverleg en netwerkbijeenkomsten) die zeer intensief gebruikt zal worden. Met andere woorden er is ruimte nodig voor klein overleg intern en met externe organisaties, overleg met coördinator, functioneringsgesprekken, netwerkgesprekken en cliënten.

IMW: Het IMW bestaat uit 8 personen met grotere en kleinere dienstverbanden. Daarnaast werkt een medewerker van Bureau Sociaal Raadslieden (BSR) 2 dagen per week in Goirle. Minimaal benodigd zijn 7 werkplekken. Deze zijn op de maandagen en donderdagen volledig bezet. Op overige dagen kan hier gebruik van gemaakt worden. 1 van de werkplekken dient een aparte ruimte te zijn in verband met arbeidshandicap. Er zijn minimaal 3 spreekkamers nodig.

ContourdeTwern heeft naast 7 (vaste) medewerkers een tweetal stagiaires en drietal vrijwilligers. Gemiddeld is het aantal benodigde werkplekken 8 stuks voor haar stagiaires, vrijwilligers en professionals. Het aantal werkplekken is verspreid over de week bezet waarbij de dinsdagochtend en donderdag middag wordt uitgegaan van een maximale bezetting van respectievelijk 9 en 8 werkplekken. Daarnaast is behoefte aan een tweetal spreekkamers en 1 vergaderruimte/overlegruimte.

GGD: De GGD heeft naast de boxerkamer, behandelkamers en jeugdverpleegkundige kamer een ruimte nodig voor oogmeting en gehoortesten. De oogmeting en gehoortesten kunnen ook worden uitgevoerd in de behandelkamers en/of jeugdverpleegkundige kamer. Hierbij is specifieke aandacht vereist voor de afmetingen van de ruimten. Vervolgens moeten de 4 medewerkers voorzien zijn van werkplekken.

Bij huisvesting van de GGD elders is het gewenst om de GGD enkele dagdelen per week een werkplek en onderzoekkamer ter beschikking te stellen.

Kredietbank: De Kredietbank heeft benodigd 2 werkplekken voor medewerkers en 2 spreekkamers voor overleg met cliënten.

Woonstichting Leystromen: De woonstichting beschikt graag over 3 werkplekken en 1 overlegruimte.

Prik post: In verband met het vaststellen van de ruimtebehoefte wordt de prik post hier afzonderlijk opgenomen. De prik post heeft benodigd minimaal 2 spreekkamers en op dinsdag- en donderdagochtend een extra ruimte.

4.4.2 Ruimtebehoefte

Op basis van het bovenstaande stellen we onderstaande ruimtebehoefte vast. Hierbij gaan we uit van een tweetal opties: 1. Kernpartners inclusief GGD en 2. Kernpartners exclusief GGD. Vervolgens hanteren we onderstaande uitgangspunten bij de berekening:

- Per werkplek wordt uitgegaan van 20 -25 m2 bruto vloer oppervlak (BVO)
- In verband met flexwerken, ziekteverzuim en verlof wordt een correctie toegepast van 25% op het aantal benodigde werkplekken
- Bij intensief gebruik en goede planning kunnen we het fysieke aantal spreekkamers terug brengen tot 60%.

Zorgcentrum	Werkplekken	Spreekruimten (8m ² /8x en 16m ² /3x)	Oppervlakte (BVO)
Na correctie bij 25 m ² BVO per werkplek:	22	15	797 m ²
Na correctie bij 20 m ² BVO per werkplek:	22	15	688 m ²
Na correctie bij 25 m ² BVO per werkplek en exclusief GGD:	18	11	587 m ²
Na correctie bij 20 m ² BVO per werkplek en exclusief GGD:	18	11	498 m ²

In bovenstaande tabel zijn de ruimten van de GGD (boxerkamer, behandelkamers en spreekkamer jeugdverpleegkundige meegenomen onder de kolom spreekruimten. De extra benodigde zaal voor groepsruimten conform het PvE van de GGD is niet separaat opgenomen¹.

¹ Voor de berekening zie excel-sheet Fysieke ruimten Het Loket te Goirle, bijlage 1 en 2.

² Raadsinformatie d.d. 17-09-2013 'verplaatsing zorgcentrum naar C.C. Jan van Besouw

5 Scenario-analyse

5.1 Analyse

Vanuit de gemeentelijke organisatie, kernpartners, deelnemers in het zorgcentrum of andere belanghebbenden zijn diverse opties naar voren gebracht om het 'nieuwe' zorgcentrum te huisvesten. Ook in het verleden zijn daarvoor al onderzoeken verricht waarbij met name de huisvesting in het C.C. Jan van Besouw al uitgebreid is bekeken. De (vele) opties naast elkaar gezet om uiteindelijk een keuze te kunnen maken tussen een beperkt aantal concrete huisvestingsscenario's. Hierbij wordt ook de dringende noodzaak voor een oplossing op korte termijn van het ruimtegebrek in het huidige zorgcentrum zwaarwegend meegenomen.

5.2 Opties

5.2.1 Zorgcentrum Thomas van Diessenstraat

Het huidige zorgcentrum is gehuisvest op de hoek van de Thomas van Diessenstraat en wethouder Vekemansstraat te Goirle. Het pand met een totale oppervlakte van circa 650 m² BVO is traditioneel ingedeeld met kleine tot middelgrote kantoorruimten en enkele vergaderruimten. Het aantal spreekkamers is beperkt. De inefficiënte indeling zorgt voor een groot ruimteverlies aan onbenutte ruimte. De ruimte in de kap is momenteel niet in gebruik met uitzondering van één kamer door de BOA's. De steile trap, beperkte hoogte en het ontbreken van daglicht maakt dit nagenoeg onmogelijk om zonder enorme kosten te realiseren. Naast de functionele beperkingen is het pand bouwkundig en installatietechnisch toe aan een (groot)onderhoud.

Indien besloten wordt om de kernpartners in het huidige zorgcentrum te huisvesten moet het pand intensief verbouwd worden. Aan de entreezijde (ter plaatse van de GGD-ruimten) kunnen spreekkamers gerealiseerd worden. Om de veiligheid van medewerkers te garanderen is de mogelijkheid aanwezig om spreekkamers te ontsluiten via de grote vergaderruimte en de patio die dan als binnenruimte wordt betrokken bij het gebouw. In het achterste deel zijn de benodigde werkplekken te realiseren. Zonder constructieve aanpassingen is het realiseren van een optimale structuur met flexibele werkplekken echter niet mogelijk.

Indien het achterste deel in optimale zin voor flexibele werkplekken wordt verbouwd is aan de zijde van de hoofdentree voldoende ruimte te creëren om de politie te huisvesten. Met de huidige cellenstructuur is dit niet mogelijk. Voor de GGD dient elders huisvesting

te worden gezocht. Hier dienen zich een aantal mogelijkheden aan t.w.; huisvesten bij één van de brede scholen, een alternatieve locatie in de nabijheid van het zorgcentrum of plaatsen van noodlokalen tegen het zorgcentrum voor uitbreiding van de ruimte.

5.2.2 C.C. Jan van Besouw

In de afgelopen jaren heeft op verschillende momenten besluitvorming over de verplaatsing van het zorgcentrum naar het C.C. Jan van Besouw plaats gevonden. Uiteindelijk zijn de mogelijkheden medio 2013 in beeld gebracht op basis van een verkennend onderzoek door TenBrasWestinga Architectuur/ Interieur en Stedenbouw om eisen en wensen te maken en de technische mogelijkheden en consequenties te inventariseren voor de eventuele interne verbouwing van het C.C. Jan van Besouw ten behoeve van de inpassing van het zorgcentrum. Dit proces is in nauw overleg met betrokken partijen doorlopen. Uit de workshops, het technisch onderzoek en de presentatie is een eindvariant vastgesteld. Van deze eindvariant is een kostenraming gemaakt.

De uitgevoerde onderzoeken hebben uitgewezen dat het mogelijk is om de huidige gebruikers in het zorgcentrum te huisvesten in het C.C. Jan van Besouw. Uit dit onderzoek is vastgesteld dat een verplaatsing naar het C.C. Jan van Besouw voor de gebruikers van het zorgcentrum naar verwachting kostenneutraal kan plaats vinden. Voor de gemeente zou de subsidie aan gebruikers van het zorgcentrum, gebruikers van het C.C. Jan van Besouw en de SCAG kunnen afnemen. 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.

Vanwege de onduidelijkheden over de gevolgen van de transitie in de zorg, de mogelijkheden en financiële effecten van de herontwikkeling van de huidige locatie, de financiële effecten van een nieuwe beheerconstructie in een vernieuwd C.C. Jan van Besouw (waarin ook zorgpartijen een plaats hebben) en het verwachte structurele tekort op de begroting 2015 is vastgesteld dat het destijds niet verantwoord was een besluit te nemen².

5.2.3 Voormalig kantoor Woonstichting Leystromen

Het voormalig kantoor van Woonstichting Leystromen is representatief en kwalitatief in prima bouwkundige- en installatietechnische staat. De oppervlakte is circa 490 m² BVO. Woonstichting Leystromen heeft het pand te huur aangeboden voor € 125,-/m² VVO (verhuurbaar vloeroppervlakte).

² Raadsinformatie d.d. 17-09-2013 'verplaatsing zorgcentrum naar C.C. Jan van Besouw

De constructie laat een inpassing met flexibele werkplekken eenvoudig toe waarbij de scheidingswanden tussen de cellen eenvoudig verwijderd kunnen worden. Aan de pleinzijde is de hoofdentree in gebruik te nemen voor bezoekers en klanten. Aan de andere zijde (bij de fietsenstalling) is een toegang aanwezig voor medewerkers. De 8 kleine spreekkamers zijn te realiseren aan de pleinzijde waarbij ontsluiting voor de veiligheid van de medewerkers via bestaande vluchtrouten of andere spreekkamers mogelijk is. De bestaande sanitaire ruimten en pantry's kunnen gehandhaafd blijven. In de kelder is voldoende ruimte aanwezig voor opslag en archief.

Aan de voorzijde van het pand is op het Oranjeplein voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Met het naastgelegen gemeentehuis bestaat ook de mogelijkheid om flexibiliteit in te bouwen bij piekmomenten indien behoefte bestaat aan extra spreek- en/of vergaderruimten.

Indien tot huur wordt overgegaan voor de huisvesting van het zorgcentrum ontstaat het bijkomend voordeel dat de gemeente Goirle extra flexibiliteit inbouwt. Gezien de nu voorliggende transitie in de zorg en de onzekerheid over de invulling van de zorg naar de toekomst kan deze flexibiliteit zeer gewenst zijn bij benodigde aanpassingen in het totale benodigde huisvestingsvraagstuk.

5.2.4 Mainframe

In het jongerencentrum Mainframe vinden activiteiten plaats van jeugd- en jongerenwerk. In 2012 heeft de raad een motie over het verplaatsen van de activiteiten van het jongerenwerk Mainframe en het vrijspelen van het huidige gebouw aanvaard. De totale oppervlakte van het gebouw is circa 1085 m² BVO.

Indien Mainframe wordt benut voor huisvesting van het zorgcentrum resteert circa 300 m² BVO. De kosten voor verbouwing en inrichting van het zorgcentrum in Mainframe zijn aanzienlijk. Deels huisvesten van jeugd- en jongerenwerk in combinatie met het zorgcentrum ligt niet voor de hand. Verplaatsing van het jeugd- en jongerenwerk naar de wijkcentra zorgt mogelijk voor organisatorische problemen. Ook de exploitatie- en beheerlasten van het jeugd- en jongerenwerk zullen daarbij toenemen.

Daarentegen leent het gebouw zich aan de zijde van het C.C. Jan van Besouw om de GGD op de begane grond en deels op de verdieping te huisvesten. Hierdoor is de GGD centraal gelegen met eventueel te realiseren parkeergelegenheid aan de entreezijde.

5.2.5 Nobelstraat

Aan de Nobelstraat op industrieterrein 'Tijvoort' heeft de gemeente Goirle de beschikking over een representatief kantoorpand aan de milieustraat en kringloopwinkel. De vloeroppervlakte van het kantoorpand bedraagt circa 300 m² VVO verdeeld over de begane grond met ca. 150 m² en de 1^e verdieping met ca. 150 m².

Op basis van het totale benodigde metrage (exclusief GGD) van circa 500 m² voldoet het pand niet aan de minimale eisen. Daarnaast is de locatie op het industrieterrein ongewenst voor bezoekers en klanten uit de woonwijken van de gemeente Goirle.

5.2.6 Dikkie Dik

Aan het Grobbendonckpark wordt door Kinderopvang Humanitas kinderopvang circa 685 m² BVO gehuurd van de gemeente. Kinderopvang Humanitas heeft verzocht aan de gemeente om het te huren oppervlakte te verminderen. Een principeverzoek hiertoe aan het college van B&W is in voorbereiding. Indien het college van B&W zijn medewerking hieraan verleent komt tussen 150 en 300 m² BVO vrij in het bestaande gebouw. De naastgelegen noodlokalen met een oppervlakte van circa 180 m² BVO staan leeg.

Het totale metrage dat bij medewerking vrijkomt is (te) beperkt van omvang om kernpartners te huisvesten. Ook de verbouwing- en inrichtingskosten zijn aanzienlijk om het gebouw efficiënt en functioneel in gebruik te nemen. Tot slot zijn er onvoldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

Indien het bestaande gebouw deels leeg komt is verplaatsing van de GGD naar deze locatie te overwegen. Kinderopvang Humanitas heeft zich hierover inmiddels positief uitgesproken.

5.2.7 De Wildert

Het bestaande schoolgebouw heeft al geruime tijd haar functie verloren. Momenteel wordt het gebruikt als tijdelijke huisvesting voor basisschool Kameleon tot eind 2016. In potentie komt onderhavige locatie in aanmerking voor herontwikkeling.

Gezien het actuele huisvestingsprobleem voor kernpartners in het zorgcentrum is de locatie van de Wildert niet meegenomen in het onderzoek.

5.2.8 Conclusie

Na eerste onderzoek blijkt dat er zich een viertal opties voordoen om het zorgcentrum efficiënt en functioneel op basis van het voorliggende PvE te huisvesten. Dit betreft:

1. Het zorgcentrum aan de Thomas van Diessenstraat wordt verbouwd waarbij uitgegaan wordt van flexibele werkplekken in het achterste deel van het gebouw. Aan de entreezijde worden spreekkamers gerealiseerd en is voldoende ruimte aanwezig om politie en BOA's te huisvesten. Voor de GGD wordt elders huisvesting gezocht. Ook plaatsing van noodlokalen tegen het zorgcentrum biedt ruimte om de benodigde uitbreiding te realiseren.
2. Het zorgcentrum aan de Thomas van Diessenstraat wordt verbouwd waarbij voor het achterste deel de cellenstructuur blijft gehandhaafd. Hierdoor is het niet mogelijk om politie en BOA's te huisvesten in het zorgcentrum. Derhalve wordt voor GGD, politie en BOA's elders huisvesting gezocht.
3. De kernpartners uit het zorgcentrum worden verplaatst naar het pand van Woonstichting Leystromen aan het Oranjeplein. In dit pand is voldoende ruimte om alle partners met uitzondering van de GGD efficiënt en functioneel te huisvesten. Door het verwijderen van de systeemwanden worden voldoende flexibele werkplekken gecreëerd met aan de entreezijde werkplekken.
4. Het C.C. Jan van Besouw kunnen kernpartners en GGD gehuisvest worden. Ondanks onderzoek van TenBrasWestinga Architectuur zijn er nog veel onduidelijkheden ten aanzien van de functionele invulling. Uit dit onderzoek blijkt ook spraken van aanzienlijke verbouwkosten. Onder hoofdstuk 5.3 wordt hier op terug gekomen.

In bovenstaande opties 1 en 2 zal elders ruimte gezocht moeten worden voor de GGD. Dat geldt eveneens voor de politie en BOA's in optie 2. Voor huisvesting van de GGD dienen zich meerdere mogelijkheden aan. De 'achterzijde' van Mainframe is relatief eenvoudig voor de GGD in te vullen indien het jeugd- en jongerenwerk de beschikbare ruimte inperkt. Het bestaande gebouw van Dikkie Dik is te verbouwen voor de GGD. Dat geldt eveneens voor de leegstaande lokalen van de basisscholen den Bongerd en Open Hof in de Frankische Driehoek.

5.3 Financiële doorrekening

Voor een viertal opties is een financiële doorrekening gemaakt. Dit betreft: 1. Locatie Zorgcentrum; 2. Locatie Zorgcentrum (beperkt); 3. Locatie Woonstichting Leystromen en 4. Locatie C.C. Jan van Besouw. In alle opties is voornamelijk uitgegaan van huisvesting GGD in het Zorgcentrum aan de Thomas van Diessenstraat.

In de berekeningen is alléén uitgegaan van de mutaties ten opzichte van de huidige situatie. D.w.z. kapitaallasten, onderhoudslasten en (huidige)huuropbrengsten zijn niet meegenomen. Daarentegen zijn de kosten voor verbouwing, inrichting en huur ruimte t.b.v. huisvesting wel opgenomen. Eveneens opgenomen zijn de huuropbrengsten van kernpartners en GGD door een toename aan verhuurbaar oppervlakte.

De kosten voor verbouwing en inrichting is vooralsnog gebaseerd op kengetallen en globale ramingen. In het alternatievenonderzoek kan hier specifiek op worden ingezoomd en kunnen geraamde kosten worden opgenomen.

Ter info: Het zorgcentrum is eigendom van de gemeente Goirle en heeft een boekwaarde van totaal € 401.237,- per 1 januari 2015.

5.3.1 Locatie Zorgcentrum/ Locatie Zorgcentrum (beperkt)

Om de locatie van het Zorgcentrum in te richten met flexibele werkplekken waarbij voldoende spreekkamers c.q. vergaderruimten worden gecreëerd is € 600,-/m² BVO aan kosten voor verbouwing en inrichting opgenomen. Deze kosten worden over 10 jaar afgeschreven. Indien constructieve aanpassingen niet worden uitgevoerd (en wordt uitgegaan van een cellenstructuur) volstaat € 400,-/m² BVO.

Voor de benodigde aanpassingen van de GGD (om te voldoen aan het PvE) is een bedrag opgenomen van € 200,-/m² BVO.

De huuropbrengst van kernpartners en GGD is gebaseerd op het huidige huurniveau. Daarnaast is gerekend met een huursom van € 115,-/m² VVO om de GGD buiten het zorgcentrum te huisvesten.

5.3.2 Locatie Woonstichting Leystromen

Woonstichting Leystromen heeft het pand aan het Oranjeplein aangeboden voor een huurniveau van € 125,-/m² VVO. Gezien de te verwachten onderhandelingsmarge is vooralsnog uitgegaan van € 115,-/m² VVO. Daarnaast is de huuropbrengst van kernpartners verhoogd naar € 100,-/m² VVO gezien de efficiënte, functionele en kwalitatieve huisvesting. Voor verbouwing en inrichting van het pand is uitgegaan van € 400,-/m² BVO. Voor de aanpassingen van de GGD in het zorgcentrum is uitgegaan van € 100,-/m² BVO. Deze kosten worden eveneens in 10 jaar afgeschreven.

Bij verhuizing van kernpartners naar de locatie van Woonstichting Leystromen komt circa 314 m2 VVO vrij in het zorgcentrum. Op basis van € 75,-/m2 VVO is hiervoor een huuropbrengst meegenomen.

5.3.3 Locatie C.C. Jan van Besouw

Ondanks eigendom van het C.C. Jan van Besouw wordt vooralsnog uitgegaan van huurkosten voor het benodigde metrage ad. € 115,-/m2 VVO. Aan verbouwkosten is meegenomen € 800,-/m2 BVO. Dit is (met een beperkte afslag) gebaseerd op de raming uit het onderzoek van TenBrasWestinga Architectuur. Huuropbrengst kernpartners is geraamd op € 100,-/m2 VVO. Vrijkomende ruimte in het zorgcentrum wordt eveneens verhuurd tegen een huursom van € 75,-/m2 VVO.

5.3.4 Financiële berekening³

Financiële doorrekening	Kosten per jaar	Kosten per jaar (afslag 50% verhuur leegstaande ruimte zorgcentrum)
Locatie Zorgcentrum	€ 60.010,-	nvt
Locatie Zorgcentrum (beperkt)	€ 48.210,-	nvt
Locatie Leystromen	€ 43.240,-	€ 55.015,-
Locatie C.C. Jan van Besouw	€ 70.780,-	€ 82.555,-

5.3 Vrijkomende locatie Zorgcentrum

De locatie van het zorgcentrum is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie in het centrum van Goirle. Als onderdeel van de centrumlocaties is geadviseerd een integrale visie op te stellen alvorens nader wordt beoordeeld hoe om te gaan met betreffende locaties. Met het opstellen van deze integrale visie is nog geen start gemaakt. Evenmin is rekening gehouden met de eventuele opbrengst van locatie bij herbestemming.

5.4 Advies Scenario-analyse

Uit een eerste verkenning van mogelijkheden om kernpartners uit het zorgcentrum efficiënt en functioneel te huisvesten (naar aanleiding van een acuut huisvestingsvraagstuk) zijn een viertal opties nader uitgewerkt. Op basis hiervan is het mogelijk om de voorkeurlocatie(s) in beeld te brengen. Het inzichtelijk maken hiervan gebeurt op basis van een vier factoren t.w.; functionele huisvesting, beschikbaarheid in verband met acuut behoefte aan ruimte, flexibiliteit naar de toekomst en financiële

³ Voor de berekening zie excel-sheet Exploitatieberekening varianten.

uitgangspunten. De beoordeling is in onderstaande tabel verwerkt waarbij aan iedere factor een score is gehangen van 1 t/m 4. Hoogste score 1 en laagste score 4.

SCORE	Functionele huisvesting	Ruimte behoefte	Flexibiliteit toekomst	Financiële doorrekening
Locatie Zorgcentrum	3	1	3	2
Locatie Zorgcentrum (beperkt)	4	3	2	3
Locatie Leystromen	1	2	1	1
Locatie C.C. Jan van Besouw	2	4	4	4

Functionele huisvesting:

In de opties 'Locatie Zorgcentrum', 'Locatie Leystromen' en 'Locatie C.C. Jan van Besouw' zijn de flexplekken verdeeld over het gebouw. Hierdoor ontstaat een prima situatie met betrekking tot kennisuitwisseling en communicatie tussen partijen onderling. Dat geldt in mindere mate voor de optie 'Locatie Zorgcentrum (beperkt)'. In alle opties is in ruime mate voorzien in spreek- en vergaderkamers.

Ruimtebehoefte:

Alle opties voorzien in de benodigde ruimte om het PvE goed in te vullen. Met dien verstande dat voor de optie 'Locatie Zorgcentrum (beperkt)' nader moet worden gezien of het mogelijk is de wenselijke uitbreiding van de Kredietbank en Woonstichting Leystromen onder te brengen.

Flexibiliteit toekomst:

Het zorgcentrum is eigendom van de gemeente Goirle en kan bij verplaatsing van het zorgcentrum worden vrijgemaakt voor herbestemming. Woonstichting Leystromen wordt gehuurd waarbij specifieke afspraken gemaakt kunnen worden over opzegtermijnen. Het C.C. Jan van Besouw wordt als permanente huisvestingslocatie gezien voor het zorgcentrum.

Financiële doorrekening:

Bij verhuur van de leegkomende ruimten van het zorgcentrum is de optie van 'Woonstichting Leystromen' de meest interessante. Hier ligt echter ook het grootste risico. Kosten voor 'Locatie C.C. Jan van Besouw' zijn al eerder geraamd. De complexe aanpassingen veroorzaken hoge investeringskosten. Het verschil tussen de beide opties in het zorgcentrum wordt met name veroorzaakt door de invulling met flexibele werkplekken versus handhaven huidige structuur in kantoorcellen.

6 Opties onderzoek

6.1 Conclusie scenario analyse

In de scenario analyse zijn een viertal opties globaal doorgerekend. Deze scenario's zijn op basis van functionele huisvesting, ruimte behoefte, flexibiliteit toekomst en financiële consequenties naast elkaar gezet. Dit resulteert na afweging tot een tweetal opties die nader worden onderzocht t.w.; 'locatie Zorgcentrum (beperkt) met noodlokalen' waarbij a. Spreekkamers worden gerealiseerd in het bestaande gebouw en b. Spreekkamers worden gerealiseerd in de noodlokalen. In deze afweging zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

1. De nadrukkelijke wens van de gemeenteraad dat het zorgcentrum uiteindelijk wordt gehuisvest in het C.C. Jan van Besouw.
2. De financiële onderbouwing van beide opties volledig in beeld brengen waarbij ook rekening wordt gehouden met huisvestingslasten die door kernpartners worden doorbelast aan de gemeente.
3. In verband met de tijdelijke oplossing kosten voor verbouwing en inrichting beperken.
4. Onderscheid tussen kernpartners, GGD en overige partijen die wenselijk worden gehuisvest in het zorgcentrum.

6.2 Opties

In het PVE zijn behoudens kernpartners en GGD ook toegevoegd de Kredietbank Nederland en Woonstichting Leystromen. Met betrekking tot de Kredietbank Nederland is door het college op 9 september 2014 uitgesproken dat onderzoek uitgevoerd moet worden naar verplaatsing naar het zorgcentrum. Dit besluit komt voort uit de voortgangsrapportage schulddienstverlening.

Woonstichting Leystromen heeft aangegeven graag te beschikken over een aantal werkplekken om haar toekomstige rol als woonstichting in een bredere maatschappelijke context beter te kunnen uitvoeren. Deze willen ze ook voor haar rekening nemen. Dit is als zodanig ook meegenomen in de financiële doorrekening.

6.2.1 Locatie C.C. Jan van Besouw

Over de verplaatsing van het zorgcentrum naar het C.C. Jan van Besouw en de termijn waarbinnen dit plaats vindt is nog veel onduidelijkheid. In politieke zin is hierover nog besluitvorming nodig. Derhalve beïnvloedt dit de keuze en het onderzoek in grote mate. Echter wordt een globale inschatting gemaakt van de tijdspanne waarbinnen dit is te realiseren dan onderscheiden we de volgende fasen:

Opdracht: Aan het ambtelijk apparaat moet een opdracht geformuleerd worden voor inhuur adviseurs. Hiervoor zal ook een voorbereidingskrediet gevoteerd moeten worden. Tijdsperiode circa 1 maand.

Actualisatie ruimtelijk Programma van Eisen (PvE): Op basis van het voorgaande PvE is een ruimtelijk programma vastgesteld. Dit zal voor huisvesting in het C.C. Jan van Besouw opnieuw vastgesteld moeten worden. Dit zal in overeenstemming moeten komen met het functioneel programma binnen het C.C. Jan van Besouw. Hierbij aandacht voor de foyer, infobalie/receptie, bar etc. In 2013 heeft het 5 maanden geduurd voor een schetsontwerp kon worden voorgelegd aan het college van B&W.

Standpunt college met betrekking tot aangepast ruimtelijk PvE: Er vanuit gaande dat het mogelijk is het gewijzigde PvE van het Zorgcentrum in te passen in het C.C. Jan van Besouw en hier draagvlak voor te vinden, dan zal het college hierover een standpunt moeten innemen. Eerder ramingen hebben aangetoond dat minimaal een half miljoen euro nodig is. In het bestuursakkoord staat dat de financiering van de verplaatsing van het zorgcentrum aantoonbaar financieel haalbaar moet zijn. Staat dit in relatie tot de opbrengst van de huidige locatie? Van B&W besluit tot raadsvergadering kost minimaal 1 maand. Voor de overige stappen moet minimaal een half jaar worden opgenomen.

Uitwerken ontwerp: Als de raad het krediet heeft gevoteerd moet een voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en tenslotte een vergunningaanvraag worden gemaakt. Een eerste inschatting geeft aan dat het vigerend bestemmingsplan ruimte biedt voor de verplaatsing van het Zorgcentrum en dus geen afzonderlijke planologisch-juridische procedure nodig is. Ervaring leert dat vanaf architectenselectie tot en met aanbesteding circa 1,5 jaar nodig is. Kortom stap 1 t/m 4 duurt circa 2,5 jaar.

Verbouwing C.C. Jan van Besouw: Na selectie kan het C.C. Jan van Besouw concreet verbouwd worden. Mede gelet op het feit dat het cultureel centrum ook zal moeten blijven functioneren moet hier rekening gehouden worden met circa 1 jaar.

Resumerend uit het bovenstaande moet worden uitgegaan van een totale doorlooptijd van 3 tot 3,5 jaar voordat het C.C. Jan van Besouw in gebruik genomen kan worden door het Zorgcentrum.

6.2.2 Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in het bestaande gebouw

In de scenario-analyse is de variant van flexibele werkplekken in het achterste deel (globaal) beoordeeld. Aan de entreezijde waren spreekkamers gerealiseerd en is voldoende ruimte om politie en BOA's te huisvesten. De GGD werd vervolgens gehuisvest in de noodlokalen van Dikkie Dik die worden verplaatst naar de locatie van het zorgcentrum.

In de aangepaste variant die opnieuw is doorgerekend zijn de spreekkamers gesitueerd aan de achterzijde aan de openbare weg. Deze spreekkamers zijn via een sluis bereikbaar vanaf de centrale entree. Aan de zijde van het parkeerterrein worden circa 9 werkplekken gerealiseerd in de bestaande ruimten die zijn afgesloten van de spreekkamers. GGD, politie en BOA's worden niet verplaatst. In de noodlokalen van Dikkie Dik worden minimaal 15 en maximaal 18 werkplekken gerealiseerd voor de kernpartners⁴.

Bovenstaande optie is doorgesproken met een vertegenwoordiging van kernpartners en beleidsmedewerkers gemeente Goirle. Om de (minimale) veiligheid voor medewerkers in acht te nemen, de ruimtebehoefte (ook voor de korte termijn) goed in te vullen, zorgverlening uit te breiden en synergie/kennisuitwisseling/communicatie te bevorderen is de indeling tot stand gekomen. Deze indeling wordt gezien als de 'minimale' variant.

De verbouwing, inrichting en verhuizing binnen het zorgcentrum is geraamd door een bouwkostendeskundige. Hierbij zijn de noodzakelijke kosten voor (her)huisvesting meegenomen. Behoudens vernieuwing van de cv-ketel zijn beperkt kosten opgenomen voor achterstallig onderhoud. Ook met verhuizing en databekabeling is rekening gehouden. Tot slot is voor de kernpartners uitgegaan van extra huurkosten op basis van de huidige huursom.

Verbouwingswerkzaamheden⁵:

- Sloopwerk bestaande plafondplaten waar nodig werkruimten.
- Sloopwerk bestaande plafondplaten (hoofd)entree en circa 70 m² vloeroppervlakte.

⁴ Zie indeling Locatie zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in het bestaande gebouw, bijlage 3.

⁵ Voor de berekening zie bouwkostenraming Bouwplus oktober 2015

- Overige sloopwerk; vervangen kapotte plafondplaten overige ruimten/overig klein sloopwerk binnenwanden.
- 2 stuks nieuwe gangpuien incl. Deuren, schilderwerk en beglazing (zie tekening).
- Nieuwe binnendeuren incl. Deuren en schilderwerk in spreekruimten.
- Schilderwerk voor de bestaande binnenkozijnen en binnendeuren inclusief herstelwerk waar nodig.
- Schilderwerk voor de bestaande binnenwanden en binnenspouwladen inclusief herstelwerk waar nodig.
- Schilderwerk (hoofd)entree.
- Nieuwe vloerbedekking waar nodig.
- Herstel vloerafwerking overige ruimten.
- Nieuwe plafondplaten waar nodig.
- Nieuwe plafondplaten (hoofd)entree.
- Klein timmerwerk, kitwerk en overige bouwkundige voorzieningen.
- Onderhoud en vernieuwing ketel.
- Vervangen armaturen waar nodig.
- Aanpassingen datavoorziening (stelpost).
- Kleine herstelwerkzaamheden elektrotechnische installatie.
- Bewegwijzering.
- Noodlokalen plaatsen tegen zorgcentrum inclusief grondwerkzaamheden en toegang tot zorgcentrum.
- Binnenwanden en binnendeuren voor spreekkamers in noodlokalen.

In de scenario-analyse is gerekend met een afschrijvingstermijn van 10 jaar. Om op korte termijn tegemoet te komen aan de motie van de gemeenteraad om het zorgcentrum te verplaatsen naar het C.C. Jan van Besouw is nu in de berekening uitgegaan van een termijn van 3 of 5 jaar. Dit beïnvloedt de totale jaarlijkse kosten aanzienlijk.

Ook de verplaatsing van de noodlokalen van Dikkie Dik is doorerekend door een bouwkostendeskundige. Als alternatief zijn de kosten geraamd indien voor huur wordt gekozen van een noodvoorziening. Dit is echter substantieel duurder.

6.2.3 Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen.

Voor de uitwerking van onderhavige optie is uitgegaan van dezelfde (herstel)werkzaamheden aan het bestaande gebouw dan de onder hoofdstuk 6.2.2 omschreven optie. Met dien verstande dat de 5 spreekkamers nu zijn gevestigd in de noodlokalen en circa 9 werkplekken werkplekken aan de achterzijde aan de openbare

weg. In de noodlokalen is eveneens ruimte voor circa 6 werkplekken. In deze optie zijn ook de gangpuilen aangebracht om de werkplekken (zoveel als mogelijk) af te schermen⁶⁷.

6.2.4 Uitvoering.

Om de noodlokalen te kunnen verplaatsen is ontheffing van het bestemmingsplan nodig alsmede een bruikbare omgevingsvergunning. Een vergunning voor brandveilig gebruik is niet nodig omdat minder dan 50 medewerkers worden gehuisvest in de te verplaatsen noodlokalen. Naar verwachting moet rekening gehouden worden met een doorlooptijd van circa 8 weken tot ontheffing bestemmingsplan en afgifte omgevingsvergunning.

Voor de totale doorlooptijd van voorbereiding tot en met realisatie moet worden uitgegaan van circa 6 maanden. Hierbij is uitgegaan van 2 maanden voorbereiding, 2 maanden afgifte benodigde vergunningen en 2 maanden uitvoering.

6.2.4 Risico's

Beide opties zijn doorgerekend door een bouwkostendeskundige. Een beperkte afwijking van +/- 5% mag aangehouden worden voor de werkelijke kosten. Ook de advieskosten voor planontwikkeling is opgenomen.

6.2.5 Financiële berekening⁸

De meerkosten per jaar ten opzichte van de huidige situatie voor de beide opties zijn doorgerekend waarbij uit is gegaan van een termijn van afschrijving van 3 jaar respectievelijk 5 jaar.

Tabel 1: Meerkosten plaatsing (ten opzichte van de huidige situatie) noodlokalen en verbouwing, inrichting en verhuizing.

Financiële doorrekening	Kosten per jaar/ termijn afschrijving 3 jaar	Kosten per jaar/ termijn afschrijving 5 jaar
Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in het bestaande gebouw.	€ 55.937,-	€ 32.901,-
Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen.	€ 47.103,-	€ 26.475,-

⁶ Zie indeling Locatie zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen, bijlage 4.

⁷ Voor de berekening zie bouwkostenraming Bouwplus oktober 2015

⁸ Voor de berekening zie excel-sheet financiële doorrekening per jaar beide opties, bijlage 5 en 6.

6.3 Advies

6.3.1 Voorkeursopties in beeld

Op basis van de beide opties is een voorkeursoptie in beeld gebracht door middel van vijf factoren t.w.; functionele huisvesting, beschikbaarheid in verband met acuut behoefte aan ruimte, flexibiliteit naar de toekomst, financiële uitgangspunten en risico's.

Functionele huisvesting:

In het zorgcentrum zijn de werkplekken in beide opties verdeeld. Met werkplekken in de noodlokalen is in deze optie uitwisseling van kennis en informatie beter te verwezenlijken. De spreekkamers zijn af te scheiden van de werkplekken door het opnemen van een tweetal puien.

In de optie van spreekkamers in de noodlokalen zullen klanten op afspraak langs de werkplekken worden begeleid. Dit kan ongewenste situaties veroorzaken. Deels zijn de werkplekken aan de achterzijde af te scheiden.

In beide opties is rekening gehouden met vluchtdeuren naar naastliggende ruimten zodat medewerkers in gevaarlijke situaties ook daadwerkelijk de ruimte kunnen verlaten.

Ruimtebehoefte:

In beide opties is voldoende ruimte aanwezig om het volledige programma van kernpartners onder te brengen met de kanttekening dat gewenste uitbreiding van de GGD niet meer mogelijk is en een wenselijke uitbreiding van de Kredietbank en Woonstichting Leystromen nader bezien moet worden.

Flexibiliteit toekomst:

Het zorgcentrum is eigendom van de gemeente Goirle en kan bij verplaatsing van het zorgcentrum worden vrijgemaakt voor herbestemming. Dus voor beide opties is geen verschil te benoemen aangaande flexibiliteit.

Financiële doorrekening:

De kosten voor verbouwing, inrichting en verhuizing zijn voor het zorgcentrum met spreekkamers in het bestaande gebouw hoger. Dit wordt veroorzaakt door de interne verbouwing die daardoor in het bestaande gebouw substantieel hoger ligt dan de meerkosten voor de noodlokalen.

Risico's:

Aangezien de kosten voor de optie van spreekkamers in het bestaande gebouw hoger zijn is het risico van kostenoverschrijding in deze optie iets groter.

SCORE	Functionele huisvesting	Ruimte behoefte	Flexibiliteit toekomst	Financiële berekening	Risico's
Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in het bestaande gebouw	++/++	++/--	++/++	++/--	++/+
Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen	--/--	++/--	++/++	++/++	++/++

6.3.2 Conclusie

Uit het onderzoek mag worden geconcludeerd dat beide opties in ruimtebehoefte voldoen. Functioneel geniet de optie met spreekkamers in het bestaande gebouw de voorkeur. Hierdoor is de veiligheid van medewerkers beter geborgd. Dit is nml. te realiseren door een duidelijke fysieke scheiding tussen werkplekken en spreekkamers. Daarnaast is het beter mogelijk om informatie en kennis uit te wisselen tussen kernpartners onderling aangezien de werkplekken in directe verbinding staan met elkaar tussen het bestaande gebouw en de noodlokalen. Tot slot kunnen in de noodlokalen worden ingericht met flexplekken.

Als kanttekening kan worden aangegeven dat het investeringsniveau van de optie met spreekkamers in de noodlokalen lager ligt. Dit wordt veroorzaakt door lagere verbouwkosten in het bestaande gebouw. De geringe jaarlijkse meerkosten mogen mijn inzien echter niet prevaleren boven de functionele voordelen van de optie waarbij de spreekkamers in het bestaande gebouw worden ondergebracht.

Bijlage 1:

Fysieke ruimte het loket met 25 m2 bruto per werkplek

FYSIEKE RUIMTE HET LOKET TE GOIRLE													
Bruto m2 per werkplek BVO:		25											
Correctie Flaxwerken, ziekteverzuim en verlof:		25%											
Correctie multifunctioneel gebruik 'kleine' spreekkamers:		40%											
(Kern)partner	Werkplek	Maandag		Dinsdag		Woensdag		Donderdag			Vrijdag		
		Ochtend	Middag	Ochtend	Middag	Ochtend	Middag	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	
HET LOKET/MEE		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0
IMW/bureau jeugdzorg		6	6	5	5	4	4	7	7	0	4	3	
CONTOURDETWERN		7	7	9	7	3	4	7	8	1	0	0	
GGD		4	4	4	4	4	4	4	4	0	4	4	
Kredietbank		2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0	
WS Leystromen		3	3	3	3	3	3	3	3	0	3	0	
Aantal werkplekken (kern)partners:		27	27	28	26	21	22	28	29	6	16	7	
Aantal werkplekken (kern)partners na correctie:		20	20	21	20	16	17	21	22	5	12	5	
Ruimtebehoefte m2 (kern)partners:		675	675	700	650	525	550	700	725	150	400	175	
Ruimtebehoefte m2 (kern)partners na correctie:		506	506	525	488	394	413	525	544	113	300	131	
Aantal werkplekken GGD		4	4	4	4	4	4	4	4	0	4	4	
Ruimtebehoefte m2:		100	100	100	100	100	100	100	100	0	100	100	
BALIE + ENTREE + PANTRY		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
HET LOKET/MEE		24	24	24	24	24	24	24	24	0	24	24	
IMW/bureau jeugdzorg		24	24	24	24	24	24	24	24	17	24	0	
CONTOURDETWERN		16	16	16	16	8	8	16	16	0	8	0	
PRIKPOST/dementie consulent		16	0	24	0	16	0	24	0	0	16	0	
GGD		110	110	110	110	110	110	110	110	0	110	110	
Kredietbank		16	16	16	16	16	16	16	16	0	0	0	
WS Leystromen		8	8	8	8	8	8	8	8	0	8	0	
Grote spreekkamer		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
Middelgrote spreekkamer		32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	
Ruimtebehoefte overige voorzieningen en spre		290	274	298	274	282	266	298	274	93	266	186	
Ruimtebehoefte 'kleine' spreekkamers na correctie:		248	239	253	239	244	234	253	239	86	234	176	
Aantal kleine spreekkamers:		13	11	14	11	12	10	14	11	2	10	3	
Aantal kleine spreekkamers na correctie:		8	7	8	7	7	6	8	7	1	6	2	
Aantal middelgrote spreekkamers en grote sp		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	
Totaal aantal spreekkamers:		11	10	11	10	10	9	11	10	4	9	4	
Ruimtebehoefte GGD		110	110	110	110	110	110	110	110	0	110	110	
Totale ruimtebehoefte m2 (kern)partners excl		587											
Totale ruimtebehoefte m2 (kern)partners inclus		797											

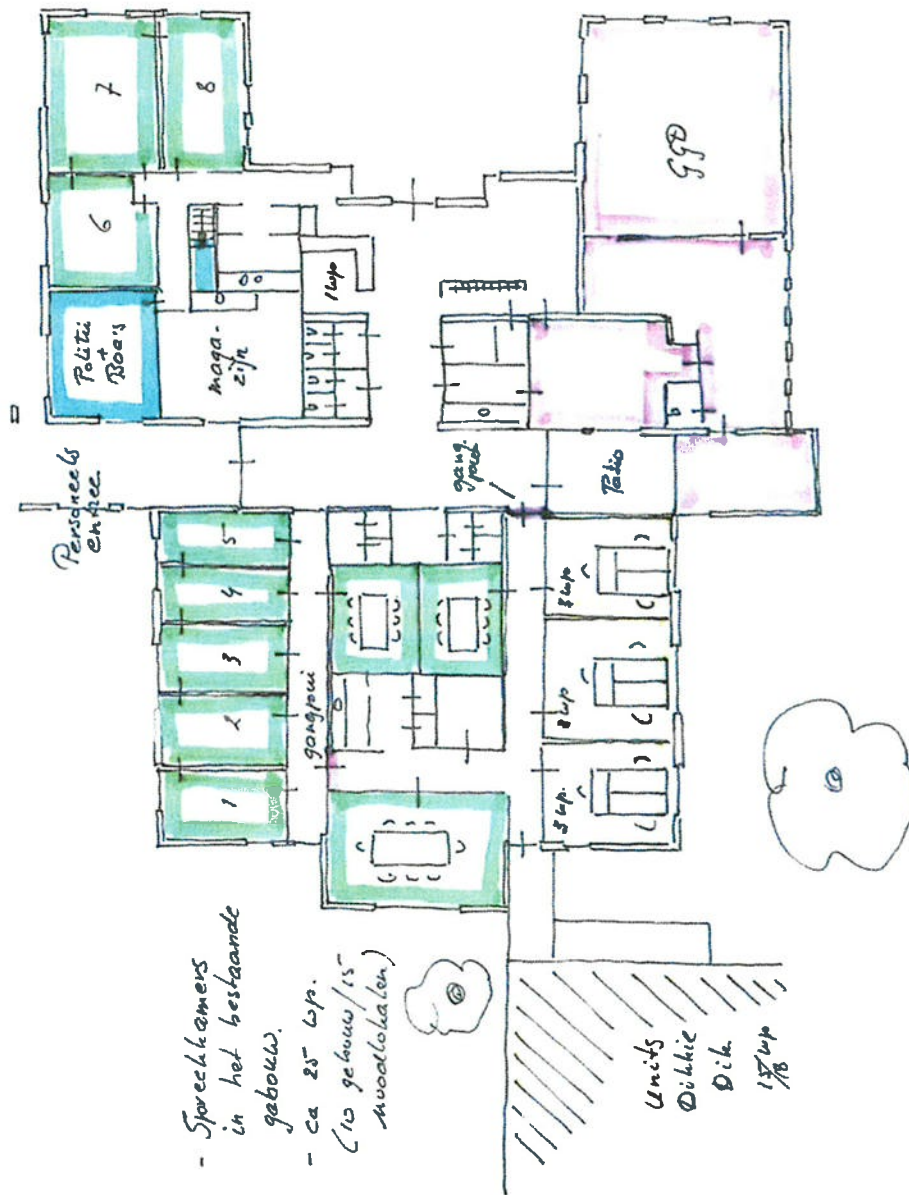
Bijlage 2:

Fysieke ruimte het loket met 20 m2 bruto per werkplek

FYSIEKE RUIMTE HET LOKET TE GOIRLE												
Bruto m2 per werkplek BVO:	20											
Correctie Flexwerken, afketterverzuim en verlof:	25%											
Correctie multifunctioneel gebruik 'kleine' spreekkamers:	40%											
(Kern)partner	Werkplek	Maandag		Dinsdag		Woensdag		Donderdag		Vrijdag		
		Ochtend	Middag	Ochtend	Middag	Ochtend	Middag	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag
HET LOKET/MEE		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0
IMW/bureau jeugdzorg		6	6	5	5	4	4	7	7	0	4	3
CONTOURDETVERN		7	7	9	7	3	4	7	8	1	0	0
GGD		4	4	4	4	4	4	4	4	0	4	4
Kredietbank		2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0
WS Leystromen		3	3	3	3	3	3	3	3	0	3	0
Aantal werkplekken (kern)partners:		27	27	28	26	21	22	28	29	6	16	7
Aantal werkplekken (kern)partners na correctie:		20	20	21	20	16	17	21	22	5	12	5
Ruimtebehoefte m2 (kern)partners:		540	540	560	520	420	440	560	580	120	320	140
Ruimtebehoefte m2 (kern)partners na correctie:		405	405	420	390	315	330	420	435	90	240	105
Aantal werkplekken GGD		4	4	4	4	4	4	4	4	0	4	4
Ruimtebehoefte m2:		80	80	80	80	80	80	80	80	0	80	80
BALIE + ENTREE + PANTRY		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
HET LOKET/MEE		24	24	24	24	24	24	24	24	0	24	24
IMW/bureau jeugdzorg		24	24	24	24	24	24	24	24	17	24	0
CONTOURDETVERN		16	16	16	16	8	8	16	16	0	8	0
PRIKPOST/dementie consultant		16	0	24	0	16	0	24	0	0	16	0
GGD		110	110	110	110	110	110	110	110	0	110	110
Kredietbank		16	16	16	16	16	16	16	16	0	0	0
WS Leystromen		8	8	8	8	8	8	8	8	0	8	0
Grote spreekkamer		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Middelgrote spreekkamer		32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Ruimtebehoefte overige voorzieningen en spre		290	274	298	274	202	266	298	274	93	266	106
Ruimtebehoefte 'kleine' spreekkamers na correctie:		248	239	253	239	244	234	253	239	86	234	176
Aantal kleine spreekkamers:		13	11	14	11	12	10	14	11	7	10	3
Aantal kleine spreekkamers na correctie:		8	7	8	7	7	6	8	7	1	6	2
Aantal middelgrote spreekkamers en grote sp		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
Totaal aantal spreekkamers:		13	10	11	10	10	9	11	10	4	9	4
Ruimtebehoefte GGD		110	110	110	110	110	110	110	110	0	110	110
Totale ruimtebehoefte m2 (kern)partners excl		498										
Totale ruimtebehoefte m2 (kern)partners incl		688										

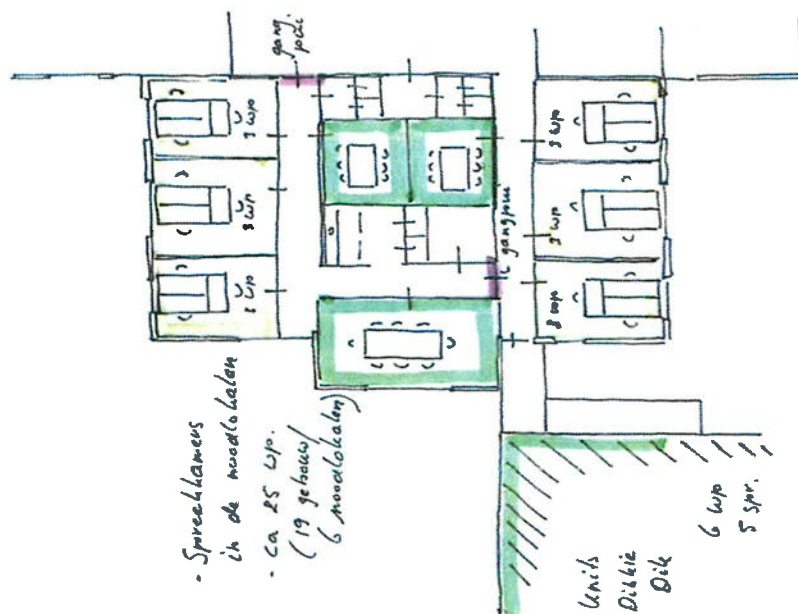
Bijlage 3:

Indeling zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in het bestaande gebouw



Bijlage 4:

Indeling zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen



Bijlage 5:

Financiële doorrekening per jaar/termijn van 3 jaar

DOORREKENING OPTIES	Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in het bestaande gebouw				Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen			
Periode afschrijving verbouwing en inrichting	3	jr.			3	jr.		
Huuropbrengst kernpartners in zorgcentrum	€ 85-	m2						
Huuropbrengst kernpartners in Leystromen/C.C. JvB	€ 100-	m2						
Huuropbrengst GGD	€ 110-	m2						
Huuropbrengsten derden zorgcentrum	€ 75-	m2						
Percentage kapitaalslasten	€ 0							
Rentepercentage	3,5%							
Meerkosten	m2	ehprijs/m2	Investering	Per jaar	m2	ehprijs/m2	Investering	Per jaar
Huidige kosten begroting				€ 55.490				€ 55.490
Meerkosten								
<i>Huurkosten</i>								
Gebruikersbelasting				€ 550				€ 550
Energie				€ 3.500				€ 3.500
Schoonmaak								
Beheer en onderhoud dagelijks				€ 1.000				€ 1.000
<i>Verbouwing, inrichting en verhuizing</i>	780	€ 165	€ 128.835		780	€ 118	€ 92.399	
Afschrijven lineair				€ 42.945				€ 30.800
Rentelasten				€ 4.509				€ 3.234
<i>Noodvoorziening incl. Inrichting en verhuizing</i>	180	€ 244	€ 43.935		180	€ 346	€ 62.307	
Afschrijven lineair				€ 14.645				€ 20.769
Rentelasten				€ 1.538				€ 0
Totaal verwachte kosten				€ 124.177				€ 115.343
Opbrengsten								
Bestaande huuropbrengst				€ 50.172-				€ 50.172-
Extra huurinkomsten kernpartners	150	€ 85-		€ 12.750-	150	€ 85-		€ 12.750-
Extra huurinkomsten Woonstichting Leystromen								
Totaal verwachte opbrengsten				€ 62.922-				€ 62.922-
Kosten gemeente			€ 172.770	€ 61.255			€ 154.706	€ 52.421
Meerkosten gemeente				€ 55.937				€ 47.103

Bijlage 6:

Financiële doorrekening per jaar/termijn van 5 jaar

DOORREKENING OPTIES	Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in het bestaande gebouw				Locatie Zorgcentrum (beperkt) met spreekkamers in de noodlokalen			
Periode afschrijving verbouwing en inrichting	5	jr.			5	jr.		
Huuropbrengst kernpartners in zorgcentrum	€ 85-	m2						
Huuropbrengst kernpartners in Leystromen/C.C. JvB	€ 100-	m2						
Huuropbrengst GGD	€ 110-	m2						
Huuropbrengsten derden zorgcentrum	€ 75-	m2						
Percentage kapitaalslasten	€ 0							
Rentepercentage	3,5%							
Meerkosten	m2	chprijs/m2	Investering	Per jaar	m2	chprijs/m2	Investering	Per jaar
Huidige kosten begroting				€ 55.490				€ 55.490
Meerkosten								
<i>Huurkosten</i>								
Gebruikersbelasting				€ 550				€ 550
Energie				€ 3.500				€ 3.500
Schoonmaak								
Beheer en onderhoud dagelijks				€ 1.000				€ 1.000
<i>Verbouwing, inrichting en verhuizing</i>	780	€ 165	€ 128.835		780	€ 118	€ 92.399	
Afschrijven lineair				€ 25.767				€ 18.480
Rentelasten				€ 4.509				€ 3.234
<i>Noodvoorziening incl. Inrichting en verhuizing</i>	180	€ 244	€ 43.935		180	€ 346	€ 62.307	
Afschrijven lineair				€ 8.787				€ 12.461
Rentelasten				€ 1.538				€ 0
Totaal verwachte kosten				€ 101.141				€ 94.715
Opbrengsten								
Bestaande huuropbrengst				€ 50.172-				€ 50.172-
Extra huurinkomsten kernpartners	150	€ 85-		€ 12.750-	150	€ 85-		€ 12.750-
Extra huurinkomsten Woonstichting Leystromen								
Totaal verwachte opbrengsten				€ 62.922-				€ 62.922-
Kosten gemeente			€ 172.770	€ 38.219			€ 154.706	€ 31.793
Meerkosten gemeente				€ 32.901				€ 26.475



Factor S Vastgoedconsultancy

Postbus 336

5060 AH Oisterwijk

T: 013 2111621

M: 06 22499808

E: info@factor-s.nl

I: www.factor-s.nl

