Advies aan B&W

Onderwerp

Opstellen huisvestingsplan voor door de gemeente in Oss Noordwest gewenste activiteiten en voorzieningen

Datum	14-01-2020	**Naam en telefoon**	Annemieke Verstraten
Afdeling			
	VB	**Portefeuillehouder**	Frank den Brok

Instemmen met het:

1. op basis van de gebiedsvisie Oss Noordwest uit te werken huisvestingsplan voor de voorzieningen in Oss Noordwest;
2. tot 2025, of zoveel korter als het haalbaar is, in standhouden van wijkcentra De Hille en De Bonte Hoef;
3. uit te werken plan voor herhuisvesting van Scouting Ussen;
4. ten laste brengen van de IVB-reserve en het Meerjarenonderhoudsplan van het voorbereidingskosten van € 50.000,--
5. de gemeenteraad actief te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 20 augustus 2019 heeft het college besloten om de voorbereiding van MFA Oss Noordwest stil te leggen, omdat de MFA niet binnen het door de gemeenteraad op 19 januari 2019 beschikbaar gestelde krediet is te realiseren. Tevens is besloten dat het college eind oktober 2019 een besluit wil nemen over het vervolg.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De gemeente Oss faciliteert het huisvesten van door de gemeente voor inwoners en doelgroepen nodig geachte maatschappelijke-, onderwijs-, sport- en zorgvoorzieningen in wijken en dorpen zodat zij beter toegankelijk en bereikbaar zijn.

Welk resultaat willen we bereiken?

Resultaten volgende fase

1. Een concreet voorstel voor het huisvesten van activiteiten in Oss Noordwest, die voortkomen uit wettelijke taken en voorzieningen of die de Gemeente Oss vanuit beleid nodig vindt.
2. Het verminderen van vierkante meters maatschappelijk vastgoed in Oss Noordwest om te komen tot voor de gemeente betaalbare accommodaties. Door meervoudig en intensiever gebruik van ruimten en daar waar mogelijk activiteiten samen te doen.
3. Het in co-creatie uitwerken van een programma aan sociaal, culturele en maatschappelijke activiteiten die organisaties en wijkbewoners in Oss Noordwest wenselijk vinden om te kunnen faciliteren en huisvesten.
4. Het komen tot een voorstel voor een exploitatiemodel voor de accommodatie(s) in Noordwest waarbinnen de exploitatielasten van gebruik worden gedragen door de juiste kostendrager.
5. Het komen tot een beheerorganisatie die, recht doend aan het huisvesten van de onder 1 genoemde voorzieningen en activiteiten, sociaal maatschappelijk ondernemend exploiteert waardoor het bruist van activiteiten en er een financieel gezonde exploitatie wordt gerealiseerd.
6. Het voor ongeveer 5 jaar, of zoveel korter als haalbaar is, voortzetten van de verhuur en exploitatie van de huidige gebouwen, met uitzondering van scouting Ussen waarvoor dringend vervangende huisvesting geregeld moet worden. Daarnaast op verantwoorde wijze beëindigen van de huurovereenkomst met de kinderopvang BSO de Rotsvlinder en aanbieden van alternatieve huisvesting in een gemeentelijk gebouw indien mogelijk.

De gemeente wil samen met de stakeholders komen tot huisvesting die aansluit op de gebiedsvisie, locatiekeuze en programmering voor de noodzakelijk geachte activiteiten. Daarbij willen we bereiken dat sociaal domein-, sport-, onderwijs- of zorgactiviteiten en voorzieningen die de gemeente in de wijk Oss Noordwest wil laten plaatsvinden over geschikte en passende huisvesting beschikken.
Voor het besturen en beheer van de accommodatie wil de gemeente samen met de beoogde beheerorganisatie MFA Noordwest i.o. een passend exploitatiemodel uitwerken. Een exploitatiemodel borgt instandhouding van de exploitatie en biedt tevens de exploitant de ruimte om ook aan niet door de gemeente aangewezen activiteiten en voorzieningen onderdak te bieden.

Scouting andere huisvesting aanbieden

Voor het gebouw waar scouting Ussen is ondergebracht, is het onverantwoord gebruik lang voort te zetten. Deze visie wordt onderschreven door Scouting Ussen en de BSO die gebruik maken van dit gebouw. Scouting Ussen dient zo snel mogelijk in andere huisvesting ondergebracht te worden. Het gebouw wordt ook verhuurd aan BSO Rotsvlinder en ook daarvoor zal een oplossing gevonden moeten worden.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1. Gebouwen zijn afgeschreven

De gebouwen De Hille, De Bonte Hoef, sportzaal Ussenstelt, scouting Ussen, De Polderhof en De Lockaert zijn functioneel en bouwtechnisch afgeschreven. Voor de twee wijkcentra, scouting Ussen

en sportzaal Ussenstelt heeft de gemeente op 19 januari 2019 een investeringskrediet vastgesteld. De beide scholen staan in 2025 op het MIP.
Gelet op het huidige gebruik (structureel leegstand), de toekomstig te verwachten door de gemeente gefinancierde huisvesting en doelmatiger gebruik van beschikbare ruimten schatten we dat het toekomstig benodigde metrage gereduceerd kan worden.

2. Andere wijze van programmeren en exploiteren accommodatie schept ruimte voor door gemeente gewenste activiteiten en voorzieningen in de wijk

Het belang van keuzes in gebruik van accommodaties verandert. Voor de gemeente is het belangrijk dat maatschappelijk vastgoed in ieder geval ingezet wordt voor activiteiten die behoren tot de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden. De gemeente wil dat de inzet van middelen tot een binnen het beleid herkenbaar effect leidt. Dat is nu in mindere mate het geval vanwege het huidige beleid dat de wijkcentra beheer en sluitende exploitatie moeten realiseren. Eventueel ten koste van het effect van het programma in het verzorgingsgebied.
Wil het effect van de programmering en activiteiten die plaatsvinden in een accommodatie op de inwoners in het verzorgingsgebied zichtbaar worden dan zal het verhuurbeleid moeten (gaan) aansluiten op de vraag naar activiteiten en voorzieningen van gemeente en verzorgingsgebied. Dit werken we samen met de verantwoordelijken (gemeente en stakeholders) uit.

3. Kwetsbare doelgroepen gaan voor niet kwetsbare groepen zonder afbreuk te doen aan de bindende rol van wijkcentra c.s.

Het sociaal (domein) beleid van de gemeente richt zich steeds meer op kwetsbare groepen. De decentralisaties en de extramuralisatie die dat tot gevolg heeft, maakt dat de kwetsbare doelgroepen in toenemende mate zelfstandig in de wijken en dorpen blijven wonen. Zij maken steeds meer deel uit van de dagelijkse omgang.
Deze ontwikkeling leidt tot een veranderende vraag naar activiteiten en toenemende vraag naar nabijheid van voor hen specifieke activiteiten en voorzieningen. Het leidt tot een andere programmering, een veranderende vraag naar activiteiten en dus andere naar huisvesting dan tot nu toe.

4. Scouting snel verplaatsen om onveilige huisvesting op te lossen

Het gebouw van scouting Ussen is onveilig. Er zal op korte termijn in tijdelijke danwel definitieve huisvesting moeten worden voorzien. Dit is onderdeel van de vervolgopdracht.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1. Voorstel wijkt af van raadsbesluit januari 2019

Dit voorstel wijkt af van de vastgestelde voorzieningenkaart. Sinds het opstellen van de voorzieningenkaart is er veel veranderd in de verantwoordelijkheid van de gemeente voor het sociaal domein. Ook is het sociaal domein beleid doorontwikkeld en leidt dat tot destijds nog niet bekende accenten in het voorzieningenaanbod en daaruit voortkomende vraag naar huisvesting. Ter illustratie verwijzen we naar de ontwikkeling van het Laagdrempelig ontmoeten.

2. Partners meenemen in opstellen van huisvestingsplan

De wijkorganisaties en wijkcentra hebben actief deelgenomen aan het proces om tot een MFA te komen. De verandering van uitgangspunten zoals we die hiervoor schetsen komt ook uit intensief overleg met oprichtingsbestuur MFA Noordwest en wijkraad Oss Noordwest naar voren. Ook zij zien dat een verandering wenselijk en noodzakelijk is.
De communicatie met het bestuur van De Bonte Hoef wijkt af van dat met de andere participanten, omdat dit bestuur niet actief participeert in het gezamenlijke overleg. Met dit bestuur is er bilateraal overleg met de gemeente. Zij zijn van de ontwikkelingen op de hoogte. MFA Noordwest i.o. wil de verantwoordelijkheid nemen om de organisatie en exploitatie van gebruikers over te nemen naar een toekomstige huisvesting toe.

We adviseren om het open en transparante overleg met de betrokkenen voort te zetten. Daarbij wordt aangestuurd op het uiterlijk op het moment van in verhuur brengen van de nieuwe huisvesting beëindigen van de huurovereenkomsten met de huidige stichtingen De Hille en De Bonte Hoef en het met een nieuw op te richten rechtspersoon aangaan van een huurovereenkomst voor een of meer nieuwe accommodaties.

3. Uitwerken van alternatieve scenario's exploitatie.

Het onderzoek naar een andere wijze van programmeren kan leiden tot een andere wijze van accommoderen en exploiteren. Hierbij zal een model nader uitgewerkt worden welk deel voor uitvoering van de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden nodig is, welke deel past bij de collectivering van zorg- en dienstverlening als gevolg van de decentralisaties WMO, jeugd en participatiewet en aanvullend de maatschappelijke vraag en behoefte in de wijk.
Oprichtingsbestuur MFA Noordwest werkt mee en de wijkraad is actief betrokken. Risico is dat er tempo gevraagd wordt in het proces i.v.m. behoud draagvlak.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het is van belang dat de gemeente ook op langere termijn in staat is om de lasten die voortkomen uit het huisvesten van voorzieningen en activiteiten in de wijken te dragen. Het gaat daarbij om kapitaallasten, exploitatielasten en subsidies. Via het vastgoed kan er gestuurd worden op kapitaal- en exploitatielasten. De effecten voor of sturing op subsidies, maakt geen deel uit van dit advies.

Het doel van dit advies is om de veranderingen van huisvesting in Noordwest binnen de door de raad vastgestelde begroting en het MIP te realiseren.

Planvorming

Het voor de huisvesting in Noordwest beschikbare investeringskrediet:

- investeringskrediet van 6,4 mio euro, raadsbesluit 19 januari 2019

- bijdragen wijkcentra conform demarcatie afspraken raadsbesluit 19 januari 2019
- investeringsbijdragen onderwijs, MIP
- Sporthal Ussenstelt kent een boekwaarde op het gebouw van € 540.000,-- wat in het vervolgtraject van het project meegenomen wordt.

Voorbereidingskosten

1. Er is ongeveer 50.000 euro nodig om de huidige huisvesting in stand te houden zoals die nu is. Er wordt vooralsnog niet geïnvesteerd in gebouwen om bijv. de geluidsoverlast van De Hille op te lossen, maar in dit specifieke geval voorgesteld om de gedoogsituatie die er nu bestaat voort te zetten.

We vragen geen krediet voor nieuwbouw voor de scouting, omdat we eerst tot een gedragen oplossing willen komen. Daarna leggen we u een voorstel voor en kunnen we ook goed aangeven welke investering dit vergt en welke gevolgen dit voor het dan resterende krediet heeft. Dekking herhuisvesting moet integraal meegenomen worden in het plan Oss Noordwest.

b. Communicatie

Er is een flink aantal interne en externe stakeholders. De communicatieparagraaf die bij de opdracht is gevoegd voorziet in de activiteiten op dit terrein.
De afstemming met onderwijshuisvesting vraagt in de volgende fase aandacht. Zij hebben tot nu toe een beperkte rol vervult.
We adviseren om de gemeenteraad actief te informeren over het vervolgtraject middels bijgaande raadsinformatiebrief.

c*. Uitvoering*

Voor de uitvoering is het voortzetten van een werkwijze met bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever essentieel. De bestuurlijk opdrachtgever zien wij als het ‘anker’ binnen het college/raad en dé vertegenwoordiger naar buiten. De ambtelijk opdrachtgever zien we als degene die ervoor moet zorgen dat de organisatie op alle plekken waar dat nodig is meewerkt, steun levert aan de uitvoering van de opdracht die het college geeft.

d. Overlegd met

Dit voorstel is tot stand gekomen via een werkwijze waarin over de afdelingen heen medewerkers bijdragen hebben geleverd. Hun inbreng heeft tot bijgaand Project start document geleid wat de onderlegger voor dit voorstel is. Bijgedragen hebben diverse onderdelen van Vastgoed, Mens & Maatschappij, IBOR, RO, financiën en communicatie. De ondersteuning in deze aanpak kwam van programmamanagement Nieuw Fundament

De stappen die intern gezet zijn ook extern gezet. De betrokken organisaties zijn in elke stap meegenomen en hen is elke stap om feedback gevraagd. Daarmee is er een voorstel tot stand gekomen wat mede door hen is ingegeven.

De deelnemende externe partijen zijn de besturen van wijkcentra De Hille en De Bonte Hoef, Badmintonclub namens sport en scouting Ussen.

Bijlagen

Project Start Document
Raadsinformatiebrief
Communicatieplan

Samenvatting

De huisvesting van activiteiten en voorzieningen in Oss Noordwest baseren we op de benodigde ruimte voor:

1) De aanpak, planning en daarvoor benodigde inzet van middelen die nodig zijn voor het in samenspraak met stakeholders actualiseren van de voorzieningenkaart en het op basis daarvan uitwerken naar de consequenties voor het de komende tientallen jaren huisvesten van de gebruikers van Wijkcentra De Hille en De Bonte Hoef, scouting Ussen en sportzaal Ussenstelt en de scholen Polderhof en Lockaert
2) het voortzetten van de activiteiten van gebruikers in de Wijkcentra De Hille en De Bonte Hoef, scouting Ussen en sportzaal Ussenstelt voor de komende 5 jaar.