GEMEENTE Oss

Aan de leden van de gemeenteraad van 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
25 juni 2019		V. Duterloo en C. Snijders	

Onderwerp

Voortgang wijkcentrum De Nieuwe Iemhof

Geachte leden,

In de Ruwaard wordt gewerkt aan een nieuw ontmoetingscentrum. In deze brief leest u meer over de voortgang daarvan. Wat is er tussen januari en juni 2019 gedaan? Waar staan we in het bouwproces? Hoe verloopt het samen ontwikkelen van het nieuwe concept van ontmoeten? En wat staat er in de tweede helft van 2019 op de planning?

1. Kwartiermaker gestart

Op 1 februari is de nieuwe kwartiermaker Christel Hoogland gestart. Twee commissies met vertegenwoordigers van de beheerstichting D'n Iemhof, Ons Huis van de Wijk, Ons Welzijn, BrabantWonen, BrabantZorg en gemeente (vastgoed en sociaal domein) hebben met 4 kandidaten gesproken. De commissieleden waren unaniem over de deskundigheid en positiviteit van Christel. Ze heeft ervaring met vergelijkbare opgaven en daar mooie resultaten geboekt. Dat geeft de leden van de commissies vertrouwen voor een goed en gezamenlijk concept voor de nieuwe Iemhof.

Wie is Christel?

Zij omschrijft haar drijfveren en ervaring als volgt:
'De kern van mijn werk is altijd de ontwikkeling van organisaties en individuen, om van daaruit nieuwe antwoorden op maatschappelijke uitdagingen te realiseren. Ik zet graag mijn tanden in opdrachten die een complexe puzzel zijn: waar te beginnen, met wie, hoe gaan we om met weerstand, wat is er al, waar willen we naar toe en hoe? Processen waar de uitkomst van tevoren nog niet vaststaat, waar er gewerkt moet worden aan een gezamenlijke visie en praktijk, de neuzen dezelfde kant op, een gedragen resultaat. Altijd vanuit de bedoeling; voor wie doen we dit? Collega's beschrijven mij als inspirerend, positief en energiek. In staat om met een warme zakelijkheid, mensen en partijen te verbinden en resultaat te boeken in complexe situaties.'

Welk soort vragen pakt zij aan?

Bewoners willen een wasplaats starten waar ontmoeting en het bieden van leer/werkplekken centraal staat. Wie helpt hen bij het maken van een businessplan en aanboren van financiering?

Het verzorgingstehuis staat leeg. Hoe geven we dit een nieuwe invulling die in lijn is met onze maatschappelijke opgaaf? Wat doen we met het beheer en hoe krijgen we onze exploitatie dekkend?

De bewonersorganisatie wil graag de exploitatie van het bejaardentehuis overnemen. Hoe maken we dit mogelijk en borgen we ook de kwaliteit en continuïteit van wat we opgebouwd hebben?

Christel heeft ervaring met sociaal ondernemerschap – nieuwe organisatie- en verdienmodellen – waardoor maatschappelijke initiatieven zijn gerealiseerd, die recht doen aan sociaal beheer en een duurzame exploitatie. De participatiesamenleving en veranderingen in de zorg hebben ervoor gezorgd dat steeds meer bewoners het heft in eigen handen nemen. Bewoners starten zelf maatschappelijke initiatieven en zoeken naar aansluiting bij de markt. Sociale ondernemingen, bewonersorganisaties en coöperaties zijn nieuwe antwoorden op deze ontwikkeling. In haar werk heeft zij met diverse groepen bewoners en organisaties samengewerkt om sociaal ondernemerschap een invulling te geven en te werken aan een duurzaam verdienmodel; buurthuizen, ontmoetingsplekken als de Wasplaats, Wijkplaats Buur, Puur Lokaal, bewonersbedrijf Malburgen en de voormalige bejaardentehuizen Bruishuis en Akker 71. Het blijft een uitdaging om de sociale insteek te combineren met een duurzaam verdienmodel, maar dat het mogelijk is blijkt wel uit deze successen.

2. Samenwerking en invulling van de nieuwe Iemhof

Eerste inventarisatie

De kwartiermaker heeft in de eerste maand met alle betrokkenen kennisgemaakt. Ze heeft met hen gesproken over wat voor hen belangrijk is. Daaruit blijkt dat:

- Partners graag betrokken zijn en iets willen betekenen voor de nieuwe Iemhof;
- Er behoefte is aan onderlinge afstemming en invulling. Mensen willen gezamenlijk om de tafel gaan en stilstaan bij de onderlinge samenwerking, rollen en verantwoordelijkheden en een gezamenlijke visie vormen op de nieuwe Iemhof. Wat wordt de functie van die plek in de wijk? Wat willen we dat het voor een plek gaat worden? Wat maakt nu de nieuwe Iemhof bijzonder? Welke waarden wil de Iemhof uitstralen? Hoe moet het eruit zien? Hoe zorgen we dat we elkaar vinden met onze eigen werkwijzen en overtuigingen? Hoe moet de organisatie eruit zien? Et cetera.;
- Mensen veel veronderstellingen hebben over wat ieders beeld en voorkeuren zijn bij de invulling van de nieuwe Iemhof;
- Er al veel werk verzet is samen met de architecten en BrabantWonen, maar dat dit toch voornamelijk gericht is geweest op het gebruik en de indeling van het gebouw.

Kortom: er zijn veel vragen en er is bereidheid om gezamenlijk aan de slag te gaan.
Begin april was er een bijeenkomst over samenwerking; wat zijn ieders verwachtingen, rollen, taken en bijdragen. Onjuiste beelden en veronderstellingen zijn weggenomen. Er is afgesproken wie bij het vervolg moet zijn en welke vervolgstappen de betrokkenen gaan zetten.

Hoe ziet het vervolg eruit?

Het is het cruciaal om de gewenste afstemming te organiseren, waardoor de betrokkenen een gedeeld beeld over de nieuwe Iemhof gaan vormen. Daarvoor houdt de kwartiermaker een aantal bijeenkomsten met de belangrijkste spelers in de wijk, zoals bewonersorganisaties

(beheerstichting Iemhof, Huis van de Wijk, Wijkraad, Wijkstichting,) en partners (Brabant Wonen, BrabantZorg, ONS Welzijn en andere (proeftuin)partners) en anderen als nodig.

In juni is de eerste van twee bijeenkomsten om aan een gezamenlijke visie te bouwen. Vragen als: 'wat zijn onze waarden?', ' voor en door wie?', 'wat zijn de belangrijkste bouwstenen?' worden beantwoord. Begin september werken we daar verder aan. In het najaar zijn er bijeenkomsten om samen te bepalen welke inrichting en uitstraling past bij de visie en de waarden en het gebruik. En gaan we bepalen welke organisatievorm (juridische vorm en dagelijkse organisatie) past bij die gezamenlijke visie en waarden.

De opbrengsten van de bijeenkomsten worden met een kleinere groep verder uitgewerkt en tijdens de volgende bijeenkomst getoetst en aangescherpt door de grotere groep. Zo neemt iedereen deel aan het proces.
In de tweede helft van 2019 werken partijen aan verdere invulling en uitwerking van de (dekkende) exploitatie met de beheerstichting met aandacht voor passend verdienmodel.

3. Bouwproces

BrabantWonen is verantwoordelijk voor de bouw van de Nieuwe Iemhof. In een bouwteam met architect, aannemer, constructeur en installatiedeskundigen worden de bouwplannen verder uitgewerkt. Dit bouwteam is begin dit jaar gestart. Ook de kwartiermaker maakt hier deel van uit.

Het bouwteam heeft samen met de gebruikers de plattegronden geactualiseerd en uitgewerkt tot een definitief ontwerp. De installatieprincipes worden nu uitgewerkt. Het bouwteam wil de omgevingsvergunning voor de zomer aanvragen. Daarna, na de zomer, kan dan gestart worden met de bouw. Bij deze planning hoort een verwachte oplevering van het gebouw in het najaar van 2020, waarna begin 2021 de huidige Iemhof gesloopt kan worden en de ontwikkeling van het gezondheidscentrum kan starten.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende heb ingelicht. Ik maak na de zomer graag gebruik van een podiumbijeenkomst zodat u meer achtergrondinformatie krijgt vanuit de betrokkenen bij het project.

Met vriendelijke groet,

Dhr. F. Den Brok,
Wethouder Vastgoed en Ontmoeten