Advies aan B&W

Onderwerp

Intentieovereenkomst Gemeente, BrabantWonen, BrabantZorg en stichting MFA Noord-West

Datum	23 maart 2021	**Naam en telefoon**	D. Meulenbroek 06-52855146
Afdeling	Vastgoedmanagement	**Portefeuillehouder**	Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Een intentieovereenkomst te tekenen met BrabantWonen, BrabantZorg en de stichting MFA Noord-West voor de ontwikkeling van één gebouw voor kleinschalig ontmoeten, wonen en zorg (bijlage 1 en bijlage 2).*
2. *De kosten voor de onderzoeken en studies, geraamd op € 15.000,- tot een schetsontwerp te delen op basis van 50% tussen gemeente en BrabantWonen en het gemeentelijke aandeel te dekken uit de IVB-reserve.*
3. *Bij de studies ook de ruimtelijke inpassingen mee te nemen, zoals de inrichting van het buitengebied, parkeren en de verkeerssituatie..*
4. *Gelijktijdig te starten met het maken van een vlekkenplan voor de nieuwe sporthal op de locatie van de huidige Ussenstelt voor sport en grootschalig ontmoeten en de onderzoekskosten geraamd op € 10.000,- te dekken uit de IVB-reserve.*
5. *Wethouder Frank den Brok te machtigen de intentieovereenkomst te tekenen.*
6. Het besluit openbaar te maken tijdens een pers- en communicatiemoment op vrijdag 26 maart 2021

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Vanuit de voorzieningenkaart Oss Noord-West is besloten om in deze wijk één nieuwe accommodatie te realiseren voor ontmoeten. Nu zijn het er nog twee: de Hille en de Bontehoef. De eerste voorkeur was een uitbreiding van de huidige sportzaal Ussenstelt tot een MFA voor sport, ontmoeten, scouting en kinderopvang. Dit bleek bouwkundig en financieel niet haalbaar o.a. door nieuwe bouwkundige eisen op gebied van veiligheid en duurzaamheid.

Tijdens de doorstart van het project heeft BrabantWonen contact met de gemeente gezocht i.v.m. hun plannen voor vernieuwbouw van de zorg-wonen complex Loovelt. Dit heeft geleid tot een opdracht aan de architect Roy van Mechelen. Aan hem zijn de programma's van wensen meegegeven van de stichting MFA Noord-West, de wijkraad, BrabantWonen en BrabantZorg én de wens extra woningen te realiseren. Deze opdracht is uitgewerkt in vlekkenplannen voor 3 scenario's:

1. Sloop van de Hille en Loovelt en geïntegreerde nieuwbouw.
2. Sloop van de Hille en Loovelt, beide nieuwbouw, maar wel ieder op de eigen locatie met een verbinding.
3. Renovatie van de Hille en sloop/nieuwbouw van Loovelt met een verbinding.

Deze scenario's zijn besproken in een brede werkgroep, waarbij ook de kwartiermaker van Thuis in Buurt en de wijkraad waren aangesloten. De werkgroep heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor het integrale scenario.

Aanvullend is de stichting MFA Noord-West akkoord gegaan om te onderzoeken of het mogelijk is om op twee locaties het beheer en de exploitatie voor ontmoeten te organiseren. Één voor

kleinschalig en één voor grootschalig ontmoeten. Kleinschalig (tot 150 personen) wordt uitgewerkt voor de Hille/Loovelt en grootschalig ontmoeten voor de Ussenstelt. Voor het exploitatiemodel dat hierbij hoort, wordt een traject gestart onder begeleiding van de kwartiermaker van Thuis in de Buurt.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Dit besluit draagt bij aan de uitwerking van de voorzieningenkaart, verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed, aan de implementatie van de visie Thuis in de Buurt en aan het realiseren van extra woningen in de wijk Oss Noord-West.

Welk resultaat willen we bereiken?
We willen bereiken dat in de wijk Oss Noord-West ruimte is zowel kleinschalig en laagdrempelig ontmoeten als voor sport en grootschalig ontmoeten, denk aan carnaval of muziek uitvoeringen. Daarnaast willen we bereiken dat de visie Thuis in de Buurt wordt geïmplementeerd. Met de realisatie wordt het maatschappelijk vastgoed verduurzaamd en zullen er extra woningen worden gerealiseerd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Een intentieovereenkomst borgt het resultaat in de eerste fase van het project
In deze eerste fase van het project volstaat een intentieovereenkomst. besluitvorming over het haalbaarheidsonderzoek wordt eind 2021 verwacht. Voor de uitvoeringsfase zijn dan nieuwe overeenkomsten noodzakelijk met BrabantWonen.

1.2 De voorkeur van alle stakeholders is de geïntegreerde oplossing
Tijdens de presentatie van de verschillende scenario's (zie toelichting in de inleiding), is door alle stakeholders een voorkeur uitgesproken voor het geïntegreerde scenario voor ontmoeten, zorg en wonen.

2.1 Gemeente en BrabantWonen zijn de kartrekkers van het project
In deze fase volstaat het om de advieskosten te delen op basis van 50% tussen gemeente en BrabantWonen. In de vervolgfases zullen de kosten verdeeld moeten worden op basis van het bouwvolume voor gemeente en BrabantWonen.

3.1. Er is aandacht nodig voor de inpassing in het stedelijke gebied
De parkeerdruk in het gebied rond de Hille/Loovelt is al hoog. Deze zal door de nieuwbouw met extra woningen alleen maar hoger worden. Hiervoor zal interne of externe capaciteit nodig zijn om de ruimtelijke inpassing in het stedelijke gebied te onderzoeken. Externe capaciteit kan gedekt worden uit het prioriteitenbudget vastgoed (3 mio), dat bij de programmabegroting van 2022-2025 is toegekend.

4.1 *Sportzaal Ussenstelt is aan vervanging toe*
In 2023 staat voor de sportzaal Ussenstelt een investeringsbedrag opgenomen in het meerjarig investeringsplan (MIP), omdat de sportzaal dan 40 jaar is. In Ussenstelt is een horeca voorziening, die op dit moment met verlies wordt beheerd door de grootste vereniging, Badminton Club Oss. In overleg met deze vereniging en de beheerstichting is draagvlak opgehaald om te onderzoeken of grootschalig ontmoeten gecombineerd kan worden met sport in een nieuwe sportzaal. Hierdoor zou de exploitatie van de horeca in de sportzaal behouden kunnen blijven en op zijn minst kostendekkend, mogelijk zelfs winstgevend kunnen worden.

5.1. Wethouder Den Brok is de verantwoordelijke wethouder
Gezien de aard van de intentieovereenkomst, kan deze getekend worden door de verantwoordelijke wethouder.

6.1 Een persmoment is een goed instrument om alle betrokkenen te informeren
In coronatijd is extra aandacht voor communicatie van belang. Vandaar dat op vrijdag 26 maart een permoment wordt georganiseerd bij het tekenen van de intentieovereenkomst.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.3 Een intentieovereenkomst is geen bindend contract
Het is aan te raden in de communicatie over de intentieovereenkomst aandacht te besteden aan de planning en de exit strategie. Dit voorkomt imago schade bij alle betrokken stakeholders, mocht besloten worden niet tot uitvoering van de integrale oplossing over te gaan.

3.1 Haalbare en betaalbare ruimtelijke inpassing blijkt niet mogelijk
Door de parkeernorm van de gemeente Oss is het denkbaar dat het oplossen van het parkeerprobleem niet realiseerbaar is zonder een hoge investering. Dit kan er toe leiden dat het project onbetaalbaar zal blijken te zijn en dat aanpassingen noodzakelijk zijn. Dit kan het realiseren van minder woningen zijn, maar ook het verkleinen van het programma voor ontmoeten.

4.1 Exploitatie op twee locaties blijkt niet haalbaar/betaalbaar te zijn
De stichting MFA Noord-West is ondernemend en wil onderzoeken of het mogelijk is om tot een beheer- en exploitatiemodel te komen voor ontmoeten op twee locaties vanuit de visie Thuis in de Buurt. Uit dit traject kan blijken, dat dit niet mogelijk is of alleen mogelijk is met aanvullende voorwaarden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
In de eerste fase zijn er onderzoekskosten verbonden voor de inhuur van architect en mogelijk aanvullende expertises, zoals een parkeeronderzoek. Deze zijn voor beide trajecten geraamd op *€ 25.000,-* en worden gedekt uit de IVB-reserve.

b. Privacy
Er zijn geen privacy risico's.

c. Communicatie
Het persmoment rondom het tekenen van de intentieovereenkomst met begeleidend persbericht zal worden voorbereid met de afdeling communicatie en alle stakeholders.

d*. Uitvoering*
Zowel voor de planvorming van de Hille/Loovelt als voor de Ussenstelt wordt gewerkt met een brede integrale werkgroep. Dit betekent dat hiervoor capaciteit nodig is van de afdelingen IBOR, RO en M&M.

e. Overlegd met
Intern is overlegd met een integrale werkgroep en extern met een brede werkgroep, waarin zitting hebben: BrabantWonen, BrabantZorg, de wijkraad, de stichting MFA Noord-West en de kwartiermaker Thuis in de Buurt.

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst
2. Vlekkenplan integrale oplossing Roy van Mechelen
3. Persbericht

Samenvatting
Het college heeft besloten om samen met de BrabantWonen, BrabantZorg en de stichting MFA Noord-West een intentieovereenkomst te tekenen. In deze intentieovereenkomst wordt afgesproken om een onderzoek te starten om te komen tot één nieuw gebouw voor ontmoeten, zorg en wonen op de locatie van de Hille en Loovelt.
Daarnaast zal gestart worden met het opstellen van een vlekkenplan voor een nieuwe sportzaal Ussenstelt, voor sport en grootschalig ontmoeten. De stichting MFA Noord-West start een traject om

te komen tot een nieuw exploitatie- en beheermodel. De uitgangspunten voor dit exploitatiemodel is de visie Thuis in de Buurt en het beheren en exploiteren van ontmoeten op twee locaties.