



---

Raadsvergadering  
31 januari 2013

Agendanummer

---

Onderwerp  
Huisvesting consultatiebureau Steenbergen, in pand Blauwstraat 30

---

Steenbergen; 18 december 2012

Aan de raad,

### 1. Inleiding

Het consultatiebureau in Steenbergen is nu gevestigd aan de Ravelijnstraat in Steenbergen. Het pand is eigendom van Thuiszorg West Brabant (TWB), de organisatie die de jeugdgezondheidszorg 0- 4 jaar uitvoert. Het gebouw aan de Ravelijnstraat is niet meer geschikt als consultatiebureau, het voldoet nog net aan de minimale eisen die door de inspectie aan een consultatiebureau worden gesteld. TWB heeft ons gevraagd mee te zoeken naar een alternatieve locatie om het consultatiebureau te huisvesten. Als gemeente hebben we geen wettelijke taak in het huisvesten van het consultatiebureau, deze ligt enkel in het realiseren en financieren van de jeugdgezondheidszorg 0-4 jaar. We hechten veel waarde aan een goede dienstverlening van het consultatiebureau en willen voorkomen dat het consultatiebureau uit Steenbergen moet vertrekken omdat de locatie niet meer wettelijk voldoet. Daarom hebben we samen met TWB naar een oplossing voor het huisvestingsprobleem gezocht. Deze oplossing is gevonden in het gebouw aan de Blauwstraat 30 waar ook de bibliotheek in gehuisvest is. Om het consultatiebureau in het pand aan de Blauwstraat 30 te kunnen vestigen zijn de nodige aanpassingen benodigd.

In onze vergadering van 6 november j.l. hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het huisvesten van het consultatiebureau in de Blauwstraat 30. Hierover hebben we u destijds geïnformeerd middels de besluitenlijst en bijbehorende aanvullende informatie. De financiële consequenties van het voorstel zouden met de perspectiefnota 2013 ter besluitvorming aan u worden voorgelegd, dit bleek niet rechtmatig. Op advies van de accountant vragen we u in dit voorstel om de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

### 2. Achtergrond

TWB is al langere tijd op zoek naar een geschikte andere locatie voor het consultatiebureau in Steenbergen. De huidige locatie voldoet niet meer aan de eisen en normen die TWB hanteert en nog net aan de minimale eisen die door de inspectie aan een consultatiebureau worden gesteld. Het pand is sterk verouderd en heeft onder andere regelmatig te lijden onder vandalisme, waardoor TWB regelmatig kosten moet maken om het pand te kunnen behouden. Toen woningcorporatie WSG interesse toonde in de koop van het pand als onderdeel van het project Couveringepark, is TWB akkoord gegaan met de verkoop. Daarvoor in de plaats zouden zij ruimte kunnen huren in het gezondheidscentrum dat WSG zou bouwen. Door het faillissement van WSG is de bouw van dit gezondheidscentrum niet meer doorgegaan en ook de verkoop van het pand aan de Ravelijnstraat is onzeker. TWB wil vanwege de slechte staat en de hoge kosten niet meer investeren in dit pand om het voor langere termijn wettelijk geschikt te houden en zoeken naar een moderne huurlocatie om zich te vestigen.

TWB is in eerste instantie in gesprek geweest met de verhuurder van het pand waarin ook het CJG is gehuisvest. Helaas bleek de verhuurder uiteindelijk zelf meer ruimte nodig te hebben, waardoor de uiteindelijk overgebleven ruimte voor TWB te klein is. Daarnaast is gekeken naar enkele panden in de omgeving van het CJG omdat we graag deze koppeling wilden maken, maar ook deze panden bleken niet voldoende ruimte te hebben voor TWB. TWB heeft in het beginstadium van het ontwerp, gesproken met de Maria Regina om plaats te nemen in de nieuwbouw. De planning voor realisatie van de nieuwe school was voor TWB te laat, hierdoor is TWB niet verder met hun in gesprek gegaan. Nu bijna gestart wordt met het bouwen van de school zou dit heroverwogen kunnen worden, ook hier is nu niet voldoende ruimte meer beschikbaar om het consultatiebureau te huisvesten. TWB heeft nog diverse andere panden in de kern Steenbergen bekeken, deze voldeden allemaal niet aan het aantal vierkante meters die het consultatiebureau nodig heeft. Hierdoor heeft TWB tot op heden geen geschikte nieuwe locatie gevonden.

Bibliotheek het Markiezaat heeft in 2010 een bezuinigingsopgave opgelegd gekregen van € 35.000,--. In overleg met ons is gekeken hoe de bibliotheek deze kan realiseren. Een van de punten die de bibliotheek direct heeft aangegeven, is dat zij te ruim in hun huisvesting zitten in het huidige pand aan de Blauwstraat 30 in Steenbergen. Zij zouden graag zoeken naar een alternatief pand in het centrum van Steenbergen of naar een medehuurder om de huisvestingskosten te kunnen terugdringen. Wij hebben als gemeente toegezegd hier actief aan mee te werken en met hun mee te denken over alternatieven. Het pand aan de Blauwstraat 30 is eigendom van de gemeente. Vertrek van de bibliotheek uit dit pand, betekent dat wij € 70.000,-- aan huurinkomsten missen en het pand leeg komt te staan.

### **3. Overwegingen**

In overleg met de bibliotheek en TWB is gesproken over de mogelijkheid om het consultatiebureau in de bibliotheek te huisvesten. Beide partijen staan hier positief tegenover wanneer de constructie zo wordt gebouwd dat zij elkaar ook fysiek versterken. Wanneer zij samen onder 1 dak zitten, is er voor beide partijen een meerwaarde voor hun dienstverlening. In de afgelopen periode zijn we aan de slag gegaan met de wensen en eisen die dit met zich meebrengt. In samenwerking met een architect, de bibliotheek en TWB, is een tekening gemaakt hoe het consultatiebureau in het pand van de bibliotheek kan worden gehuisvest.

#### *Pand Blauwstraat 30*

Het pand aan de Blauwstraat is eigendom van de gemeente. Dit pand wordt al jaren verhuurd aan de bibliotheek in Steenbergen. In 2006 heeft er een verbouwing plaatsgevonden waarbij het pand intern gerenoveerd is. Het pand voldoet nog voor de functie die het nu heeft, het is alleen te ruim. Doordat er een nieuwe functie bij komt, zullen aanpassingen moeten worden gedaan aan het pand. De eisen voor een consultatiebureau zijn anders dan die van een bibliotheek. Wanneer we deze aanpassingen aan het pand nu doen, hebben we een toekomstbestendig gebouw voor beide partijen.

#### *Huisvesting Bibliotheek, Blauwstraat 30 Steenbergen*

De bibliotheek in Steenbergen is de hoofdvestiging in onze gemeente. Deze vestiging heeft de ruimste openingstijden en de grootste collectie boeken. Ondanks dat, zit de bibliotheek nu te ruim in haar jasje. De bibliotheek verliest aan leden mede door de digitalisering van de maatschappij en de veranderende rol van de bibliotheek. De bibliotheek moet zich blijven ontwikkelen om zich staande te houden in de nieuwe (digitale) maatschappij. Voor de bibliotheek levert de komst van het consultatiebureau een intensievere samenwerking op rond een van de belangrijkste doelgroepen, de jeugd. Met deze samenvoeging kan de bibliotheek zich meer gaan richten op de jeugd, die nu al van kleins af aan in het gebouw komen. Zeker voor de kinderen met een taalontwikkelingsachterstand zal deze samenwerking voordelen hebben. Maar ook de andere kinderen en ouders komen hiermee van jongs af aan binnen bij de bibliotheek. De bekendheid en populariteit van de bibliotheek kan door deze intensievere samenwerking worden vergroot.

## *Huisvesting consultatiebureau*

Door het consultatiebureau in Steenbergen op een nieuwe locatie te huisvesten voldoet deze weer aan de wensen en eisen die aan het consultatiebureau wordt gesteld. De nieuwe locatie biedt voldoende ruimte om alle consultatiebureau afspraken van de gemeente Steenbergen in deze vestiging te houden. TWB zou graag de consultatiebureaus van Kruisland en Nieuw - Vossemeer ook willen verhuizen naar de nieuwe locatie in Steenbergen. Momenteel moeten de inwoners van Nieuw- Vossemeer en Kruisland al voor een deel van de afspraken, de afspraken met de jeugdarts, naar het bureau in Steenbergen komen. TWB wil ook de afspraken met de verpleegkundige centraal plaats laten vinden. Hiermee kunnen zij efficiënter werken en de burgers een betere dienstverlening bieden. Wanneer deze vestigingen centraliseren in de nieuwe vestiging in Steenbergen zijn er nog maar twee consultatiebureaus in de gemeente; in Steenbergen en Dinteloord. Door op de resterende twee locaties meer dienstverlening te realiseren, hoopt TWB aan de wensen van de klanten te kunnen blijven voldoen. Uit onderzoek van TWB onder klanten, blijkt dat ouders van jonge kinderen het geen probleem vinden om meer afstand af te moeten leggen naar een consultatiebureau wanneer ze hiervoor openingstijden in de avonden of in het weekend voor terug krijgen. TWB zal ouders, die niet in de gelegenheid zijn om vervoer te regelen naar het consultatiebureau, tegemoet komen door een huisbezoek af te leggen of op een andere manier een passende oplossing te vinden.

## **4. Middelen**

De kosten van de verbouwing van het pand aan de Blauwstraat zijn voor rekening van de eigenaar, dat zijn wij als gemeente. De totaal begrote kosten voor de noodzakelijke verbouwing zijn €199.140,-. Deze investering levert voor de gemeentebegroting geen extra jaarlast (kapitaallast) op, omdat de dekking volledig plaats vindt uit enerzijds bestaande middelen en anderzijds uit de verhoogde huurinkomsten.

Totaal kosten verbouwing	€ 199.140,-
Reserve bij TWB (A)	€ 60.000,- -/-
Teruggave BTW (B)	€ 1.196,- -/-
<i>Totaal bedrag dat gedekt moet worden (inclusief BTW)</i>	<u>€ 137.944,-</u>
Huuropbrengsten (C)	€ 71.000,- -/-
Dekking BDU (D)	€ 66.944,- -/-
Kapitaallasten gemeentelijke begroting	€ 0,-

## *Dekking van de investering voor de verbouwing*

### A. Reserve bij TWB

In de afgelopen jaren heeft TWB in overleg met ons een reserve opgebouwd van de middelen die door het rijk zijn toegekend. Deze reserve is opgebouwd om de schommelingen van kind aantallen in de zorg te kunnen opvangen, de cijfers waarop het rijk de subsidie berekent zijn gebaseerd op kind aantallen van de voorgaande jaren. Deze reserve is aardig opgelopen waardoor we hebben besloten een deel, à € 60.000,00, in te zetten om de kosten van de verbouwing te dekken. Het resterende deel van de reserve, ongeveer € 20.000,00 blijft staan om de schommelingen van de kind aantallen op te kunnen blijven vangen.

### B. Aftrekken BTW

Rekening houdend met de bijdrage van TWB uit de reserve van € 60.000,-- resteert een netto investering van € 137.944, (inclusief 21% BTW). Er is gekeken naar de mogelijkheden om BTW af te trekken. Dit is slechts in beperkte mate mogelijk, voor deze verbouwing kunnen we € 1.196,-- aan BTW terugvorderen.

### C. Huurprijs pand Blauwstraat 30

Voor het pand Blauwstraat 30 zullen we voor beide panden een marktconforme huurprijs rekenen. De huurprijs per vierkante meter per jaar van de Blauwstraat 30 te Steenbergen is vastgesteld op

€ 100,--. Deze is gebaseerd op het jaarlijkse marktonderzoek naar de marktconforme huurwaarden van niet woningen (winkels, kantoren, bedrijfsruimten) voor het vaststellen van de WOZ waarde van dergelijke objecten binnen de gemeente. TWB gaat daarmee €17.060,-- en de Bibliotheek € 59.400,-- betalen. Dit is voor de bibliotheek een besparing van €10.600,--.

Ten opzichte van de huidige huuropbrengst, ad €70.680,--, wordt €5.780,-- meer per jaar ontvangen. Hiervan dient € 1.500,-- voor dekking van de structureel hogere onderhoudskosten. Met het resterend bedrag van € 4.280,-- kan, op basis van een afschrijvingstermijn van 25 jaar, een investering van ruim € 71.000,-- worden gedekt.

#### D. Dekking uit Brede doeluitkering CJG (BDU CJG)

De restant investering, ad € 66.944,-- (€ 137.944,-- -/- € 71.000,--) kan worden gedekt door een dekkingsreserve te vormen uit de BDU middelen centrum jeugd en gezin 2008-2011, waarvan per 1 januari 2012 nog ruim €197.000,-- vrij besteedbaar is. De BDU Jeugd is bedoeld voor het preventief jeugdbeleid en de oprichting van het Centrum voor Jeugd en Gezin. Daaronder valt ook de jeugdgezondheidszorg 0-4 jaar. Omdat ons CJG laat geopend is en het de bedoeling was om daar ook het consultatiebureau te huisvesten, is vrij lang onduidelijk geweest welke kosten we hiervoor moesten maken. Daardoor hebben we de afgelopen jaren bijna niet geïnvesteerd in extra aanbod of activiteiten vanuit deze BDU middelen. Enkele producten die wij zelf al enkele jaren op de begroting hebben staan en onder de vlag van het CJG worden uitgevoerd, hebben we kunnen opvoeren bij de declaratie van de BDU middelen. Hierdoor hebben we geen middelen terug hoeven te betalen en kunnen we deze nu op een later tijdstip alsnog inzetten voor de zorg voor onze jongeren en het CJG.

## 5. Risico's

Bij dit voorstel zijn enkel risico's van toepassing. Hieronder worden de risico's benoemt.

### *Dienstverlening*

Wanneer we dit project niet kunnen realiseren, zijn er diverse risico's aan verbonden op financieel vlak maar ook voor de dienstverlening naar onze burgers toe. TWB heeft tot nu toe de huidige locatie aan de Ravelijnstraat open kunnen houden, maar deze situatie is niet heel lang meer mogelijk. TWB heeft laten weten dat wanneer er geen andere huisvesting op korte termijn komt, zij genoodzaakt zijn om hun dienstverlening voor alle inwoners van de gemeente Steenbergen vanuit Dinteloord te laten plaatsvinden. Dit is niet wenselijk.

### *Leegstand van het pand*

Wanneer de bibliotheek niet een deel van het pand kan afstoten heeft dit gevolgen voor het realiseren van bezuinigingsopgave. De bibliotheek kan dan overwegen om de huur van het pand Blauwstraat 30 op te zeggen en op zoek gaan naar een alternatieve locatie die beter past. Wanneer het pand in de Blauwstraat leeg komt te staan, is het waarschijnlijk dat er niet zo snel een nieuwe huurder wordt gevonden. Het aanbod voor panden in Steenbergen is ruim, en dit pand is niet heel gangbaar. Hierdoor zal het pand waarschijnlijk voor een langere periode leeg komen te staan waardoor de gemeente kosten heeft voor het in stand houden van het pand, zonder dat daar inkomsten tegenover staan.

### *Leegkomende ruimte in de gemeenschapshuizen*

Door de consultatiebureaus van Nieuw Vossemeer en Kruisland uit de kernen te halen, komen de gehuurde ruimten in de gemeenschapshuizen van beide kernen vrij. Hierdoor hebben beide gemeenschapshuizen leegstand van de ruimtes en lopen de gemeenschapshuizen inkomsten mis in een periode waarbij zij ook al moeten bezuinigen.

### *Clausule in de huurovereenkomst om tussentijds op te zeggen*

Met beide partijen zal na de verbouwing een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten voor een periode van 10 jaar. TWB wil in de huurovereenkomst een clausule hebben dat zij de mogelijkheid hebben om tussentijds de huur op te zeggen wanneer zij niet meer de uitvoerende partij zijn voor het

consultatiebureau. Het is mogelijk deze clausule op te nemen. We streven er naar om de jeugdgezondheidszorg via bestuurlijk aanbesteden te kunnen realiseren met de bedrijfscoöperatie, waarvan TWB deel uit maakt. Wanneer blijkt dat dit niet te realiseren valt, zal er een aanbesteding gelopen moeten worden. Wanneer TWB niet meer de uitvoerende partij is om het consultatiebureau in de gemeente te organiseren, hebben zij deze opdracht door middel van een aanbesteding verloren. In het aanbestedingsbestek zal dan opgenomen worden, dat de gegunde partij verplicht is om het huurcontract van het consultatiebureau over te nemen.

Voor de bibliotheek is deze clausule niet van toepassing, zij zullen een overeenkomst krijgen die vergelijkbaar is als de huidige overeenkomst. De bibliotheek zal haar overeenkomst slechts willen opzeggen wanneer het financieel niet meer rendabel is om dit pand te behouden. Vanwege de subsidierelatie met de bibliotheek hebben wij regelmatig gesprekken met de bibliotheek over de financiële situatie en kunnen samen met hen daarop sturen.

## **6. Communicatie/Aanpak**

Na uw besluit zullen alle betrokken partijen hierover worden geïnformeerd. Bij een positief besluit zal zo spoedig mogelijk worden gestart met de uitvoering van het plan. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en zal juridisch advies worden ingewonnen om de huurovereenkomsten op te stellen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt toegewezen zal zo spoedig mogelijk met de verbouwing worden gestart.

Wanneer u besluit niet in te stemmen zullen wij zo spoedig mogelijk met de betrokkenen in overleg treden om te kijken of we nog alternatieven kunnen bedenken om de bezuiniging van de bibliotheek te realiseren en het om het consultatiebureau te huisvesten.

## **7. Voorstel**

1. Instemmen met het huisvesten van het consultatiebureau Steenbergen in het pand aan de Blauwstraat 30, waar nu ook de bibliotheek gehuisvest is;
2. Voor de aanpassing van dit pand een krediet van € 137.944,-- beschikbaar te stellen.
3. Deze investering te dekken uit hogere huuropbrengsten à € 71.000,--
4. En een dekkingsreserve vormen van € 66.944,-- uit de resterende BDU CJG middelen 2008-2011.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,  
de secretaris

de burgemeester



Mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten

## Bijlage

### Kosten verbouwing pand Blauwstraat 30

• Bouwkundige aanpassing.	€ 81.960,-
• Werktuigbouwkundige aanpassing.	€ 29.016,-
• Aanpassing elektra.	€ 16.069,-
• Herinrichting bibliotheek.	€ 20.000,-
• Bemetering nutsvoorzieningen.	€ 10.000,-
• Ontwerpkosten m.b.t. omgevingsvergunning.	€ 9.059,-
• Legekosten t.b.v. de omgevingsvergunning.	€ 2.500,-
• Aanpassing brand meldinstallatie, inbraak en vluchtwegen	€ 10.592,-
• Kosten advocaat en onvoorzien	€ 4.000,-
• Kosten begeleiding bouwwerkzaamheden	€ 10.000,-
• Kosten transparante toegang	€ 5.944,- +
	€ 199.140,-