Project Start Document

Project: Voorzieningen Oss Noordwest

Auteur:	**Projectleider**	A. Verstraten
Opdrachtgever:	F. Geraedts	**Paraaf akkoord Opdrachtgever:**
Datum:	07-01-2020	

Inhoud

1 PROJECTDEFINITIE 3

1.1 ACHTERGROND PROJECT 3
1.2 PROJECT DOELSTELLING 3
1.3 WELK RESULTAAT WILLEN WE BEREIKEN? 3
1.4 OMVANG PROJECTFASE 4
1.4.1 Deelproject 1 - Voortgezet huidig gebruik borgen 4
1.4.2 Deelproject 2 - Uitwerken van een plan van aanpak en investeringskrediet 4
1.5 PROJECTORGANISATIE 5
1.5.1 Projectorganisatie voortzetten huidige gebruik 5
1.5.2 Projectorganisatie huisvestingsplan/investeringskrediet 6
1.6 MIDDELEN EN PLANNING 7
1.6.1 Benodigde middelen 7
1.6.2 Planning 7
1.7 RANDVOORWAARDEN & BEPERKINGEN 9
1.8 RELATIES MET ANDERE PROJECTEN 9

2 BUSINESS CASE 9

2.1 DOELSTELLING 9
2.2 FINANCE 10
2.3 PRESTATIE INDICATOREN 10

3 STAKEHOLDERSANALYSE 11

4 KWALITEITSVERWACHTINGEN KLANTEN 13

5 ACCEPTATIE CRITERIA 13

6 RISICO'S 13

7 BIJLAGEN 14

©: Gemeente Oss

Project Start Document

1 Projectdefinitie

1.1 Achtergrond project

Aanleiding
MFA Oss Noordwest is niet binnen het financiële kader dat de gemeenteraad op 24 januari jl. heeft gesteld te realiseren. De hoofddraagconstructie en fundering van de sportzaal is ontoereikend. Samen met andere tekortkomingen waarop is gestuit, is geconstateerd dat de MFA niet binnen het door de raad gevoteerde investeringskrediet is te realiseren.

Het krediet van 6,4 miljoen euro blijft beschikbaar voor een MFA Oss Noordwest, maar dan als dekking voor een ander plan.

Opdracht
Burgemeester en wethouders hebben op 20 augustus 2019 besloten om eind oktober 2019 aan de hand van een gebiedsvisie op Noordwest te komen tot een concreet uitgewerkt voorstel voor het huivesten van activiteiten voor de inwoners van Noordwest. Daarin worden ook de basisscholen De Polderhof en De Lockaert en de kinderopvang meegenomen.

Het college behandelt eind oktober 2019 het voorstel voor een opdracht om te komen tot een gebiedsvisie en een daarop gebaseerd plan voor het huisvesten van activiteiten voor de inwoners van Noordwest.

Consequenties
Voormelde ontwikkeling heeft tot gevolg dat de vervangende nieuwbouw voor een aantal activiteiten en organisaties later beschikbaar komt. Zij zullen langer dan tot nu toe voorzien is gebruik moeten blijven maken van hun huidige accommodatie.

Dit betekent dat het vervolg is te onderscheiden in 2 deelprojecten. Te weten:

1. Voortgezet huidig gebruik borgen
Het college krijgt inzicht in de consequenties van het voor de duur van het ontwikkelen en realiseren van nieuwe huisvesting voortzetten van de activiteiten van gebruikers in de Wijkcentra De Hille en De Bonte hoef, scouting Ussen en sportzaal Ussenstelt, opdat het college een besluit kan nemen over de te treffen maatregelen.

2. Uitwerken van een plan van aanpak voor het nemen van een beslissing over het realiseren van passende huisvesting voor ontmoeting - sociaal culturele activiteiten - sport - zorg – welzijn – onderwijs in Oss Noordwest.
Het college krijgt inzicht in het, in samenspraak met stakeholders opgestelde plan van aanpak voor de huisvesting van voormelde activiteiten, zodat zij tot een opdracht aan de ambtelijke organisatie kunnen komen gericht op het uitwerken van een integraal advies over de te treffen maatregelen om de gewenste activiteiten van passende huisvesting te voorzien.

1.2 Project doelstelling

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..

1.3 Welk resultaat willen we bereiken?

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 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 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. 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.

1.4 Omvang projectfase

De twee deelprojecten zijn vertaald in 5 producten.
Vanuit de uitwerking van de 5 producten komen we tot het plan van aanpak.

1.4.1 Deelproject 1 - Voortgezet huidig gebruik borgen

Product 1:
a. Naar verwachting vijf jaar instandhouden van de huidige activiteiten in de gebouwen de Hille, de Bonte Hoef en sporthal Ussenstelt. Er wordt meer dan instandhouden gedaan voor het voortzetten van het huisvesten van activiteiten die daartoe in het gemeentelijk beleid zijn aangewezen.
b. Al dan niet tijdelijk herhuisvesten van Scouting Ussen.

1.4.2 Deelproject 2 - Uitwerken van een plan van aanpak en investeringskrediet

Product 2:
a. Verkennening van beleidsontwikkelingen en behoeften die leiden tot het gebruik van en de de vraag naar activiteiten en voorzieningen in Oss Noordwest die in het gemeentelijk beleid zijn aangewezen en het vaststellen van de daarvoor benodigde door de gemeente te realiseren en exploiteren huisvesting voor deze voorzieningen en activiteiten.

b. Uitwerkening van een gebiedsvisie waar de accommodatie(s) mogelijk kunnen worden.
c. Kaders en beoordelingscriteria om tot de locatiekeuze te komen.

Product 3:
a. Uitwerkening van de rol, taken en verantwoordelijkheden van stakeholders.
b. Actualiseren van de intentieovereenkomst als basis om na het vaststellen van het PSD tot voorbereiden van een voorstel voor de nieuwe huisvesting en een samenwerkingsovereenkomst te komen.
c. Actualisatie van de intentieovereenkomst als basis om na het vaststellen van de opdracht tot realisatie van de nieuwe huisvesting tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.
Dit product leidt tit het actualiseren van de voorzieningenkaart, het opstellen van een gebiedsvisie en locatiescenario's, de locatiekeuze, overdracht en voorbereiden van toekomstige programmering, overdracht en voorbereiden van de toekomstige exploitaties, overdracht en voorbereiden van toekomstige goverance en organisatie.
d. De voorgestelde aanpak heeft een andere wijze van exploiteren en beheren van een accommodatie tot gevolg.
In hoofdzaak komt het er op neer dat de gemeente vanuit een programma de activiteiten incl. hun accommodatiekosten gaat bekostigen. De kans is gelet op de accenten in het gemeentelijk beleid aanwezig dat een beherende organisatie voor een deel van de activiteiten ook de integrale accommodatiekosten door gebruik (huur, deelnemersbijdagen baromzet) gedekt moeten zien te krijgen. Van een gebouw beheren naar ondernemend exploiteren gaan wordt de opgave voor Noordwest. Het betsuur van MFA Oss Noordwest i.o. staat achter deze verandering. In samenspraak met het bestuur is een basis voor een exploitatiemodel ontwikkeld wat verder uitgewerkt moet worden.

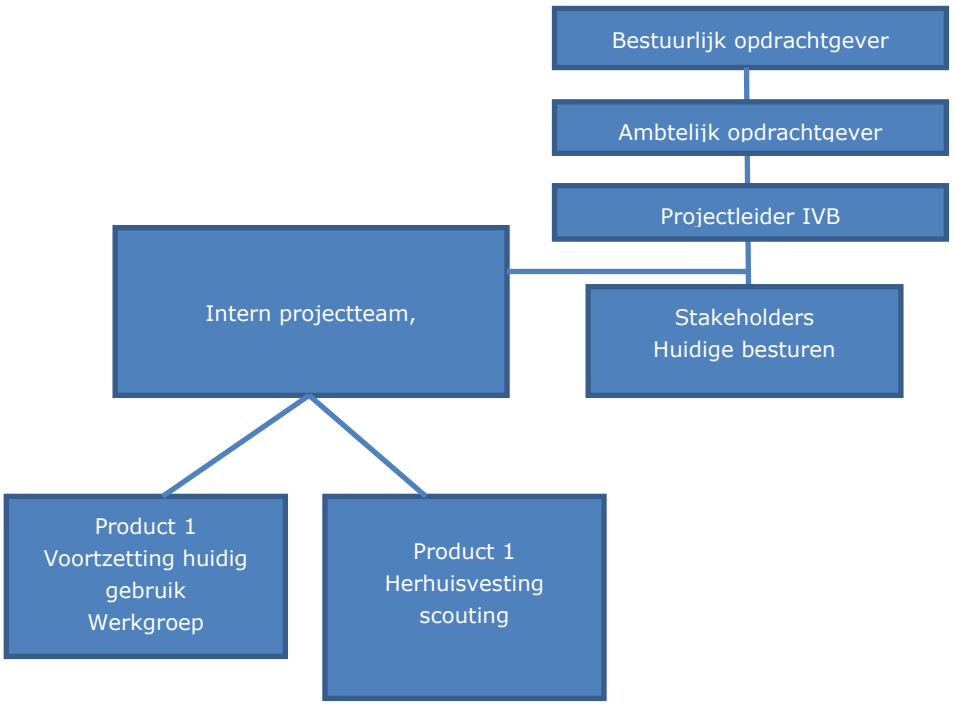
Product 4:
Voor de uitwerking van deze opdracht is per product de benodigde capaciteit en middelen en de dekking van de kosten in beeld gebracht. Om die te kunnen inzetten is er een voorbereidingskrediet nodig. Ook zijn er vanwege het voortzetten van het gebruik van de huidige accommodaties aanvullend middelen nodig.
a. Voortzetten huidige gebruik met ongevaar 5 jaar.
Hiervoor wordt de MOP geactualiseerd en een vraag naar extra middelen aan het college voorgelegd om bouwtechnische knelpunten op te lossen.
b. De exploitaties van de nu in gebruik zijnde gebouwen worden tijdelijk voortgezet.
c. Herhuisvesting van scouting Ussen aan het college voorleggen met een vraag naar benodigde middelen.

Product 5: Communicatieplan
Er is een communcatieplan opgesteld waarin de in te zetten communicatiemiddelen zijn weergegeven. Het plan richt zich op het communiceren van de kernboodschap, uitgangspunten, doel, intern en extern, doelgroepen en middelen zijn uitgewerkt. Tevens is er een communicatieplanning uitgewerkt voor alle doelgroepen.

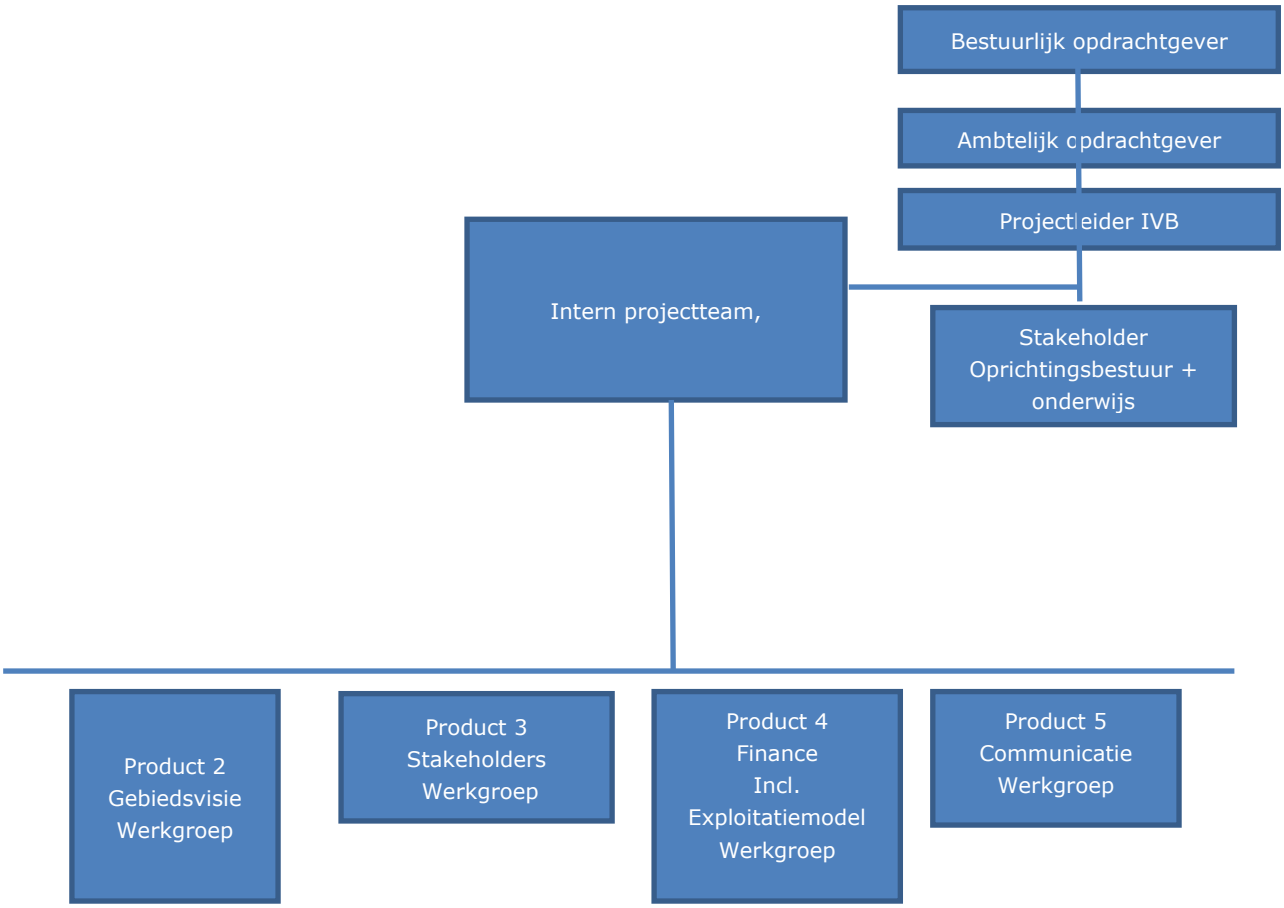
1.5 Projectorganisatie

Het project bestaat uit twee deelprojecten. Elke deelproejct heeft andere interne en externe partners. Vandaar dat we twee projectorganisaties opstellen.
De eerste heeft als doel het voortzetten van het huidige gebruik. Ook buigt deze zich over de vervangende huisvesting voor scouting Ussen.
De tweede heeft als doel het ontwikkelen van een huisvestingsplan voor de toekomst en het vertalen daarvan in een investeringskrediet.

1.5.1 Projectorganisatie voortzetten huidige gebruik



1.5.2 Projectorganisatie huisvestingsplan/investeringskrediet



Rol en verantwoordelijkheden
Bestuurlijk opdrachtgever: het 'anker' binnen het college/raad en dé vertegenwoordiger naar buiten. Bepaalt of een voorstel beslisrijp is en aan het college kan worden voorgelegd,

Ambtelijk opdrachtgever: 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. Bepaalt of een voorstel kwalitatief voldoet om met de bestuurlijke opdrachtgever te bespreken.

Projectleider: stuurt de voorbereiding en uitvoering van besluitvorming aan. Stuurt opdat er door integraal werken een integraal voorstel tot stand komt. Bewaakt de inzet van middelen (budgethouder). Voert periodiek overleg met de externe stakeholders.

Intern projectteam: ondersteunt en adviseert de projectleider. Bereidt besluiten voor en voert ze uit.

Werkgroep: het onder leiding van een lid van het projectteam voorbereiden van voorstellen en besluiten voordat ze door de projectleider in roulatie projectteam v.v. gebracht worden.

1.6 Middelen en planning

1.6.1 Benodigde middelen

Voor de uitvoering van beide deelopdrachten zijn de volgende middelen nodig.

	Projecturen	Algemene Dienst	Besturen	Bestuur MFA i.o.	Kosten
Personele inzet	526	222	16 pp	16 pp	
Out of pocket					50.000

Projecturen leiden tot een claim op een projectbudget (project gebonden werkzaamheden)
Algemene Dienst uren komen ten laste van de reguliere begroting (werkzaamheden vanuit de lijnorganisatie)
Besturen en MFA bestuur i.o. zijn de extra uren die de betrokken besturen van wijkcentra, sport en scouting gaan inzetten.
Kosten zijn bijv. de kosten om het onderhoud te actualiseren, aanpassingen te doen wegens veiligheid of hygiëne of derden in te huren.

Voor een uitgewerkt overzicht verwijzen we naar de bijlagen.

1.6.2 Planning

De planning van de twee deelproejcten ziet er als volgt uit.

Deelproject	Start	Gerealiseerd
1 voortzetten huidige gebruik uitvoeren	Januari 2020- 2e kw. 2020	2e kwartaal 2020
2 voorstel huisvestingsplan en investeringskrediet	Januari 2020-2e kw. 2020	2e kwartaal 2020

De planning uitgewerkt naar de verschilende producten en de tussentijdse besluitvorming door de opdrachtgevers ziet er als volgt uit.

Planning voortgangsrapportage en tussentijdse keuzes/besluiten opdrachtgever(s)

Weeknr	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	19	20	21	22	23
Product 1a voorzetting gebruik huidige accommodaties				A B			Voorjaarsvakantie									meivakantie	meivakantie					
Product 1b herhuisvesting Scouting				A B					A B									A B				C
Product 2a verkenning beleidsontwikkelingen en behoeften				A B																		
Product 2b uitwerking gebiedsvisie								A B														
Product 2c kaders en beoordelingscriteria locatiekeuze												A B										
Product 2d vertaling in m² programma - voorzieningenniveau ontmoeten, sociale cohesie, welzijn,sport,educatie,onderwijs - WMO (decentralisatie's) - Participatiewet - Risicodragende exploitatie												A B										
Product 3a stakeholders analyse				A B				A B														
Product 3b governance en organisatie												A B						A B				C
Product 4 bouwkrediet				A B								A B										
Product 5 Communicatie																						

Voortgangsrapportage en tussentijdse keuzes/besluiten opdrachtgever(s):
A = ambtelijk opdrachtgever
B = bestuurlijk opdrachtgever
C = college

1.7 Randvoorwaarden & beperkingen

a. Het tijdig beschikbaar krijgen van de benodigde capaciteit en de juiste capaciteit.
b. De beschikbaarheid van de opdrachtgevers in relatie tot tijdige besluitvorming
c. De beschikbaarheid van de stakeholders

De randvoorwaarden en beperkingen op productniveau staan in de bijlagen vermeld.

1.8 Relaties met andere projecten

a. Programmabegroting als het gaat om beleidsontwikkeling Laagdrempelig ontmoeten.
b. Interne verbetering van de bedrijfsprocessen.

De relaties met andere projecten op productniveau staan in de bijlagen vermeld.

2 Business Case

2.1 Doelstelling

Deze businesscase omvat het binnen het vooraf door de gemeente vastgestelde kader komen tot een programma van activiteiten en voorzieningen voor Oss Noordwest en het beheren en exploiteren door een derde van de daarvoor benodigde accommodatie(s).

De businesscase draagt bij aan het verminderen van m2 maatschappelijk vastgoed in Oss Noordwest en kostenvermindering daardoor om te komen tot in de toekomst voor de gemeente betaalbare accommodaties.
Vanuit beleid (huisvesting bekostigd door de gemeente) en behoefte (huisvesting zelf bekostigd) wordt het programma bepaald en de daarvoor benodigde huisvesting en locatie.
Huisvesting is in 3 categoriën te onderscheiden:

1. Huisvesting van programma's waarvoor gemeente verantwoordelijk is. Ontmoeting, sport, onderwijs e.d.
2. Huisvesting van WMO en Jeugd, inzet van Participatiewet (diensten gemeente in het kader van de decentralisatie). Er is een ontwikkeling van extramuralisatie en van curatieve zorg naar preventieve zorg. Beiden leiden tot een vraag naar activiteiten en voorzieningen dicht bij huis. Dit betreft bijvoorbeeld consultatie/ uitvalsbasis en zorg voor groepen en individuen in de wijk. Veel Jeugd of WMO gefinancierd (kostprijsdekkende huur)
3. Programmering die op eigen kosten draait, vrije tijd besteding (kostprijsdekkende huur)

Opgave	Planning	Opmerking
Actualisatie voorzieningenkaart Verminderen m2 maatschappelijk vastgoed	2020 2025	 Afhankelijk van realisatie nieuwe huisvesting

Opgave besluitvorming

Besluit	Door	Planning	Voorbereiding
Akkoordering PSD	Ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever	Januari 2020	Projectleider
Besluit opdracht tot uitwerken plan van aanpak en voorbereidingskrediet	College	Januari 2020	Projectleider
Vaststellen huisvestingsplan en besluit kredietverstrekking voor realisatie bouw	College	3e kwartaal 2020	
Besluit kredietverstrekking voor realisatie bouw	Raad	3e kwartaal 2020	Projectleider

2.2 Finance

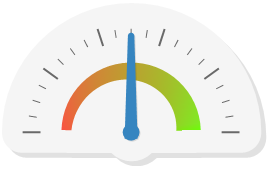
De totale kosten excl. inzet vanuit de algemene dienst bedragen 100.000 en zijn ten laste van bestaande budgetten te brengen. Deze inzet vergt geen extra kredietaanvraag.

Tijdelijke huisvesting en out of pocketkosten: 50.000 excl. btw - ten laste van MOP te brengen
Inzet projecturen: 50.000 – ten laste van de IVB reserve
Plan van aanpak Definitiefase:
- Algemene dienst: uren van medewerkers die op algemene dienst schrijven
- Projectmedewerker: uren (IBOR, Vastgoed) ten laste van het voorbereidingskrediet Out of pocketkosten: ten laste van het voorbereidingskrediet

Projectcode	66002/14185
Projectleider	Annemieke Verstraten
projectgroep	Projectgroep Oss Noordwest
Verwachte einddatum	31-06-2020
Voorbereidingskrediet	€ 50.000,--
Dekkingsmiddelen	MOP en IVB reserve

2.3 Prestatie indicatoren

Haalbaarheid

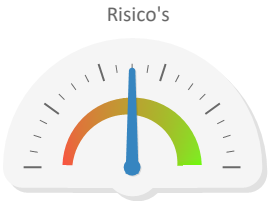


Match haalbaarheid ruimtelijk, betaalbaar en gebruik op niveau project

Planning



Volgens de planning is 3 maanden nodig om tot vervolgopdracht voor realisatie van voorziening te komen. Geen onnodig dubbel werk, actualisatie. Op niveau project



De risico’s op de deelprojecten en producten

3 Stakeholdersanalyse

Stakeholdersanalyse Definitiefase

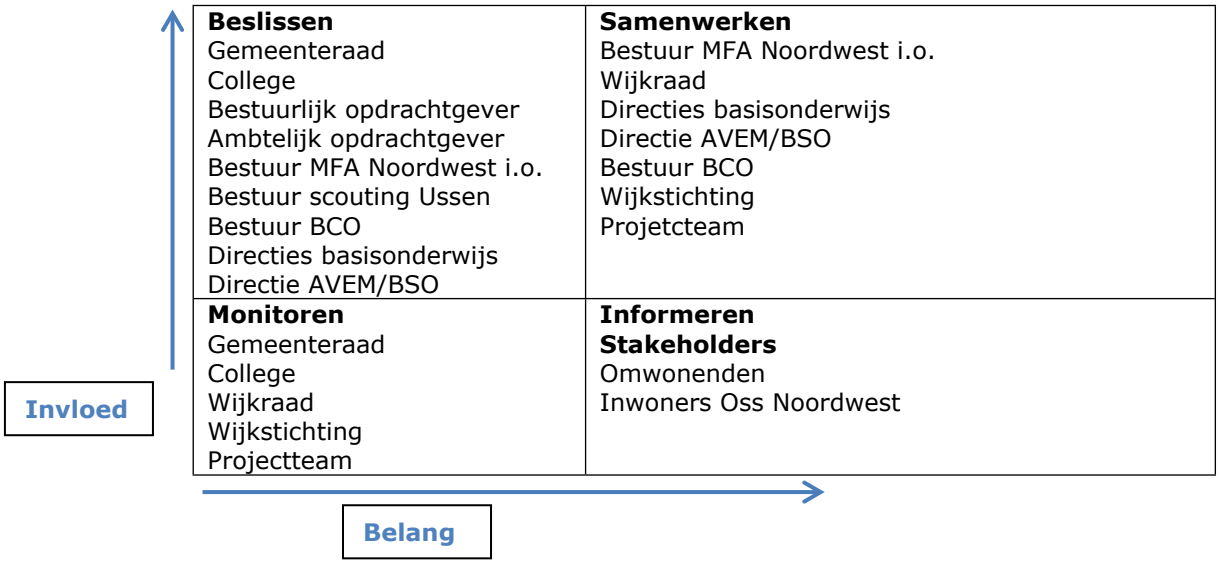
Deelopdracht 1

Gemeenteraad	Beslissen, monitoren
College	Beslissen, monitoren
Bestuurlijk opdrachtgever	Beslissen, informeren, monitoren
Ambtelijk opdrachtgever	Plannen, beslissen, informeren, monitoren
Projectleider	Plannen, beslissen, informeren, monitoren
Projectteam	Adviseren, uitvoeren
Bestuur Scouting Ussen	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Bestuur AVEM/BSO	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Bestuur De Hille	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Bestuur De Bontehof	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Bestuur BCO (sportverenigingen)	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Directies Basisscholen (bewegingsonderwijs)	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Wijkraad Ussen	Informeren, raadplegen, monitoren
Wijkvereniging	Informeren, raadplegen, monitoren
Media	Informeren
Inwoners Ussen	Informeren



Deelopdracht 2

Gemeenteraad	Beslissen, monitoren
College	Beslissen, monitoren
Bestuurlijk opdrachtgever	Beslissen, informeren, monitoren
Ambtelijk opdrachtgever	Plannen, beslissen, informeren, monitoren
Projectleider	Plannen, beslissen, informeren, monitoren
Projectteam	Adviseren, uitvoeren, monitoren
Bestuur MFA Noordwest i.o.	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Bestuur BCO (sportverenigingen)	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Directies Basisscholen (bewegingsonderwijs)	Beslissen, adviseren, informeren, uitvoeren
Wijkraad Ussen	Informeren, raadplegen
Wijkvereniging	Informeren, raadplegen
Media	informeren
Inwoners Ussen	informeren



4 Kwaliteitsverwachtingen klanten

College en gemeenteraad - verwachting: binnen budget en planning opleveren van het project.
Stakeholders – verwachting: nakomen resultaat, proactief communiceren
Huidige gebruikers – verwachting: directe communicatie i.v.m. tijdelijk gebruik
Omwonenden – verwachting: tijdige en juiste informatie

5 Acceptatie Criteria

Toereikend budget en tijdige inzet beschikbaar te stellen capaciteit.
Heldere afspraken met stakeholders die passen binnen de scope van het project
Proactieve deelname collegae in interne projectgroep en actieve afstemming van werkzaamheden.

De opdrachtgever is tevreden als het project binnen de planning en de meegegeven kaders tot stand komt.

6 Risico's

Zijn er in dit stadium al risico's bekend?

Risico	Prioriteit	Beheersmaatregel	Status
Niet (tijdig) beschikbaar komen van medewerkers t.b.v. project en projectteam	15	Overleg met managers voeren, directie informeren	
Niet (tijdig) deelnemen van stakeholders	1	Open communicatie, verwachtingen managen	
Niet (tijdig) deelnemen van gebruikers	1	Open communicatie, verwachtingen managen, concrete voorstellen doen	
Fiscale componenten	10	Huisvesting i.r.t. exploitatie moet fiscaal kloppen. Extern advies is nodig	

Prioriteit is de vermenigvuldiging van de kans en de impact beide met een maximale waarde van 5.

7 Bijlagen