

Raadsvoorstel

Team: Samenleving	Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden
Onderwerp: Budgetaanvraag uitbreiding Bonkelaarhuis	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? N.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? N.v.t.
Zaaknummer: 2025-0099015	Fatale termijn:
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend – Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht PFO:	Planning: 11 november 2025 9 december 2025 16 december 2025 22 september PFO Vastgoed (R. Bijderwieden) 22 september PFO Samenleving (J.C. Paas)

Bijlagen

- Bijlage 1 - Besluit Algemeen Belang Bonkelaarhuis
 Bijlage 2 - Begrotingswijziging Uitbreiding Bonkelaarhuis

Onderwerp

Budgetaanvraag uitbreiding Bonkelaarhuis.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Een bedrag van € 80.000,00 per jaar beschikbaar te stellen voor de structurele exploitatie (huurkosten, inclusief servicekosten: gas, water en licht).
2. In te stemmen met de voorgestelde begrotingswijziging.
3. Vast te stellen dat de activiteiten van het Bonkelaarhuis Sliedrecht, gericht op integrale ondersteuning van inwoners op het gebied van zorg, welzijn, participatie en maatschappelijke dienstverlening, plaatsvinden in het algemeen belang zoals bedoeld in artikel 25h, lid 5 van de Mededingingswet.

Samenvatting voor de raad:

Het Bonkelaarhuis is sinds 2018 het centrale loket in Sliedrecht voor zorg, welzijn en ondersteuning. Door taakuitbreiding en de toenemende zorgvraag is er op deze locatie een structureel ruimtegebrek ontstaan. Dit heeft geleid tot een tekort aan werkplekken, bespreekruimtes en een knelpunt op het gebied van privacy. Herinrichting is niet mogelijk en binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille is geen alternatief beschikbaar. Het vrijkomen van Bonkelaarplein 12 biedt een passende oplossing en sluit aan bij de behoeften. In dit voorstel stellen we voor om het pand te huren tot 2036 met verlengingsoptie van 10 jaar, en vervolgens verlenging voor onbepaalde tijd. De huurprijs is marktconform en de overeenkomst volgt het ROZ-model (Raad voor Onroerende Zaken). Tevens wordt één jaar na ingang van de huurovereenkomst een evaluatiemoment ingepland. Tijdens dit moment wordt in beeld gebracht of de aankoop van Bonkelaarplein 12 tot de mogelijkheden behoort, waarbij de gemeente het eerste recht tot aankoop bezit.

Inleiding

Het Bonkelaarhuis, dat in 2018 is geopend, speelt een belangrijke rol in Sliedrecht als het centrale punt (onder één dak) voor informatie, advies en ondersteuning op het gebied van zorg, welzijn, jeugd, gezin, werk en inkomen. De doelstelling is om inwoners van Sliedrecht te helpen bij vragen over onder andere:

- Opgroeien en opvoeden;
- Hulpverlening en ouderenzorg;
- Werk & dagbesteding;
- Een veilig thuis;
- Wonen en huishouden;
- Financiële en juridische ondersteuning; - Integratie voor nieuwe inwoners; - Mantelzorg en vrijwilligerswerk.

Door taakuitbreiding en de toenemende zorgvraag is er op deze locatie een structureel ruimtegebrek ontstaan. Dit heeft geleid tot een tekort aan werkplekken, bespreekruimtes en een knelpunt op het gebied van privacy. Op basis hiervan is een onderzoek gestart op welke wijze we duurzaam aan deze toenemende groei, zorgvraag en behoefte kunnen voldoen. Het tussentijds vrijkomen van het pand aan Bonkelaarplein 12 heeft ervoor gezorgd dat we versnelt het ruimtegebrek kunnen oplossen, de dienstverlening kunnen blijven waarborgen en de kracht van integrale samenwerking onder één dak kunnen behouden. Tevens kunnen we hiermee vooruitlopend inspelen op de toenemende groei, vergrijzing en bijbehorende zorgvraag in gemeente Sliedrecht.

In het kader van een toekomstgerichte en doelmatige huisvestingstoewijzing beoordeelt de afdeling vastgoed periodiek de omvang en samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Uitgangspunt hierbij is dat de portefeuille aansluit bij de maatschappelijke uitgaven en efficiënte inzet van middelen ondersteunt. Om deze afweging zorgvuldig vorm te geven, wordt getoetst of uitbreiding van de vastgoedportefeuille noodzakelijk is.

Uit onderzoek blijkt dat de huidige gebruikers in de huidige locatie, onvoldoende beschikbare ruimte hebben om aan de dagelijkse behoeften en vereisten te voldoen. De huidige locatie biedt, conform de geldende Arbo-normen en wet- en regelgeving, plaats aan 18 fte's. Het gemiddeld aantal geraamde fte's voor de gebruikers van het Bonkelaarhuis bedraagt 54 fte's. Uit de berekening blijkt dat er een structureel tekort is aan werkplekken. Op basis van het aantal fte's en de verhouding werkplekken per fte (36 fte's gedeeld door 1,5) ontstaat een tekort van 24 werkplekken. Dit betekent dat er onvoldoende fysieke ruimte is om alle medewerkers van een passende werkplek te voorzien. De mogelijkheid tot herinrichting van de huidige locatie is niet aan de orde, aangezien de beschikbare ruimte recent reeds zo efficiënt mogelijk is ingericht en benut. Het uitbreidingsvraagstuk dat voortvloeit uit de stijgende vraag kan binnen de huidige locatie niet worden opgevangen. Binnen de huidige vastgoedportefeuille is geen geschikte of beschikbare ruimte aanwezig om in deze huisvestingsvraag te voorzien.

Bonkelaarplein 12 wordt, gezien de ligging, als passend beschouwd binnen de gebruiksbehoeften van het Bonkelaarhuis. Daarnaast zijn zowel de ligging als de inrichting optimaal te noemen met het oog op het beoogde gebruik. Dit is dan ook de reden dat aan de eigenaar van de locatie een aanbieding is gevraagd. Voor Bonkelaarplein 12 is een huuraanbieding ontvangen van de eigenaar. Een koopoptie was in dit geval niet van toepassing, aangezien de eigenaar voorkeur heeft tot verhuur voor langere termijn. De mogelijkheid om slechts een deel van het pand te huren is eveneens onderzocht. Uit de daaropvolgende gesprekken is gebleken dat er behoefte bestaat aan de volledige ruimte. De aangeboden huurprijs is vergelijkbaar met de huidige huurlasten van het pand Bonkelaarplein 5-6-7.

In dit voorstel stellen we voor om het pand te huren tot 2036 met verlengingsoptie van 10 jaar. Na afloop van deze termijn wordt de huurovereenkomst verlengd voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar. Daarnaast wordt één jaar na ingang van de huurovereenkomst een evaluatiemoment ingepland. Tijdens dit moment wordt in beeld gebracht of de aankoop van Bonkelaarplein 12 tot de mogelijkheden behoort. Waardenburg heeft aangegeven bereid te zijn om de gemeente Sliedrecht het eerste recht van koop te verlenen. Voor de huurovereenkomst wordt het standaard ROZ-model gehanteerd. Het opstellen van de huurovereenkomst is in handen van de verhuurder, zijnde Waardenburg.

De keuze om te huren, in plaats van de stichting zelf eigenaar te laten zijn, is gebaseerd op bestuurlijke en juridische overwegingen. Huur via de gemeente of een andere organisatie biedt controle en maakt het mogelijk dat de stichting zich volledig richt op haar kerntaken binnen het sociaal domein, zonder vastgoed of andere middelen te beheren. Dit waarborgt een duidelijke scheiding tussen de gemeente als financier en toezichthouder en de stichting als uitvoerder met operationele zelfstandigheid. Bovendien beschikt de stichting niet over voldoende kennis, capaciteit en middelen om het huurbeheer adequaat uit te voeren, wat het verstandig maakt dit bij de gemeente onder te brengen.

In overleg met de manager van het Bonkelaarhuis hebben wij een indeling opgesteld die het pand optimaal benut en toekomstbestendig maakt. De indeling biedt ruimte voor een nieuwe stichting, voldoende werkplekken, privacy voorzieningen, een overheidsbreed loket en een regionaal werkcentrum. Daarnaast zijn werkplekken gereserveerd voor casemanagers dementie en regieverpleegkundigen, gezien hun cruciale signalerende rol. Met deze opzet wordt het pand volledig ingezet voor het uitvoeren van de taken en het waarborgen van de dienstverlening.

Beoogd effect

De uitbreiding van Het Bonkelaarhuis in Sliedrecht vormt een strategische investering in de versterking van de lokale infrastructuur voor maatschappelijke ondersteuning. Door de uitbreiding van taken, toenemende zorgvraag (o.a. door de vergrijzing) en het groeiend aantal bezoekers is het

noodzakelijk om de beschikbare voorzieningen uit te breiden. Deze uitbreiding voorkomt dat inwoners tussen wal en schip raken, dat wachttijden oplopen en dat de beschikbare ondersteuning onvoldoende aansluit bij de actuele en diverse hulpvragen. Daarnaast wordt er meer ruimte gecreëerd voor het waarborgen van privacy zoals opgenomen in het klanttevredenheidsonderzoek Bonkelaarhuis 2025. Voor de medewerkers van Het Bonkelaarhuis zorgt de uitbreiding voor betere werkomstandigheden en meer ruimte voor samenwerking tussen medewerkers en partners. Dit vergroot hun werkplezier en versterkt het gevoel van maatschappelijke impact. Door de verbeterde faciliteiten kunnen hulpvragen sneller en efficiënter worden opgepakt. Bovendien biedt de uitbreiding kansen voor professionele ontwikkeling en kennisdeling binnen het team.

Om ruimte te bieden aan (regio) organisaties en diensten wordt een centrale, laagdrempelige plek gecreëerd waar inwoners terecht kunnen met uiteenlopende hulpvragen. Door verschillende (regio) organisaties en diensten onder één dak samen te brengen, wordt de hulpverlening nog efficiënter en toegankelijker. Mensen kunnen geholpen worden, zonder ingewikkelde doorverwijzingen of lange wachttijden.

Daarnaast draagt de uitbreiding bij aan het versterken van sociale cohesie.

Het Bonkelaarhuis fungeert als ontmoetingsplek waar inwoners elkaar kunnen ondersteunen, deelnemen aan activiteiten en samen bouwen aan een inclusieve samenleving. Door meer ruimte te bieden voor trainingen, gesprekken en preventieve programma's, kunnen problemen vroegtijdig worden gesignaleerd en aangepakt.

Argumenten

1. Uitbreiding Bonkelaarhuis geeft ruimte aan realisatie sociale ambities

Het college van Sliedrecht heeft duidelijke ambities geformuleerd om de sociale structuur in de gemeente te versterken. Daarbij staat het bevorderen van veerkracht, bestaanszekerheid en verbondenheid centraal, evenals het stimuleren van veilige en inclusieve buurten.

Het Bonkelaarhuis speelt hierin een cruciale rol als centrale toegangspoort tot zorg, ondersteuning en welzijn. Door het bundelen van organisaties onder één dak is het mogelijk geworden om inwoners sneller, integraal en dichtbij huis te helpen. Om deze taken en bijbehorende dienstverlening te kunnen blijven bieden is er duurzame en passende ruimtelijke oplossing noodzakelijk.

2. Goede werkomstandigheden

De kwaliteit van ondersteuning aan inwoners begint bij de mensen die deze hulp bieden.

Medewerkers van het Bonkelaarhuis zetten zich dagelijks in voor complexe hulpvragen, vaak onder hoge druk. Een passende werkomgeving is een randvoorwaarde voor professioneel en mensgericht werken. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de stichtingen zelf. We simuleren hiermee het 'onder 1 dak' uitgangspunt en stellen budget beschikbaar om de uitbreiding te faciliteren.

3. Versterken verbinding en samenwerking lokaal en regionaal

Meer aandacht voor preventie, een gezonde leefomgeving en een sterk sociaal netwerk is voor inwoners bepalend om mee te kunnen doen in de maatschappij en zelfredzaam te zijn. Dit vraagt om goede samenwerking in de regio en een goed functionerende toegang tot welzijn en zorg. Een passend ondersteuningsaanbod vanuit het Bonkelaarhuis is hierbij de schakel: dicht bij de inwoners, integraal en met het juiste mandaat. Het Bonkelaarhuis werkt samen met de Sociale Dienst Drechtsteden, welzijnsorganisaties, huisartspraktijken en andere partners. De uitbreiding zal deze samenwerking verder versterken.

4. Algemeen belang

Het Bonkelaarhuis draagt aantoonbaar bij aan het algemeen belang van de inwoners van Sliedrecht (zie bijlage 1). De maatschappelijke baten (preventie, participatie, welzijn) wegen zwaarder dan het belang van eerlijke concurrentie. Daarom kan het Algemeen belang besluit worden genomen op grond van artikel 25h lid 5 van de Mededingingswet.

Kanttekeningen / Risico's

1. De uitbreiding van het Bonkelaarhuis vraagt om een stijging van de huisvestingskosten, wat behoedzaam is opgenomen in de programmabegroting. Deze versnelde kostenstijging, door deze

(strategische) kans die zich voordoet, is niet opgenomen in de programmabegroting en vraagt om financiële dekking.

2. Het extern huren van vastgoed brengt een bepaald risico met zich mee, met name omdat de huurovereenkomst blijft bestaan wanneer stichtingen waarmee wordt samengewerkt stoppen of vertrekken. Dit kan leiden tot leegstand en exploitatieverliezen. Echter, dit risico wordt beperkt door enkele belangrijke factoren. Stichtingen vervullen immers wettelijke en maatschappelijke taken die noodzakelijk zijn, waardoor de kans dat deze taken volledig wegvallen zeer klein is. Momenteel is sprake van een stabiel netwerk van partners. Indien een stichting onverhoopt vertrekt, bestaat er vrijwel altijd de mogelijkheid om een nieuwe partij te vinden die de activiteiten voortzet. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het risico op langdurige leegstand en exploitatieverlies bij extern verhuurd vastgoed bestemd voor stichtingen in de komende jaren als gering kan worden beschouwd. Aanvullend dient expliciet te worden benoemd dat de huurovereenkomst voor Bonkelaarplein 12 wordt aangegaan tot 2036 met verlengingsoptie van 10 jaar, en vervolgens verlenging voor onbepaalde tijd. Daarbij geldt dat er na één jaar een evaluatiemoment wordt ingepland, maar dat er geen tussentijdse opzegmogelijkheid is. De doorlooptijd met tussentijdse verlenging van de huurovereenkomst geeft zekerheid en flexibiliteit voor de beschikbaarheid van het pand op een centrale ligging in Sliedrecht. Tijdens het evaluatiemoment kan in beeld worden gebracht of de aankoop van Bonkelaarplein 12 tot de mogelijkheden behoort.
3. Het aanhuren van vastgoed brengt over het algemeen meer risico's met zich mee dan het aankopen van vastgoed, zeker voor een gemeente. Bij aanhuur is er sprake van een afhankelijkheidsrelatie met de verhuurder, waardoor de gemeente minder zeggenschap heeft over het pand, onderhoud en aanpassingen. Dit kan leiden tot onverwachte kosten, beperkte flexibiliteit en onzekerheid over de continuïteit van de huisvesting, omdat huurcontracten vaak een beperkte looptijd kennen en beëindigd kunnen worden. Daarnaast kan eigendom bijdragen aan vermogensopbouw en heeft de gemeente beter zicht en grip op de meerjarige financiële planning. Dit maakt aankoop doorgaans strategisch voordeliger en risicobeperkend, met name bij maatschappelijk vastgoed dat langdurig en structureel wordt ingezet. Samenvattend is huren aantrekkelijk vanwege flexibiliteit en lagere aanvangsinvesteringen, maar brengt het operationele en continuïteitsrisico's mee die door aankoop beter kunnen worden beheerst. Gemeentelijk beleid zal daarom een zorgvuldige afweging tussen deze opties moeten maken, passend bij strategische doelen en (financiële) mogelijkheden.
4. Door de verwachte groei van het aantal inwoners en de toenemende vergrijzing zal de zorgvraag verder toenemen. Dit heeft mede effect op de rijksbijdragen en gemeentelijke heffingen. In de financiële begroting is hier nog geen rekening mee gehouden aangezien dit naar verwachting na 2029 zal plaatsvinden. Dit voorstel speelt vooruitlopend in op deze toenemende zorgvraag en bij behorende dienstverlening wat op gespannen voet ligt met de huidige financiële begroting. Daarom stellen wij voor om dit periodiek d.m.v. de P&C cyclus te volgen en waar nodig bij te stellen.
5. Hoewel de dienstverlening van Het Bonkelaarhuis niet langer volledig binnen één gebouw plaatsvindt, blijft het principe van "alles onder één dak" leidend. De betrokken panden bevinden zich namelijk direct naast elkaar, waardoor fysieke nabijheid behouden blijft en samenwerking efficiënt kan worden vormgegeven. Het concept verwijst daarmee niet uitsluitend naar een locatie, maar naar een geïntegreerde werkwijze waarin samenwerking, afstemming en toegankelijkheid centraal staan. De inwoners zullen dit ervaren als één locatie. Dit is een randvoorwaarde voor de bedrijfsvoering en inrichting.

Financiën

Benodigd exploitatiebudget:

Structureel (vanaf 2026): Huurkosten, inclusief servicekosten: gas, water en licht - € 80.000,00

Incidenteel (2026): Inrichting en ICT-infrastructuur (gebruiksklaar maken) - € 11.500,00 (gedekt binnen de bestaande begroting)

Dit voorstel leidt tot een jaarlijkse structurele last van € 80.000. De voorliggende begroting 2026 inclusief begrotingswijzigingen geeft structureel ruimte voor deze last in de jaren 2026 tot en met 2028. In 2029 bestaat deze structurele ruimte niet meer. Het structurele begrotingssaldo na verwerking van dit voorstel ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000				
Onderdeel	2026	2027	2028	2029
Structureel begrotingssaldo na 1e wijziging 2026	2.550	1.522	355	167
Begrotingswijziging Uitbreiding capaciteit BOA's	-120	-120	-120	-120
Structureel saldo na begrotingswijzigingen	2.430	1.402	235	47
Uitbreiding Bonkelaarhuis (voorliggende voorstel)	-80	-80	-80	-80
Structureel begrotingssaldo	2.350	1.322	155	-33

Hiermee voldoen we nog steeds aan het uitgangspunt van de provincie voor repressief toezicht.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

- De Wet markt en overheid biedt de mogelijkheid om een Algemeen belang besluit te laten nemen door de Raad (art. 25h, lid 5 Mededingingswet). In het Algemeen belang besluit wordt vastgesteld dat sprake is van een economische activiteit (huur) in het algemeen belang. De Raad weegt dan het belang van eerlijke concurrentie af tegen het algemeen belang dat met het besluit is gediend en kan dan besluiten dat het algemeen belang zwaarder weegt. In de bijgevoegde bijlage is het Besluit Algemeen Belang Bonkelaarhuis opgenomen.
- Via het Bonkelaarhuis voeren we veel wettelijke verplichten uit. Denk aan: Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015), Jeugdwet, participatiewet, Wet gemeentelijke schuldhelpverlening (Wgs), wet verplichte meldcode huiselijk geweld en kindermishandeling en Wet inburgering 2021.

Duurzaamheid

N.v.t.

Inclusiviteit

N.v.t.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Na besluitvorming in de gemeenteraad wordt de uitbreiding gerealiseerd in Q1 / Q2 2026.

Communicatie / Participatie

Na besluitvorming wordt het genomen besluit gepubliceerd via de gemeentelijke communicatiekanalen (nieuwsbericht en socials). De samenwerkingspartners worden separaat hierover geïnformeerd. Daarnaast zal door gemeenten een persbericht worden opgesteld in samenwerking met het Bonkelaarhuis.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

In het voorjaar 2026 wordt op locatie een themabijeenkomst (beeldvormend) georganiseerd om de gemeenteraad te informeren over voortgang van de ontwikkelingen van het Bonkelaarhuis. Tevens wordt in lijn met de P&C-cyclus de gemeenteraad geïnformeerd.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

- 21 augustus 2017 is in het raadsvoorstel 'Huisvesting Sociaal team Sliedrecht Alles onder één dak' vastgesteld.

- Juni 2025 is het Bonkelaarhuis aangewezen als overheidsbreed loket binnen een landelijke proef. Dit betekent dat inwoners er nu ook terecht kunnen met vragen aan landelijke instanties zoals de Belastingdienst, UWV, DUO en SVB.