# Raadsmemo

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Onderwerp |  | Vragen commissie Samenleving 10 oktober 2017 inzake huisvesting CJG |
|  |  |  |
| Datum |  | 24-10-2017 |
|  |  |  |
| Afzender |  | A.D. Zandvliet |
|  |  |  |
| Tel.nr. |  | (078) 770 6002 |
|  |  |  |
| Emailadres |  | [ad.zandvliet@alblasserdam.nl](mailto:ad.zandvliet@alblasserdam.nl) |

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de bijeenkomst van de commissie Bestuur, Grondgebied en Samenleving van 10 oktober 2017 heeft een aantal fracties vragen gesteld met betrekking tot de (financiële) onderbouwing van de kredietaanvraag voor de tijdelijke herhuisvesting van het CJG. U bent in de commissie op de onderstaande zaken ingegaan. Uw vragen hadden betrekking op:

1. Een onderbouwing van het benodigde krediet van € 240.000 en de levensduur;
2. Hoe de huur voor de tijdelijke huisvesting van het CJG zich verhoudt tot de huidige huur in de Alblashof;
3. Hoe de huurprijs zich verhoudt ten opzichte van alternatieven zoals het huren van portacabins en het huren van bedrijfspanden.

Alvorens over te gaan tot de beantwoording van bovenstaande vragen willen wij u eerst in hoofdlijn meenemen in het door ons gelopen proces.

**Proces**

In de raadsinformatiebrief die door u op 27 juni 2017 behandelt is over de garantstelling voor Rivas heeft u kunnen lezen dat het CJG uit het gebouw Alblashof moest vertrekken.

Vanaf medio 2016 - toen wij informeel op de hoogte werden gesteld van de plannen van Rivas- zijn wij ons gaan oriënteren op een mogelijke locatie voor de herhuisvesting van het CJG. Dit vanuit de context dat Rivas ons in die tijd nog geen concrete plannen met betrekking tot de verbouwing van de Alblashof kon geven.

Tijdens onze oriëntatie hebben wij 2 wegen bewandeld om voor het CJG een gebouw van 400 vierkante meter te vinden waarbij 20 werkplekken moeten worden gerealiseerd, en een consultatiebureau (inclusief 2 artsenkamers en 2 verpleegkundigen kamers). Weg 1 was het huren van portocabins, weg 2 was het zoeken van ruimte in een bestaand pand. Ons uitgangspunt is altijd geweest dat we het CJG als één geheel wilden verplaatsen. De opgebouwde samenwerking tussen de diverse organisaties heeft een kwaliteit waar we trots op zijn. Die willen we geen geweld aan doen door de medewerkers uit elkaar te halen.

Door allerlei belemmerende factoren als onduidelijkheid over de verhuisdatum (de officiële aankondiging van Rivas is pas op 2 oktober 2017 bij ons binnen gekomen), de zoektocht naar een geschikte locatie en de voorbereidende gesprekken met onderwijs en Wasko heeft het lang geduurd tot we een voldragen plan hadden (september 2017). Op dat moment hebben wij knopen zoals locatiekeuze en keuze van aannemer moeten doorhakken om u op tijd het benodigde krediet te kunnen vragen. In verband met de Kerstperiode zal de verhuizing uiterlijk 22 december 2017 een feit moeten zijn.

*Gebouw huren*

Omdat Jeugdgezondheidszorg aan allerlei eisen moet voldoen, zie daarvoor de bijlage, was die zoektocht naar een tijdelijke huisvesting niet gemakkelijk. Zo is bijvoorbeeld gekeken naar het leegstaande pand van Woonkracht 10 aan het Cortgene (te klein, slechts 285 vierkante meter), het winkelverzamelgebouw aan de Plantageweg 25/27 (te klein met 170 vierkante meter) en zijn enkele opties op het industrieterrein bekeken (door dubbele verbouwing duur en huur is alleen mogelijk op de 1e of 2e verdieping).Ook huisvesting in het tijdelijke gemeentehuis is overwogen, maar het project tijdelijke huisvesting gemeentehuis loopt een ander (niet te verenigen) tijdspad en zal uiteindelijk op een andere manier invulling krijgen.

Gaandeweg zijn wij erachter gekomen dat er in Alblasserdam geen pand beschikbaar is dat zonder verbouwing geschikt is als tijdelijk CJG. Hoe dan ook moet er verbouwd worden, ook in commerciële panden.

*Portocabins plaatsen en huren*

Er zijn diverse locaties onderzocht waar mogelijk portocabins kunnen worden geplaatst en waar ruimte is om een verbouwing netjes fatsoenlijk te kunnen uitvoeren. In eerste instantie hebben we gekeken naar de parkeerplaats naast de Alblashof. Dit was ons inziens de meest klantvriendelijke locatie. Echter een gebouw van 200 vierkante meter en 2 bouwlagen was daar nauwelijks ruimtelijk inpasbaar. Bovendien kostte dat ook veel parkeerruimte. Daarnaast is gekeken naar het schoolplein in de Lelsstraat. Daar bleek een oude boom te moeten wijken en speelt ook dat - gelet op de aanwezigheid van het Participand de druk op de omgeving al als hoog wordt ervaren door buurtbewoners. Tenslotte viel de parkeerplaats bij het Lammetjeswiel (Sav. Lohmanweg) af vanwege de minimale openbare verlichting en het feit dat we daar ook weten dat de druk op de omgeving als hoog wordt ervaren. Het huren van de portocabins voor 5 jaar zal in totaal € 437,500,= kosten.

*Houten gebouw Nokkenwiel*

Dit gebouw voldoet aan de benodigde vierkante meters en is na herinrichting goed te gebruiken voor de diverse functies van het CJG. Aandachtspunt bij deze optie was het schoolplein van het Nokkenwiel. Door leerlingen van de school is in juni in de gemeenteraad aandacht gevraagd voor het schoolplein. Zij zouden graag zien dat het gebouw wordt gesloopt zodat het schoolplein groter zou worden. Met de school en Wasko is intussen overeenstemming bereikt over het aanleggen van een peuter/kleuterplein. De school zelf gaat het schoolplein uitbreiden met een stuk natuurtuin. Hierbij willen wij de school een geste doen, omdat we te gast zijn. Over de definitieve vorm van deze geste –waarschijnlijk een bijdrage aan een nieuw speeltoestel- zijn we nog in overleg met de school. Daarnaast hebben de kinderen gevraagd het gebouw een kleurtje te geven. Hierover gaan we nog in gesprek met de school.

*Huisvesting Wmo-loket mogelijk*

Om het gebouw nog functioneler te maken zijn we voornemens het Wmo-loket ook een plek te geven in het gebouw. De verbouwing van het gemeentehuis maakt dat we voor die voorziening een plek moeten vinden in het dorp. Door het Wmo-loket te situeren in directe nabijheid van de cliëntondersteuners en maatschappelijk werkers (Vivenz) ontstaat een voor de burger aantrekkelijke synergie. Zoals u bekend is zijn wij voornemens om Wmo-loket straks in Dok 12 te integreren. Daarmee loopt deze ontwikkeling hetzelfde tijdspad als het CJG.

**Beantwoording vragen**

1. *Onderbouwing van het benodigde krediet van € 240.000 en de levensduur*

Het in de Burap opgenomen bedrag van € 240.000 inclusief btw is gebaseerd op een raming in februari 2017 door het Ingenieursbureau Drechtsteden. Deze geheime raming ligt bij de griffie ter inzage. Van belang is dat de btw (21%) niet teruggevorderd kan worden. Dit wordt veroorzaakt door het fiscale regime van de beoogde eindgebruikers.

Uit het overzicht werkzaamheden blijkt dat het gebouw in een fatsoenlijke staat verkeert. Dit overzicht vindt u in de bijlagen.

Het benodigde krediet voor de herinrichting bestaat in hoofdlijnen uit de volgende werkzaamheden:

* Voorbereidingswerkzaamheden
* Plaatsen nieuwe wanden, deuren en kozijnen t.b.v. de volgende ruimten:

- Consultatieruimte inclusief ontvangstruimte;

- Artsenkamers

- Spreekkamers;

* Schilderwerk in de publieke ruimtes.
* Werkzaamheden ten behoeve van Wifi en telefonie
* Aanbrengen van wastafels en het afsluiten van wastafels
* Aanbrengen nieuwe waterleiding in verband met legionella
* Schoonmaak van het gebouw
* Alle benodigde keuringen inclusief ontruimingsinstallatie en brandmelders
* Noodzakelijke werkzaamheden schoolplein.

Na de verbouwing kan het gebouw minimaal de komende 5 jaar weer worden gebruikt. De kapitaallasten van de investering zijn gebaseerd op een verlenging van de levensduur van 5 jaar.

Omdat nog niet duidelijk is wanneer Dok12 zal worden opgeleverd, kan niet worden aangegeven wanneer het CJG en het Wmo-loket zullen vertrekken uit de tijdelijke huisvesting.

De komende periode wordt gebruikt om met het bestuur van het openbaar onderwijs te overleggen over de mogelijkheden om het houten gebouw na vertrek van het CJG naar Dok12, weg te halen. De mogelijkheden hiertoe zijn sterk afhankelijk van het plan dat het bestuur van het openbaar onderwijs aan het opstellen is om een oplossing te vinden voor het ruimtegebrek elders in Alblasserdam (locatie Het Palet). Zoals u weet wordt er binnenkort een tijdelijk klaslokaal op het schoolplein van Het Palet geplaatst om de grootste nood te lenigen.

Mocht het zo zijn dat we eerder dan de genoemde 5 jaar ons intrek kunnen nemen in Dok12 dan zal het college in eerste instantie met het openbaar onderwijs in gesprek gaan over hun ruimtebehoefte in de breedste zin.

*•2. Verhouding huur tijdelijke huisvesting CJG versus huidige huur Alblashof*

De inzet van het college is, conform de beleidslijn maatschappelijk vastgoed, kosten dekkendheid van de huur. Vooralsnog wordt daarvoor uitgegaan van 125 euro per vierkante meter. Dat is ook het bedrag dat betaald wordt in de Alblashof.

In getallen: 432 x € 125 = € 54.000 huur inkomsten per jaar. De huidige bruto vierkante meters van deze partijen in de Alblashof plus de bruto vierkante meters voor het Wmo-loket komen ongeveer overeen.

•3. *Verhouding huur tijdelijke huisvesting CJG versus alternatieven zoals het huren van portocabins en het huren van bedrijfspanden*.

Vooralsnog wordt uitgegaan van een kale huurprijs voor het gebouw Nokkenwiel van € 125,= per vierkante meter. Ter vergelijking, huren van portocabins komt op € 202,= per vierkante meter. Het pand aan de Plantageweg 25/27 kost € 110,= per vierkante meter. Bedrijfspanden zijn doorgaans niet aantrekkelijk, vaak is de te huren ruimte op de eerste of tweede verdieping, er zal moeten worden verbouwd en bij verlaten van het pand moet een en ander in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

**Tenslotte**

Op dit moment zijn we bezig met de voorbereidende werkzaamheden. Dit doen we in nauw overleg met onze partners het Nokkenwiel, Wasko, Vivenz, Rivas, de stichting Jeugdteams en de leerlingenraad. Hierbij gaat het niet alleen over de inrichting, de ICT of de verhuizing maar ook over communicatie naar de buurt en naar het gehele dorp over de aanstaande verhuizing.

**Bijlage:**

1 Huisvesting eisen jeugdgezondheidszorg

2 Overzicht werkzaamheden.

3 Raming februari (geheim)