

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2829085

Onderwerp

Voting middelen Gemeenschapsaccommodatie Odasingel 90

Voorstel / Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het voteren van het restant krediet (€ 1.850.000,-) van hiertoe door de Raad in de begroting 2021 gereserveerde middelen ad in totaal € 1.900.000,- over 2021 (€ 1.500.000,-) en 2022 (€ 400.000,-).
2. Akkoord te gaan met het aanvullend aantrekken van een krediet ad € 301.326,- vanwege de hoger dan begrote kosten, welke kosten gedekt worden door de voorziene besparing in de exploitatie (die daarmee lager uitvalt).

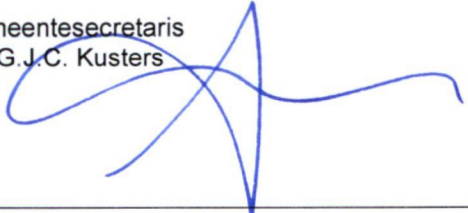
Samenvatting / openbare besluitenlijst

Bij de uitvoering van de Toekomstvisie Duurzame Accommodaties is in 2016 reeds voorgesteld om primair gebiedsgericht te werk te gaan en met het vastgestelde beleidskader in de hand samen met het veld een viertal cases prioritair uit te werken. Cluster Sittard Centrum was een van de prioritaire clusters voor wat betreft buurtgerichte maatschappelijke accommodaties. Voor deze clusters is destijds reeds gekozen, omdat daar:

- sprake was van leegstand, onderbezetting en/of versnippering;
- een uitdaging lag om aan multifunctionaliteit en integraliteit vorm te geven;
- er urgentie was vanwege gebiedsontwikkelingstrajecten en/of
- de gemeente een positie had c.q. heeft om sturend op te treden (vanwege eigendomspositie of subsidiënt van gebruikers en aanbieders van accommodaties).

Samen met het veld is toen op basis van de selectiecriteria in het beleidskader onderzocht waar er combinatiemogelijkheden waren en welke panden vrijgespeeld of beter bezet kunnen worden, incl. onderzoek naar de mogelijkheden van herverkaveling van activiteiten en aanbod over bestaande accommodaties. Met name gold en geldt dat nog steeds voor de ouderenvoorzieningen in en om het centrum.

Er doet zich nu de unieke kans voor om het leegstaande pand aan de Odasingel 90, eigendom van de gemeente, dat nog geen andere invulling heeft gekregen, voor herhuisvesting te benutten. Op deze wijze kan worden voldaan aan bovenstaande. Met dit voorstel wordt voortgeborduurd op de in het Investeringsprogramma 2021 door de raad gereserveerde middelen. Met dit voorstel wordt verzocht de gehele gereserveerde middelen ad € 1.900.000,- ter beschikking te stellen voor de realisatie van gemeenschapsaccommodatie Odasingel 90. Dit is inclusief het reeds door u gevoteerde voorbereidingskrediet ad € 50.000,- via de tweede programmarapportage 2021.

Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen 	Gemeentesecretaris mr. G.J.C. Kusters 
---	---

Daarnaast wordt een extra krediet van ruim € 301.326 gevraagd voor de realisatie van dit project vanwege de hoger dan begrote kosten. De financiële gevolgen zullen in de 4e rapportage worden verwerkt.

Toelichting voorstel

Maatschappelijke activiteiten

Bij de uitvoering van de Bestuursopdracht Toekomstvisie Duurzame accommodaties is in 2016 reeds voorgesteld om primair gebiedsgericht te werk te gaan en met het vastgestelde beleidskader in de hand samen met het veld een viertal cases uit te werken. Cluster Sittard Centrum was een van deze clusters voor wat betreft buurtgerichte maatschappelijke accommodaties. Voor deze clusters is destijds reeds gekozen, omdat daar:

- sprake was van leegstand, onderbezetting en/of versnippering;
- een uitdaging lag om aan multifunctionaliteit en integraliteit vorm te geven;
- er urgentie was vanwege gebiedsontwikkelingstrajecten en/of;
- de gemeente een positie had c.q. heeft om sturend op te treden (vanwege eigendomspositie of subsidiënt van gebruikers en aanbieders van accommodaties).

Samen met het veld is toen op basis van de selectiecriteria in het beleidskader onderzocht waar er combinatiemogelijkheden waren en welke panden vrijgespeeld of beter bezet kunnen worden, incl. onderzoek naar de mogelijkheden van herverkaveling van activiteiten en aanbod over bestaande accommodaties. Met name gold en geldt dat nog steeds voor de ouderenvoorzieningen in en om het centrum.

Gemeenschapsaccommodaties

Binnen afzienbare tijd wordt De Soos (het oude politiebureau) aan de Kennedysingel 16 vanwege de plannen in het kader van Zitterd Revisited gesloopt. De thans in dit gebouw gehuisveste activiteiten van de KBO Sittard Stad zoeken naar een nieuw onderkomen. Daarbij heeft de gemeente geholpen, door het vrijstaande gebouw aan de Odasingel 90 als zodanig in te willen richten. Door het bijeenbrengen van de buurtgerichte maatschappelijke activiteiten van met name de seniorenverenigingen in dit cluster kan het gebouw multifunctioneler gebruikt en beter bezet worden.

Sittard Centrum kent verschillende voorzieningen ten behoeve van ontmoeting op relatief korte afstand van elkaar. Zo ligt aan de kop van de Putstraat (hoek met Leyenbroekerweg) locatie De Putpoort. Deze wordt beheerd en geëxploiteerd door De Vrienden van de Putpoort. Halverwege de President Kennedysingel ligt De Soos (oud politiebureau) dat beheerd en geëxploiteerd wordt door de KBO Sittard Stad en aan de Odasingel ligt Woco Oos Zittesj Hoes welke beheerd en geëxploiteerd wordt door Stichting Woco Oos Zittesj Hoes. In de nabijheid liggen ook nog zorgcentra (bij voorbeeld Hof van Serviam en zorgcentrum Kollenberg) waar de mogelijkheid is voor ontmoeting. De totale omvang van De Putpoort, De Soos en Woco Oos Zittesj Hoes bedraagt circa 1.500 m². De in deze gevoerde activiteiten voor met name ouderen hebben veel overlap of doublure.

Er doet zich nu de mogelijkheid voor om het leegstaande pand aan de Odasingel 90, eigendom van de gemeente en met monumentale status, voor herhuisvesting te benutten. Op deze wijze kan worden voldaan aan bovenstaande. Met dit voorstel wordt voortgeborduurd op de in het Investeringsprogramma 2021 door uw raad gereserveerde middelen. Met dit voorstel wordt verzocht de gehele gereserveerde middelen ad € 1.900.000,- ter beschikking te stellen voor de realisatie van gemeenschapsaccommodatie Odasingel 90. Dit is inclusief het reeds door u gevoteerde voorbereidingskrediet ad € 50.000,- via de tweede kwartaalrapportage 2021. Tevens vragen wij een aanvullend krediet ad € 301.326,-. Dit extra krediet wordt veroorzaakt door het feit dat de

investering zoals opgenomen in de Begroting 2021 exclusief btw is geraamd en de maatschappelijke organisaties die in het object gehuisvest zullen gaan worden, geen btw belaste exploitatie voeren. Hierdoor werkt de btw kostprijs verhogend. Dit extra krediet wordt gedekt door de voorziene besparing in de exploitatie, die daarmee lager uitvalt dan in de Begroting 2021 aangegeven.

Programma van wensen

Samen met beheerstichtingen/vereniging is gekeken naar de verschillende met name wekelijks en tweewekelijks terugkerende activiteiten. De drie voorzieningen bieden tezamen wekelijks onderdak aan circa 65 activiteiten met name gericht op de doelgroep ouderen. Open inloopmomenten worden hierbij als belangrijk en onmisbaar ervaren. Een samenvatting van de verschillende activiteiten is in een gezamenlijke planning terug te vinden in *bijlage 1* bij dit voorstel.

Het geheel van de (deels te combineren) activiteiten voor ouderen past in het gebouw Odasingel 90 waar de beschikking is over 1.121 m² en waar gebruikers de beschikking krijgen over een voldoende aantal met name multifunctioneel ingerichte ruimten. Deels moeten de beschikbare ruimten hiervoor geschikt gemaakt worden. Doel is het realiseren van een gemeenschapsaccommodatie waarin de activiteiten voor met name ouderen bestendig kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast kan de accommodatie ruimte bieden voor andere maatschappelijke activiteiten vanuit verenigingen, stichtingen en derden.

Ten aanzien van de ruimtelijke invulling is door de beoogde gebruikers een Programma van wensen opgesteld dat als leidraad is aangehouden. Hierin staan de functionele, ruimtelijke en technische uitgangspunten voor de verbouwing van de Odasingel 90. Dit programma van wensen moet enerzijds worden gezien als een eerste leidraad voor de verdere uitwerking van het ontwerp waarin onder andere de wensen van de toekomstige gebruikers zijn verwoord. Anderzijds is het een technische omschrijving op voorlopig ontwerpniveau voor het maken van een bouwkostenraming.

Eigendomsposities

Voorzieningen De Putpoort en Woco Oos Zittesj Hoes zijn eigendom van ZOwonen en worden gehuurd door de gemeente. Gemeente betaalt via het budget "Kwetsbare groepen" huur en servicekosten. Voorziening De Soos (oud politiebureau) is in eigendom van de gemeente en fungeert momenteel feitelijk als gemeenschapsvoorziening en valt daarom onder de Subsidieregeling accommodatiebeleid 2019. De KBO betaalt daarvoor een eigen bijdrage conform de subsidieregeling. Echter maakt deze voorziening onderdeel uit van de ontwikkelingen in het kader van Zitterd Revisited en zal op termijn worden gesloopt.

De huur van ZOwonen wordt, zowel bij De Putpoort als bij Woco Oos Zittesj Hoes, door de gemeente in mandaat opgezegd nadat votering van de gevraagde middelen heeft plaatsgevonden. Verder wordt een nieuw beheermodel met onderliggende huurcontracten in mandaat afgehandeld. ZOwonen is al in kennis gesteld van deze mogelijke ontwikkeling en het voornemen tot beëindiging van deze overeenkomsten. De achterblijvende voorziening in de Putpoort kan door ZOwonen aan de boven de Putpoort wonende bewoners ter beschikking worden gesteld voor ontmoeting. Datzelfde geldt voor de achterblijvende voorziening in Woco Oos Zittesj Hoes, zij het dat hier naast ZOwonen ook Zuyderland eventueel in relatie tot het naastgelegen Hof van Serviam gebruik van zou kunnen maken. Ook met Zuyderland hebben hierover al verkennende gesprekken plaatsgevonden.

Draagvlak beheerstichtingen / vereniging

Met de beheersstichtingen van De Putpoort en Woco Oos Zittesj Hoes en de KBO is in de periode vanaf december 2020 intensief overleg gevoerd. Hun organisatiestructuren, activiteiten aanbod,

wensen en eisen alsmede de exploitaties zijn daarbij met elk van hen afzonderlijk en met de drie organisaties gezamenlijk onderzocht.

Stichting Woco Oos Zittesj Hoes heeft aangegeven dat de activiteiten mee over kunnen gaan naar de voorziening Odasingel 90, maar dat zij hierna voor zichzelf als stichting geen bestaansrecht meer zien. Enerzijds omdat de activiteiten die zij mogelijk maken op een andere plek plaats gaan vinden, anderzijds omdat zij moeite hebben de bestuursfuncties ingevuld te houden/krijgen.

Stichting Woco Oos Zittesj Hoes heeft aangegeven bereid te zijn om mee te blijven denken en desgewenst te ondersteunen bij het inrichten van het activiteitenaanbod. Hen is uitdrukkelijk aangeboden om als beheerstichting een rol te vervullen in het nog vorm te geven beheermodel van de Odasingel 90.

Bij de Vrienden van de Putpoort en KBO Sittard Stad is bereidheid om te komen tot een gezamenlijke voorziening onder beheer van een nog op te richten beheerstichting. Met deze twee partijen wordt, met ondersteuning van VKKL (vereniging Kleine Kernen Limburg), gewerkt aan een beheermodel. Eerste gesprekken daarover hebben reeds plaats gevonden.

Wijkplatform Sittard Centrum is geïnformeerd over het proces en zal op de hoogte gehouden worden van de verdere doorloop.

Verdere toekomst

Tot op heden is met de beheerstichtingen / vereniging over de overgang van de huidige activiteiten naar het pand Odasingel 90 gesproken. In de toekomst wordt ook met het naastgelegen Volt gesproken over eventueel gebruik van Volt in de doordeweekse avonden en mogelijk ook overdag.

Planning

Dit voorstel dient ertoe om zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van Gemeenschapsaccommodatie Odasingel 90. Opening van de Gemeenschapsaccommodatie staat vooralsnog gepland eind eerste kwartaal 2023, afhankelijk van wijze van aanbesteding en moment van oplevering. Dit loopt in gelijke tred met de lopende huurovereenkomsten van Woco Oos Zittesj Hoes en De Putpoort en de voorziene sloop in het kader van Zitterd Revisited van De Soos aan de President Kennedysingel. Met ZOwonen wordt nog gesproken over een mogelijk langer verblijf van de gebruikers, zodat zij in ieder geval niet op straat komen te staan.

Financiën

Investering

De investeringskosten voor de herstructurering van de voorgestane multifunctionele accommodatie bedragen inclusief btw € 2.201.326 (zie *bijlage 2* voor bijbehorende bouwkostenraming). In het investeringsprogramma 2021 is voor de herstructurering een bedrag opgenomen van € 1.900.000. Dit betekent dat een extra krediet van € 301.326 nodig is voor de realisatie van dit project. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het feit dat de investeringsraming exclusief btw is geraamd en de maatschappelijke organisaties die in het object gehuisvest zullen gaan worden geen btw belaste exploitatie voeren. Hierdoor werkt de btw kostprijs verhogend. De financiële gevolgen zullen in de 4e rapportage worden verwerkt.

Exploitatiekosten / Kostprijsdekkende huur

De kostprijsdekkende huur voor de multifunctionele gemeenschapsaccommodatie aan de Odasingel 90 is berekend op € 170.800. Daarvan is € 113.240 gedekt uit de kapitaalslasten gebaseerd op de geraamde investering van € 1.900.000 uit nieuw beleid. Verder wordt een bedrag van € 22.996 aan kosten voor groot onderhoud gedekt uit het Meerjaren Onderhoud Plan (MJOP), dat jaarlijks wordt gevoed uit de algemene middelen. Daarmee resteert een bedrag aan kostendeekkende huur van € 34.564 per jaar. Dit bedrag bestaat uit de kapitaalslasten van € 17.959

op grond van het aanvullende krediet van € 301.326 en de reguliere exploitatiekosten van € 16.605. Er is gerekend met een afschrijvingstermijn is 25 jaar en een begrotingsrente van 2%.

Het extra krediet kan gefinancierd worden uit de te realiseren besparing in de exploitatiebijdrage aan de drie stichtingen/vereniging. In de Begroting 2021 nieuw beleid is gerekend met een besparing van € 90.000. De daadwerkelijke bijdrage uit Beleid aan de drie accommodaties die na de herstructurering gehuisvest zullen worden in gemeenschapsaccommodatie Odasingel 90, bedraagt € 86.912,- en valt vrij na gereedkomen vanaf 2023 en niet zoals vermeld in de Begroting 2021 vanaf het jaar 2021. Eveneens is daarbij abusievelijk geen rekening gehouden met de hogere investeringskosten van € 301.326. Derhalve dient de vrijval c.q. besparing per 2023 beperkt te worden tot een bedrag van € 56.832 (€ 86.912 minus de kostprijs dekkende huur, na verrekening met de eigen bijdrage van de gebruikers (€ 34.564 minus € 4.484)). Bijlage 3 bevat de indicatieve berekening van de kostprijsdekkende huur.

De plannen dienen verder uitgewerkt c.q. aanbesteding gereed gemaakt te worden, waardoor kosten nauwkeuriger kunnen worden geraamd en mogelijk kostenreductie kan worden bewerkstelligd. In bovengenoemde is niet meegenomen de mogelijke provinciale subsidie. Er zal namelijk een beroep worden gedaan op de provinciale regeling 'Nadere subsidieregels Gemeenschapsaccommodaties 2020-2023'. De subsidieaanvraag bij de provincie, die hier inmiddels van op de hoogte is, zal per mandaat worden ingediend.

Duurzaamheid

Bij de verbouwing van Odasingel 90 is er aandacht voor het gebruik van duurzame materialen. Is de accommodatie goed bereikbaar via collectief openbaar vervoer en worden er maatregelen voor lucht en geluid genomen. Doordat er sprake is van hergebruik van een bestaand gebouw, concentratie van voorzieningen en bundeling van krachten wordt de kans op een duurzame toekomstbestendige accommodatie vergroot.

Het gebouw zal worden verbouwd conform de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Ook de haalbaarheid van het groene net zal daarbij worden onderzocht.

Inclusie

De Lokale Inclusie Agenda (door de raad geaccordeerd op 8 juli 2020) geeft aan dat iedereen kan meedoen en dat iedereen erbij hoort. In een inclusieve samenleving kunnen mensen met een beperking precies dezelfde dingen doen als mensen zonder een beperking.

Gemeenschapsaccommodatie Odasingel 90 zal daarom na verbouwing zoveel mogelijk voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid. Hierbij is ook oog voor de bereikbaarheid en bruikbaarheid van het gebouw en parkeren alsmede de begrijpelijkheid van bijvoorbeeld informatievoorziening over of geldend voor de accommodatie.

Bereikbaarheid

De gemeenschapsaccommodatie Odasingel 90 is goed bereikbaar, niet alleen met de auto (parkeren bij het gebouw), maar ook met openbaar vervoer. Ervan uitgaande dat de meeste bezoekers uit de directe omgeving van het Sittardse centrum afkomstig zijn, komen zij te voet / met rollator / met rolstoel of met de fiets.

Bruikbaarheid

Het gebouw aan de Odasingel wordt voorzien van tenminste twee MIVA-toiletten. Het MIVA-toilet op de begane grond kan tijdens openstelling dienen als openbaar toegankelijke voorziening. Het gebouw wordt verder middels een lift voorzien waarmee alle verdiepingen bereikbaar en bruikbaar worden.

Begrijpelijkheid

Er wordt aandacht besteed aan goede informatieverstrekking voor of over de accommodatie.

Bijvoorbeeld te denken aan duidelijke bewegwijzering in het gebouw of instructies over de regels die in gelden in het gebouw.

Bijlagen

Bijlage 1 Activiteitenplanning

Bijlage 2 Raming verbouwing Odasingel HJE 20-10-2021

Bijlage 3 Indicatieve berekening kostprijsdekkende huur Odasingel 90 20211021

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Cliff Opgenoord Telefoon : 046-4778543 E-mail : cliff.opgenoord@sittard-geleen.nl Cluster : Samenleving Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. Nummer : 2829085 Reg. datum : 26 oktober 2021 Reg. nummer(s) bijlagen :