

N.B.: voor uitleg en toelichting over de Projectfasering verwijzen we je naar hoofdstuk 4 van het Handboek Projectmatig Werken en dan met name naar de 'Initiatief- op opdrachtverleningsfase'.

Onderwerp: Toekomst Malbak/Wetering	
Naam ambtelijk opdrachtgever:	P.H. van Dijk
Bestuurlijk opdrachtgever:	J. Lanphen
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	H. Haverkamp
Naam projectleider:	
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeenten / het jaarplan van de BEL Combinatie:	
Datum:	30 mei 2024
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en achtergrond

Een buurthuis speelt een cruciale rol als een centrum voor sociale interactie, educatie en gemeenschapsbetrokkenheid. Het college erkent de waarde van een buurthuis voor de lokale gemeenschap en wenst te onderzoeken of commercieel beheer een levensvatbare optie is om de financiële stabiliteit van het buurthuis te waarborgen, terwijl de maatschappelijke functies behouden blijven.

Deze worden idealiter uitgebreid met de door inwoners geopperde verbeterpunten zoals een “bruin café”, de mogelijkheid voor het organiseren van feesten, partijen en condoleances, functionele vergaderfaciliteiten en werkplekken voor inwoners, thuiswerkers, studenten en scholieren, waar in de Bijvanck behoefte aan lijkt te bestaan. Een dergelijke voorziening ontbreekt in de wijk.

Door de enquête en de sessies die in 2021 werden gehouden zijn er nog talloze wensen en opmerkingen geplaatst over de Malbak, waaruit opgemaakt kan worden dat het nu niet volledig voldoet.* zie bijlage.

2. Probleemstelling

De huidige beheerder kan niet voldoen aan de geïnventariseerde wensen van de inwoners. In deze fase wordt onderzocht of het beheer in andere handen geven een optie is en of de wens tot verruiming van de activiteiten uitvoerbaar is.

3. Doelstelling en Maatschappelijke effecten

De mogelijkheid van commercieel beheer van het buurthuis met behoud van maatschappelijke functies concretiseren. Ook wordt aan de hand van een programma van eisen gepresenteerd of een functie-uitbreiding van het buurthuis kan worden gerealiseerd. Aan de hand van deze papieren analyse wordt de keuze voorgelegd voor al dan niet doorgaan met de planontwikkeling.

Hiertoe worden de volgende inspanningen verricht:

1. Evalueren van de huidige (financiële en huur) situatie en operationele kosten van het buurthuis, alsmede de naastgelegen huisvesting van het jeugd- en gezinsteam.
2. Onderzoeken van de mogelijkheden en uitdagingen van commercieel beheer van het buurthuis, inclusief potentiële inkomstenbronnen en kostenbesparende maatregelen.
3. Analyseren van de potentiële impact van commercieel beheer op de beschikbaarheid en toegankelijkheid van maatschappelijke functies binnen het buurthuis.
4. Identificeren van best practices en casestudy's van buurthuizen die succesvol zijn overgestapt op commercieel beheer zonder afbreuk te doen aan hun maatschappelijke missie.
5. Opstellen van aanbevelingen voor het college over de haalbaarheid en implementatie van commercieel beheer van het buurthuis met behoud van maatschappelijke functies.
6. Het opstellen van een programma van eisen ten aanzien van het pand / de beschikbare ruimte.
7. Een prognose van de benodigde incidentele investering voor de bouwkundige aanpassing. Indicatief is deze investering € 650.000 uitgaande van hergebruik duurzame voorzieningen en materialen / apparatuur keuken.

4. Verwacht resultaat

Dit is fase 1 in een 3-stappen plan.

In deze eerste fase brengen we de behoeften van de inwoners in kaart, stellen we de doelstellingen van het buurthuis vast en verzamelen we de relevante gegevens. Ook brengen we de huidige functionaliteit in beeld, inclusief het gebruik, de faciliteiten, de financiën en de knelpunten. We analyseren de alternatieven zoals herbestemming, renovatie, samenwerking met andere organisaties. We evalueren de voors en tegens van elk alternatief op basis van indicatieve kosten, impact op de gemeenschap, duurzaamheid en toekomstige behoeften. Tot slot doen we een aanbeveling aan het college over welke actie te ondernemen: de haalbaarheid van behouden en verbeteren van de locatie al dan niet in ander beheer, met de mogelijkheid tot uitbreiding van de functionaliteiten.

Aan het eind van deze eerste fase presenteert de werkgroep de uitkomsten van deze papieren analyse aan het college. Hierin wordt antwoord gegeven op de vraag of en zo ja, hoe de wensen van de inwoners in te passen zijn in de locatie.

5. Afbakening en relatie met andere projecten

Dit project heeft een relatie met

- de subsidie relatie met onze welzijnspartner Versa
- de stakeholders, die gebruik maken van de Malbak en het bureau Jeugd en Gezin
- de strategische visie Sociaal Domein HBEL
- het integraal huisvestingsplan van?
- de sportraad
- de eigenaar van het pand; woningcorporatie Gooi en Omstreken

Het project staat los van

- het integraal huisvestingsplan van Blaricum
- de renovatie van De Bijvanck

6. (Rand)voorwaarden

Binnen welke randvoorwaarden (beschikbaarheid van middelen, periode waarbinnen projectresultaten moeten zijn behaald, andere organisatorische, communicatie-, maatschappelijke of technische randvoorwaarden waar aan het project moet voldoen.

Organisatie, taken en verantwoordelijkheden

1. Samenstellen van een projectgroep bestaande uit de betrokken ambtenaren MO, Vastgoed, Juridische Zaken, Communicatie en Financien.
2. Analyseren van de huidige financiële en huur gegevens van het buurthuis: eisen vanuit het huurcontract, huursom, kosten beheer, kosten gas elektra water, beheer, gerelateerd aan subsidie en inkomsten.
3. Het in kaart brengen van de eerder opgehaalde behoeften van Blaricumse inwoners ten aanzien van (activiteiten in en functies van) De Malbak.
4. Onderzoeken van verschillende modellen voor commercieel beheer, zoals verhuur van faciliteiten, partnerships, sponsoring en evenementenorganisatie.
5. Uitvoeren van een impactanalyse om de potentiële effecten van commercieel beheer op de toegankelijkheid van maatschappelijke functies te beoordelen, inclusief mogelijke oplossingen voor het waarborgen van gelijke toegang voor alle gemeenschapsleden.
6. Bestuderen van casestudy's en voorbeelden van buurthuizen die succesvol zijn overgestapt op commercieel beheer, met speciale aandacht voor lessen die kunnen worden toegepast op onze situatie.
7. Opstellen van een programma van eisen (in een volgende fase te toetsen aan een klankbordgroep).
8. Opstellen van een papieren analyse met bevindingen en aanbevelingen voor het college.

Budget:

Een indicatieve besteding van 8 uur per week BEL capaciteit gedurende 12 weken = 96 uur ten bedrage van € 150,-- wordt gevraagd voor het uitvoeren van de analyse en het opstellen van het programma van eisen. = ca € 14.500,--

Plus kosten inhuur externe ondersteuning: 12 weken a 4 uur per week + eindrapportage en terugkoppeling a 16 uur = 64 uur a € 125,- = ca € 8.000,--

Samen € 22.500

Planning:

De doorlooptijd is 12 weken.

Start 1 juli 2024 oplevering analyse van deze fase op 1 oktober 2024.

Kwaliteit:

Op 8 oktober 2024, een collegevoorstel op het advies voortkomend uit de analyse, plus een raadsmededeling in het RTG van november 2024.

Communicatie, participatie en informatievoorziening:

Het projectteam zal regelmatig rapporteren aan de portefeuillehouder over de voortgang van het onderzoek en eventuele uitdagingen die zich voordoen.

Aanvullende randvoorwaarden (zelf te benoemen):*Evaluatie*

Het succes van deze projectopdracht zal worden beoordeeld aan de hand van de grondigheid van het onderzoek, de relevantie van de bevindingen en de haalbaarheid en effectiviteit van de voorgestelde aanbevelingen voor het implementeren van commercieel beheer van het buurthuis met behoud van maatschappelijke functies. Dit document dient als leidraad voor het uitvoeren van het onderzoek naar de mogelijkheid van commercieel beheer van het buurthuis met behoud van maatschappelijke functies.

Projectrisico's

Maatschappelijke onrust, onrust onder de vrijwilligers in het buurthuis, en een verstoorde relatie met de samenwerkingspartners.