1. Financiële verdiepingsslag van het integrale voorstel Ontmoeten in de Ruwaard

Hieronder geven we een overzicht van de financiële verantwoordelijkheden en financiële risico's in zowel de huidige als toekomstige situatie (D'n nieuwe Iemhof in Sterrebos).

<u>Huidige situatie</u>

- D'n Iemhof

In de huidige situatie is het gebouw en ondergrond van D'n Iemhof in eigendom van Stichting Wijkcentrum Ruwaard. De Stichting is verantwoordelijk voor de volledige gebouw exploitatie (zowel gebruikers deel als eigenaren deel). Deze kosten kunnen zij dekken door verhuur, baropbrengsten en subsidie vanuit de gemeente.
Zij krijgen twee subsidies vanuit de gemeente: voor kapitaallasten € 36.796 (gerelateerd aan een lening voor een verbouwing, de lening is komende jaren afgelost) en beheersubsidie €59.987. Deze subsidies zetten we (mede) in als dekking voor de structurele lasten in de toekomstige situatie.
Dit is anders dan bij andere wijk- en dorpscentra: deze zijn in het algemeen in eigendom van de gemeente (of worden gehuurd van een derde partij, maar dan draagt de gemeente de huurlasten). De gemeente is in dit model verantwoordelijk voor het eigenaarsdeel van de exploitatie (kapitaallasten, groot onderhoud, ozb belasting en opstalverzekering) en stelt de gebouwen om niet beschikbaar aan een beheerstichting. De beheerstichting is verantwoordelijk voor een kostendekkende exploitatie voor het gebruikersdeel.

- Ons Huis van de Wijk

In de huidige situatie maakt Ons Huis van de Wijk gebruik van het gebouw aan de Coornhertstraat. Deze locatie stond op de nominatie om herontwikkeld te worden. Dit gebouw is tijdelijk in gebruik gekregen voor het burgerinitiatief Ons Huis van de Wijk, onderdeel van experiment Proeftuin Ruwaard. De gemeente is eigenaar van dit pand, maar heeft vanwege de herontwikkelplannen geen structurele onderhoudsbudgetten meer beschikbaar voor dit pand.
Voor Ons Huis van de Wijk is een werkbudget van €10.000 per jaar beschikbaar gesteld vanuit alle partners van de Proeftuin gezamenlijk.

- Sterrebos

Sterrebos, een flat met servicewoningen en op de begane grond een ontmoetingsruimte de Spil, is in eigendom van BrabantWonen.

<u>Toekomstige situatie</u>

- D'n Iemhof -> gezondheidscentrum en openbaar gebied

Het gebouw en ondergrond van D'n Iemhof worden *om niet* overgedragen aan de gemeente (zie ook uitgangspunten in de intentie overeenkomst). De gemeente kan deze locatie herontwikkelen binnen een grondexploitatie. De gemeente sloopt het gebouw, maakt bouwrijp en realiseert het openbaar gebied. Op deze locatie kan grond verkocht worden aan het gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum realiseert zelf het gebouw en is zelf verantwoordelijk voor de exploitatie

daarvan. We vinden het gezondheidscentrum een hele wenselijke ontwikkeling en de medici zelf willen ook heel graag zo snel mogelijk naar deze plek verhuizen.

- Ons Huis van de Wijk -> Herontwikkeling Coornhertstraat

In de huidige situatie hebben we geen onderhoudsbudget voor het gebouw aan de Coornhertstraat. Om een goede overgang te realiseren naar het nieuwe wijkcentrum is het belangrijk om eerst te werken aan een goed samenwerkingsmodel alvorens de activiteiten te integreren. Wanneer we het gebouw aan de Coornhertstraat langer ter beschikking willen stellen is onderhoud in dit gebouw noodzakelijk. Dit onderhoud bestaat onder andere uit schilderwerk, dak reparatie en vervanging CV-ketel ten behoeve van het dagelijks gebruik en comfort. Na oplevering van de nieuwe Iemhof en verhuizing van Ons Huis van de Wijk kan deze locatie door de gemeente herontwikkeld worden.

- Sterrebos -> Wijkcentrum D'n nieuwe Iemhof

BrabantWonen blijft eigenaar van de Sterrebos. Inclusief het nieuwe wijkcentrum. BrabantWonen realiseert de verbouwing en uitbreiding ten behoeve van het wijkcentrum. En BrabantWonen blijft verantwoordelijk voor de eigenaarslasten van het totale gebouw. De gemeente gaat het nieuwe gebouw huren van BrabantWonen. In deze huur zijn de investeringskosten en groot onderhoudskosten meegenomen. De gebruikers zijn vervolgens verantwoordelijk voor het gebruikersdeel van de exploitatie, zoals energiekosten, schoonmaak en klein onderhoud. Gelijk aan alle andere wijk- en dorpscentra binnen de gemeente. De beheerstichting zou in deze nieuwe situatie dan ook geen subsidie meer ontvangen vanuit de gemeente.
Op basis van het huidige beheermodel (verhuren van ruimtes) schatten we in dat het nieuwe wijkcentrum in gebruik niet kostendekkend kan worden. In het ontwerp zit namelijk een relatief groot aandeel algemene ruimtes voor vrije inloop die niet verhuurd kunnen worden. Ook Ons Huis van de Wijk kent het concept dat ruimtes gratis ter beschikking worden gesteld. We willen op zoek naar een nieuw beheer en exploitatie model, waarbij gezocht wordt naar een nieuw verdienmodel en financieringsstromen. Denk aan sociaal ondernemerschap. De exacte structurele bijdrage van de gemeente is afhankelijk van dit exploitatie model. Hierover neemt het college en raad later een apart besluit. In de intentie overeenkomst hebben we in de ontwikkelperiode voor een nieuw beheer- en exploitatiemodel met de beheerstichting een garantstelling voor maximaal het verschil tussen de nu voorstelde exploitatieopbrengst en exploitatiekosten (€60.000) afgesproken. De garantstelling loopt tot dat het nieuwe model voor het ontmoetingscentrum minimaal 1 jaar in werking is geweest.
De verwachting is dat de bijdrage vanuit de gemeente maximaal deze €60.000 zal zijn (vanuit de opzet van het huidige beheermodel), maar door op zoek te gaan naar andere geldstromen kan dit lager worden.

Risico's

- Aanbestedingsrisico

In de investeringsraming is rekening gehouden met een reguliere bouwkostenstijging. Met BrabantWonen zijn we in gesprek over de huurprijs en voorwaarden, intentie is dat BrabantWonen het aanbestedingsrisico op zich neemt. We leggen deze afspraken op korte termijn vast in een samenwerkingsovereenkomst en uiteindelijk in de huurovereenkomst. Om het aanbestedingsrisico

voor BrabantWonen beheersbaar te houden is het wel belangrijk om op korte termijn een besluit te nemen over D'n Iemhof. Immers de bouwkosten blijven nu nog steeds in een hoog tempo stijgen.

- Exploitatie risico

We verwachten dat het financiële exploitatierisico maximaal €60.000 per jaar bedraagt. Zoals hierboven bij de toekomst situatie geschetst is dit de maximale bijdrage vanuit de gemeente. Met deze bijdrage is rekening gehouden in het financiële voorstel.
Daar staan de maatschappelijke effecten van collectieve zorg en welzijn tegenover. We zien in de micro analyses binnen proeftuin Ruwaard dat andere manieren van zorg (bijvoorbeeld Ons Huis van de Wijk) leiden tot lagere uitgaven in zorg en ondersteuning.
We werken een nieuw beheer en exploitatiemodel uit wat als voorbeeld kan dienen voor andere wijkcentra. Mogelijk kan dit model het exploitatie tekort verkleinen, in dat geval hebben we een meevaller. In de huidige exploitatie opzet zijn geen inkomsten vanuit Ons Huis van de Wijk ingerekend. Wanneer dit experiment niet blijkt te slagen lopen we hiermee geen groter financieel risico. Wel heeft dit gevolgen voor de bezetting van het gebouw. We kunnen in dat geval in overleg met BrabantWonen kijken of we een andere bestemming voor dit deel van het wijkcentrum (ruimtes specifiek voor Ons Huis van de Wijk) kunnen vinden.

- Grond overdracht

Uitgangspunten voor de grondoverdracht hebben we in de intentie overeenkomst vastgelegd. De Stichting draagt de grond om niet over aan de gemeente op het moment dat de nieuwe Iemhof is opgeleverd. De voortgang van de nieuwe Iemhof is daarmee bepalend voor de mogelijke verkoop van grond aan het gezondheidscentrum.

- Besluitvorming BrabantWonen

BrabantWonen moet nog een investeringsbesluit nemen. We hebben nog geen definitieve afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

2. Toelichting op het onderdeel 'Kwartiermaker' van het integrale voorstel Ontmoeten in de Ruwaard

Aanleiding

Al enkele jaren werken we aan een nieuw, centraal ontmoetingsgebouw in de Ruwaard als vervanging voor het huidige gebouwen van d'n Iemhof en de Spil (in de Sterrebos). Inmiddels is er door initiatief van bewoners ook een nieuwe ontmoetingsplek ontstaan; Ons Huis van de Wijk. Alle drie de plekken hebben een sterk verschillend karakter. Dat eigen karakter is ontstaan door de historie, de aansturing, de wensen van de bezoekers en/of het (financiële) beheermodel dat aan de locatie ten grondslag ligt.

We hebben het voorlopig ontwerp voor de nieuwe Iemhof samen met alle betrokkenen gemaakt. Op papier is er voor iedereen plek. Maar het gaat om meer dan stenen en activiteitenoverzichten. Hoe zorgen we dat de nieuwe visie op ontmoeten, de samenwerking onder één dak en de meest passende manier van financieren in de nieuwe Iemhof wordt verankerd?

Waarom een kwartiermaker?

De kernwaarden van alle betrokkenen liggen niet ver uit elkaar: zij willen allemaal graag dat er in de Ruwaard een plek is om elkaar laagdrempelig te ontmoeten. Maar als we doorvragen blijkt dat beelden erg verschillen. Want wat ís laagdrempelig dan? En wat ís beheer dan? En wie ontmoet wie en waarom? Hoe zou je dat moeten organiseren? Bij de één is de koffie gratis. Bij de ander is de verkoop van kopjes koffie nodig om het pand fijn en schoon te houden. Bij de een is het gebruik van de ruimtes aan de mensen zelf; wie is er vandaag en wat zullen we doen? De ander wil vooraf duidelijke afspraken; huurders mogen toch weten waar ze aan toe zijn? Voor beiden is het huidige model van organiseren en beheren het 'juiste'. Een andere vorm doet afbreuk aan wie ze willen zijn.

Om met deze beelden, ervaringen, belangen en culturen tot een gezamenlijke nieuwe werkwijze te komen, is het nodig dat dit proces wordt voorbereid en begeleid. Deze persoon moet ervaring hebben met een integrale aanpak waarin luisteren, verbinden, adviseren en doorpakken even belangrijk zijn. De inhoud, die bestaat uit vernieuwing van bewonersparticipatie en een financieel vraagstuk, moet door één persoon in één proces samengepakt worden. Het vraagt om specifieke kennis en ervaring met zulke trajecten. Wat werkt wel en wat niet? Welke nieuwe partijen zijn te verbinden? Hoe komen we tot een sluitende en duurzame manieren van financieren? We hebben hiervan zowel positieve als negatieve voorbeelden gezien.

Voor de beheerstichting, Ons Huis van de Wijk en voor BrabantWonen is een besluit inclusief kwartiermaker belangrijk. Het geeft hen het vertrouwen dat het loslaten en investeren niet voor niets zijn.

Ons Huis van de Wijk is een nieuw concept en het ontwikkelt zich nog elke dag. De bezoekers geven het samen stap voor stap vorm. De effecten worden zichtbaar. Door deze manier van ontwikkelen sluiten we aan bij wat de wijk nodig heeft. We willen dit proces niet verstoren door een versnelde verhuizing naar het bestaande gebouw van d'n Iemhof met de huidige beheerafspraken. Dat zou betekenen dat Ons Huis van de Wijk in een bestaande, niet passende situatie moet

invoegen. Wenselijk is dat partijen samen met de kwartiermaker hiervoor de tijd nemen en bewuste afwegingen gaan maken voor samenwerking in het nieuwe gebouw.

De kwartiermaker komt samen met de partijen tot een model, waarin alle doelen en belangen zo veel mogelijk gediend worden. Als tussenresultaat geeft hij/zij een concreet en gedragen advies aan Gemeente en BrabantWonen. Dit advies gaat in op de financiering, het beheer en de samenwerking van het ontmoetingscentrum. Hierover nemen college en gemeenteraad een besluit. Het eindresultaat is een start met de implementatie en verfijning van de nieuwe aanpak samen met de partijen. Daarnaast wil de gemeente Oss ten behoeve van andere locaties leren van de aanpak in de Nieuwe Iemhof.

Kosten van een kwartiermaker

De nieuwe Iemhof is een complex project dat zich door meerdere factoren en actoren lastig laat plannen. We willen wel graag dat de kwartiermaker nu al met de partijen start, en we willen graag dat de opdracht pas eindigt als de nieuwe vormen van beheer en exploitatie staan. Op basis van deze wensen doen we een concreet voorstel om mee te gaan rekenen: een periode van 2 jaar, 3 dagen per week (en een fluctuerende intensiteit van de inzet van de kwartiermaker).

Het bedrag van € 125.000,- voor twee jaar/drie dagen per week is zowel bij inhuur als interne kandidaten reëel. Als we terugrekenen wordt dat zichtbaar:
Inhuur: een uurtarief van € 50,- bruto per uur inclusief reis- en verblijfkosten (want: €125.000 / 2 (jaar) = €62.500 : 52 (weken per jaar) = €1202 / 24 (uur per week) = €50). Dat uurtarief is aan de lage kant. Als we afspraken kunnen maken over payrolling, dalen de kosten van inhuur zodat het uurtarief meer marktconform wordt.
Intern: rekenen we met loonkosten per uur voor een interne senior medewerker, komen we op een bedrag van 115.000 voor twee jaar (want: 24/36 x € 86.852 = € 57.901 x 2 = € 115.803). Waarbij geen rekening is gehouden met extra inzet van andere medewerkers die taken over moeten nemen.

Dekking

In het Meerjaren Investeringsplan Maatschappelijk Vastgoed (MIP MV) hebben we structureel vanaf 2019 €142.425 beschikbaar. Doordat we de nieuwe Iemhof pas vanaf medio 2020 gaan huren van BrabantWonen kunnen we de kwartiermaker financieren uit dit eenmalige voordeel.

3. Toelichting op het onderdeel ‘Duurzaamheid’ van het integrale voorstel Ontmoeten in de Ruwaard

In de intentie overeenkomst zijn met BrabantWonen de volgende afspraken gemaakt ten aanzien van duurzaamheid:

Het duurzaamheidsniveau van D’n nieuwe Iemhof is op het geldende niveau voor vernieuwbouw in het kader van Bouwbesluit 2012 met de mogelijkheid om een extra verduurzaming toe te voegen in de vorm van een WKO installatie. Deze WKO installatie is meegenomen bij de financiën van dit raadsdossier.
Bij de uitwerking van het plan worden andere duurzaamheidsmogelijkheden onderzocht en binnen het financieel kader zoveel als mogelijk toegepast. Wanneer aanvullende duurzaamheidsambities gewenst zijn buiten het financieel kader, zal er door de initiator naar alternatieve financiering (subsidie, bijdrage gebruikers, o.i.d.) gezocht moeten worden. Wanneer er geen extra financiële middelen komen, kunnen aanvullende duurzaamheidsambities niet meegenomen worden.

Ook BrabantWonen heeft de ambitie extra duurzame maatregelen te nemen, in de vorm van een groen dak op de grote zaal. De extra investering van 50.000 euro neemt BrabantWonen niet mee in de huurprijsbepaling.

Donderdag 13 september ontvangen wij van BrabantWonen een overzicht van de duurzame maatregelen die zij opgenomen hebben in de plannen. Deze zullen wij later na sturen.