

Gemeenteraad Oss

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
14 augustus 2018	3529504	C.Snijders/ V.Duterloo	14 0412
Onderwerp			
Ontmoeten Ruwaard			

Wat adviseert het college te besluiten?

- 1. Een nieuw wijkcentrum voor de Ruwaard te realiseren in de plint van de Sterrebosflat.*
- 2. Het wijkcentrum geschikt te laten zijn voor zowel georganiseerde en ongeorganiseerde (laagdrempelige) ontmoetingsactiviteiten.*
- 3. De betrokken partijen te faciliteren met een kwartiermaker die partijen helpt om samen een nieuw model voor exploitatie en beheer te ontwikkelen zodat de maatschappelijke doelen van dit wijkcentrum worden behaald. De kosten van €125.000 voor de kwartiermaker te dekken uit de vrijvallende kapitaallasten van D'n Iemhof.*
- 4. 'Ons huis van de Wijk' de tijd te geven om te integreren in het nieuwe wijkcentrum. En de huidige tijdelijke locatie aan de Coornhertstraat 3 nog niet te herontwikkelen. De eenmalige kosten van € 60.000 voor onderhoud van dit gebouw integraal af te wegen in de programmabegroting 2019-2022.*
- 5. In de programmabegroting 2019-2022 het structurele tekort van circa € 19.000 voor het realiseren van het nieuwe wijkcentrum integraal af te wegen.*
- 6. Bovenstaande samen met BrabantWonen en de beheerstichting van D'n Iemhof nader uit te werken in een overeenkomst en een gezamenlijk plan van aanpak op te stellen voor het vervolg.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Sinds 2009 zetten veel partijen zich samen in voor een nieuw wijkcentrum in de Ruwaard (zie bijlage). De toekomst van de Sterrebosflat leidde tot bijstelling van deze uitwerkingsrichting uit 2015 (nieuwbouw op huidige locatie). In 2016/2017 werkten partijen aan het plan van een nieuw wijkcentrum in de plint van de flat van BrabantWonen, waar ook activiteitencentrum De Spil van BrabantZorg zit. Dus één nieuwe centrale ontmoetingsplek in de Ruwaard van d'n Iemhof en De Spil samen. Later is ook 'Ons Huis van de Wijk' daarbij gekomen. Alle betrokken partijen vinden dit nieuwe plan goed. Betrokkenen willen dat de gemeente (net als BrabantWonen) een helder, integraal besluit neemt waarmee we procesafspraken kunnen maken.

In de afgelopen jaren zijn behoeften en omstandigheden in het sociaal domein veranderd. Sinds 2015 regelt de gemeente ook de begeleiding van en dagbesteding voor vaak kwetsbare inwoners. Zij wonen langer en vaker in hun eigen woning. Door beperkingen (die samenhangen met bijvoorbeeld ouderdom, psychiatrie of verstandelijke vermogens) is meedoen voor hen niet altijd makkelijk. We willen voor hen collectieve oplossingen mogelijk maken. Daarvoor is zeer laagdrempelige ontmoeting een noodzakelijke voorwaarde. Het burgerinitiatief 'Ons Huis van de Wijk' heeft nu tijdelijk de beschikking over een gemeentelijk pand aan de Coornhertstraat 3. Bij de start ervan in het najaar van 2016 is gezegd dat het initiatief op termijn onderdeel wordt van de centrale ontmoetingsplek van de Ruwaard.

Welke resultaten willen we bereiken?

- Inwoners in de Ruwaard hebben een plek waar zij terecht kunnen om anderen te ontmoeten, zowel georganiseerd als ongeorganiseerd. Een plek die tegemoet komt aan de verschillende behoeften die inwoners in de wijk hebben. Waar mensen op hun eigen manier en tempo kunnen werken aan hun eigen doelen en zingeving. Waar zij iets kunnen betekenen voor een ander en hun eigen netwerken kunnen bouwen. Waar zij betrokken kunnen zijn bij hun eigen leefomgeving en hun stem kunnen laten horen bij de vormgeving daarvan.
- Een nieuw beheer- en exploitatiemodel dat optimaal bijdraagt aan bovenstaande resultaten. We meten maatschappelijk rendement (tevredenheid, gezondheid, participatie en kosten).
- We willen een helder en afgestemd proces over hoe deze plek te realiseren. Het ontmoetingscentrum is een eerste stap naar het resultaat van een toekomstbestendig gebied in het hart van de Ruwaard.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Een nieuw wijkcentrum in de plint van de Sterrebosflat past binnen beleidsdomeinen

In het huidige ontwerp concentreren activiteiten vanuit d'n Iemhof, de Spil en Ons Huis van de Wijk zich. Het beter benutten van gebouwen en multifunctioneel gebruik past binnen het Integraal Voorzieningenbeleid (IVB).

Naast verhuurbare ruimtes is er ook een grote huiskamer waar mensen laagdrempelig binnen kunnen lopen. Deze centrale plek faciliteert ontmoeting en verbinding. Dat is voor de Wmo een belangrijke voorwaarde voor duurzame en passende zorg en ondersteuning in de wijk. In april 2018 lag de notitie 'Oss Ontmoet? Onder de Pannen!' en de intentieverklaring voor aan het college. De nieuwe Iemhof is een goede eerste case in de uitvoeringsagenda. Andere locaties kunnen leren van deze ontwikkeling.

1.2 Meer ruimte voor het openbaar gebied en de nieuwbouw voor een gezondheidscentrum

Door het wijkcentrum te realiseren in de plint van de Sterrebos maken we optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. De wensen en ontwikkelingen in het gebied tussen de Sterrebos en Ministerhof, inclusief winkelcentrum de Ruwert (zoals het gezondheidscentrum, de verkeersveilige bevoorrading van het winkelcentrum, het extra parkeren en de openbare ruimte als onderdeel van de vitale leefomgeving) kunnen we daardoor beter inpassen.

1.3 Herbestemming is een duurzame oplossing

Eigenaar BrabantWonen renoveert de woningen in de Sterrebosflat, waardoor het gebouw nog minimaal 25 jaar meegaat. Een wijkcentrum in de plint betekent (her)gebruik van bestaande voorzieningen. Daardoor is de belasting van het milieu kleiner dan bij volledige nieuwbouw.

2.1 Bewoners van de Ruwaard hebben behoefte aan ruimtes om zelf hun activiteiten te ontplooien

Het nieuwe wijkcentrum krijgt verschillende typen ruimtes, zodat zowel het verenigingsleven (bijv. KBO en biljartvereniging VDO) als activiteiten vanuit de proeftuin Ruwaard door elkaar een plek vinden. De bezoekers gaan ruimtes samen gebruiken en delen met andere initiatieven. Bij dit delen kan de drempel voor de mensen van 'Ons Huis van de Wijk' te hoog worden. Daarom heeft 'Ons Huis van de Wijk' in het voorlopig ontwerp één extra ruimte als thuisbasis.

3.1 Nieuwe samenwerking tussen verschillende groepen moet begeleid en ondersteund worden

Er komen 317 unieke bezoekers per week in 'Ons Huis van de Wijk'. Dat betekent dat het concept werkt. Mensen vertellen: 'ik voel me er welkom en kan doen wat ik wil doen', 'we zijn gelijkwaardig' en 'ik ben mede-verantwoordelijk, want het is van ons samen'. 'Ons Huis van

de Wijk' organiseert zich zonder systemen of hiërarchie en dat is radicaal anders dan de bestaande wijkcentra en beheerstichtingen. Beheerstichtingen hebben de opdracht om hun accommodaties kostendekkend te exploiteren. Dit doen zij door het verhuren van ruimtes en horeca omzet. De ruimtes zijn straks niet allemaal met huurinkomsten te exploiteren. De volkomen nieuwe situatie vraagt om een goede procesbegeleider die de gebruikers gezamenlijk tot goede duurzame afspraken laat komen. Als we dit proces niet faciliteren is het risico groot dat het concept 'Ons Huis van de Wijk' sneuvelt. We willen de ervaring van 'Ons Huis van de Wijk' en de visie op laagdrempelig ontmoeten, zoals in Onder de Pannen omschreven, in de nieuwe Iemhof realiseren.

4.1 De ontwikkeling van de nieuwe samenwerking kost tijd

We willen de werelden zonder tijdsdruk bij elkaar laten komen. Daarom zorgen we dat 'Ons Huis van de Wijk' nog wat tijd houdt in hun huidige locatie om zich goed verder te kunnen ontwikkelen. Het huidige gemeentelijk pand is tijdelijk in gebruik gegeven en staat op de nominatie op herontwikkeld te worden. Dit stellen wij nog 3 jaar uit. De huidige locatie moet dus nog beschikbaar blijven en opgeknapt worden. De staat van het pand is niet goed. Daarom financieren we een opknapbeurt van maximaal € 60.000 die samen met de gebruikers wordt uitgevoerd.

5.1 De ontwikkeling van het gebouw kost structureel meer dan beschikbaar is.

In de programmabegroting 2016-2019 is een bedrag van €3 miljoen euro gereserveerd. Daarna is in de programmabegroting 2017-2020 aanvullend €165.000 voor duurzaamheid beschikbaar gesteld.

In het nu voorliggende plan realiseert de gemeente het ontmoetingscentrum niet zelf maar huurt het van BrabantWonen. De structurele beschikbare budgetten zetten we dan in om de huur te dekken, maar de huurkosten zijn hoger dan deze budgetten. Dit komt omdat de bouwkosten stijgen sinds de economie aantrekt en doordat duurzaam bouwen duurder is bij renovatie. Ook is het functioneel programma uitgebreid met onder andere 'Ons Huis van de Wijk'. En zijn de exploitatielasten (eigenaarslasten als groot onderhoud) opgenomen in de huurprijs.

5.2 Het nieuwe financieringsmodel vraagt om een structurele bijdrage vanuit de gemeente
Wijkcentra werken nu met een kostendekkende exploitatie door verhuur aan verenigingen, georganiseerd welzijnsaanbod en wijkevenementen. Terwijl wijkbewoners behoefte hebben aan een flexibele, toegankelijke, laagdrempelige, goedkope, beschikbare, eigen plek. Hoe regelen we de betaalbaarheid daarvan? Wat wordt de rol en bijdrage van de zorgaanbieders

en de mensen zelf? Dat is de opgave die we ook benoemen in 'Onder de Pannen' en die we in de Ruwaard willen uitwerken. Met het huidige ontwerp en huidige beheermodel verwachten we exploitatietekort van € 40.000 en een bijdrage voor huur van ruimtes 'Ons Huis van de Wijk' van € 20.000. In een nieuw model kan dit lager worden, maar we verwachten dat het faciliteren van het laagdrempelig ontmoeten de gemeente structureel geld kost. We dekken deze € 60.000 uit de budgetruimte voor de huidige Iemhof. De keuzes in het beheermodel leggen wij weer voor aan het college. Hierbij wordt ook gezocht naar nieuwe financieringsvormen en bijdragen vanuit andere partijen.

6.1 Goede afspraken en een snelle overdracht van grond is belangrijk

Voor de planuitwerking, bestemmingsplan wijziging en de bouw, is een aantal afspraken nodig. D'n Iemhof blijft tijdens de verbouwing van Sterrebos in gebruik. Daardoor loopt de ontwikkeling van het gezondheidscentrum gevaar, omdat zij dan pas kunnen starten met de bouw van het gezondheidscentrum als het nieuwe wijkcentrum klaar is. Als deze periode te lang duurt, kan het zijn dat het gezondheidscentrum niet voor deze locatie kiest. De opbrengst van de grondverkoop aan het gezondheidscentrum is een belangrijke drager voor herinrichting van het parkeren en een verkeerveilige bevoorrading van het winkelcentrum. Het besluit van het college en de gemeenteraad dient als basis voor verdere gesprekken en afspraken met de partners.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 D'n Iemhof is eigendom van de beheerstichting, niet van de gemeente

De gemeente en de beheerstichting bespreken 'ontmoeten in de Ruwaard' en de functie van het wijkcentrum hierin. De beheerstichting wil vertrouwen hebben in de toekomstige situatie, voordat zij definitieve afspraken over eigendomsoverdracht maken. De intentieovereenkomst is belangrijk.

2.1 We weten niet hoe 'Ons Huis van de Wijk' zich ontwikkelt

Het is een jong initiatief van betrokken wijkbewoners. Het is een onderdeel van een groter experiment: Proeftuin Ruwaard. Ondanks goede resultaten moeten de nieuwe manieren van werken en organiseren zich nog bewijzen. We weten niet of en hoe 'Ons Huis van de Wijk' blijft bestaan. Het is immers van de inwoners zelf. We willen de ontwikkeling ondersteunen waar nodig. We zien echter overal de toenemende behoefte aan laagdrempelig ontmoeten. We verwachten dat dit soort activiteiten altijd op een of andere manier een plek in het wijkcentrum kunnen krijgen.

2.2 Het nieuwe centrum is op basis van het huidige beheermodel niet financieel dekkend te maken

Dit heeft een negatief effect op het financiële resultaat, maar draagt bij aan de maatschappelijke doelen. Bij meer wijk- en dorpscentra in Oss ontstaat druk op hun exploitaties, organisatie en programmering. Dat komt doordat er steeds meer behoefte is aan laagdrempelige ontmoetingsactiviteiten, vrijwilligers lastig te vinden zijn en de exploitaties moeilijk kostendekkend te krijgen zijn. Als in Ruwaard een nieuw ontmoetingscentrum voor de georganiseerde en de laagdrempelige activiteiten komt, is dat een aandachtsexploitatie voor de gemeente, want het kan niet kostendekkend geëxploiteerd worden door een beheerstichting. Door de ontwikkeling van een nieuw beheermodel kan dit een leermodel zijn voor andere wijkcentra.

3.1 Kwartiermaker kost geld

Het beschikbaar stellen van een kwartiermaker en de intentie vanuit de gemeente om bij te dragen aan een nieuw exploitatie en beheermodel geeft de beheerstichting vertrouwen in de toekomst dat ze nodig hebben om gebouw en grond over te dragen. Collectieve oplossingen voor welzijn- en gezondheidsproblemen leveren kostenbesparing en kwaliteitsverbetering op aan de kant van zorg en ondersteuning.

5.1 Grotere uitwerkingsrisico's bij renovatie en herbestemming

Bij renovatie en herbestemming zijn de financiële risico's bij de nadere uitwerking en uitvoering groter dan bij volledige nieuwbouw door het bestaande gebouw en haar beperkingen. In dit stadium hebben we een gedetailleerde berekening gemaakt van de investerings- en exploitatiekosten. Er is al rekening gehouden met de marktontwikkeling en de prijsstijgingen afgelopen jaren. Dit budget zal voor de uitwerking dan ook taakstellend moeten zijn.

5.2 Duurzaamheid kost meer bij renovatie

Het beschikbare duurzaamheidsbudget was gebaseerd op nieuwbouw. Bij renovatie zijn de kosten om duurzaamheidsmaatregelen te nemen aanzienlijk groter. Doordat Sterrebos een bestaand gebouw is, realiseren we niet onze duurzaamheidsambities (energieneutraal en gasloos). Om deze ambities in het bestaande gebouw te realiseren zou dit een extra investering van orde grootte 1 miljoen euro betekenen. Dit staat niet in verhouding met de investering.

BrabantWonen installeert zonnepanelen op het dak van de flat voor gebruik voor de algemene ruimtes in het gebouw en onderzoekt de mogelijkheden voor een groen dak. We willen

proberen zoveel als mogelijk te realiseren. Onder andere door het toevoegen van een WKO installatie (warmtekoude opslag). Dit vraagt een extra investering van € 50.000 ten aanzien van duurzaamheid, dit wordt opgenomen in de huurprijsberekening vanuit BrabantWonen.

5.3 Substantiële structurele bijdrage gemeente gevraagd

Het is nog niet duidelijk wat het structureel exploiteren van het gebouw gaat kosten. Door met een kwartiermaker te komen tot een ander verdien- en exploitatiemodel, kan het nu voorziene bedrag mogelijk teruggebracht worden. Het is nu nog onzeker wat de noodzakelijke bijdrage blijft.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Zie bijlage 2

Incidenteel

Kwartiermaker

Onderhoud Coornhertstraat Huis van de Wijk

Structureel

Exploitatie bijdragen

Huur

Vaste inrichting

Openbaar gebied (zie separaat collegebesluit gebiedsvisie)

b. Communicatie

De direct betrokkenen bij de plan ontwerp voor de nieuwe Iemhof worden na het besluit van het college op de hoogte gebracht van de inhoud van dit voorstel. Zij worden bij de uitwerking verder betrokken.

Via de wijkkrant Rucreant zijn inwoners van de Ruwaard op de hoogte gehouden van de voortgang van het project. Na besluitvorming zullen we de inwoners via deze weg informeren over het vervolg.

c. Uitvoering

Dit besluit wordt door afdeling F&C financieel verwerkt in de gemeentebegroting.

Voor het vervolgtraject wordt gezamenlijk met de externe partijen een plan van aanpak opgesteld.

d. Overlegd met

Intern: afdeling SMM (Vanessa Duterloo, Mark Megens), afdeling Vastgoed (J. van Erp, B. de Bruijn, J. van Dorst), afdeling SRO (R. Boshouwers, E. Bos), afdeling F&C (S. Nip, H. Maas), Wijkzaken (P. Mulderij), afdeling GIBOR (J. de Groot, A. Beukhof),

Extern: BrabantWonen, bestuur wijkcentrum d'n Iemhof, hoofdgebruikers huidig wijkcentrum d'n Iemhof (KBO, biljartvereniging VDO), wijkstichting, wijkraad, 'Ons Huis van de Wijk', Proeftuin Ruwaard, Ons Welzijn, BrabantZorg, bewonerscommissie Sterrebos.

Bijlagen

1. Procesbeschrijving Ontmoeten in de Ruwaard 2009-2018
2. Lijst van te verwachten kosten
3. Opdrachtoomschrijving Kwartiermaker
4. Maatschappelijk Businesscase 'Ons Huis van de Wijk'
5. Notitie 'Oss Ontmoet? Onder de pannen!' incl. intentieverklaring
6. Tekening van laatste voorlopig ontwerp
7. Tekening van het gebied rond Sterrebos/D'n Iemhof en De Ruwert

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,

Namens dezen,

Samenvatting (=korte inhoud)

De gemeente Oss wil samen met partners zoals BrabantWonen, Stichting Wijkcentrum Ruwaard (D'n Iemhof) en Ons Huis van de Wijk een goede ontmoetingsplek creëren voor inwoners en verenigingen in de Ruwaard. Dat willen we doen in de plint van de Sterrebosflat. De ontmoetingsplek is laagdrempelig en faciliteert contact en initiatief. Daarom maken we met alle partijen goede afspraken om tot verbouw en invulling van de Sterrebos te komen.