



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	31 augustus 2021
Voorstel van	:	College van Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Bestemming locatie 't Stappertje
Portefeuillehouder	:	Henri Willems

Samenvatting:

Uw Raad wordt gevraagd om in te stemmen met de locatiekeuze van 't Stappertje als nieuwe locatie van het Dorpsteam. Bijgevoegd treft u de onderbouwing van de kosten aan, die huisvesting van het Dorpsteam in 't Stappertje met zich meebrengt. De huurovereenkomst met Brabant Zorg is, vooruitlopend op besluitvorming in uw Raad, verlengd t/m juli 2022.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de keuze van 't Stappertje als nieuwe locatie voor het Dorpsteam;
 2. een bedrag ad. € 60.000 beschikbaar te stellen voor de verbouwing en inrichting van 't Stappertje en dit investeringsbedrag op te nemen in de voorjaarsnota 2022 middels afschrijving in 10 jaar.
-

Inleiding/probleemstelling:

De gemeente Boekel heeft met Stichting Brabant Zorg een huurovereenkomst afgesloten inzake het huren van diverse kantoorruimtes binnen de locatie Sint Petrus.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 november 2019 en heeft een looptijd tot en met 31 december 2021. Het Dorpsteam Boekel is gehuisvest in deze kantoorruimtes.

De gemeente Boekel is ook eigenaar van een leegstaande locatie in de Kennedystraat 4, waar voorheen 't Stappertje (kinderdagverblijf) gevestigd was.

De locatie Sint Petrus is altijd een fijne locatie geweest, maar er zijn een aantal redenen die onderbouwen waarom het wenselijk is om naar een andere locatie te verhuizen. De locatie Sint Petrus is een verzorgingstehuis, waar 'kwetsbare' inwoners intramuraal verblijven. In de afgelopen twee jaar heeft deze kwetsbaarheid consequenties gekend, waardoor het Dorpsteam Boekel de werkzaamheden niet fysiek op locatie kon uitvoeren en genoodzaakt was de werkzaamheden vanuit huis te verrichten. Dit waren het noro virus en recentelijk het coronavirus. Het Dorpsteam kende ook inlooppreekuren, die met de komst van de virussen zijn komen te vervallen. Daarmee zijn de zichtbaarheid en laagdrempeligheid van het Dorpsteam, de kracht van het team, ook kwetsbaar geworden.

Begin 2020 is het team Jeugd aan het Dorpsteam Boekel toegevoegd. De locatie Sint Petrus is voor jeugd- en jongeren geen uitnodigende locatie om met hun (hulp)vragen binnen te lopen. Met het toevoegen van het team Jeugd aan het Dorpsteam, is de beschikbare kantooruimte voldoende, maar gezien de 1.5 meter wel beperkend. Daarnaast is de gemeente voornemens om in de nabije toekomst het Dorpsteam verder uit te breiden met het domein Participatiewet. Hier is geen ruimte voor.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Huurovereenkomst Brabant Zorg, locatie Sint Petrus.

Beoogd resultaat:

Het leegstaande pand 't Stappertje, in eigendom van de gemeente Boekel, aan te wijzen als nieuwe locatie voor het huisvesten van het Dorpsteam.

Keuzemogelijkheden:

Locatiekeuze huisvesting Dorpsteam

U kunt ervoor kiezen om het Dorpsteam te blijven lokaliseren in Sint Petrus en 't Stappertje te verhuren aan een commerciële partij.

Brabant Zorg betreurt het ten zeerste, dat het Dorpsteam vertrekt uit Sint Petrus. Zij hebben ook mee willen denken in het beperken van de kwetsbaarheid; hiervoor is door Brabant Zorg een offerte opgevraagd voor het realiseren van een ingang/deur in de gevel van het pand, zodat het Dorpsteam een eigen ingang heeft. Hiermee komt er echter een ruimte te vervallen, waardoor de ruimte voor huisvesting van het team nog meer beperkt wordt. Brabant Zorg begrijpt de onderbouwing van de verhuizing in die zin wel, maar vindt het jammer dat er twee jaar geleden niet beter nagedacht is over eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Het College heeft besloten om de huur met Brabant Zorg te verlengen t/m juli 2022; dit geeft meer ruimte voor én een gedegen besluitvorming in de Raad én een realistische bouwperiode voor de aannemer om 't Stappertje te verbouwen.

Ongevraagd advies ASD Boekel – afwezigheid open inloopspreekuur dorpssteam

De Adviesraad Sociaal Domein (ASD) Boekel heeft op 18 september 2020 een ongevraagd advies uitgebracht. Vanwege de uitbraak van COVID-19 is het open inloopspreekuur op de locatie St. Petrus tot nader orde gesloten. De ASD Boekel vindt de spreekuren van groot belang voor de inwoners van Boekel met een hulpvraag. Deze bereikbaarheid wordt nu belemmerd door de locatie van het Dorpsteam, nl. St. Petrus. De Adviesraad Sociaal Domein zou graag zien dat er mogelijkheden worden onderzocht om de open spreekuren van het Dorpsteam te laten doorgaan. Mogelijk kunnen hiervoor andere locaties worden onderzocht of andere mogelijkheden worden gecreëerd.

Middels dit voorstel komen we tegemoet aan de wens van de ASD om het Dorpsteam weer meer zichtbaar te laten zijn in het dorp en de inloopspreekuren weer open te stellen of zelfs uit te breiden.

Argumenten:

Met de 1.5m beperking, uitbreiding van het team, het weer opstarten van inloopsprekuren en het feit dat gesprekken vaak vertrouwelijk zijn, is het nodig om meer ruimte te creëren. Met het gegeven dat Sint Petrus een kwetsbare locatie is en niet uitnodigend voor jeugd, is onderzocht of 't Stappertje een mogelijk nieuwe locatie zou kunnen zijn. Hierbij is uiteraard gelet op bereikbaarheid, parkeergelegenheid, zichtbaarheid, rolstoeltoegankelijk en de mogelijkheid om voldoende werk- en spreekruimtes te creëren.

In 't Stappertje is voldoende ruimte om, naast de huisvesting van het Dorpsteam, multifunctioneel gebruik van de ruimte te kunnen maken. Eerder heeft een huisarts interesse getoond om zich hier te vestigen, maar zij zijn nog niet zover dat ze hierin een definitieve keuze kunnen maken. De toevoeging van een Dorpsteam was voor hen zeker een aantrekkelijk gegeven. In eerdere overleggen heeft Peelrand Wonen aangegeven zich heel graag bij het Dorpsteam te willen aansluiten met een bureau voor spreekuren. Hier kunnen inwoners terecht voor vragen over huren, waarbij de koppeling met het Dorpsteam versterkend werkt als het gaat om woningaanpassingen, huurachterstanden etc.

Het multifunctioneel gebruik in 't Stappertje van ruimte kan mogelijk ingezet worden voor vestiging van een 'huiskamerfunctie'. Vanuit de regio worden er middelen teruggegeven aan de gemeente vanuit de beschermd wonen opdracht. Deze gelden dienen beschikbaar te blijven en ingezet te worden voor functies rondom beschermd wonen en wonen met zorg/begeleiding. In Venhorst kennen we de Pionier; dit voorbeeld zouden we ook graag naar Boekel halen. Een inloopmogelijkheid waar inwoners elkaar ontmoeten en tegelijk hun vragen kunnen stellen aan het Dorpsteam. Maar de ruimte kan ook anderszins ingezet worden; voor lezingen, bijeenkomsten, vergaderingen, voor Vluchtelingenwerk en andere partijen die interesse hebben en een versterking kunnen hebben op het preventieve veld van het Sociaal Domein.

De huurovereenkomst met Brabant Zorg eindigt op 31 december 2021.

Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd (opzegtermijn is 6 maanden – dus dat was vóór 1 juli 2021) loopt de huurovereenkomst van rechtswege door voor onbepaalde tijd.

Het College heeft in de vergadering van 22 juni jl. besloten om de huurovereenkomst met Brabant Zorg te verlengen t/m juli 2022, in afwachting van het besluit van uw Raad.

Het College heeft in de vergadering d.d. 22 juni jl. de positieve intentie uitgesproken om het Dorpsteam te lokaliseren in 't Stappertje en heeft kennis genomen van de processtappen. Uw Raad wordt in dit proces aan de voorkant betrokken en meegenomen in het proces van besluitvorming en het beschikbaar stellen van het benodigde budget.

Graag nemen wij uw Raad mee in de procesbeschrijving.

- a) keuze om het Dorpsteam te verplaatsen naar locatie 't Stappertje;
- b) beschikbaar stellen van het benodigde investeringsbudget om 't Stappertje te verbouwen en in te richten, zodat het Dorpsteam daar de werkzaamheden kan verrichten.

Op basis van de bouwtekening zijn er drie aannemers geselecteerd, die op basis van een visuele inspectie offerte hebben uitgebracht. Intern zal telefonie en ICT overgezet worden van de locatie St. Petrus naar 't Stappertje, alsmede de inrichting van de werkplekken.

Financiële gevolgen en dekking:

Kosten verbouwing:

In het MOP is een bedrag opgenomen van € 40.000 (stelpost) voor de verbouwing van 't Stappertje onder de noemer 'achterstallig onderhoud Nia Domo'. Deze kosten zijn geraamd voor 2021 en zullen worden afgeschreven over een periode van 10 jaar. De verbouwing zal sober maar doelmatig zijn.

Er zijn twee aannemers genegen om de bouwactiviteiten te realiseren binnen de gevraagde termijn. Gezien de ontwikkelingen in de bouw dienen we wel rekening te houden met een aantal risico's; de aannemers zijn volgepland met opdrachten en materialen worden slecht/niet geleverd. Dit betekent dat de geoffreerde bedragen van materialen kunnen stijgen dan wel dat de aannemer tegen de tijd van de gunning niet (meer) beschikbaar is. Genoemde aannemers hebben geoffreerd in juni/juli 2021; Uw Raad beslist op 14 oktober 2021 over de locatiekeuze en het beschikbaar budget. Het risico is aanwezig dat er een opslag bovenop komt. Derhalve zien wij ons genooddaakt om 25% bij te ramen vanwege een mogelijke stijging van kosten van materialen vanwege het tijdsbestek van besluitvorming.

Offerte aannemer

Op advies van onze bouwadviseur is gekozen voor de firma Vermeulen Interieurbouw als aannemer om de verbouwing van 't Stappertje te realiseren. De bouwadviseur vergelijkt de offertes en brengt advies uit op de diverse onderdelen van de offerte. De gemeente Boekel heeft goede ervaringen met deze firma. De kosten van de verbouwing bedragen € 72.021.

Huur Sint Petrus

Op dit moment bedragen de kosten € 1.654,53 per maand – per 12 maanden is dit € 19.854,36.

De kosten bestaan uit twee delen:

- Huur € 879,65
- Servicekosten € 774,88

De aannemers hebben aangegeven direct na de bouwvakperiode te kunnen starten met de werkzaamheden; dan zou de oplevering in december 2021 hebben kunnen plaatsvinden. In december 2021 loopt de huurovereenkomst met Brabant Zorg van rechtswege af, dus dan had het Dorpsteam direct kunnen verplaatsen naar 't Stappertje. Doordat de besluitvorming in de Raad van 14 oktober afgewacht moet worden, is de huurovereenkomst met Brabant Zorg verlengd t/m juli 2022.

We hebben in de meerjarenbegroting een bedrag opgenomen van € 20.000 per jaar. Met het opzeggen van de huurovereenkomst per 01 juli 2022 besparen we € 10.000 over 2022. Vanaf 2023 hebben we een structureel voordeel van € 20.000 per jaar.

Eigenaar en gebruiker lasten

Tegenover het structurele voordeel van huur staan wel de jaarlijkse kosten van 't Stappertje. De eigenaars- en gebruikerslasten zijn reeds meerjarig in de voorjaarsnota 2021 opgenomen binnen de post 'Nia Domo' en derhalve meerjarig voorzien.

Deze lasten komen nu ook voor rekening en risico van de gemeente, ondanks de leegstand:

- OZB
- Waterschapslasten
- Rioolheffing
- Verbruik gas
- Verbruik elektriciteit
- Onderhoud gebouwen
- Onderhoud gebouwen onvoorzien
- Onderhoudscontracten
- Verzekering gebouwen en inventaris
- Waterverbruik

Bij herhuisvesting van het Dorpsteam zullen genoemde lasten apart opgenomen worden in de begroting onder de noemer 'Huisvesting Dorpsteam'.

Kosten ICT / Telefonie / werkplekken

De kosten van ICT / Telefonie ten behoeve van de realisatie van 10 werkplekken worden geraamd op € 1.000 per werkplek, zijnde € 10.000 aan eenmalige investering. De kosten van inrichting en meubilair zijn budgettair neutraal, omdat de 10 werkplekken op de locatie St. Petrus verhuisd worden naar locatie 't Stappertje.

Totaal benodigd budget en dekking

De totale kosten zijn begroot op € 100.000:

- Offerte firma Vermeulen Interieurbouw	€ 72.000
- ICT kosten	€ 10.000
- Onvoorzien	€ 18.000
<u>Totaal</u>	<u>€ 100.000</u>

Er is reeds een bedrag opgenomen in het Meerjaren Onderhoudsplan van € 40.000 ten behoeve van de aanpak achterstallig onderhoud. Dit betekent dat we aan de Raad een aanvullend bedrag van € 60.000 vragen. De investering schrijven we af in 10 jaar met een afgeleide afschrijvingslast van € 6.000 per jaar. Het investeringsbedrag zal meegenomen worden bij de voorjaarsnota 2022.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. BTW is declarabel bij het BTW compensatiefonds en is derhalve geen kostencomponent binnen het Sociaal Domein.

Risico's:

De risico's zijn vooral financieel van aard; elke maand dat besluitvorming langer duurt, worden de meerkosten hoger. Indien de post 'onvoorzien' van 25% (€ 18.000) niet nodig is, zal deze ook niet worden ingezet.

Communicatie:

De ASD heeft d.d. 18 september 2020 ongevraagd advies afgegeven; dit raadsvoorstel is aan de ASD inhoudelijk toegelicht in de vergadering d.d. 3 september jl. De opening van de locatie zal breed gecommuniceerd worden richting de inwoners van Boekel.

Uitvoering en evaluatie:

Er zijn drie aannemers uitgenodigd om een offerte uit te brengen op de verbouwing van 't Stappertje. Twee aannemers hebben aangegeven het werk te willen en kunnen offeren. De derde aannemer heeft aangegeven hier geen tijd voor te hebben in de 2^e helft 2021. Deze aanbesteding valt onder de noemer 'werk', waarbij het voldoende is om twee offertes te vergelijken bij een bedrag van max. € 100.000. Hiermee voldoen we aan de aanbestedingsregels.

Na akkoord kan er opdracht gegeven worden aan de aannemer om de verbouwwerkzaamheden aan te vangen. Oplevering wordt verwacht in april/mei 2022.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om:

1. In te stemmen met de keuze van 't Stappertje als nieuwe locatie voor het Dorpsteam;
2. een bedrag ad. € 60.000 beschikbaar te stellen voor de verbouwing en inrichting van 't Stappertje en dit investeringsbedrag op te nemen in de voorjaarsnota 2022 middels afschrijving in 10 jaar.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Ongevraagd advies Adviesraad Sociaal Domein dd 18 september 2020