RVB22-0019 Extra bijdrage aan Huis van de Wijk Gageldonk-West

Vragensteller	Nr	Vraag	Antwoord
VVD	**1**	Welke 5 partners naast Stadlander en de gemeente uit het brede sociale domein willen het Huis van de Wijk realiseren?	De volgende partners hebben, naast de gemeente (ovb raadsbesluit) en Stadlander, het convenant ondertekend: TWB, Amarant, GGZ WNB, SDW, Bibliotheek West Brabant en WijZijn Traversegroep.
VVD	**2**	Wat is de financiële bijdrage vanuit de partners?	In 2023 bedraagt de partnerbijdrage circa € 23.000 per partner.
VVD	**3**	Is er ondertussen al een businesscase ontwikkelt die meer duidelijkheid geeft over de financiën van het Huis van de Wijk?	Nee, er is geen businecase ontwikkelt in de tussentijd. Wel is duidelijk dat met alle jaarlijkse bijdragen van partners, gemeente en Stadlander aangevuld met opbrengsten vanuit verhuur aan derden de exploitatiebegroting sluitend is.
VVD	**4**	Welke mogelijkheden zijn er gebruikt om naast contact met partners erachter te komen wat buurtbewoners willen?	Op 8 februari zijn twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd om input op te halen vanuit de wijkbewoners over wenselijke activiteiten in het Huis van de Wijk. In totaal hebben 40 bewoners deze twee bijeenkomsten bezocht.
VVD	**5**	Is er al meer duidelijkheid over de programmering van het Huis van de Wijk? Zo ja, kunnen we dit inzichtelijk krijgen?	Tijdens de twee bewonersbijeenkomsten en thematische bijeenkomsten met professionals zijn de ideeën voor de programmering in het Huis van de Wijk opgehaald. Denk hierbij aan laagdrempelige inloopactiviteiten en dagbesteding, bewonersinitiatieven op het gebied van koken, taal, muziek, repaircafé, bestaande activiteiten uit de Kastanje enz. Dit zal komend jaar verder worden uitgewerkt in een concrete programmering.
VVD	**6**	Wij zouden graag uitleg willen over waarom het gebruik door derden komt te vervallen als het centrum groter wordt. Dit ook met het oog op	In april 2021 lag er nog geen afgestemd PvE en was uitgegaan van een combinatie van wijkvoorziening en sociaal-ondernemerschap. Dit laatste is afgelopen jaar niet van de grond gekomen. Tevens is uit het PvE (dat door partners met inbreng van bewoners is vastgesteld) gebleken dat er behoefte is aan meer vierkante meters wijkvoorziening dan in april 2021 was voorzien.

Vragensteller	Nr	Vraag	Antwoord
		het feit dat dit bij het financiële uitgangspunt van het project een belangrijke rol speelde.	Uitbreiding van het aantal vierkante meters is nodig om èn de huidige activiteiten vanuit de Kastanje èn nieuwe activiteiten te kunnen ontplooien samen met wijkbewoners en partners.
VVD	**7**	Vanwege de onverwachte (extra) materiaalkosten zijn de kosten van het Huis van de Wijk nu duurder geworden. In hoeverre zijn de stijgende prijzen van invloed op de lopende bouwprojecten? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat we bij de lopende bouwprojecten niet voor verrassingen komen te staan?	Ten aanzien van de realisatie van het casco is dit een financieel risico van stijgende bouwkosten voor rekening Stadlander. Getekende huurovereenkomst zal niet worden opengebroken. Ten aanzien van de afbouw en inrichting is dit een gezamenlijk risico. Echter met een taakstellend plafond. In basis wordt een aanneemsom / opdracht prijsvast einde werk verstrekt. Macro-economische ontwikkelingen kunnen we echter niet geheel beteugelen. Wet- en regelgeving in de bouw is zo ingericht dat , ook na opdrachtvertrekking een deel van de financiële risico's van prijsstijgingen bij de aannemer liggen. Buitensporige marktstijgingen, zoals huidige ontwikkelingen door oorlog in Oekraïne, moeten hierdoor gezamenlijk worden gedragen voor wat betreft de afbouw en inrichting. Indien marktomstandigheden te volatiel blijven en partijen de risico's te groot achten, kan contractvorming en realisatie worden uitgesteld tot nader orde.
LR	**8**	In 2021 is besloten om 880.000 euro in te zetten voor dit initiatief. Nu wordt voorgesteld om daar als gemeente max. 150.000 euro aan toe te voegen en tevens 137.390 euro garantstelling. Bij elkaar meer dan een miljoen euro aan gemeenschapsgeld. Weliswaar worden "doelstellingen" genoemd maar deze zijn zeer globaal geformuleerd ("gelukkig voelen"). Het beoogde maatschappelijk effect wordt niet SMART gemaakt. Welke feiten rechtvaardigen de aanwending van zo'n fors bedrag en pleiten ervoor dat dit een doelmatige inzet van middelen is?	De feiten zijn: - Het Huis van de Wijk beoogt een maatschappelijke meerwaarde te creëren. Er wordt ingezet op preventie, de versterking van het welbevinden van mensen, verbinding tussen mensen, het oppakken van vragen van bewoners, het tijdig doorgeleiden naar zorg waar nodig, het mogelijk maken van initiatieven van wijkbewoners, huisvesten van bestaande activiteiten enz. Deze maatschappelijk meerwaarde wordt gerealiseerd door de gezamenlijke inzet van diverse welzijns- en zorgpartners, bibliotheek, woningcorporatie in samenwerking met inwoners voor een breed scala aan doelgroepen. Denk hierbij aan senioren, mensen met licht verstandelijke beperking, laaggeletterden, mensen met psychische problematiek, mensen met schulden, eenzaamheidsproblematiek enz. - Vorig jaar april heeft de raad besloten om het Huis van de Wijk medemogelijk te maken, conform de afspraak uit de

Vragensteller	Nr	Vraag	Antwoord
			samenwerkingsovereenkomst Gageldonk-West met Stadlander uit 2013. De gemeentelijke middelen die hiervoor gevraagd werden, worden gedekt uit de Terugploegregeling en regulier budget. De Terugploegregeling is indertijd in het leven geroepen om de grondopbrengsten uit Gageldonk-West weer terug te laten vloeien in de wijk d.m.v. het realiseren van een nieuwe wijkvoorziening. Er zijn nu extra middelen nodig voor deze wijkvoorziening waarbij de Terugploegregeling wederom in kan voorzien. - Op woensdag 30 maart j.l. hebben de sociaal-maatschappelijke partners zich tevens verbonden aan het Huis van de Wijk door het ondertekenen van een convenant en huurovereenkomst voor een periode van 10 resp. 5+5 jaar. Met het ondertekende convenant geven de partners een langjarig commitment af voor het initiatief. - De lasten en risico's rondom de exploitatie van het Huis van de Wijk worden door 7 partners gedragen. En niet zoals bij de overige gemeentelijke wijkcentra door één door de gemeente gesubsidieerde organisatie, waarbij de gemeente ook nog eens de rol als eigenaar en huurder heeft van de wijkgebouwen. - Partners dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid en zijn dus ook gebaat bij concrete resultaten. De komende periode gaan partners en bewoners zich verder buigen over het activiteitenprogramma in het Huis van de Wijk en de monitoring hiervan. Deze monitoring zal erop gericht zijn om erachter zien te komen hoe en in welke mate de activiteiten van het Huis van de Wijk bijdragen aan de doelstellingen. Partners zullen hier in overleg met inwoners een geschikt en werkbaar meetinstrument voor kiezen. Partners willen hier goed van te voren over nadenken, ook met bewoners zelf, om te komen tot en werkbare manier van meten. Dit zullen partners de komende tijd verder gaan uitwerken.
LR	**9**	150.000 euro onzekerheid over BTW. In de raadsvoorstel uit april 2021 werd niet gesproken over een onzekerheid over BTW afdracht. a. Waarom is die onzekerheid toen niet genoemd?	Het klopt dat de BTW-afdracht in het raadsvoorstel van april 2021 niet benoemd is als risico. Op dat moment was de gemeente nog volledig verantwoordelijk voor de BTW-afdracht en kon deze worden teruggevorderd via het BTW-compensatiefonds. Er was immers nog geen overeenstemming tussen de partners over de te kiezen structuur. Die is er op dit moment ook

Vragensteller	Nr	Vraag	Antwoord
		b. Alsdan, waarom was die onzekerheid toen niet bekend? c. Waarom is er thans sprake van een onzekerheid? d. Hoe en wanneer wordt de onzekerheid weggenomen?	nog niet. De komende tijd zullen partners een keuze maken voor de fiscale structuur m.b.t. het Huis van de Wijk. Hierbij zal -naast de eigen ervaringen van diverse partners- tevens een fiscalist geraadpleegd worden om dit gedegen in te richten. Tot het moment dat hier duidelijkheid over is, is dit voor de volledigheid meegenomen als risico in het worst-case scenario.
LR	**10**	Gesproken wordt over sterk gestegen bouwkosten en een groter aantal vierkante meters. Graag een uitsplitsing van de extra 300.000 euro over beide factoren.	Dit is niet exact uit te splitsen. Er is begonnen met een grove inschatting van de afbouwkosten. Deze eerste kostenraming is afgelopen jaar verfijnd, verder uitgewerkt en getoetst. Als dan blijkt dat de afbouwkosten om verschillende redenen hoger uitvallen, moet er een keuze gemaakt moeten worden over hoe dit op te lossen. Teruggaan in het aantal vierkante meters was geen optie gezien het PvE en de maatschappelijke opgaven in de wijk die vragen om een volwaardige wijkvoorziening. De keuze is dan: wordt dit via een stijging van huur (en dus hogere jaarlijkse exploitatielasten) opgelost of eenmalig door het accepteren van de hogere afbouwkosten? Partners, gemeente en Stadlander hebben toen besloten om dit met elkaar op te lossen door de hogere afbouwkosten gezamenlijk te delen: 1/3 gemeente, 1/3 Stadlander en 1/3 voor de partners. En daarbij ook met elkaar af te spreken om in te zetten op het zoeken naar andere financiële mogelijkheden zoals landelijke en lokale subsidies, inzet van eigen werkzaamheid bewoners, SROI, betrekken van bouwpartners e.d.
LR	**11**	Meer vierkante meters. “Nu blijkt dat”, waarom blijkt dat nu (pas) en is dit niet meegenomen in het raadsvoorstel uit april 2021?	In april 2021 lag er nog geen afgestemd PvE. Deze is recent met inbreng van inwoners en partners vastgesteld. In een eerder stadium was uitgegaan van een wijkgebouw gedeelte (650 m2 ter grootte van de huidige Kastanje) en een gedeelte voor sociaal wijkondernemers. Na het vaststellen van het PvE blijkt dat er behoefte is aan meer vierkante meters wijkvoorziening, dan aan structurele verhuur aan sociaal ondernemers.
LR	**12**	Waarom wordt gekozen om het aantal m2 uit te breiden en wordt niet overwogen om het programma aan mogelijke activiteiten binnen de	Uitbreiding van het aantal vierkante meters is nodig om èn de huidige activiteiten vanuit de Kastanje èn nieuwe activiteiten te kunnen ontplooien samen met wijkbewoners. Dit is niet als afweging in het raadsvoorstel

Vragensteller	Nr	Vraag	Antwoord
		650m2 te laten plaatsvinden? Waarom wordt deze afweging niet in het raadsvoorstel genoemd?	opgenomen, omdat de partners als huurders van het Huis van de Wijk hier een afweging over dienen te maken.
LR	**13**	"Onrendabele top van 884.000 euro bij een 10-jarig huurcontract" => graag een toelichting wat hiermee bedoeld wordt.	De onrendabele top is het verschil tussen de feitelijk investering die Stadlander doet versus de getaxeerde marktwaarde van de nieuwe voorziening Huis van de Wijk die wordt gerealiseerd.
LR	**14**	Gesproken wordt over huurcontracten van 2 keer 5 jaar. Tegelijkertijd wordt gesproken over geen risico op huurderving in de eerste drie jaar. Hoe verhoudt zich dat tot elkaar?	Het convenant heeft een looptijd van 10 jaar. Het huurcontract -als onlosmakend onderdeel van het convenant- heeft een looptijd van 2 keer 5 jaar. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het eventuele vroegtijdig uittreden van een partner en stoppen van de partnerbijdrage die bestemd is voor de exploitatie w.o. de huurbijdrage. Uittreden kan pas na het derde jaar en in overleg met partners, dus de huurbijdrage is voor de eerste drie jaar gegarandeerd.
LR	**15**	"… omdat in de eerste drie jaren in de exploitatie een reservering zal worden opgenomen ter hoogte van het huurrisico voor Stadlander" => graag een toelichting wat hiermee bedoeld wordt.	In de eerste vijf jaar betalen partners een dubbele huur voor de 2e deel van het 2 keer vijfjarige huurcontract (dus in jaar 1 betaalt men zowel huur jaar 1 als huur jaar 6, in jaar 2 tevens de huur voor jaar 7 enz). Deze dubbele huur zal als reservering in de begroting en jaarrekening worden opgenomen.
LR	**16**	Motie garantiesubsidie. a. Hoe kansrijk wordt het langs andere wegen verkrijgen van het toegekende bedrag ingeschat? b. Wordt de inspanningsverplichting geconcretiseerd?	a. Het wordt als kansrijk ingeschat om eenmalige projectsubsidies aan te trekken. Verder hebben de partners zich uitgesproken om te gaan komen tot zogenaamde 'shared savings'. In het convenant wordt dit als volgt geformuleerd: (…) Aangezien de lagere zorgkosten in verschillende domeinen zullen ontstaan (WMO, ZVW, WLZ) is het wenselijk dat de financiers in deze domeinen betrokken worden vanuit het principe 'shared savings'. De partners in het huis van de wijk zullen zich gezamenlijk inspannen om de 'shared savings' te identificeren en in gesprek gaan met de financiers om de 'shared savings' aan te wenden voor de financiering van het huis van de wijk. De

Vragensteller	Nr	Vraag	Antwoord
		c. Welk belang heeft Stadlander bij deze inspanning?	partners willen concrete afspraken rondom ‘shared savings’ gereed en meetbaar hebben vanaf het in exploitatie nemen van Huis van de Wijk. b. Of het nog nodig om de inspanningsverplichting vanuit de gemeente nader te concretiseren zal nog moeten blijken. c. De verantwoordelijkheid om elders middelen aan te trekken wordt door alle partners, inclusief Stadlander gevoeld. Men (incl. Stadlander) is gezamenlijk verantwoordelijk voor de exploitatie en de risico’s hierin. Dus allen hebben belang bij het verkrijgen van subsidies elders en het inzetten op shared savings.
LR	**17**	Bij het raadsvoorstel uit april 2021 was onderdeel van het besluit: “Dit met als uitgangspunt dat de gemeente niet deelneemt als vastgoedeigenaar of als huurpartner.” Ook in antwoord op technische vragen werd toen aangegeven “Doordat de gemeente geen huurder of eigenaar is zijn de financiële risico’s beperkt. De gemeentelijke rol is die van subsidiegever. Mocht de jaarlijkse bijdrage onvoldoende blijken te zijn, dan is het de verantwoordelijkheid van de partners om dit zelf op te lossen”. a.Waarom wordt in dat licht toch geopteerd om een risico op huurderving over te nemen? Dat lijkt niet rolvast. b. Waarom wordt gekozen voor een garantstelling voor 2029 t/m 2032 en wordt het risico niet afgedekt bij een derde, waarvoor de gemeente evt. bijdraagt aan de premie. Deze vraag nadrukkelijk in het licht van de eerdere keuze om niet deel te nemen als eigenaar of huurpartner.	Stadlander is de eigenaar van het Huis van de Wijk. De partners zijn huurder en zijn verantwoordelijk voor de huurafdracht. Gemeente is geen huurder, maar geeft jaarlijks een bijdrage voor de activiteiten (subsidierol). Stadlander is geen huurder (want eigenaar) maar betaalt ook jaarlijks, net als de hurende partners een jaarlijkse partnerbijdrage. Hiermee heeft Stadlander in het Huis van de Wijk een bijzondere dubbelrol: eigenaar en dmv de partnerbijdrage mede verantwoordelijk voor de exploitatie. Stadlander kan hierbij niet nog eens een derde rol m.b.t. garantstelling op zich nemen. Deze rol past dan ook beter bij de gemeente als opdrachtgever voor het Huis van de Wijk. De gemeente heeft hier ook de financiële ruimte voor d.m.v. de Terugploegregeling. Overigens betreft dit een (zeer klein) risico in die situatie dat alle partners tegelijk uittreden in het 3e , 4e of 5e jaar en er geen opvolgende partners zijn.

Vragensteller	Nr	Vraag	Antwoord
LR	**18**	Bijlage 2, wat is de betekenis van “Kleiner oppervlakte” in deze tabel?	Een mogelijke oplossingsrichting om kosten te drukken is het weer terug te gaan naar een kleiner oppervlakte voor het Huis van de Wijk. Hier wordt op dit moment echter niet voor gekozen, omdat dit zou betekenen dat het PvE niet gerealiseerd kan worden en de maatschappelijke meerwaarde wordt beperkt. Zie ook het antwoord bij vraag 5.
Lijst Siebelink/Dam	**19**	Vanavond staat de presentatie van het Huis van de Wijk gepland. Graag ontvangen wij ook uitleg over de onduidelijkheid inzake de mogelijke BTW-compensatie.	Het klopt dat de BTW-afdracht in het raadsvoorstel van april 2021 niet benoemd is als risico. Op dat moment was de gemeente nog volledig verantwoordelijk voor de BTW-afdracht en kon deze worden teruggevorderd via het BTW-compensatiefonds. Er was immers nog geen overeenstemming tussen de partners over de te kiezen structuur. Die is er op dit moment ook nog niet. De komende tijd zullen partners een keuze maken voor de fiscale structuur m.b.t. het Huis van de Wijk. Hierbij zal -naast de eigen ervaringen van diverse partners- tevens een fiscalist geraadpleegd worden om dit gedegen in te richten. Tot het moment dat hier duidelijkheid over is, is dit voor de volledigheid meegenomen als risico in het worst-case scenario.