

PLAN VAN AANPAK

HERSTRUCTURERING OSSENKOPPELERHOEK

- wijk in beweging -



Nummer	: INT-94508
Datum	: 2 januari 2025

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	2
1. Inleiding.....	5
2. De wijkscan.....	5
2.1 Samenvatting van de wijkscan Ossenkoppelerhoek:	5
3. Doelstellingen.....	6
4. Resultaat	8
5. Werkwijze	8
6. Planning	11
7. Organisatie	11
1.1. Governance	11
1.2. Ontwikkelteam en projectteam herstructurering Ossenkoppelerhoek.....	11
8. Communicatie / Participatie	11
9. Financiën.....	12
9.1 Krediet en dekking	12
9.2 Subsidies.....	13
10. Risico's	13
Bijlage 1.....	14
Bijlage 2.....	15

Samenvatting

Doel en Aanleiding

De herstructurering van de wijk Ossenkoppelerhoek in Almelo is gericht op het aanpakken van sociale en fysieke uitdagingen. Dit project sluit aan bij de strategische visie van Almelo om een stad in balans te creëren.

Belangrijkste bevindingen

- **Demografie:** De wijk heeft een dalend aantal inwoners (6.470 in 2022) met een mix van jongeren, starters en een toenemend aantal ouderen.
- **Fysieke aspecten:** Veel woningen hebben een laag energielabel en er zijn plannen voor infrastructurele verbeteringen.
- **Sociale Aspecten:** Er is een tekort aan sociale ontmoetingsplaatsen en er zijn veiligheidsproblemen, vooral gerelateerd aan drugs.

Doelstellingen

- **Sociale cohesie:** Het versterken van de sociale cohesie en zelfredzaamheid door vermenging van verschillende typen bewoners.
- **Leefomgeving:** Het creëren van schonere, groenere, gezondere en veiligere wijk.
- **Wonen:** Het ontwikkelen van een diverse en betaalbare woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van huidige en nieuwe bewoners.

Aanpak

- **Ontwikkelvisie:** Het opstellen van een ontwikkelvisie voor de hele wijk.
- **Stakeholder betrokkenheid:** Bewoners, lokale bedrijven, scholen en zorginstellingen worden betrokken bij het opstellen van de ontwikkelvisie.
- **Projectdefinitie:** Prioriteren van urgente projecten.

Organisatie

- **Governance:** Een Ontwikkelteam en projectteam, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en woningcorporaties, zullen de dagelijkse gang van zaken voor wat betreft de herstructurering aansturen. Ook is een Bestuurlijk Overleg ingesteld voor bewaken van de totale opgave alsook voor het beslissen op ontstane dilemma's die in het projectteam niet tot een oplossing komen.
- **Communicatie en participatie:** Regelmatige updates en actieve betrokkenheid van bewoners via verschillende kanalen.

Financiën

- **Budget:** Een initiële begroting van € 550.000 voor interne kosten van de gemeente, met extra middelen voor extern advies en participatieactiviteiten. Met de corporaties zullen zakelijke afspraken gemaakt moeten worden: wie betaalt wat en welke producten horen daarbij. Afspraken worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst.
- **Subsidies:** Mogelijke financieringsbronnen omvatten het Volkshuisvestingsfonds en Woningbouwimpuls subsidies.

Risico's

- **Capaciteitsproblemen:** Zorgen voor voldoende interne capaciteit.
- **Netwerkgestie:** het niet kunnen aansluiten op het netwerk van grotere gebruikers.
- **Betrokkenheid stakeholders:** Zekerstellen van de inzet van woningcorporaties en particuliere eigenaren.
- **Politieke prioriteiten:** Balanceren van dit project met andere gemeentelijke prioriteiten.

Dit plan biedt een uitgebreide aanpak voor de herstructurering van de wijk Ossenkoppelerhoek, met een focus op zowel fysieke als sociale verbeteringen om een gebalanceerde en levendige gemeenschap te creëren.

1. Inleiding

Almelo wil haar stad graag meer in balans brengen: 'Almelo: een aantrekkelijke stad in balans'. Herstructurering draagt hieraan bij. De gemeente Almelo heeft Ossenkoppelerhoek aangewezen als prioritaire wijk voor herstructurering vanwege sociale uitdagingen en fysieke opgaven. Dit project sluit aan bij de Woonvisie Almelo 2020-2030, Raamovereenkomst prestatieafspraken 2022 t/m 2026 gemeente Almelo, Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling, de Ruimtelijk-programmatische visie wonen en werken en het Plan leefbare wijken en dorpen.

Om te kunnen bepalen hoe de herstructureringsopgave in de prioritaire wijk Ossenkoppelerhoek eruit moet zien, zijn zowel op sociaal als fysiek gebied de kansen, opgaven en kaders in beeld gebracht in de zogenoemde wijkscan (bijlage 1). Dit geeft houvast voor de uitwerking van een concrete gebiedsgerichte uitwerking van de ambities en doelen voor de korte- en middellange termijn op basis van een – nog verder uit te werken – ontwikkelvisie voor de langere termijn. Deze scan vormt de basis voor de verdere uitwerking van de herstructureringsopgave in de wijk. Deze verdere uitwerking gebeurt samen met verschillende partners, waaronder de woningcorporaties. Ossenkoppelerhoek is voor woningcorporatie Beter Wonen namelijk ook één van de focuswijken. Focuswijken zijn als zodanig aangewezen vanuit de sociale opgave: veerkracht, jeugd(hulp) en sociale veiligheid. Een andere aanleiding vormen de grondposities die zij hier hebben. Voor Sint Joseph geldt Boomplaats als prioritaire buurt binnen Ossenkoppelerhoek, waar verschillende sociale en fysieke opgaven samenkomen.

In dit Plan van aanpak wordt ingegaan op de wijkscan, de achterliggende doelen, de doelstelling en het resultaat (van deze fase) van dit project. Hierna volgt de aanpak met daarin de onderliggende vragen voor het herstructureringsplan, de kansen en opgaven in beeld, de beoogde planning, benodigde capaciteit en (bijbehorende gevraagde) investering.

1. De wijkscan

Om te kunnen bepalen hoe de herstructureringsopgave in de prioritaire wijk Ossenkoppelerhoek eruit moet zien, zijn zowel op sociaal als fysiek gebied de kansen, opgaven en kaders in beeld gebracht in de zogenoemde wijkscan. Deze scan vormt de basis voor de verdere uitwerking van de herstructureringsopgave in de wijk. Deze verder uitwerking gebeurt samen met verschillende partners, waaronder de woningcorporaties. Ossenkoppelerhoek is voor woningcorporatie Beter Wonen namelijk ook één van de focuswijken. Focuswijken zijn als zodanig aangewezen vanuit de sociale opgave: veerkracht, jeugd(hulp) en sociale veiligheid. Een andere aanleiding vormen de grondposities die zij hier hebben. Voor Sint Joseph geldt Boomplaats als prioritaire buurt binnen Ossenkoppelerhoek, waar verschillende sociale en fysieke opgaven samenkomen.

2.1 Samenvatting van de wijkscan Ossenkoppelerhoek:

A. De wijk & de inwoners

- **Algemeen:** Ossenkoppelerhoek is een groene wijk met een rijke historie, gebouwd in de jaren vijftig en zestig. De wijk bestaat uit zes buurten: Beeklust, Ossenkoppelerhoek Midden-Noord, West, Oost, Midden-Zuid, en Boomplaats.
- **Demografie:** Het aantal inwoners is gedaald naar 6.470 in 2022. De wijk heeft relatief veel jongeren en starters, maar ook een toenemend aantal ouderen. Veel huishoudens hebben een inkomen en vermogen beneden modaal.

B. Thematische verkenning - Fysiek

- **Wonen:** De wijk heeft veel vooroorlogse en naoorlogse woningen. De WOZ-waarde is relatief laag. Over de hele wijk is er een evenwicht tussen huur- en koopwoningen, maar dit is per deelgebied niet zodanig.
- **Duurzaamheid:** Veel woningen hebben een laag energielabel (E,F,G). Er zijn verduurzamingsplannen, vooral gericht op Ossenkoppelerhoek Midden-Noord en Midden-Zuid.
- **Infrastructuur:** Er zijn plannen voor groot onderhoud aan wegen en verhardingen. Er zijn verkeerskundige knelpunten en problemen met snelheid en toegankelijkheid.
- **Leefbaarheid:** De fysieke leefbaarheid en voorzieningen zijn voldoende, maar de woningvoorraad laat te wensen over.

C. Thematische verkenning - Sociaal

- **Ontmoeten:** Er zijn voldoende voorzieningen, maar in sommige delen, zoals Boomplaats, wordt een tekort aan sociale ontmoetingsplaatsen gevoeld.
- **Welzijn:** De wijk heeft twee clusters met zorginstellingen en veel groen, wat bijdraagt aan het welzijn van de bewoners. Er zijn plannen voor sport- en beweegprojecten.
- **Veiligheid:** Er is een gevoel van onveiligheid, vooral door overlast van drugs en criminaliteit. Er zijn plannen voor handhaving en verbetering van de verkeersveiligheid.
- **Veerkracht:** In sommige buurten, zoals Ossenkoppelerhoek Midden-Zuid en West, is de veerkracht laag en zijn er veel problemen.

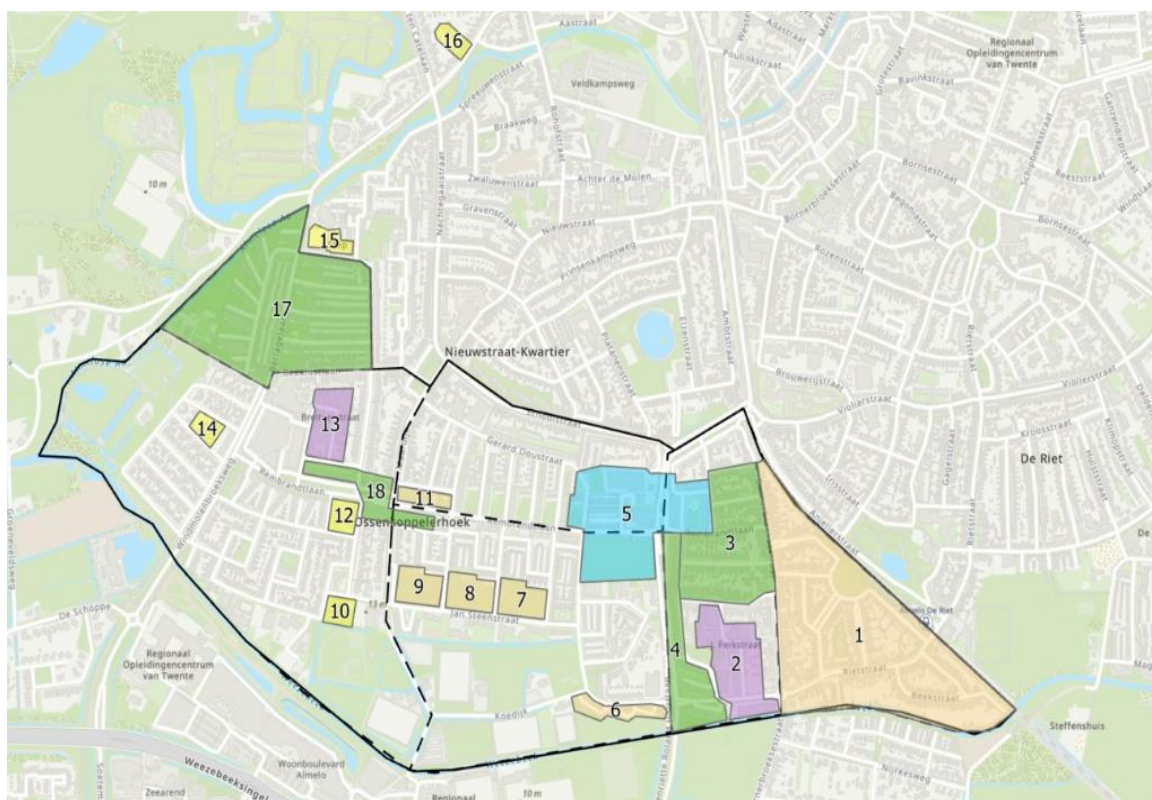
2. Doelstellingen

De herstructurering richt zich op het verbinden, verbeteren, verduurzamen en vernieuwen van de wijk. Dit omvat zowel fysieke als sociale opgaven, zoals het verbeteren van de woningvoorraad, het bevorderen van sociale cohesie, en het aanpakken van verkeers- en veiligheidsproblemen. De volgende doelstellingen zijn voor de herstructurering Ossenkoppelerhoek geformuleerd:

1. **(Samen) Leven:**
Vergroten van sociale cohesie en zelfraadzaamheid door meer vermenging en verbinding van verschillende type bewoners, zowel huidige als nieuwe inwoners.
2. **Leefomgeving:**
Schonere, groenere, gezondere, toegankelijke en veiligere wijk die bestand is tegen wateroverlast en hittestress én gericht is op ontmoeting, welzijn en beweging.
3. **Wonen:**
Een flexibele, evenwichtige, gevarieerde, onderscheidende en betaalbare woningvoorraad in zowel huur als koop die aansluit op de wensen van de inwoners uit de wijk én waarmee nieuwe inwoners worden aangetrokken. Het is belangrijk dat op basis van een goede doelgroepenanalyse op het niveau van Almelo en de wijk wordt gekeken waar behoefte aan is. Niet alleen in huur en koop maar ook welke woonproducten daarbij horen in typologie, grootte en prijs.

Bij voorgenoemde strategische doelen vormt fysieke herstructurering een impuls voor sociale herstructurering. Oftewel, investeringen in wonen en in de leefomgeving dragen bij aan het (samen) leven in de wijk.

De verschillende kansen en opgaven in Ossenkoppelerhoek zijn in beeld gebracht in de wijkscan. Op onderstaande kaart staat een totaaloverzicht van kansen en opgaven in Ossenkoppelerhoek voor een bijdrage aan differentiatie, leefbaarheid en veerkracht in de wijk.



Nr.	Naam	Strategie	Trekker
1.	Boomplaats	Herstructurering	St. Joseph
2.	Jacques Perkstraat _bedrijventerrein	Revitalisering/transformatie	Gemeente
3.	De Wetstraat – N. Beetstraat	Verduurzaming/verbetering	
4.	P.C. Boutensstraat (westkant)	Verduurzaming/verbetering	
5.	Scharnierkwartier	Gebiedsontwikkeling	Gemeente
6.	Jan Vermeerstraat	Herstructurering	BeWo
7, 8, 9	Jan Steenstraat (incl. bestaande flats)	Herstructurering	BeWo
10.	Ary Schefferstraat	Transformatie	Gemeente
11.	Rembrandtlaan/Albert Cuypstraat	Herstructurering	
12.	Pniëlkerk	Transformatie	Particulier
13.	George Breitnerstraat	Revitalisering/transformatie	Gemeente
14.	De Wierde aan de S. Robertsonlaan	Transformatie	Gemeente
15.	Step aan Jacob Campenstraat	Nieuwbouw school	Gemeente
16.	De Wierde (2) aan de W. de Clerqstraat	Transformatie	Gemeente
17.	Beeklust (buurt)	Verduurzaming/verbetering	BeWo
18.	Rembrandtlaan (140 woningen)	Verduurzaming/verbetering	St. Joseph

4. Resultaat

Iedere wijk / buurt heeft zijn eigen karakter en identiteit en dit verschil mag er ook zijn. Het betekent ook dat de aanpak voor de herstructureringsopgave per wijk/buurt anders is. Voor Ossenkoppelerhoek geldt dat een programmatische en gefaseerde aanpak gewenst is gezien de omvang en diversiteit aan kansen en opgaven in deze wijk. Het eindresultaat van – deze fase van – dit project is:

- **Ontwikkelvisie opstellen:** Ontwikkelen van een langetermijnvisie voor de wijk; projectontwikkeling definiëren maar ook samenwerkingsvorm afspraken voor het vervolg vormgeven en vastleggen.
- **Projecten uitwerken:** Prioriteit geven aan urgente projecten
- **Samenwerkingsovereenkomst:** afspraken maken over producten en kosten conform de Stadsbrede afspraken. Over deze samenwerkingsovereenkomsten zal het college te zijner tijd een besluit moeten nemen en is een “go” voor de verdere uitvoering van de projecten.

Andere kansen, opgaven en ontwikkelingen worden opgepakt binnen stadsbrede afspraken wanneer deze zich voordoen, Ze worden in deze fase (nog) niet actief opgepakt door (één van) de samenwerkingspartners, oftewel de gemeente en/of de woningcorporaties.

5. Werkwijze.

- **Transformatiekaart:** Op een kaart wordt, samen met de woningbouwcorporaties, het bezit inzichtelijk gemaakt. Welke panden worden behouden, gesloopt, getransformeerd, gerenoveerd e.d. Ook wordt gekeken naar ingrepen in de openbare ruimte. Onderstaand een voorbeeld van de transformatiekaart.



- **Ontwikkelkaart:** Het opstellen van een ontwikkelkaart waarop inzichtelijk wordt gemaakt waar ontwikkelmogelijkheden liggen en voor welke doelgroepen. Ook Onderstaand een voorbeeld van de ontwikkelkaart.



- **Stakeholderbijeenkomsten:** Het organiseren van interactieve workshops met bewoners, lokale bedrijven, scholen en zorginstellingen, maar ook met de verschillende vakdisciplines binnen de gemeente, om input te verzamelen en een gezamenlijke visie te ontwikkelen;
- **Ontwikkelvisie:** het opstellen van een ontwikkelvisie voor de wijk Ossenkoppelerhoek waarin alle onderdelen samenkomen. Doel is een visie op te stellen met daarin een duidelijk ontwikkelperspectief waarbij wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling, zodat investeringen in deelgebieden plaatsvinden vanuit een overkoepelende visie op Ossenkoppelerhoek. Door gebiedsgericht te gaan werken, kan ook worden gestuurd op de samenhang tussen verschillende deelgebieden. En kan worden gestuurd op de juiste functies op de juiste plek. Onderstaand een voorbeeld van de uiteindelijke plankaart.



- **Doelen en Prioriteiten Stellen:** Mogelijke projecten definiëren en prioriteiten voor de verschillende projecten en initiatieven op basis van urgentie en impact vaststellen; het doorontwikkelen van de Ontwikkelvisie naar uitvoerbare deelprojecte.

- **Ontwerpen:** Het doorontwikkelen van de ontwikkelvisie op projectniveau, zoals de herinrichting van openbare ruimtes, woningbouw en woningrenovaties, nieuwe voorzieningen etc.(stedenbouwkundig plan).
- **Budgettering:** Het opstellen van budget voor de verschillende projecten, waarbij wordt gekeken naar een mix van financieringsbronnen, zoals subsidies, gemeentelijke fondsen en bijdragen van woningcorporaties.
- **Communicatie en Participatie:** Er wordt regelmatig gecommuniceerd met alle betrokkenen over de voortgang. Hierbij wordt gebruik gemaakt van verschillende kanalen zoals nieuwsbrieven, sociale media, buurtbijeenkomsten en een speciale projectwebsite. Bewoners worden actief betrokken. Dit kan door middel van werkgroepen, vrijwilligerswerk en inspraakavonden.
- **Monitoring:** Er worden periodieke voortgangsrapportages opgesteld op om de voortgang van de projecten te monitoren en te evalueren. Deze rapportages worden gebruikt om daar waar nodig bij te sturen
- **Innovatie:** Innovatieve oplossingen en benaderingen worden gestimuleerd om de doelen van het project te bereiken. Dit kan nieuwe technologieën, methoden en samenwerkingsvormen omvatten.
- **Afspraken borgen:** de verschillende fases kennen verschillende overeenkomsten. In de overeenkomsten worden afspraken gemaakt over: rollen, financiën, op te leveren producten en het borgen van de visie. Te denken valt aan een Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Bovenstaande werkwijze moet inzicht geven in de programmatische, ruimtelijke en financiële mogelijkheden van kansen en opgaven om te komen tot concrete projecten en activiteiten met bijbehorende ontwikkelstrategie. Een goede ontwikkelstrategie is de basis voor een succesvolle gebiedsontwikkeling. Het expliciteert rollen (wie is verantwoordelijk?), stappen en strategische keuzes (waar en wanneer?). Het is per definitie maatwerk. Er worden een keuzes gemaakt over onder andere de rol van de samenwerkingspartners (publiek/privaat), samenwerking met andere organisaties, de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied/deelgebied, het gewenste (woningbouw)programma, inzetten van verschillende grondposities en vertaald naar (een) haalbare business case(s). Aangezien zowel de gemeente als de woningcorporaties zorgvuldig moeten omgaan met de inzet van middelen, is er in deze aanpak voor gekozen om de herstructurering gefaseerd aan te pakken vanuit het (nog op te stellen) ontwikkelvisie. De samenwerkingspartners hebben vooruitlopend hierop al gekozen voor onderstaande prioritering van de kansen en opgaven, waarbij zij een actieve rol pakken:

1. Boomplaats	Herstructureringslocatie	Sint Joseph
2. 'Scharnierkwartier'	Gebiedsontwikkeling	Gemeente
3. Jacob van Campenstraat	Bouw van een IKC	Gemeente
4. Jan Vermeer en Jan Steenstraat	Herstructureringslocaties	Beter Wonen

De samenwerkingspartners pakken een actieve rol in bovengenoemde kansen en opgaven, omdat:

1. Binnen de buurt Boomplaats de sociale opgave van onder andere overlast urgent is;
2. Binnen het 'Scharnierkwartier' verschillende locaties al vrij zijn of op korte termijn vrij komen voor ontwikkeling en de fysieke ontwikkeling een belangrijke impuls kan zijn voor sociale herstructurering van Ossenkoppelerhoek (alsook in verbinding met Nieuwstraat-Kwartier);
3. De genoemde locaties aan de Jan Vermeerstraat en Jan Steenstraat liggen braak en ontwikkeling kan een goede impuls kunnen vormen voor de stadsbrede afspraken tussen de gemeente en woningcorporaties om de stad meer in balans te brengen.

Bij het concretiseren van kansen en opgaven in projecten en activiteiten wordt er ook gekeken naar mogelijke koppelkansen, zoals geplande infrawerkzaamheden en de verduurzamingsopgave die tevens kan helpen bij de sociale opgave.

6. Planning

Fase	(Tussen)resultaten / producten	Startdatum	Einddatum
1. Initiatiefase	Wijkscan Ossenkoppelerhoek	01-03-2023	31-05-2024
2. Definitiefase	Plan van Aanpak	31-01-2025	01-05-2025
	Kredietaanvraag / begroting		01-05-2025
	Ontwikkelvisie	01-05-2025	31-12-2025
	Definiëren projecten	01-05-2025	31-12-2025

Dit plan van aanpak richt zicht op de definitiefase. In deze fase wordt de ontwikkelvisie opgesteld en worden de projecten gedefinieerd. Dit biedt inhoudelijk de basis voor de vervolgfases van de genoemde projecten (ontwerp-, voorbereiding- en realisatiefase).

7. Organisatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (overkoepelende) governance, het ontwikkelteam en het gemeentelijke projectteam voor de herstructurering van Ossenkoppelerhoek, inclusief bijbehorende rollen, taken en verantwoordelijkheden.

7.1 Governance

Het opstellen van een ontwikkelvisie en het definiëren van de projecten staan niet op zichzelf. Er wordt in Ossenkoppelerhoek ook jaarlijks gewerkt aan de zogenoemde wijkopgaven. Er is een 'kernteam wijkopgave' actief. Dit kernteam voedt samen met het projectteam voor de herstructurering in Ossenkoppelerhoek de Kerngroep 'Samenwerken aan veerkrachtige wijken' (ambtelijk) en het bestuurlijk overleg 'Wonen en Wijken' (bestuurlijk). Zie voor de samenhang en wisselwerken tussen de genoemde teams/ groepen bijlage 1.

7.2 Ontwikkelteam en projectteam herstructurering Ossenkoppelerhoek

Voor de herstructurering Ossenkoppelerhoek is een ontwikkelteam in het leven geroepen. Het Ontwikkelteam zal werken aan de ontwikkelvisie en het definiëren van de projecten. Naast de gemeentelijke organisatie zijn hierin ook de twee woningcorporaties vertegenwoordigd: Beter Wonen en Sint Joseph.

De leden van het Ontwikkelteam delen informatie met hun eigen organisatie en stemmen het af. Afhankelijk van de agenda kunnen leden vanuit verschillende vakdisciplines aan het ontwikkelteam worden toegevoegd.

Daarnaast zal er een gemeentelijke projectgroep vanuit de verschillende vakdisciplines allen onderdelen van de herstructurering op haar merites beoordelen.

In bijlage 2 wordt de verwachte inzet voor de periode van 01-01-2025 tot 31-12-2025 (uitgaande van 46 werkzame weken) weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de inzet van het Ontwikkelteam, leden van het Kernteam en een gemeentelijke projectgroep. Het gaat om een gemiddelde inzet per week. Er kan in een bepaalde periode meer inzet vanuit een bepaalde discipline gevraagd worden dan in een andere periode.

2. Communicatie/Participatie

Op dit moment is er nog geen communicatie- of participatieplan opgesteld. Voor het opstellen van de ontwikkelvisie en het definiëren van de projecten wordt wel met verschillende stakeholders gecommuniceerd/geparticipeerd, zowel intern als extern.

Het participatieniveau met externen en de planning voor communicatie/participatie moet nog worden bepaald en is afhankelijk van het definiëren van projecten op basis van de kansen en opgaven. Er zijn

wel enkele externe stakeholders die nu benoemd kunnen worden en waar rekening mee gehouden kan worden. Zie hiervoor onderstaand overzicht.

Doelgroep	Doelstelling
Gemeenteraad	Krediet beschikbaar stellen Vaststellen ontwikkelvisie
College van B&W	Vaststellen plan van Aanpak Aanbieden van voorstel tot krediet aan raad; Ontwikkelvisie ter vaststelling aanbieden aan raad
Inwoners(groepen) o.a. Wijkplatform Ossenkoppelerhoek	Input ontwikkelvisie
Huurders	Informereren plannen
Bedrijven	Input projecten bedrijventerreinen
Schoollocaties	Input projecten schoollocaties
Projectontwikkelaars / particuliere eigenaren	Transformatie van locaties
Provincie Overijssel / Rijksoverheid	Mogelijkheden (financiële) ondersteuning verkennen

8. Financiën

In dit hoofdstuk is de benodigde investering opgenomen om te komen tot een ontwikkelvisie voor Ossenkoppelerhoek en het definiëren van de projecten. Het gaat om personele kosten, eventuele onderzoeken, extern advies en participatie. Later wordt nog ingegaan op subsidiemogelijkheden voor herstructurering van Ossenkoppelerhoek.

Bij de interne kosten gaat het om de bekostiging van de inzet van medewerkers om te komen tot een ontwikkelvisie voor Ossenkoppelerhoek en het definiëren van de projecten. De uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd zijn de volgende:

- ✓ Iedere organisatie bekostigt de eigen inzet van medewerkers.
- ✓ Vanuit de regierol van de gemeente op de totale herstructureringsopgave wordt in deze fase de inzet van een projectleider/regisseur, projectondersteuner, planeconoom (deels), communicatieadviseur en stedenbouwkundige bekostigd. Op basis van de ontwikkelvisie worden hier voor de vervolgfase nieuwe afspraken gemaakt die een logisch gevolg zijn van de projecten en activiteiten en bijbehorende rolverdeling. Er wordt dan tevens gekeken of de gemaakte (voorbereidings)kosten kunnen worden geactiveerd op een project.
- ✓ Het bekostigen van de inzet van de interne projectgroep.

9.1 Krediet en dekking

Bij de herstructurering van Ossenkoppelerhoek moet de gemeente haar rol zorgvuldig kiezen om het ontwikkelproces zoveel mogelijk een gezamenlijk proces te laten zijn. Hierbij kan de gemeente faciliteren, samenwerken of regisseren. Bij het opstellen van de ontwikkelvisie zal de gemeente regie voeren. Voor de projecten zal de rol meer faciliterend zijn. Ook zorgt de gemeente voor afstemming zodat alle initiatieven samen leiden tot een aantrekkelijke wijk. Naast deze faciliterende rol neemt de gemeente een meer regisserende rol in daar waar de gemeente-eigendom heeft.

Op basis van deze rollen van de gemeente is een krediet benodigd van € 550.000.-, gedekt uit de Reserve Stadsontwikkeling. Bij de uitwerking van de ontwikkelvisie en de genoemde geprioriteerde projecten worden nadere afspraken gemaakt over de te maken kosten in de vervolgfases alsook over de gemaakte kosten door de gemeente in deze fase; concreet of deze als voorbereidingskosten op te nemen zijn in een (grond)exploitatie. Dit gaat zowel over de kosten voor capaciteit als over de onderzoeks- en advieskosten.

9.2 Subsidies

Op dit moment zijn er nog geen subsidies verstrekt voor de herstructureringsopgave in Ossenkoppelerhoek. Onderdeel van het opstellen van en het definiëren van de geprioriteerde projecten vormt ook de zoektocht naar dekkingsmogelijkheden van concrete ontwikkelingen, projecten en activiteiten. Hiervoor worden in ieder geval de mogelijkheden van onderstaande subsidies/fondsen verkend:

- Volkshuisvestingsfonds;
- MEER subsidie;
- Renovatiedeal;
- Woningbouwimpuls subsidies.

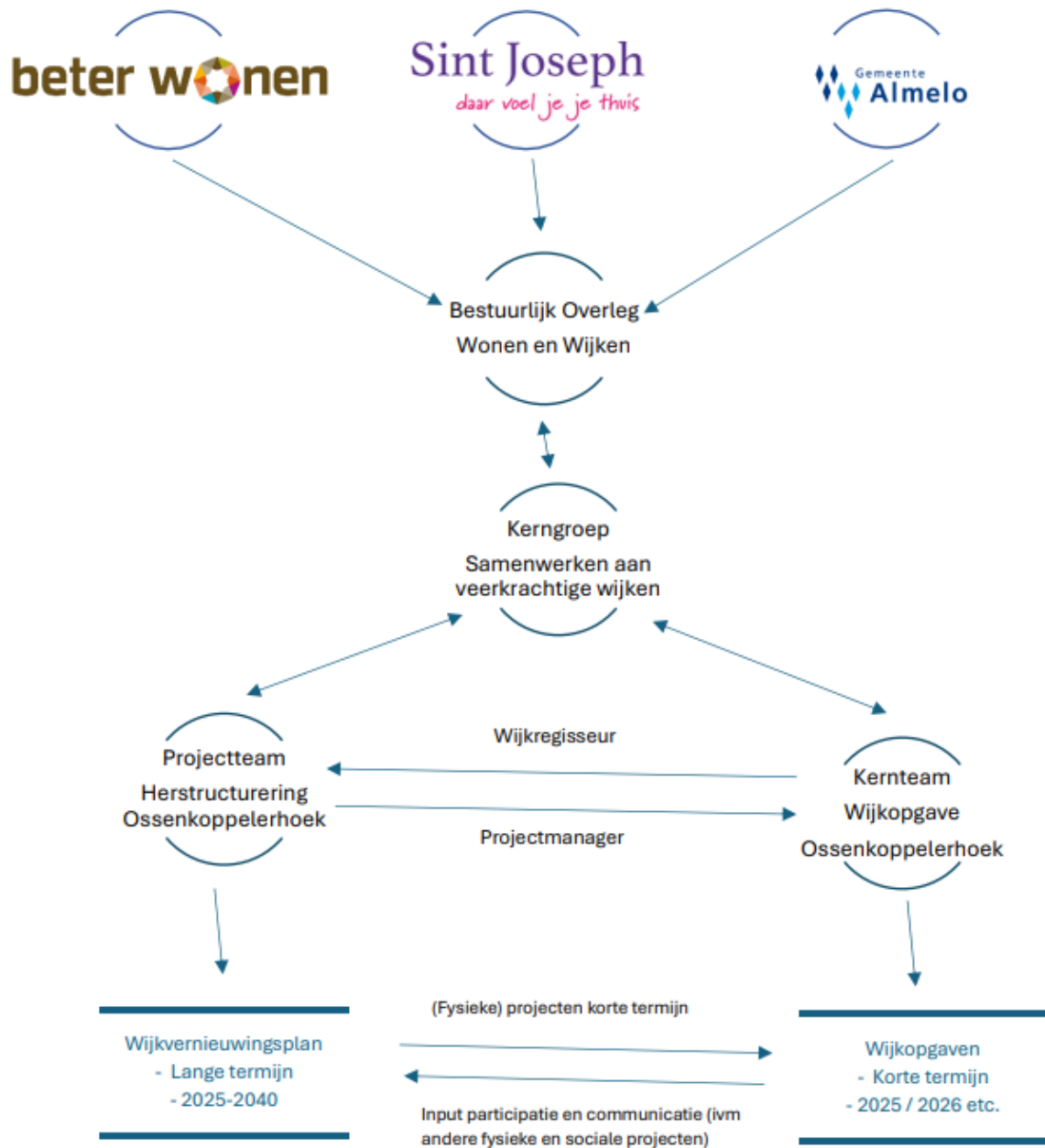
9. Risico's

10. Risico	Kans 1-10	Effect 1-10	Respons-tijd 1-10*	Risico-waarde**	Welke preventieve maatregelen
1. Er is intern onvoldoende capaciteit beschikbaar	8	8	5	320	Inzet afstemmen met betrokken medewerkers
2. Randvoorwaarden voor opgave zijn onduidelijk	5	10	2	100	Projectopdracht realiseren
3. Woningcorporaties, projectontwikkelaars en particuliere eigenaren zien geen rol/mogelijkheden / verantwoordelijkheid voor hen in deze opgave	5	10	3	150	Gemene deler van woningbouw alsook urgentie delen en overleggen over hun rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden in deze opgave
4. Andere prioritaire opgaven krijgen politiek voorrang op de herstructureringsopgave	5	10	2	100	Opgave in groter geheel plaatsen, urgentie én kansen onderbouwen en budget realiseren
5. Verlies van inzet op en energie voor deze opgave gezien de omvang en integraliteit die het vraagt	5	5	1	25	Tussenresultaten boeken en mijlpalen vieren.
6. Gewijzigde opgave als gevolg van Rijksmaatregelen/gewijzigde wet- en regelgeving	4	7	2	56	Ontwikkelingen op de voet volgen zodat tijdig overlegd en bijgestuurd kan worden
7. Verminderde investeringscapaciteit als gevolg van Rijksmaatregelen/gewijzigde wet- en regelgeving	4	10	2	160	Ontwikkelingen op de voet volgen zodat tijdig overlegd en bijgestuurd kan worden
8. Netwerkgroesie	4	4	1	16	Alleen groot risico voor grote energieaansluitingen

* Hoe minder tijd je hebt om te reageren hoe hoger het cijfer

** Risicowaarde is een vermenigvuldiging van kans, effect en responstijd

Bijlage 1



Bijlage 2

Projectteam

Naam / functie	Rol	Verantwoordelijkheid	Capaciteit (uren) Tot 31-12-2025
Marita Weerink	Projectleider	Tijdige oplevering (tussen) resultaten	16 uren per week 736 uren totaal
Gioella Cellie	Projectondersteuner	Ondersteuning project(en)	12 uren per week 552 uren totaal
<u>Strategisch adviseur wonen/vastgoed</u> Johan Smelt Peter Neuteboom Ruben Baas	<u>Teamlid Wonen</u> Gemeente Beter Wonen Sint Joseph	Input/aansluiting volkshuisvestelijk beleid, woonprogramma en vastgoed	4 uren per week 4 uren per week 4 uren per week 184 uren totaal p.p
<u>Planeconomie</u> Coen Hannink Controlling/vastgoed Projectleider/controller	<u>Teamlid/Planeconomie</u> Gemeente Beter Wonen Sint Joseph	Advies/berekeningen Sluit primair aan op ontwikkelingen in Boomplaats	4 uren per week 184 uren totaal 2 uren per week 92 uren totaal 2 uren per week 92 uren totaal
<u>Wijkregisseur/-beheer</u> Daphne ter Elst Sociaal wijkbeheerder Regisseur wonen	<u>Teamlid/Wijkregie en – beheer</u> Wijkregisseur/ gemeente Wijkbeheerder Beter Wonen Regisseur wonen Sint Joseph	Advies/strategie communicatie met inwoners (verwerkt in communicatieplan)	4 uren per week 184 uren totaal 2 uren per week 92 uren totaal Aansluitend op agenda / behoefte
<u>Communicatieadviseur</u> PM P.M P.M.	<u>Teamlid</u> <u>/Communicatie</u> Adviseur gemeente Adviseur Beter Wonen Adviseur Sint Joseph	Advies communicatie/ participatie	2 uren per week 92 uren totaal Aansluitend op agenda / behoefte Aansluitend op agenda / behoefte
<u>Stedenbouw</u> Erwin Webbink / Lode Lindeboom	<u>Teamlid/Stedenbouw</u> Stedenbouw/gemeente	Advies stedenbouw	16 uren per week 184 uren totaal

Stuurgroep

Naam / functie	Rol	Verantwoordelijkheid	Capaciteit (uren) Tot 1-7-2025
Wethouder gemeente: Jan Martin van Rees Directeur-Bestuurder Beter Wonen: Marjan Nekkers Directeur-Bestuurder Sint Joseph: Claudia Beumers	Bestuurlijk opdrachtgever	Bestuurlijke verantwoordelijkheid	-
Ontwikkelmanager Herstructurering: Nico Tom Pen Ondersteuning projectleiding: Marita Weerink Manager Strategie & Beleid BW: Maïke Hetterscheid Manager Vastgoed Sint Joseph: Jasper van Zanten	Ambtelijk opdrachtgever	Ambtelijke verantwoordelijkheid	-

Interne projectgroep

Aan de interne projectgroep nemen ook de gemeentelijke leden uit het ontwikkelteam deel. De uren hiervoor zijn opgenomen bij het ontwikkelteam.

Naam / functie	Rol	Verantwoordelijkheid	Capaciteit (uren) Tot 31-12-2025
W. Hilbink	Adviseur RO	Input / aansluiting met ruimtelijk beleid en juridische input Omgevingsweg	12 uren per week 552 uren in totaal
PM	Adviseur financiën	Input / aansluiting met financieel beleid	1 uur per week 46 uren in totaal
C. Hannink	Planecoom	Grexx-berekeningen	4 uur in de week 184 uur totaal
H. Vrijkotte	Trekker openbare voorzieningen	Projectleiding, advies en strategie openbare voorzieningen	4 uur in de week 184 uur totaal
M. Hendriks	Trekker verduurzamingsopgave	Advies en strategie verduurzamingsopgave	3 uur in de week 138 uur totaal
G. Bak	Verkeerskundige	Advisering	2 uur in de week 92 totaal
R. Paus	Trekker IKC Locaties	Besluitvormingstraject bouw nieuwe school	Afhankelijk van ontwikkelingen
PM (Economie)	Trekker Bedrijfslocaties	Visievorming binnenstedelijke bedrijventerreinen (OSK)	Afhankelijk van ontwikkelingen
N. van Houten	Privaatjurist	Advisering	4 uur in de week 184 uur totaal
A. Beute	Verwerver	Advisering	4 uur in de week 184 uur totaal