Businesscase Huis van de Wijk



Entree wijkcentrum



Uitbouw wijkcentrum, noordzijde

Hierbij ontvangt u de businesscase t.b.v. het Huis van de Wijk Gageldonk-West. Om hiermee tot besluitvorming te komen over de jaarlijkse bijdrage en éénmalige inrichtingsbijdrage aan het Huis van de Wijk. In deze businesscase worden kosten en baten tegen elkaar afgezet.

De realisatie en exploitatie van het Huis van de Wijk zijn in lijn met de afspraken zoals vastgelegd binnen het focusakkoord en vormen een pilot voor de doorontwikkeling van wijkcentra op basis van de visie Ontmoeten in de Wijk 2018-2022.

Aanleiding
Waarom een nieuwe wijkvoorziening in Gageldonk-West?

1. de huidige wijkvoorziening “De Kastanje” is technisch volledig afgeschreven
2. er zijn contractuele afspraken (samenwerkingsovereenkomst 2013) vanuit de gemeente Bergen op Zoom met Stadlander dat er een nieuwe wijkvoorziening wordt gerealiseerd als onderdeel van de langjarige revitalisering van Gageldonk-West.

Doel
Stadlander en Gemeente Bergen op Zoom realiseren in 2021 het ‘Huis van de Wijk’ met een samenhangend programma met maatschappelijke meerwaarde in samenwerking opgezet met sociaal ondernemers, bewonersinitiatieven, welzijns- zorg- en culturele organisaties en andere wijkinitiatieven en wijkorganisaties.

Hoofddoelstellingen
Het Huis van de Wijk draagt bij aan de onderstaande doelstellingen:

1. Inwoners voelen zich gezond, zelfredzaam en gelukkig
2. Inwoners verbeteren hun maatschappelijke positie
3. Inwoners dragen bij aan de fysieke en sociale leefbaarheid

CONCEPT

Resultaat
De beoogde concrete resultaten van het Huis van de Wijk zijn:
Fysiek resultaat

- een nieuwe wijkvoorziening centraal in de wijk
- een wijkvoorziening gebaseerd op de vraag en behoefte van wijkbewoners, wijkinitiatieven, sociaal ondernemers en sociaal-maatschappelijke partners
- een veilige en toegankelijke wijkvoorziening

Sociaal-maatschappelijk resultaat

- vitalere en gezondere bewoners zowel mentaal als fysiek
- effectievere inzet professionals en sociaal-maatschappelijke dienstverlening
- meer verbinding tussen wijkbewoners onderling – meer begrip
- jong en oud verbinden en meer betrokkenheid bij de leefomgeving
- voorkomen van eenzaamheid door participatie
- voorkomen van schooluitval
- integratie van de diverse culturen
- een leefbare en veilige wijk

Sociaal-maatschappelijk resultaat versus sociaal-maatschappelijke kosten

Bovenstaande draagt bij aan het terugdringen van de sociaal-maatschappelijke kosten en bovenal voor een prettige en leefbare wijk.

Inzicht sociaal-maatschappelijke kosten
Door vanuit het Huis van de Wijk op korte afstand van de bewoners toegang te verschaffen voor hulpvragen en dit te combineren met signalering van problemen in de wijk kunnen latere maatschappelijke kosten worden voorkomen. Onderstaand een schematisch benadering aan de hand van de “Maatschappelijke prijslijst” als onderdeel van de Effectencalculator. Voor nadere informatie zie: www. Effectencalculator.nl. Met de effectencalculator wordt beoogd het doen van maatschappelijke preventieve maatregelen in financiële consequenties te vertalen. Per beoogd maatschappelijk effect is een selectie gemaakt uit de Maatschappelijke prijslijst. (prijspeil 2016).

CONCEPT

Effect: Integratie van diverse culturen in de wijk
Effect: Bevorderen van participatie en het tegengaan van sociaal isolement Hiermee wordt o.a. potentieel voorkomen:

• Bijstandsuitkering	€ 600 -1300 per maand
• Kosten ziekteverzuim	€ 3.500 per jaar per persoon
• Inzet UWV	€ 3.000 per jaar
• Schuldhulpverlening	€ 1.500 per jaar
• Onder curatele stelling	€ 3.500 – 5.000 per traject
• Beslaglegging deurwaarder	€ 250 – 1.150 per keer
• Ontruiming van een huis	€ 200 per interventie
• Verplaatsing van een probleemgezin	€ 70.000 per keer
• Sociale activering	€ 3.750 per keer

Effect: Doelgroepen verbinden en betrekken bij de wijk
Effect: Meer betrokkenheid bij de leefomgeving.
Hiermee wordt o.a. potentieel voorkomen:

• ontstaan probleemgezinnen	€ 104.000 per jaar voor een gezin
• uithuisplaatsing kind	€ 40.000 per keer
• Inzet bureau Halt	€ 250 per keer
• Vandalisme door zwerven op straat	€ 730 per vernieling in openbare ruimte
• Politie-inzet	€ 45 per uur
• Een mishandeling	€ 5.500 per delict
Een vermogensdelict (diefstal, heling, afpersing)	€ 1.400 per keer
• Een opiumdelict	€ 670 per delict
• Detentie	€ 230 per dag
• Onder toezichtstelling	€ 7.500 – 8.900 per jaar

Effect: Vitale en gezonde bewoners
Hiermee wordt o.a. potentieel voorkomen:

• Consult huisarts	€ 30 -100 per keer
• Psychiater	€ 95 per uur
• Medisch specialist	€ 140 per uur
• Paramedische zorg (fysio, ergo, dieet, etc.)	€ 35 per sessie
• Revalidatie	€ 110 per uur
• Meerprijs intramurale zorg t.o.v. thuiszorg	€ 30 per dag
• Verpleegdag algemeen ziekenhuis	€ 435 per dag
• Kind in GGZ (gemiddeld)	€ 3.700 per jaar

CONCEPT

Effect: Voorkomen van schooluitval

Hiermee wordt o.a. potentieel voorkomen:

- Zorg laagbegaafd persoon € 28.000 per jaar
- Uithuisplaatsing kind € 40.000 per keer
- Ontstaan probleemgezinnen € 104.000 per jaar voor een gezin
- Vandalisme door zwerven op straat € 730 per vernieling in de openbare ruimte
- Inzet bureau Halt € 250 per keer
- Plek in jeugdinrichting € 225 per dag
- Ontheffing uit ouderlijk gezag € 25.000 per traject

Beeld van de Wijk: Zoom-In

In de wijken Gageldonk en Warande is in 2019 het project Zoom-In gestart door een aantal zorgaanbieders en de welzijnsorganisatie. Zoom-In sluit nauw aan bij de doelstellingen van Huis van de Wijk (zie www.zoom-in-boz.nl). In dit kader is ook data verzameld over het zorggebruik, gezondheidsproblemen, leefbaarheid, eenzaamheid enz. in deze wijken. Deze data geven goede handvaten de partners van het Huis van de Wijk (waaronder de Zoom-In partners) om te sturen op maatschappelijke effecten. Zie bijlage

Conclusie

Uiteraard is niet op voorhand te benoemen welke effecten precies worden bereikt. Het bovenstaande maakt echter duidelijk dat de bijdrage (investering) van € 24.000,- in deze aandachtswijk al snel rendabel zal zijn.

Exploitatiemodel

Onderstaand de exploitatie van het Huis van de Wijk uitgewerkt in 2 scenario's. Het betreffen ramingen op basis van ervaringscijfers, deze vormen een indicatie. Deze zijn bedoeld om nader inzicht te verschaffen aan de Raad in de totstandkoming van het bedrag van de gemeentelijke bijdrage.

Scenario 1: Exploitatie van het Huis van de Wijk binnen partnerstructuur (zoals in het raadsvoorstel)

Scenario 2: Exploitatie van het Huis van de Wijk onder volledige verantwoordelijkheid gemeente Bergen op Zoom

Scenario 1: Huis van de Wijk in partnerstructuur

Baten		**Kosten**	
Partnerbijdrage Gemeente Bergen op Zoom	**48.000**	Huur	80.000
Overige partners (nog in verkenning)	80.000	Gas Water Electra Internet	10.000
Verhuur	15.000	Schoonmaak	10.000
Overig	12.000	Verzekering/Belasting/Accountant	11.000
Horeca	18.000	Personeel	115.000
In natura bijdragen bedrijfspartners	25.000	Communicatie/Marketing	3.000
Maatschappelijke baten	34.000	Inkoop horeca	15.000
Subsidies	10.000		
Andere bijdragen gebruik	2.000		
Totaal circa	**244.000**		**244.000**

CONCEPT

Binnen het bovenstaande scenario is de verhouding tussen de bijdrage van uit de gemeente Bergen op Zoom **20%** en de overige partners, inkomsten uit horeca, flexibele verhuur, subsidies **80%** etc.

De post subsidies is een beperkte post in het geheel. Gezien het feit dat we een langdurige exploitatie beogen te realiseren is de afhankelijkheid van subsidies een risico. Subsidies zijn veelal incidenteel en over het algemeen niet inzetbaar voor het dekken van de exploitatiekosten. In dit scenario ligt deze verantwoordelijkheid bij de nader uit te werken entiteit.

Scenario 2: Huis van de Wijk onder verantwoording gemeente

Baten		**Lasten**	
Bijdrage Gemeente Bergen op Zoom	**128.000**	Huur	80.000
Verhuur ruimten HvdW	15.000	Gas Water Electra Internet	10.000
Overige inkomsten	12.000	Schoonmaak	10.000
Horeca-inkomsten	18.000	Verzekering/Belasting/Accountant	11.000
In natura bijdragen bedrijfspartners	25.000	Personeel	115.000
Maatschappelijke baten	34.000	Communicatie/Marketing	3.000
Subsidies	10.000	Inkoop horeca	15.000
Overige bijdragen gebruik	2.000	Ambtelijk inzet vastgoedbeheer	5.500
Aanvullende bijdrage gemeente t.b.v. ambtelijke inzet	**5.500**		
Totaal circa	**249.500**		**249.500**

Binnen het bovenstaande scenario is de verhouding tussen de bijdrage vanuit de gemeente Bergen op Zoom **53%** en de overige partners, inkomsten uit horeca, flexibele verhuur, subsidies **47%** etc.

Besturing Huis van de Wijk
Op basis van bovenstaande behelst het raadsvoorstel de nadere uitwerking van de haalbaarheid van scenario 1. Uit de commissievergadering bleek de behoefte bij sommige partijen aan een directere sturing op de sociaal-maatschappelijke programmering. Bij scenario 2 is extra gemeentelijke sturing op het vastgoedgedeelte gericht. Dit past niet in de uitwerking van het Focusakkoord. In beide scenario's is er sprake van de sturing op het sociaal maatschappelijk programma door middel van subsidieafspraken vooraf en evaluatie en monitoring achteraf.

Monitoring en evaluatie
Zoals benoemd in de presentatie voor de commissievergadering is er op meerdere momenten mogelijkheid om de voortgang van het Huis van de Wijk te monitoren en evalueren.
De basis hiervoor wordt gelegd door middel van:

- Borging in gezamenlijke visie Huis van de Wijk
- Borging in basisafspraken sociaal-maatschappelijke partners

Tevens voorziet het partnerschap van de gemeente Bergen op Zoom binnen het Huis van de Wijk, evenals voor de overige partners, om waar nodig bij te sturen.

Evaluatie van de voortgang vind plaats op basis van een periodieke bestuurlijke evaluatie, waarbij zowel programmatisch alsook financieel de voortgang van het Huis van de Wijk wordt geëvalueerd.

CONCEPT

Kosten afbouw en inrichting
Om de huurprijs van het Huis van de Wijk op het niveau te kunnen brengen van een maatschappelijke huur en zuivere huursituatie te bewerkstelligen, wordt het gebouw casco verhuurd. Dit betekent dat de afbouw en inrichting voor rekening komt van de huurder zoals gebruikelijk bij bedrijfsmatige ruimten. De gemeente financiert dit vanuit de daarvoor bedoelde terugploegregeling waardoor de huurder n.t.b. entiteit kan starten vanuit een basis uitgangspositie. Deze afbouw- en inrichtingskosten zijn in principe eenmalig en zijn ingeschat op basis van ervaringscijfers.

Conclusie
Basis onder het Huis van de Wijk is of we met elkaar de intentie hebben om dit met elkaar te willen realiseren. Uiteraard op basis van een gezonde en haalbare exploitatie.

Als we de jaarlijkse bijdrage uit eigen middelen ad 24.000 euro, gelijk aan de gebouwkosten van “De Kastanje” en een extra bijdrage van 24.000 euro, uit de terugploegregeling afzetten tegen de besparing van sociaal-maatschappelijke kosten is het Huis van de Wijk een rendabele investering. Dit nog afgezien van de positieve maatschappelijke effecten, welke ook een belangrijke waarde vertegenwoordigen.

Uiteraard blijft het complex om deze kosten en waarden te kwantificeren. Maar hiervoor wordt mogelijkheid geboden om tussentijds door middel van evaluatiemomenten bij te sturen.

Wij gaan ervanuit u hiermee een duidelijk beeld te geven over de onderbouwing van het Huis van de Wijk en te komen tot positieve besluitvorming zodat partners en bewoners met commitment vanuit de gemeente aan de slag kunnen.

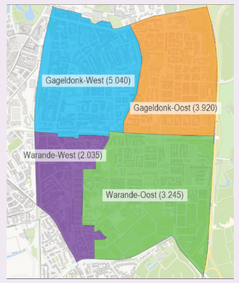
CONCEPT

Beeld van de wijk

ZOOM-IN

Samenstelling van de wijken: Gageldonk en Warande

Aantal inwoners per wijk



Leeftijdsopbouw

Relatief veel ouderen in Warande-Oost: de verklaring hiervoor is dat het een oude volksbuurt betreft met een woonzorgcentrum in de wijk.

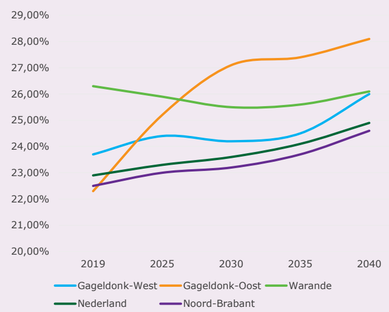
Relatief veel jonge kinderen (0-14 jaar) en volwassenen tot 64 jaar in Warande West en Gageldonk t.o.v. andere wijken in Noord-Brabant.

Geboorte en sterfte

Hogere geboorte cijfers in Gageldonk-West en Oost en Warande-West en opzichte van het Noord-Brabants gemiddelde.

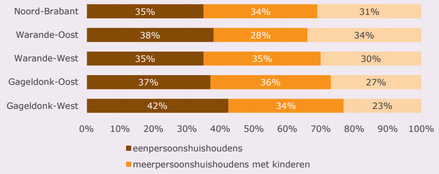
Hogere sterfte in de wijk Warande-Oost, ten opzichte van de andere wijken en het Noord-Brabants gemiddelde.

Prognose kwetsbare ouderen



Warande steekt fors uit boven het landelijk en provinciaal gemiddelde. Een verklaring hiervoor is de aanwezigheid van een woonzorgcentrum in de wijk. Opmerkelijk is de stijgende trend (prognose) in Gageldonk (West en Oost).

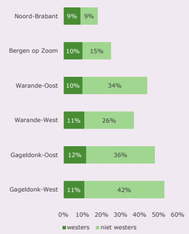
Samenstelling huishoudens



In de wijken zien we vooral veel alleenstaanden, vooral in Gageldonk-West (35-42%)

Populatie - personen met een migratie achtergrond

Een grote groep personen met een niet-westerse migratie-achtergrond, voornamelijk van Turkse en Marokkaanse afkomst ten opzichte van het Bergse en Noord-Brabantse gemiddelden.



5 uitdagingen

- Armoede, lage SES, financiële problemen
- Gebrek aan sociale cohesie
- Eenzaamheid
- Psychische problematiek inclusief laag IQ en verslaving
- Leefbaarheid en (ervaren) onveiligheid

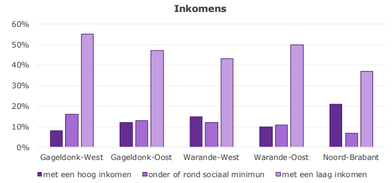
19-64 jaar

Bergen op Zoom – Oost kent meer ervaren eenzaamheid t.o.v. het Noord-Brabantse en Bergse gemiddelde in deze leeftijdcategorie.

25%

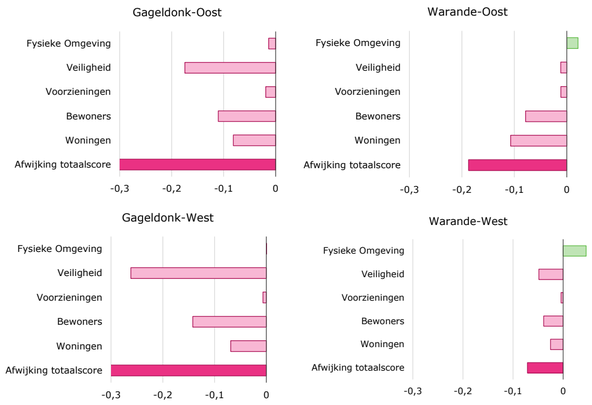
is ‘sociaal’ kwetsbaar’

Bergen op Zoom – Oost kent meer (sociaal) kwetsbare ouderen t.o.v. het Noord-Brabantse en Bergse gemiddelde.



Alle wijken kennen een lage Sociaal Economische Status score. De wijken Gageldonk-West scoort het laagste.

Kijkend naar het Noord-Brabants gemiddelde zijn alle wijken ‘armer’. Gageldonk-West is hierbij nog armer dan de overige wijken.



Ten opzichte van regio Bergen op Zoom en het landelijk gemiddelde scoren de buurten Gageldonk-Oost en Gageldonk-West slecht op de leefbaarheid. Opvallend laag is de score op veiligheid.



De consumptie huisartsenzorg ligt hoger dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. Opvallend is de dalende trend in de categorieën multidisciplinaire zorg (waaronder rest. bel. Zorgvern. HA, rest.bel. Zorgvern. Mdz) en overige (Waaronder module POH-Som, POH-GGZ, ANW)



Bewoners van Gageldonk-West zijn het minst tevreden over hun fysieke woonomgeving (inrichting en onderhoud van openbare ruimte en bebouwing in de omgeving).



Bewoners ervaren in Gageldonk-West en Oost meer overlast van vervuiling dan gemiddeld (5.6) het geval is. Zij scoren respectievelijk een 4,1 en een 4,2.



Bewoners ervaren in Gageldonk-Oost en West meer overlast van vandalisme, inbraken, diefstal en geweldpleging dan in de gemeente Bergen op Zoom.

Sfeer van de wijk

Betrokkenheid en beleving van buurtbewoners

Gageldonk scoort lager dan het gemeentelijk gemiddelde:
Gageldonk-West 4,9
Gageldonk-Oost 5,2 en 5,6

Omgang tussen bewoners met verschillende etnische achtergronden

Gageldonk scoort lager dan het gemeentelijk gemiddelde:
Gageldonk-West en Oost 5,8

Overlast met personen

Gageldonk scoort lager dan het gemeentelijk gemiddelde:
Gageldonk-West 5,4
Gageldonk-Oost 5,5

Uit wetenschappelijke literatuur weten we dat er een verband is tussen de uitdagingen: leefstijl, ervaren gezondheid en zorggebruik.

Alcohol

Er wordt minder gedronken in Bergen Op Zoom - Oost t.o.v. het Noord-Brabantse en Bergse gemiddelde.

Roken, beweging en overgewicht

Er wordt meer gerookt en minder gesport in Bergen Op Zoom – Oost t.o.v. het Noord-Brabantse en Bergse gemiddelde. Tevens komt Obesitas veel vaker voor.

Gezondheid

De inwoner in Bergen op Zoom-Oost ervaart de eigen gezondheid slechter t.o.v. het Noord-Brabantse en Bergse gemiddelde. Hierbij valt op dat het zwaartepunt niet ligt bij de ouderen maar in de leeftijdscategorie van 19-64 jaar.

Zorggebruik

Het zorggebruik in de wijken Warande en Gageldonk is voor alle zorgsoorten (o.a. huisartsenzorg, GGZ, medisch-specialistische zorg en farmacie) gefinancierd vanuit de Zvw, hoger dan het provinciaal en landelijk gemiddelde. In 2017 zijn de kosten met bijna 4% toegenomen.