

VOORSTEL

Rode teksten aanvullingen van Jacqueline van Oostveen namens stichting Buurt Post zuid
– inspreken commissie zorg en samenleving 12-02-2020

Beste commissieleden en wethouder(s),

Naar aanleiding van het voorliggende voorstel wil ik nog een aantal toevoegingen doen en nog wat zaken zichtbaarder maken.

In eerste instantie wil ik vooral aangeven dat ik blij ben dat we weer verder kunnen. Ook ben ik blij met alle input dus zover. Na 2 goede gesprekken met Arno en de Buurtpost is er meer wederzijds begrip ontstaan en daardoor is er vanuit de buurtpost weer wat meer vertrouwen gekomen in het geheel.

Omdat ik persoonlijk vind dat een aantal zaken toch niet realistisch en helder zijn weergegeven heb ik hieronder de kanttekeningen geschreven en informatie over het gelopen traject aangevuld waar ik denk dat het anders was of waar nog wat informatie mist.

ONS MOTTO

Als je iets doen moet je het goed doen en moet het een win-win situatie worden en niet een gedwongen huwelijk of een bezuiniging waar je het beste van moet zien te maken!

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 384.000 te verlenen ten behoeve van een multifunctionele accommodatie op de locatie van de Paulusschool en wijkcentrum De Lelie;

J- Voorstel een voorbereidingsbedrag te verhogen en dus een bedrag te vragen van € 424.000 wat 8% is van € 5.300.000 (inclusief extra gewenste voorzieningen vanuit de buurt en samenwerkende partijen)

of

€ 464.000. Dit is 8% van € 5.800.000 (inclusief openbare gymzaal-sportaccommodatie – de gemeente geeft aan dat er geen behoefte is qua calculatie maar de buurt zou erg blij zijn met een kleine gymzaal in de wijk die voor meerdere doeleinden kan worden gebruikt. Doordat er bij de school en de kinderopvang weinig ruimtes in de kelder mogelijk zijn zou je dus wel een kelder gymzaal kunnen maken)

2. Dit krediet vrij te geven onder de voorwaarde dat een samenwerkingsovereenkomst met partijen is afgesloten en de Paulusschool is opgenomen in het integraal huisvestingsplan.

J- de Buurtpost heeft op dit moment nog niet helemaal genoeg vertrouwen om een samenwerkingsovereenkomst te tekenen en ook dat zolang de uiteindelijke beheersvormen en tegemoetkomingen vanuit de gemeente niet duidelijk zijn is het iig voor de buurtpost niet mogelijk een handtekeningen te zetten. Dus een intentieverklaring lijkt hier meer op zijn plek nog in deze fase.

Samenvatting

Op ons initiatief is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een multifunctionele accommodatie (MFA) op de locatie van de Paulusschool en De Lelie. Dit onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met de betrokken partijen, te weten Alberdingk Thijm scholen (waaronder de Paulusschool), Bink kinderopvang, Versa Welzijn en de stichting Buurtpost ZUID De Lelie. Met deze partijen is intensief overleg gevoerd over de inpassing en de omvang van het nieuwe wijkcentrum als onderdeel van een MFA en over de financiële haalbaarheid van een MFA. Wij zijn positief over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en stelt de raad voor om een voorbereidingskrediet te verlenen.

J – De gemeente wilde een MFA de buurt en versa in eerste linie niet. We hadden ons eigen plan voor een nieuw buurthuis en ontwikkeling op het terrein. Destijds waren er 3 opties gepresenteerd:

- 1] woningen met buurthuis eronder
- 2] een brede school/kindcentrum van school en kinderopvang en daarbij een stukje buurthuis
- 3] een apart buurthuis voor en door de buurt en de samenwerkingspartners en versa welzijn.

Wij als buurtpost aangegeven gezamenlijke mogelijkheden te willen onderzoeken. Om niet meteen 2 verschillende aparte plannen uit te werken hebben wij zelf het initiatief genomen om te kijken en te onderzoeken naar gezamenlijke mogelijkheden qua ontwikkelingen op het terrein. Reden hiervoor was ook dat we de buurt niet wilde laten kiezen tussen of een buurthuis of een school want dat is geen keuze. Ook heeft de buurtstichting zelf een bod gedaan eind 2017 om het zelf te kopen van de Parochie en te herbouwen. Als partij waren we toen nog niet sterk genoeg en nog te pril en nog niet genoeg credits opgebouwd. Toen dat niet door ging hebben wij zelf aangegeven aan de gemeente dat ze er werk van moesten maken het perceel aan te kopen om zo meer tijd te hebben om tot goede ontwikkel plannen te komen.

Na 3 jaar zijn we er unaniem achter dat we graag willen samenwerken maar niet samenleven. We willen geen voordeurdelers zijn maar wellicht wel een achter of zijdeur deler. De buurtpost en vrijwilligers hebben zich open opgesteld en zelf het initiatief ingezet om eerst te kijken wat de mogelijkheden van samenwerking zouden zijn.

J – vanuit Versa, de vrijwilligers en de buurtpost zijn minder tevreden over het haalbaarheidsonderzoek. We zijn daarom nog kritisch omdat de budgetten van het buurthuis niet stroken met de wensen en de bijbehorende budgetten en m2ters zoals genoemd in het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast bereikt het buurthuis veel meer inwoners van de wijk dan de school en kinderopvang.

De wensen, behoefte en criteria van een goede buurtvoorziening word nog steeds niet gehoor aangegeven, terwijl we dit eigenlijk vanaf het begin al aangeven. Tuurlijk is er een marge tussen wat er in het haalbaarheidsonderzoek is gewenst en gevraagd vanuit de buurt 1144 m2 en de 575m2 wat er was. Waar word de buurt dan gehoord? Nu word voorgesteld € 1.500.000 aan budget en daar kan je dan rond de 625m2 voor bouwen. Maar dan krijg je terug wat je had alleen luxer. Maar de buurt en vrijwilligers en medewerkers geven al jaar en dag aan dat de behoeftes anders zijn geworden. Om aan deze extra behoefte te kunnen voldoen zal er gewoon links of rechtsom extra budget moeten komen, hoe je ook wend of keert.

Een bruisende buurtvoorziening van 875 m2 is naar mijn idee een hele normale vraag en passend in de wijk waar verder helemaal niks is vanaf sportpark t/m centrum zuid en bloemen kwartier en daarnaast. Het bereik van een buurthuis is ook veel groter dan een kinderopvang en een school. 875 m2 is dus eigenlijk ook gewoon nog aan de krappe kant maar schept i.i.g. ruimte en mogelijkheden voor een win-win situatie voor alle partijen maar ook voor de buurt!

Zie verder punt financiën en middelen.

Inleiding

Na de brand in wijkcentrum De Lelie, in maart 2017, hebben wij direct aangegeven dat daar een wijkvoorziening moet terugkomen, in welke vorm dan ook. Met alle betrokken partijen is regelmatig overleg gevoerd over de wijze waarop. Nadat het parochiebestuur, eigenaar van de oude Lelie, had aangegeven niet zèlf tot herbouw te willen overgaan, heeft de gemeente de grond met de restanten van het wijkcentrum aangekocht. De verwerving is gedaan om een integrale locatie ontwikkeling mogelijk te maken.

J – Versa is alleen in het begin betrokken i.v.m. de afwikkeling van de brand maar verder zijn zij al heel snel niet meer betrokken bij het geheel en de verdere ontwikkelingen. Pas in een veel later stadium konden ze weer aan tafel komen toen er een intentieverklaring is getekend.

De reden dat de parochie uiteindelijk besloot destijds niet te herbouwen had een aantal redenen. Belangrijkste reden was dat de gemeente geen huurgarantie wilde afgeven, waardoor ze geen zekerheid hadden dat als ze zouden

herbouwen ze ook daadwerkelijk een vaste huurder hadden voor langere tijd. Daarnaast doen vele het werk als vrijwilliger en toen het asbest verhaal om de hoek kwam kijken werd het al wat ingewikkelder voor hun. Daarnaast is vastgoed eigenaar spelen natuurlijk niet hun core business en zijn er veel ouderen die zich destijds bezig hielden met de Lelie en ze niet echt veel mensen hadden die stonden te springen de taken over te nemen. Als de gemeente destijds een huur afname garantie had afgegeven met

Toen wij het idee hadden en het leek dat eigenlijk niemand ergens verantwoordelijkheid voor wilde nemen en de Lelie wellicht in de handen van hele andere partijen zou belanden en dat wij gingen twifelen of er nog wel een goede buurtvoorziening voor terug zou komen. Vanaf dat moment zijn wij als bewoners en vrijwilligers in actie gekomen en hebben toen ook een brand brief geschreven aan de gemeente ergens halverwege zomer in 2017.

Begin 2018 is op ons initiatief een intentieovereenkomst afgesloten met de betrokken partijen om de haalbaarheid van een gezamenlijk, multifunctionele gebouw op de locatie van de Paulusschool en De Lelie te onderzoeken¹. Alle partijen hebben de intentieovereenkomst ondertekend en daarmee ingestemd met het doel ervan. De eindrapportage van het haalbaarheidsonderzoek treft u aan als bijlage². Uit de eindrapportage blijkt dat een multifunctioneel gebouw haalbaar is. De projectgroep, waarin alle partijen vertegenwoordigd waren, heeft unaniem ingestemd met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek.

Probleemstelling/doel

Het doel van dit raadsvoorstel is om te starten met de voorbereidingen voor het realiseren van een nieuwe wijkvoorziening in Hilversum Zuid. In de wijkvoorziening kunnen kinderen en volwassenen zich ontplooiën, elkaar ontmoeten, zich ontspannen, spelen en waar nodig ondersteuning krijgen in een veilig, eigentijds en toekomst bestendig gebouw, waarin inwoners en professionals samenwerken.

¹ Zie ook raadsinformatiebrief 2018-03.

² Zie bijlage 2, Haalbaarheidsonderzoek MFA Paulusschool & De Lelie.

zaaknummer: 583045

afdelingsnaam: BenO-Sociaal Domein

steller: Alfons Simon

telefoonnummer 035 629 2354

onderwerp: Voorbereidingskrediet multifunctionele accommodatie Paulusschool en wijkcentrum De Lelie

Jac- Probleemstelling was in eerste instantie er is een buurthuis afgebrand en hoe kunnen we een nieuw buurthuis maken. Daar zijn vervolgens andere doelen bijgetrokken: nieuwbouw school en toevoegen kinderopvang op die locatie. Maar met momenten leek het vaak dat de rollen werden omgedraaid en dan moesten wij elke keer weer roepen jongens waar gaat het nou om?? Er is een buurthuis afgebrand!

We zijn blij dat er schot zit in de zaak en dat we een fase verder kunnen gaan. In die zin zouden we het fijn vinden als er positief word besloten in te stemmen met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet. Naar ons inziens moet ook dit voorbereidingskrediet voldoen aan de uiteindelijke gestelde financiële kader.

Het woord wijkvoorziening schept wel wat verwarring. Want het gaat om een wijk/buurtcentrum een school en kinderopvang dit word samen een wijkvoorziening genoemd, maar voor veel mensen zouden ook het woord wijkvoorzieningen met wijkcentrum kunnen verwarren.

Argumenten

1. We kunnen een nieuw wijkcentrum realiseren van tenminste dezelfde omvang als vóór de brand en daarmee een basis leggen voor laagdrempelige hulp en ondersteuning van inwoners dichtbij in hun wijk of buurt. Versa Welzijn en de buurt hebben de wensen, speerpunten en criteria voor een Nieuwe Lelie opgehaald. Een samenvatting daarvan treft u aan als bijlage bij dit voorstel³. Deze wensen zijn voor een belangrijk deel te realiseren in de beoogde nieuwbouw. Ook in een MFA krijgt het wijkcentrum een eigen identiteit en is de indeling afgestemd op de wensen van de

gebruikers.

Jac – zoals dus al eerder genoemd voor het buurthuis is er nog steeds geen meerwaarde behalve dat we krijgen wat we hadden, dan wel in een nieuw jasje. Maar we moeten meer delen dus uiteindelijk hebben we minder. De wensen in de bijlage zijn ingediens door versa en daar kan voor een groot deel de buurt stichting zich ook in vinden en maakt zich hard dat deze functies (terug) komen in een nieuw buurthuis. Toch heeft ook de buurt stichting veel aangeleverd qua materiaal en geschreven teksten. Helaas is daar niks van toegevoegd bij dit voorstel.

In het haalbaarheidsonderzoek is onderzocht of een vergroting van het oppervlak van het buurthuis te realiseren is. Een verdubbeling blijkt uit budgettaire overwegingen echter niet haalbaar. Thans wordt uitgegaan van eenzelfde netto oppervlak als vóór de brand. Om te kunnen voldoen aan de huidige bouwnormen zal het bruto vloeroppervlak wel groter worden.

2. We kunnen nieuwe huisvesting realiseren voor de school en daarmee de school een impuls geven.

Jac – het is fijn als het terrein en de school worden aangepakt en er een mooie gezamenlijke voorziening komt. Hier zijn we als buurt ook blij mee en zien ook dat daardoor de school weer meer leerlingen zal aantrekken en ook in combinatie met de kinderopvang er meer doorstroom zal zijn.

3. We kunnen extra capaciteit voor kinderopvang in de wijk realiseren en daarmee voorzien in de toenemende vraag naar kinderopvang in de wijk.

Jac – dit is een mooi principe en gedachte en we zijn daar ook blij mee, maar het moet niet ten koste gaan van wat anders. Nu hebben we toch het gevoel dat er geen uitbreiding van buurthuis mogelijk is maar wel toevoeging van een extra functie dit ervaren wij als dubbel.

4. Gezamenlijke huisvesting ondersteunt de bestaande brede school samenwerking tussen Paulusschool, Bink, Versa Welzijn en de buurt. Aanwezigheid in elkaars nabijheid bevordert het ontmoeten op natuurlijke wijze. In een multifunctioneel centrum komen inwoners van alle leeftijden: kinderen, ouders, alleenstaanden, senioren.

Jac - Het brede school verhaal daar heeft de gemeente zelf al een tijd terug de streep gehaald door de subsidies daarvan. En bestaat dus officieel helemaal niet meer. De budgetten zijn volgens mij in 2017 al gestaakt voor dit mooie concept. Zelf zonder budgetten hebben we dit voortgezet de afgelopen tijd met de Paulusschool, bink, versa en de buurt. Dus dit loopt al en is niet MFA afhankelijk.

5. Een gezamenlijke, multifunctionele wijkvoorziening biedt ruimte voor spreekuren op locatie, waardoor specialistische hulp voor jong en oud in de nabijheid aanwezig is en makkelijker kan aansluiten op de gewone woon- en leefsituatie.

Jac – Dit is gewoon een normale functie die bij alle buurthuizen aanwezig is, dus niks nieuws of aanvullends.

6. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat een MFA ruimtelijk inpasbaar is op de gecombineerde locatie van Paulusschool en De Lelie. In het onderzoek is uitgegaan van een gebouw van 2500 m². Het huidige voorstel gaat uit van circa 2000 m² (BVO). Het verschil is dat we uitgaan van een gelijkblijvend oppervlak voor het buurthuis en geen verdubbeling.

Ter vergelijking: de Paulusschool is nu 1188 m² en De Lelie was 487 m² (voor de brand), in totaal 1675 m² (BVO).

Jac – zie aanvullingen boven al eerder beschreven.

7. De nieuwbouw is bijna energie neutraal en voldoet daarmee aan de gemeentelijke doelstellingen voor duurzaamheid en voor frisse scholen.

Kanttelingen

1. Waarom niet gekozen voor herbouw van alleen De Lelie?

Op zich is dit mogelijk en er zijn ook bepaalde voordelen aan verbonden, namelijk:

* dat de planvorming eenvoudiger is en het kader voor de herbouw al vastgesteld is, te weten de huidige kavel en het reeds in de begroting opgenomen budget van € 750.000; Er zijn ook nadelen aan verbonden, namelijk:

- * dat het budget voor het wijkcentrum beperkt is tot € 750.000. Volgens de huidige ramingen is dit onvoldoende voor een volledige herbouw van het wijkcentrum;
- * dat voorlopig niet in nieuwbouw van de Paulusschool geïnvesteerd wordt, aangezien deze school niet de hoogste prioriteit heeft binnen het onderwijshuisvestingsprogramma;
- * dat er geen kinderopvang gerealiseerd wordt, bij gebrek aan ruimte op de locatie;
- * dat deze optie minder doet voor de wijk als geheel.

Jac - Dit zijn vooral kanttekeningen voor de gemeente, school en kinderopvang maar niet voor het buurthuis!

2. De realisering van een MFA vraagt om extra afspraken op het gebied van beheer, exploitatie, samenwerking, eigendom en financiën. Wij verwachten van de partners dat zij onderling goede afspraken maken. En dat gebruik wordt gemaakt van voorbeelden en ervaringen elders, zoals in Hilversum bij Lopes Dias, St.Joseph en Villa Vrolik.

Jac – er is al veel gepraat over de voordelen van het samen gaan in 1 locatie. Er zijn zoveel voordelen te noemen als zoveel nadelen. Het is net van welke kant je het wil bekijken. Elke situatie is weer anders en maatwerk en zal ook dusdanig bekeken moeten worden. Er is in Hilversum namelijk geen voorbeeld waar deze soort partijen samen gaan. En open en laagdrempelige voorziening van een buurthuis en het gesloten en veilige karakter van een voorziening zoals de school en kinderopvang.

3. In de begroting is nog geen rekening gehouden met incidentele kosten in het 1ste jaar (2022).

In de volgende fase worden deze kosten nader geraamd.

Het betreft:

* kosten voor tijdelijke huisvesting Paulusschool (dit bedrag is nog niet bekend en is sterk afhankelijk van de nader te bepalen tijdelijke oplossing (stelpost van € 200.000));

* sloopkosten (hiervoor is € 100.000 opgenomen in het bouwbudget);

* versnelde afschrijving van de boekwaarde van de in 1981 opgerichte Paulusschool (circa € 300.000).

3 Zie bijlage 3, Wensen, speerpunten en criteria voor de Nieuwe Lelie.

4. De uitvoering is afhankelijk van het opnemen van de Paulusschool in het nog vast te stellen integraal huisvestingsplan (IHP). De schoolbesturen hebben vooruitlopende op de vaststelling daarvan geen bezwaar tegen het opnemen van de Paulusschool.

Financiën, middelen & capaciteit

Voor een MFA met een totaal bruto oppervlak van circa 2000 m² is het benodigde investeringsbedrag geraamd op € 4,8 miljoen. Dit bedrag is gebaseerd op de ramingen uit het haalbaarheidsonderzoek. Het bedrag is all-in, dus inclusief btw en alle bijkomende kosten van voorbereiding en bouwbegeleiding.

De investering kan als volgt worden toegerekend aan de verschillende onderdelen van de MFA:

€ 2,2 miljoen voor de school (op basis van huidige VNG-norm);

€ 1,1 miljoen voor de kinderopvang;

€ 1,5 miljoen voor het wijkcentrum.

Een voorbereidingskrediet beslaat 8% van het bouwbudget, oftewel € 384.000, zijnde 8% van de totale investering van € 4,8 miljoen. Voor dit krediet is dekking aanwezig in de begroting 2020, te weten in de post investering Lelie herbouw, groot € 750.000.

Jac – wij vinden het wel raar dat het gezamenlijke voorbereidingskrediet afgaat van het budget dat alleen voor het buurthuis is apart gezet.

Voor de benodigde, totale investering in de MFA kan als volgt dekking worden gevonden:

De investering in de school (€ 2,2 miljoen) wordt voorgefinancierd door AT scholen. Op een termijn van circa 10 jaar wordt de investering opgenomen in het integraal onderwijshuisvestingsprogramma. Dit bedrag moet dan ook worden opgenomen in de financiële planning van het integraal huisvestingsplan (IHP), dat momenteel in voorbereiding is. Aangezien het pand op dat moment al 10 jaar oud is, kan het zo zijn dat de investering over een kortere periode moet worden afgeschreven (circa 30 jaar in plaats van 40). Gedurende de looptijd van de voorfinanciering ontvangt AT scholen een vergoeding voor de rentederving, die overigens zeer gering is.

De schoolbesturen hebben geen bezwaar tegen het opnemen van de Paulusschool in het IHP. De overige investeringen (€ 2.6 miljoen) wordt gefinancierd door de gemeente. Voor de kapitaallasten is dekking aanwezig in verschillende posten, te weten: in het investeringsprogramma (Lelie herbouw), in de (marktconforme) huuropbrengst voor kinderopvang en in de exploitatiebegroting vanwege vrijvallende huur voor de (tijdelijke) Kleine Lelie.

investering excl. school 2.600 (bedragen * € 1.000)
kapitaallasten (rente en afschrijving) 101
dekking:
reeds in begroting 2020 (*-post op p.p. 175 regel 8.2) 30
uit: huuropbrengsten 55
vrijval huur tijdelijke Kleine Lelie 16

De incidentele kosten (thans geraamd op circa € 6 ton) zijn op dit moment nog niet in de begroting opgenomen. Voor de boekwaarde betekent het versneld afschrijven dat in de jaren daarna enige budgetruimte vrijvalt.

De investeringsbedragen en de incidentele kosten voor de MFA zullen wij aanmelden in de kadernota 2020. Vóórdat de kadernota is vastgesteld (juli 2020) zullen wij de inzet van het voorbereidingskrediet beperken tot maximaal € 50.000. Daarmee is het risico beperkt. Op het moment dat de kadernota voorligt is tevens bekend hoe de Paulusschool in het IHP is opgenomen.

De jaarlijkse beheer- en exploitatiekosten komen te zijner tijd ten laste van de bestaande exploitatiebudgetten, te weten de onderwijsvergoeding van de school en uit doorberekening aan de huurders.

Ons voorstel is dan ook om het buurthuis bedrag op te hogen met € 500.000 dit bedrag staat ongeveer gelijk aan 210m² nieuwbouw (uitgaande van een m² prijs van € 2.400 – dat is dezelfde rekenfactor als voor school en kinderopvang is gebruikt). Als je dan de 210m² en de 50m² samenvoegt heb je in totaal 260m² extra beschikbaar. Je komt dan totaal aan vierkante meters uit op een grote voor het buurthuis van 835m². (ter vergelijking was in het haalbaarheidsonderzoek een hoeveelheid van 1144 m² gevraagd).

Door dit te doen kom je tegemoet aan de wensen en behoefte van de betrokken partijen en partners mbt het buurthuisdeel. Dit zouden wij een acceptabel voorstel vinden. Op deze manier levert het ons als buurtvoorziening iets extra's op (win-win) in plaats dat de brand alleen maar gebruikt word om voor andere voorzieningen nieuwbouw voor elkaar te krijgen.

Door dit te doen kunnen belangrijke functies die zeer gewenst zijn door alle partijen die belang hebben bij het buurthuis worden toegevoegd:

35m² Wijk Informatie Punt (spreekkamers en vergaderruimte en klein kantoortje met flexplekken),
90m² Jongerenruimte,
75m² professionele keuken die kan dienen voor buurtmaaltijden als ook als activiteiten ruimte

Qua oude vierkante meters van de oude lelie moet je uitgaan van 575m². Voor het resterend bedrag kun je 50 m² bouwen. (575m² x € 2.400 = € 1.380.000 & 50m² x € 2.400 = € 120.000)

In de 575m2 BVO (netto 442) komen dan de oude functies terug:

80m2 Huiskamer
30 m2 Leslokaal
60m2 Activiteiten ruimte
20m2 Extra opslagmogelijkheden
250m2 Grote zaal die in 2-en te delen is met een volwaardig podium

NB het bedrag van 475m2 klopt niet om mee te rekenen aangezien die oppervlakte niet voldeed aan de BVO norm

Het lijkt erop in dit voorstel de gewenste functies ook voor het beschikbare bedrag kunnen worden gerealiseerd. Tuurlijk kunnen we creatief zijn maar dat levert niet genoeg op dat je ook echt aan de wensen van de buurt kan voldoen. Met dit voorstel doen we al veel water bij de wijn aangezien in het haalbaarheidsonderzoek 1140 was gevraagd en we nu uitkomen op een grootte van 835m2 (dat is voor ons al een verlies van 305m2 PVE t.o.v. het haalbaarheidsonderzoek)

Er word elke keer gezegd dat de architect dan maar al deze problemen moet gaan oplossen maar naar mijn idee moet je ook de architect voldoende in handen geven om er echt een mooi en goed project van te maken.

Daarnaast als je het oppervlakte met de landelijke berekeningen t.o.v. een buurt voorziening komen die ook veel hoger uit zie hieronder:

Ter vergelijking 1:

Benchmark gemeentelijk vastgoed 2018

Gaat uit van 81m2 BVO per 1000 inwoners

Dat zou dan $18 \times 81 = 1458$ BVO per 18.000 inwoners van de bloemenbuurt

STIPO 2012

Gaat uit van 70m2 per 1000 bewoners

$18 \times 70 = 1.260$ m2 per 18.000 inwoners van de bloemenbuurt

STIPO jongerenruimte 12-19 jaar

110 m2 per 1000 inwoners van die leeftijdscategorie

Ter vergelijking 2:

Daarnaast is de 835m2 ongeveer vergelijkbaar met de ruimte die er beschikbaar is bij Lopes Dias, St Josep, in de Hilversumse meent en ik denk koepel iets kleiner. Helaas heb ik niet van alle buurthuizen de echte m2 ters ter onderbouwing, maar dit kan nog worden uitgezocht indien gewenst. Hilversumse Meent is rond de 1000m2 (incl jongerenruimte) st Joseph en Lopes Dias schat ik op 800 tot 1100 m2 BVO

Ter vergelijking 3:

Als we naar andere gebouwen kijken en de bedragen die daarbij horen is € 4.800.000 echt geen realistisch en eerlijk bedrag.

Sterreschool met PSZ en gymzaal	4 miljoen (ongeveer zelfde aantal leerlingen)
Vorstin	11,5 miljoen
Da Costa school	2 miljoen (geraamd in 2010!!) hele bouwproject met Hilvertsheim en buitenruimte ect. Was op 12,5 miljoen euro geraamd.
Voor een appel en een ei gekocht!	€ 165.000!!!! aankoop bedrag terrein Lelie met de opstal (alleen de winst op de begroting is al deel van het bedrag wat we extra vragen en de sloopkosten vervallen ook bij hergebruik voordeel)

Merem (5000 m2)

€ 8.500.000 (€ 1.700 per m2)

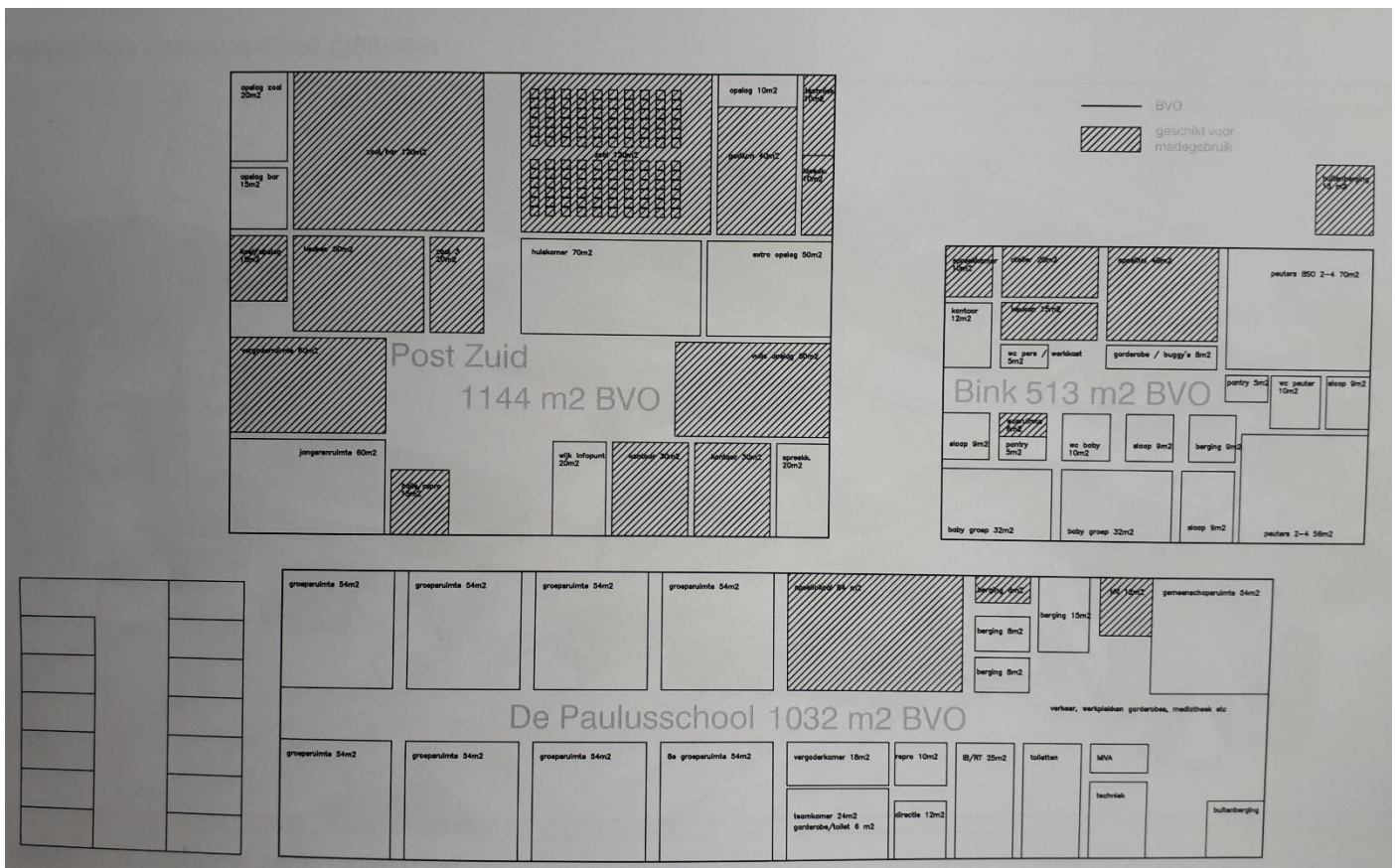
En er zijn vast nog meer voorbeeld vergelijkingen, maar het is niet inzichtelijk terug te vinden wat zaken nou daadwerkelijk hebben gekost. Ik ga ervan uit dat jullie daar beter zicht op hebben.

Daarnaast zijn de school en de kinderopvang ook qua m2ters naar beneden afgeroomd als je het vergelijkt met de bedragen van het haalbaarheidsonderzoek uitgaande van de € 2.400 per m2.

School	huidig oppervlak 1188m2	haalbaarheidsonderzoek 1032m2	dit voorstel 920m2
School	huidig oppervlak 0m2	haalbaarheidsonderzoek 513m2	dit voorstel 460m2

Hieronder zien jullie een schematische weergave van de volumestudie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek. De gearceerde vlakken geven de mogelijke deelbaarheid qua deelbaarheid van de ruimtes aan.

Apart genoeg zijn de deelbare m2 ters van de school en de kinderopvang nu net bijna in zijn geheel geminderd qua m2ters en budget van het gevraagde budget in het haalbaarheidsonderzoek en het nu beschikbare gestelde bedrag (school 112m2 en bink rond de 85m2). Dus waar mogelijk ruimtes deelbaar zijn is dit nu niet meer realiseerbaar door de vermindering in budget.



Zover wij hebben kunnen bedenken vanuit Versa en de Buurt is het amper tot niet realistisch te denken in deelbare ruimtes en al helemaal niet qua open en geslotenheid en dat meubilair in school en kinderopvang is aangepast aan de leeftijd en bij het buurthuis het meubilair voor iedereen te gebruiken moet zijn.

Zie het dus als 2 aparte onderdelen (school en bink t.o. het buurthuis) en laat hen als 2 goede burens vooral veel samenwerken en gezamenlijke activiteiten ontplooiën, want daarin zit de meerwaarde voor elkaar en voor de buurt, niet in de stenen. En als het dan 2 onder 1 kap moet worden i.p.v. twee vrijstaande gebouwen dan zei het zo en zullen we daar creatief mee om moeten gaan tijdens het ontwerp proces. We kunnen gewoon van elkaars ruimtes gebruik maken net als dat altijd in het verleden ook als was.

Het bruisende, de reuring en de ontmoeting krijg je door:

- door gezamenlijke activiteiten te initiëren
- doelgroepen te mixen waar mogelijk en gewenst
- vooral op het centrale binnenplein kom je elkaar tegen en is het hart van de locatie
- door het terrein zo in te richten dat er een doorgang is naar de Gijsbrecht
- door korte lijntjes te hebben en elkaar makkelijk te kunnen vinden
- door veel samen te werken op inhoudelijk en organisatorisch vlak
- een gezamenlijke visie naar de buurt uitstralen: 1] samen (mee)doen, persoonlijk en kleinschalig 2] Inzetten voor een gezonde sociale gemixte buurt 3] maatwerk, laagdrempelig en herkenbaar 4] ruimte voor talent, autonomie, eigenheid, culturele verscheidenheid en persoonlijke ontwikkeling 5] Oog voor de historie en kwaliteiten van de wijk en gericht op een groene en circulaire toekomst

De stenen en beheer moeten op bovenstaande aansluiten en een meerwaarde hebben en niet andersom.

DUS WEES EERLIJK

€ 4,8 miljoen is echt peanuts en staat niet in verhouding tot andere projecten en bijbehorende budgetten.

Vergeet niet dat juist in deze tijd de wijkcentra veel belangrijker in de wijk worden en ook qua wmo en energietransitie. Deze ontwikkeling kan hier een prachtige openbare rol in nemen als mooi inspirerend duurzaam voorbeeld hoe je circulair kan bouwen met behoud van oud, her gebruik van oud, transformatie naar nieuw en duurzame bouwoplossingen.

Mijn vraag is: Kijk en onderzoek waar extra budget vandaan te halen is!

- Verduurzaming maatschappelijk vastgoed
- Wmo loket en gemeente punt in de wijk
- Sport en recreatie
- Participatieplekken en werkervaringsplekken

Ook wij zullen kijken waar mogelijkheden zijn om extra budgetten te vinden zijn. Wel vragen we dan ondersteuning bij eventuele aanvragen of ondersteuning op ander vlak. Dit hebben we al 2,5 jaar aangegeven. Denk hierbij aanschrijven van andere fondsen, crowdfunding, sponsering d.m.v. plaquette in de nieuwbouw, benefiet festival etc..

Uitvoering en vervolgproces

Het bouwproces doorloopt achtereenvolgens verschillende fasen:

1. Definitie
2. Schets en voorontwerp
3. Prijs en contractvorming
4. Definitief ontwerp
5. Technisch ontwerp
6. Realisatie

1. De definitiefase omvat onder andere het compleet maken van het programma van eisen. Dit programma omvat ten minste:

- het ruimtelijk-functioneel PvE;
- het technisch PvE;
- het financieel PvE;
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- is afgestemd op de samenwerking tussen partijen;
- is afgestemd op de afspraken omtrent eigendom, beheer en exploitatie;
- is geschikt als uitgangspunt voor de ontwerpers (architect, constructeur en installateur).

Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek biedt al veel input voor het PvE.

In het vervolg wordt expliciet bekeken of het mogelijk is om een deel van de oude Lelie te behouden of op te nemen in de nieuwe plannen.

Tevens wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze omvat tenminste afspraken over:

- doel van de samenwerking;
- taakverdeling en projectorganisatie bij de voorbereiding en realisatie;
- eigendomsverhoudingen;
- financiering;
- beheer en exploitatie.

Met de school worden specifieke afspraken gemaakt die voortkomen uit de onderwijswetgeving en de huisvestingsverordening.

Alle partijen van de intentieovereenkomst krijgen een volwaardige plaats in de projectorganisatie. Dat betekent dat ook de buurtstichting rechtstreeks aan tafel zit bij de planvorming en medezeggenschap heeft bij onder meer de architectenkeuze en de inrichting van het buurtcentrum en de buitenruimte.

De definitiefase wordt afgesloten met een startdocument en een expliciet door ons te nemen besluit om door te gaan naar de ontwerpfase. Wij zullen niet starten met de ontwerpfase van de MFA vóórdat het plan is opgenomen in het IHP en in de kadernota.

Jac – de samenwerkingsovereenkomst kan naar mijn idee pas worden ondertekend als er meer zaken qua eigendom, beheer, exploitatie ect. duidelijk zijn geworden. Het lijkt mij belangrijk daar eerst naar te kijken en pas tegen het eind van de fase deze overeenkomst te maken. Wellicht ook overlopend in het proces met de architect omdat daar ook nog veel vragen en aandachtspunten naar voren zullen komen.

Is er zicht op wanneer qua tijdslijn het plan zal worden opgenomen in het IHP en de kadernota? Kan er niet juist al eerder worden begonnen met de ontwerp fase? Juist denken veel partijen dat veel problemen/vraagtekens juist in die fase kunnen worden getackeld. Beren op de weg blijken toch geen beren en vice versa.

2. In de ontwerpfase worden vervolgens een architect, een constructeur en een installateur ingeschakeld. Zij vertalen het programma van eisen in een schets- en voorontwerp.

Belangrijk is ook voor ons dat de verschillende zij-groepen ook een duidelijke rol krijgen in het geheel en bij tijd en wijle betrokken worden en wie we wanneer in welke fase willen betrekken en hoe de informatie heen en weer gaat.. kortom hoe we het participatie proces willen inzetten. Denk hierbij aan:

- De omwonende
- De ouders school en/of kinderopvang. Hier zijn 2 categorieën te zien ouders die in de wijk wonen en ouders die niet in de wijk wonen.
- De vrijwilligers van de Lelie
- De gebruikers/bezoekers van de lelie
- De buurtinitiatieven
- De buurtbewoners
- De ondernemers van de Gijsbrecht
- Andere organisaties in de wijk

Bij afronding van het voorontwerp dient een besluit te worden genomen over de wijze waarop de realisatie wordt aanbesteed. Hiervoor bestaan verschillende opties waaruit op dat moment, mede afhankelijk van de situatie op de bouwmarkt, een nadere keuze moet worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
D. Emmer P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Concept raadsbesluit
2. Haalbaarheidsonderzoek MFA Paulusschool & De Lelie, Team Sygma, november 2018
3. Wensen, speerpunten en criteria voor de Nieuwe Lelie, samengesteld door Versa Welzijn, 2018

