gemeente Brunssum

Oplegnotitie Maatschappelijke voorziening Treebeek.
Registratiekenmerk 829390
Gemeentebladnr. 2019/16

Rol van de raad
De raad krijgt dit raadsvoorstel voorgelegd vanwege haar rol ten aanzien van de gemeentefinanciën.

Context van het raadsvoorstel
Tijdens de raadsvergadering van 24 juni 2008 is het Masterplan "Hart voor Treebeek" vastgesteld. Dit is het Revitaliseringsplan Treebeekplein en omgeving. De maatschappelijke voorziening is hierbij als een prioritair project aangewezen.

Een korte beschrijving waarom het raadsvoorstel nu aan de raad voorgelegd wordt:
De afgelopen periode is er door diverse partijen gewerkt aan het tot stand brengen van de plannen inzake de maatschappelijke voorziening. Momenteel is het zo ver dat besluitvorming aan de orde is. Het college is van mening dat de plannen passend en compleet zijn uitgewerkt, zodat besluitvorming aan de orde is. Het is echter de gemeenteraad die financiële besluiten van de gemeente moet sanctioneren. Tot nu toe is er nog geen besluit specifiek voor de financiering van de realisatie genomen, enkel het besluit dat de maatschappelijk voorziening in het kader van het Masterplan er zou moeten komen.
Vooraleer er kan worden overgegaan tot aanbesteding en/of gunning is het van belang dat er duidelijkheid is t.a.v. de financiële afhandeling.

Opties van het raadsvoorstel op hoofdlijnen
De gemeenteraad kan wel of niet instemmen met het voorstel van het college. Indien er geen instemming wordt verleend kan het college geen vervolg gegeven worden aan de uitvoering van het besluit inzake de realisatie van de voorziening.

Financiële / personele / juridische gevolgen?
Financieel impliceert het voorstel dat er
- Een krediet beschikbaar wordt gesteld ter hoogte van € 2.150.000,-- ;
- Een bestemmingsreserve Maatschappelijke voorziening Treebeek wordt ingesteld.
- Ter dekking van de kapitaallasten van deze investering zullen de jaarlijkse lasten ten laste worden gebracht van deze bestemmingsreserve. De beschikbare reserves ten behoeve van dit project zullen worden gestort in deze bestemmingsreserve, evenals het uiteindelijke saldo van de GREX Masterplan Treebeek.

Is achteraf meetbaar of de doelstellingen gehaald zijn?
Achteraf kan worden bepaald of de doelen van de maatschappelijke voorziening zijn behaald.

Is er een tijdpad bijgevoegd?
Ja, een planning is opgenomen in het voorstel.

Zijn er bijlagen bijgevoegd of ter inzage?
Ja, in het voorstel is een opsomming van de bijlagen vermeld.

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	**:**	26 februari 2019
Registratiekenmerk	**:**	829390
Gemeentebladnr.	**:**	2019/16
Afdeling	**:**	Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelvoorstelnr.	**:**	829390
Portefeuillehouder	**:**	J.M.H. Palmen
Onderwerp	**:**	Maatschappelijke voorziening Treebeek.
Raadsverg. d.d.	**:**	9 april 2019
Uiterlijke beslisdatum	**:**	(Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

Voorstel/ambtelijk advies
De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2019/16;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26-02-2019, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

gelet op het bepaalde in de gemeentewet;

Besluit:

- Een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.150.000,-- ;
- Het instellen van een bestemmingsreserve Maatschappelijke voorziening Treebeek.
- Ter dekking van de kapitaallasten van deze investering zullen de jaarlijkse lasten ten laste worden gebracht van deze bestemmingsreserve. De beschikbare reserves ten behoeve van dit project zullen worden gestort in deze bestemmingsreserve, evenals het uiteindelijke saldo van de GREX Masterplan Treebeek.

3. Aanleiding
Tijdens de raadsvergadering van 24 juni 2008 is het Masterplan "Hart voor Treebeek" vastgesteld. Dit is het Revitaliseringsplan Treebeekplein en omgeving.
De belangrijke onderdelen uit dit plan zijn:

- Sloop van een aantal gebouwen (verantwoording Wonen Zuid en gemeente) (afgerond)
- Op de vrijkomende gronden realisatie van grondgebonden woningen (verantwoording Wonen Zuid) (afgerond); alsmede een supermarkt en andere winkels met bovengelegen woningen, met bijbehorende parkeervoorziening (verantwoording gemeente) (afgerond)
- Realisatie van een maatschappelijke voorziening met bovengelegen (zorg)appartementen op de plek van de voormalige Openbare basisschool Treebeek (verantwoording gemeente) (in ontwikkeling)_
- Realisatie van een centraal gelegen autoluw plein (verantwoording gemeente) (afgerond)
- Opwaardering van de (overige) openbare ruimte binnen het plangebied (verantwoording gemeente) (in ontwikkeling)

Door middel van deze notitie willen wij u nader informeren over de stand van zaken van het traject om te komen tot realisatie van de maatschappelijke voorziening en enkele noodzakelijke beslissingen aan u voorleggen.

4. Probleemstelling
4.1 Masterplan tot nu toe:
Van de beoogde planonderdelen van het Masterplan "Hart voor Treebeek" zijn momenteel verschillende zaken afgerond. Diverse gebouwen zijn gesloopt, de grondgebonden woningen (Wonen Zuid) zijn deels gerealiseerd en de supermarkt en winkelruimten met bovengelegen woningen en parkeervoorzieningen zijn eveneens gerealiseerd en in gebruik genomen.

4.2 Overeenkomst "Hart voor Treebeek"
De herontwikkeling en opwaardering van het centrum van Treebeek (Treebeekplein en omgeving) is als één van de prioritaire projecten voor Brunssum aangemerkt. De realisatie van de maatschappelijke voorziening is een onderdeel van het masterplan.

4.3 Maatschappelijke voorziening:

In het kader van de ontwikkeling van de maatschappelijke voorziening is er sprake van een twee-sporentraject. Enerzijds zal er duidelijkheid moeten komen over hetgeen er in die nieuwe voorziening dient te gebeuren en anderzijds moet duidelijk worden wat de eisen zijn waaraan het gebouw moet gaan voldoen.
Primair is door de gebruikers naar de inhoud van de maatschappelijke voorziening gekeken. De meerwaarde die de gesprekspartners bij de maatschappelijke voorziening zien is niet de huisvesting. Huisvesting hebben de afzonderlijke partijen elders al en nieuwe huisvesting is voor hun activiteiten niet specifiek nodig. Wel willen zij samen inzetten op een structurele, **integrale** en gebiedsgerichte aanpak met als doel het versterken van gezondheid en welzijn van bewoners in de wijk en het aanpakken van gezondheidsachterstanden. Belangrijk hierin is de participatie en het versterken van de eigen kracht van inwoners. Dit heeft in eerste instantie geleid tot de Missie en Visie zoals die verwoord is in de bijlage (Missie en Visie t.b.v. de Maatschappelijke Voorziening Treebeek).
Hiertoe is wel een nieuwe passende huisvesting nodig.

Wijkgerichte gezondheidsbevordering kijkt niet alleen naar individuele leefstijlen maar ook naar sociale omstandigheden die gezondheid beïnvloeden. Het zijn met name de volgende aspecten die er toe leiden dat men wil participeren in deze voorziening:

- Goed toegankelijk (zorg)aanbod in de wijk.
- Samenwerken in de wijk. Lokale professionals werken samen met burgers en partners uit meerdere sectoren aan verbetering van de gezondheid en leefstijl van bewoners in de wijk.
- De wijkbewoner staan centraal. Het is een vraaggerichte werkwijze. Activiteiten sluiten aan bij de lokale gezondheidsproblemen en bij de behoeften onder wijkbewoners. Wijkbewoners zijn samenwerkingspartners.
- Versterken van eigen kracht van wijkbewoners ("empowerment"). Stimuleren dat mensen actief mee kunnen doen aan de maatschappij.

De verschillende partijen willen daarom participeren, omdat zij de voordelen voor de bewoners van Treebeek zien en de meerwaarde van de Maatschappelijke voorziening Treebeek. Zij denken dat de volgende zaken van belang zijn:

- Eén aanspreekpunt
- Efficiënte dienstverlening
- Effectieve dienstverlening

De participanten zijn van mening dat de mens naast zijn eigen kwaliteiten behoefte heeft aan ondersteuning op diverse terreinen, de domeinen.
Toegepast op de Maatschappelijke voorziening Treebeek zitten de huisartsen en fysiotherapeuten in het lichamelijk en geestelijk domein. Algemeen maatschappelijk werk in maatschappelijk, geestelijk en sociaal domein. De gemeente in het maatschappelijk en sociaal domein.
De overtuiging is dat het bewerkstelligen van samenwerking binnen de domeinen een meerwaarde is voor de maatschappelijke voorziening en de bevolking.

Zelf hebben de gebruikers dit als volgt geconcludeerd:
De meerwaarde van Maatschappelijke voorziening Treebeek is niet alleen de combinatie van verschillende zorgaanbieders onder 1 dak, maar vooral het aanbieden van de verschillende domeinen onder 1 dak. Een belangrijk aspect is de toevoeging van het aanbieden van een gezamenlijke sociale plek, oftewel 'zorg cafe'. Het zorgcafé moet een sociale plek zijn waar je makkelijk kunt praten of advies en informatie kunt inwinnen over gezondheid of zorg, terwijl je samen een kopje koffie drinkt. Ook kunnen hier activiteiten georganiseerd worden om mensen met elkaar in contact te brengen en samen naar oplossingen te kijken.
Vooral het toevoegen van een sociale plek is vernieuwend en dat is juist de meerwaarde van de maatschappelijke voorziening Treebeek.

Nadat de beoogde inhoudelijke kant van de voorziening duidelijk was, is er vervolgens in gezamenlijkheid op basis van het masterplan en voornoemde besluiten het traject ter hand genomen om te komen tot de maatschappelijke voorziening als bouwwerk c.q. voortgezet en heeft dit uiteindelijk geleid tot de nu voorliggende plannen. Plannen die naast de goedkeuring door de diverse participanten ook de goedkeuring van de stadsbouwmeester en de monumentencommissie hebben.

Het plan van het gebouw van de maatschappelijke voorziening is te splitsen in twee onderdelen, te weten

- een deel Multifunctionele Accommodatie (MFA), waarin ruimten die bedoeld zijn voor huisvesting van zorgverleners (huisarts, fysiotherapeut e.d.), ruimte voor zorgaanbieders (Meander, Levanto en CMWW) en ruimte voor ontmoeting van wijkbewoners,
- 30 woningen (appartementen).

De Multifunctionele Accommodatie (MFA) wordt eigendom van de gemeente, Wonen Zuid wordt eigenaar van de

woningen. Gezamenlijk zullen deze twee partijen de Vereniging van Eigenaren van de maatschappelijke voorziening Treebeek gaan vormen.

De overeenkomsten:
Met de diverse participanten is in eerste instantie een intentieovereenkomst gesloten. Op dit moment is er overeenstemming over de samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat onder andere dat de partijen voornemens zijn, na realisatie van de maatschappelijke voorziening, een huurovereenkomst aan te gaan voor primair 10 jaar op basis van de uitgangspunten zoals vermeld in de samenwerkingsovereenkomst en op basis van vastgestelde huurbedragen. Uitgangspunt van de partijen is dat zij gezamenlijk de beoogde doelen kunnen blijven nastreven.

De aanbesteding:
Met betrekking tot de aanbesteding van het project heeft er onderzoek plaatsgevonden door Boels Zanders Advocaten. Uit dit onderzoek is duidelijk geworden dat er sprake is van een gemengde opdracht. Hierbij zijn de woningen als hoofdonderdeel aan te merken (grootste en duurste onderdeel). De twee onderdelen (appartementen en MFA) zijn in deze opdracht geïntegreerd in één complex, waardoor de opdracht als ondeelbaar is aan te merken.

Op grond van de ondeelbaarheid van de gemengde opdracht geldt dat het hoofdonderwerp van de opdracht bepalend is voor het al dan niet van toepassing zijn van de Aanbestedingswet (en bijbehorende regelingen). Omdat voor het hoofdonderwerp de Aanbestedingswet 2012 (en bijbehorende regelingen) niet geldt, wordt de gehele maatschappelijke voorziening aanbesteed op basis van de regels die gelden voor de appartementen.
Hierbij wordt gekozen voor de meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure. Deze wordt primair als één aanbesteding verzorgt, waarbij de gunning door zowel Wonen Zuid als gemeente dient te geschieden, ieder voor zijn eigen deel.

De exacte financiële situatie is aan de orde bij de definitieve besluitvorming. Dit is na de aanbesteding en het college wordt dan gevraagd te besluiten tot het verstrekken van de opdracht tot realisatie van de bouw.

4.4 Financiële aspecten:
De kosten*:*
Met betrekking tot de stichtingskosten van de maatschappelijke voorziening is in 2017 door het college besloten dat dit binnen € 2.000.000,-- zou blijven. Dit bedrag is altijd het uitgangspunt geweest en conform de in januari 2018 uitgevoerde kostencalculatie (prijspeil jan. 2018) bleek dit ook haalbaar. Recent is aan de hand van de meest actuele inzichten en prijsontwikkelingen herberekeningen gemaakt uitgaande van gunning juni 2019 (prijspeil juni 2019). Het resultaat hiervan is dat hierdoor sprake is van een te verwachten overschrijding van de beschikbare kostendekking. Door de vertraging in besluitvorming heeft men rekening gehouden met (te verwachten) kostenindexering van circa 7,2%. Een stijging die mede veroorzaakt wordt door de prijsontwikkelingen van de laatste maanden, waar stijgingen tot 0,8 % per maand niet vreemd waren. Voor de MFA zou deze stijging uit kunnen komen op circa € 150.000,-- (inclusief btw), voor de woningen zou dit zelfs kunnen uitkomen op circa € 573.000,-- (inclusief btw).
De kosten komen naar verwachting in totaliteit hierdoor uit op ongeveer € 7.700.000,-- miljoen (inclusief btw) gaan bedragen, waarvan c.a. € 2.150.000,-- miljoen voor de Multifunctionele accommodatie en circa € 5.600.000,-- miljoen voor de woningen.

De bezetting:
Uit onderzoek blijkt dat de MFA op grond van de nu bekende gegevens gedurende de gehele werkweek een hoge bezetting kent binnen de tijden 9:00 uur tot 17:30 uur. Tijdens de avonduren zijn er nog diverse tijden beschikbaar voor andere activiteiten die vanuit de wijkbewoners of verenigingen worden geëntameerd of voor ontmoeting.

Financiële dekking*:*
Ter dekking van de stichtingskosten van de maatschappelijke voorziening zijn de volgende bedragen gereserveerd:

Investeringsfonds	€ 450.582,--
Herstructureringsreserve	€ 647.615,--
Totaal	€ 1.098.197,--

Daarnaast is bij het Raadsbesluit van 27 mei 2008 bepaald dat het batig saldo van de grondexploitatie ook ter dekking van de maatschappelijke voorziening zou worden ingezet. Bij dat raadsvoorstel bedroeg het begrote positieve saldo van de grondexploitatie € 1.393.141,--.
Hierbij zijn twee kanttekeningen te maken:

- Door gewijzigde regelgeving omtrent de financiële verslaglegging rondom grondexploitaties (BBV - Besluit Begroting en Verantwoording) mogen deze middelen pas worden ingezet als ze daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Derhalve kan dit batige saldo nu niet worden ingezet als dekking.

- Daarnaast is het zo dat het geraamde positieve saldo van de grondexploitatie per 1-1-2018 € 420.000,-- op eindwaarde per 31-12-2020 bedraagt. Dit is dus (fors) minder dan het oorspronkelijk begrote bedrag. Oorzaken hiervan zijn onder andere:
    - Lagere grondopbrengsten van de appartementen boven de maatschappelijke voorziening.
    - Hogere civieltechnische investeringen
    - Bijdrage uit de grex in de stichtingskosten van de peuterspeelzaal in de Brede School Treebeek.

Ter dekking van de stichtingskosten van € 2.150.000,-- is dus reeds een bedrag gereserveerd van € 1.098.197. Voor het resterende bedrag à € 1.051.803,--stellen wij voor een bedrag uit de algemene reserve ter beschikking te stellen.

De bijdragen uit de diverse reserves dienen gestort te worden in de nieuw te vormen bestemmingsreserve Maatschappelijke Voorziening Treebeek ter dekking van de kapitaallasten die gemoeid zijn met deze investering.
De Raad wordt derhalve verzocht een krediet te voteren van € 2.150.000 voor de realisatie van de Maatschappelijke Voorziening Treebeek. Verder wordt de raad verzocht te besluiten tot het instellen van de nieuwe bestemmingsreserve Maatschappelijke Voorziening Treebeek. Deze bestemmingsreserve wordt gevuld met de reeds gereserveerde gelden uit het reserveringsfonds en de herstructureringsreserve en het bedrag uit de algemene reserve. De jaarlijkse betalingen/kosten van de stichtingskosten/kapitaallasten zullen vanuit deze bestemmingsreserve worden afgedekt, over de afschrijvingsperiode van 30 jaar. Op deze manier zijn er geen financiële gevolgen voor de begroting van de Gemeente Brunssum.

4.5 Planning
Planning:
Als de gemeente een besluit heeft genomen kan de uitwerking van de bestekstukken verder ter hand worden genomen.
- Afronding bestek; eind 1e kwartaal 2019
- Start aanbesteding; mei/juni 2019
- Gunning; juli 2019
- Start bouw; augustus 2019
- Oplevering en ingebruikname; juli/augustus 2020

4.6 Exploitatie en organisatie
Exploitatie:
Op grond van uitgevoerd onderzoek Per saldo wordt verwacht dat er sprake zal zijn van een jaarlijkse **budgettair-neutrale exploitatie**.

Uitgaande van de te ontvangen huurinkomsten en de horeca inkomsten, die heel terughoudend worden berekend, is er sprake van een totaal positief exploitatieresultaat van € 9.676,50 per jaar.

De opzet van de exploitatieorganisatie MFA:
Het uitgangspunt bij de opzet van het exploitatiemodel is dat de gemeente Brunssum eigenaar is en blijft van het gebouw. Het is de gemeente die het "onderhoud eigenaarsgedeelte" aan haar gebouw en de hierin gesitueerde installaties zal verzorgen.

5. Doelen / beoogd resultaat
a. wat willen we bereiken?
Afronding van één van de prioritaire projecten van het masterplan "Hart van Treebeek".
Een goede invulling en exploitatie van de maatschappelijke voorziening is van belang voor duidelijkheid en afdekking van financiële risico's. Verantwoorde instandhouding voor de lange termijn is gebaat bij duidelijke afspraken m.b.t. het beheer, de exploitatie en de instandhouding.
b. wat gaan we ervoor doen?
Na besluitvorming zal het bestek worden afgerond en vervolgens de aanbesteding plaatsvinden. Uiteindelijk zal dit moeten leiden tot gunning van de uitvoering. De huurcontracten met alle betrokken partners zullen, na gunning, worden opgesteld.
c. hoe meten we of het beoogde resultaat is bereikt?
Na de aanbesteding zal de uitkomst aan het college worden voorgelegd met het verzoek tot gunning. Indien er kan worden overgegaan tot gunning zullen ook de huurcontracten met de gebruikers worden ondertekend en de realiseringsovereenkomst met Wonen Zuid. Deze laatste documenten zullen de komende maanden ook worden uitgewerkt.
Uiteindelijk resulteert e.e.a. in de totstandkoming van de maatschappelijke voorziening, niet alleen binnen de financiële kaders, maar ook als maatschappelijke project.

6. Kaders
a. algemene beleidskaders (landelijk / provinciaal / lokaal)
De maatschappelijke voorziening is onderdeel van het Masterplan "Hart voor Treebeek" en betreft een autonome taak van de gemeente. Het Masterplan is opgesteld in samenwerking tussen gemeente Brunssum en Wonen Zuid en vastgesteld door de gemeenteraad. De realisatie van de maatschappelijke voorziening is hierbij als een prioritair project aangemerkt.
b. autonoom beleid / taken in medebewind?
De realisatie van een maatschappelijke voorziening is een uitkomst van eigen beleid van de gemeente.
c. past het voorstel in de strategische visie?
- ja
- toelichting: Is een onderdeel van de door de gemeente vastgesteld masterplan "Hart voor Treebeek"
d. relatie met programmabegroting?
- programma: 4 Brunssum werkt
- beleidscluster/taakveld: 4.2 Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke vernieuwing

7. Argumenten / overwegingen
De herontwikkeling en opwaardering van het centrum van Treebeek (Treebeekplein en omgeving) is één van de prioritaire projecten voor Brunssum.
Realisatie van de maatschappelijke voorziening is een belangrijke ontwikkeling om te komen tot de gewenste opwaardering van Treebeek.
Realisatie van de maatschappelijke voorziening is van belang voor afronding van fase I van de totale opwaardering van Treebeek.

8. Advies
Op grond van het vorenstaande wordt de raad verzocht om de volgende besluiten te nemen:
- Een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.150.000,-- ;
- Het instellen van een bestemmingsreserve Maatschappelijke voorziening Treebeek.
- Ter dekking van de kapitaallasten van deze investering zullen de jaarlijkse lasten ten laste worden gebracht van deze bestemmingsreserve. De beschikbare reserves ten behoeve van dit project zullen worden gestort in deze bestemmingsreserve, evenals het uiteindelijke saldo van de GREX Masterplan Treebeek.

Bijlagen
- Masterplan Hart voor Treebeek 699821
- Fasedocument Voorontwerp Maatschappelijke Voorziening Treebeek 825372
- Advies inzake exploitatie maatschappelijke voorziening Treebeek 820818
- Missie en Visie t.b.v. de Maatschappelijke Voorziening Treebeek 829239
- herbevestiging locatie Maatschappelijke voorziening Treebeek 642984
- Prijs Wonen Zuid voor grondbijdrage 699784
- Samenwerkingsovereenkomsten
  - CMWW 841020
  - Gezondheidscentrum 841021
  - Fysio Stofberg 841022
  - Levanto 841023
- Brief aan Woningstichting Wonen Zuid 863653

Het college van burgemeester en wethouders,

wnd. burgemeester.

secretaris.

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : 2019/16
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 829390

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2019/16;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26-02-2019, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

gelet op het bepaalde in de gemeentewet;

Besluit:

- Een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.150.000,-- ;
- Het instellen van een bestemmingsreserve Maatschappelijke voorziening Treebeek.
- Ter dekking van de kapitaallasten van deze investering zullen de jaarlijkse lasten ten laste worden gebracht van deze bestemmingsreserve. De beschikbare reserves ten behoeve van dit project zullen worden gestort in deze bestemmingsreserve, evenals het uiteindelijke saldo van de GREX Masterplan Treebeek.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De Raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.