

Geachte Raadsleden,

Nu het jaar 2018 is gestart willen wij u graag opnieuw informeren over onze ambities voor een gemeenschapsvoorziening in Wapenveld. Wij blikken terug op 3 mooie jaren waarin de uitnodigingsplanologie van uw gemeente gedragen werd door een grote groep vrijwilligers in Wapenveld. Deze vrijwilligers maken onderdeel uit van de Dorpsraad Wapenveld, de Stichting beheer Hof van Cramer en de werkgroep Hof van Cramer 2.0.

In deze brief informeren wij u over de uitdagingen van dit moment en zoeken wij naar ondersteuning van onze plannen. Wij zijn op het punt gekomen dat ondersteuning onmisbaar is om tot realisatie te komen. Zonder uw hulp kunnen wij het huidige energieniveau van de vrijwilligers niet vasthouden en zal realisatie van een gemeenschapsvoorziening in de ijskast verdwijnen. Wij vragen u daarom dit bericht ter harte te nemen als een bericht van ‘De Wapenvelder’ die steeds meer behoefte heeft aan ontmoeting en sociaal contact, onder meer vanwege de vele veranderingen in de welzijn en de zorg. Wij kijken uit naar een bericht of actie vanuit de Gemeente Heerde in antwoord op de roep vanuit Wapenveld voor ondersteuning van de voorgenomen plannen.

2014 – februari 2017 Uitnodigingsplanologie

Na opening van het Hof van Cramer aan de Putterweg is de behoefte aan activiteiten en een voorziening zodanig gegroeid dat ook de behoefte aan ruimte is toegenomen. Daarbij geven de bouwkundige voorzieningen op deze locatie nogal wat belemmeringen voor een optimaal gebruik. De noodzaak voor een nieuw Hof van Cramer werd onderschreven door het College van B&W door middel van het verstrekken van een opdracht voor het uitvoeren van een locatieonderzoek. Vervolgens heeft het College de Dorpsraad van Wapenveld verzocht te komen met een voorstel voor realisatie van een nieuw Hof van Cramer. Dit was een uitnodiging uitgaande van een nieuw kader van de gemeente, te weten de ‘uitnodigingsplanologie’. Deze uitnodiging is met beide handen aangegrepen en is op advies van het College van B&W gestart met een samenwerking met een vastgoedontwikkelaar. Na een periode van streeve samenwerking heeft de ontwikkelaar bedankt, uitgaande van het haalbaarheidsonderzoek dat in gezamenlijkheid is verricht.

Maart 2017 - Juni 2017 in gesprek met het College van B&W

De resultaten van het plan en het haalbaarheidsonderzoek zijn op 7 maart aan het College van B&W gepresenteerd (zie bijlage). Wij waren blij met het enthousiasme waarmee wij werden toegesproken na afloop van de presentatie. In dit overleg hebben wij duidelijk gemaakt dat realisatie zonder gemeentelijke bijdrage niet mogelijk zou zijn. Het College van B&W heeft op dat moment aangeboden een second opinion te laten uitvoeren om de getallen in het haalbaarheidsonderzoek te toetsen. Onze hoofdconclusie was:

“Het plan is kostendekkend op basis van een financiering middels gemeentegarantie exclusief de kosten voor verwerving en bouwrijp maken van de grond.”

Juli 2017 – November 2017

Na doorrekening van de intern betrokken planeconoom werd op 20 juli 2017 in gesprek met wethouder Van Dijk aan ons verteld dat de door ons getrokken conclusies werden gedeeld. De financiële uitdaging voor realisatie was daarmee duidelijk. Aanvullend werd door Wethouder Van Dijk benoemd dat de ontwikkeling zodanig commercieel van aard is dat ontwikkeling door de gemeente niet mogelijk is. Voor de duidelijkheid: bij commercie gaat het hier om partijen als de huisartsenpost, de tandarts, fysiotherapie, zorgverleners etc.

Ons is geadviseerd in gesprek te gaan met een projectontwikkelaar om te komen tot ontwikkeling van het Hof van Cramer. Na enkele gesprekken met verschillende projectontwikkelaars werd duidelijk dat ons plan niet door een ontwikkelaar uitgevoerd zal worden. De onrendabele top van de maatschappelijke verhuur leidt tot een verliesgevend project.

De rendementseis van een ontwikkelaar kan niet worden behaald. Wij concluderen:

“Ontwikkeling van een nieuw Hof van Cramer door een ontwikkelaar op risicodragende basis is niet mogelijk. De gemeente kan deze ontwikkeling vanwege de hoge mate van commercie niet als financieel verantwoordelijk ontwikkelaar ondersteunen.”

December 2017

Wij hebben de uitspraak van Wethouder Van Dijk ter harte genomen dat de commerciële functies de financiële betrokkenheid van de gemeente moeilijk maakt. Hoewel het ons moeilijk viel om ons ideale plaatje voor de leefbaarheid van Wapenveld en versterking van de centrumfunctie los te laten, hebben wij na uitvoerige discussie ervoor gekozen de commerciële functies los te laten. Dit in zoverre dat wij dat deel van de ontwikkeling bij een projectontwikkelaar proberen onder te brengen. Nu richten wij onze pijlen op het verwezenlijken van de kern van de ontwikkeling, namelijk de maatschappelijke functies. De omvang van de accommodatie en functies is 400 – 500 m² netto vloeroppervlakte bestaande uit:

- Multifunctionele ruimte / dorpsplein voor activiteiten van onder andere Welzijn Heerde;
- Ruimte voor Wzu Veluwe en Verian voor zichtbare zorg dichtbij;
- Ruimte voor de Bibliotheek.
- Koppeling aan de gemeentelijke sporthal met eventueel gezamenlijke exploitatie

Op 27 december 2017 hebben wij een herhaald verzoek ingediend bij het College van B&W om te komen tot duidelijkheid over de rol van de gemeente in deze ontwikkeling. Immers, er is reeds een jaar voorbijgegaan waarin opnieuw is gebleken dat een gemeentelijke bijdrage onmisbaar is. Wij hopen in januari 2018 duidelijkheid te krijgen, zodat wij onze vrijwillige inzet met energie kunnen vervolgen.

Ons verzoek aan het College van B&W

Om tot helderheid te komen hebben wij de volgende vragen aan het College van B&W voorgelegd. Wij hebben reeds een reactie gehad het College graag in gesprek wil, alvorens een antwoord kan worden gegeven. Echter, vanaf begin 2017 hebben wij gevraagd om een antwoord op de vraag of de gemeente Heerde wil bijdragen in dit project. Ons inziens zijn voldoende gesprekken en onderzoeken verricht om antwoord te krijgen op de volgende vragen:

- bent u bereid mee te werken aan de ontwikkeling van een nieuw Hof van Cramer wetende dat de investering circa 0,8 – 1 miljoen euro incl. BTW bedraagt exclusief kosten die gemoeid gaan met de verwerving of het ter beschikking stellen van de grond nabij of aangrenzend aan de sporthal in Wapenveld?
- in aanvulling op de voorgaande vraag: bent u bereid voor dit plan middelen beschikbaar te stellen voor een haalbaarheidsonderzoek met als doel het voorleggen van een GO / NO GO aan de gemeenteraad voor het beschikbaar stellen van investeringsruimte om een nieuw Hof van Cramer te realiseren?

Wij hebben deze vragen aan het College van B&W voorgelegd wetende dat naast een incidentele bijdrage ook een structurele bijdrage nodig is om de accommodatie te exploiteren.

Ons verzoek aan u als Raad

Wij zijn bijzonder benieuwd hoe u tegenover de ontwikkeling van een nieuw Hof van Cramer in Wapenveld staat. Wij hopen een reactie te ontvangen die ons brandstof geeft voor het doorzetten van de vrijwillige inzet voor een nieuwe voorziening. Daarnaast ontvangen wij graag een voornemen om de financiële kaderstelling voor dit project te concretiseren indien de gemeente een rol ziet in de ontwikkeling van een nieuw Hof van Cramer.

Afsluiting

Wij hopen dat u als Raad het belang van vrijwilligerswerk, ontmoeten, een sociaal vangnet en betrokkenheid in de Wapenveldse gemeenschap erkent en daartoe een bijdrage wil leveren in de realisatie van een nieuw Hof van Cramer.

Graag vernemen wij van u en/of het College van B&W een reactie op onze vragen. De mate van concreetheid in reactie zal ons helpen de vrijwilligerskracht te binden om het gemeenschapshuis te kunnen realiseren. Wij kijken uit naar een besluit vóór de verkiezingen van 21 maart 2018.

Met vriendelijke groet,

Dorpsraad Wapenveld, Stichting beheer Hof van Cramer, Werkgroep Hof van Cramer 2.0