

businessplan walkwartier & uithuis



businessplan walkwartier & uithuis

van:

verrassend, vernieuwend en verbindend

naar:

vertrouwd, verbindend, inspirerend,
veelzijdig en trots

Theo Vinken

Kwartiermaker Walkwartier & Uithuis

T: 06 – 53 89 80 00

E: tcgtmvinken@hotmail.com





inhoud

1. Voorwoord	7
2. De opdracht	8
3. Nieuwe prioriteiten	10
4. Bestuurlijke samenvatting en adviezen	11
5. Positionering	15
6. Inventarisatie: bevindingen en conclusies	20
7. Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten	21
8. Governance en management	29
9. Eén UIThuis-kalender	34
10. Gastvrijheidsbeleving en horeca	40
11. Financiële implicaties	42
12. Het vervolg	46
13. Concrete acties	47

Voorwoord

Op 30 januari 2020 hebben de negen partijen van de Osse gemeenteraad unaniem ingestemd met het ambitieuze centrumplan op de locatie van het voormalige V&D-pand. Een historisch besluit, waarmee de grootste investering van deze generatie in het centrum van Oss een feit is. Gemeente Oss en Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling investeren samen meer dan 65 miljoen euro in het centrumplan.

Daarmee krijgt het Osse centrum een prachtige impuls. En veel meer functies dan voorheen. Naast winkelen en ontmoeten, wordt een flink accent gelegd op wonen. Het stadshart wordt hierdoor rijker, compacter en meer divers. En bovenal: een aantrekkelijke plek om te vertoeven. Centrumondernemers en organisaties kijken dan ook al enige tijd reikhalzend uit naar de realisatie van de bouw. Én naar de daadwerkelijke start van het nieuwe multifunctionele complex in 2024.

De Motie UITHuis is eveneens unaniem omarmd door de gemeenteraad. Daarmee is deze het vertrekpunt van de opdracht om het UITHuis-concept van de functies cultuur, ondernemen en educatie & zelfontplooiing te voorzien. Als vitaal onderdeel van Walkwartier. Het Kernteam UITHuis heeft al een voorlopig ontwerp van de inrichting van het UITHuis opgesteld, maar dat is al vroeg in het proces gedaan. Daarin komt de beoogde meerwaarde van het UITHuis niet volledig tot z'n recht. Er is meer voor nodig dan alleen een multifunctionele fysieke ruimte.

De exploitatieopzet voor het UITHuis komt voor rekening en risico van gemeente Oss. De gemeente koopt het UITHuis-onderdeel casco van de ontwikkelaar, bouwt deze 'lege doos' verder af en zorgt voor de benodigde installaties. Ook de inrichting is voor rekening en risico van de gemeente, waarbij het belangrijk is dat de ruimte maximaal geschikt wordt gemaakt voor beoogde bewoners: gebruikers en huurders. Met als doel het UITHuis een aanjager en katalysator voor Walkwartier te laten zijn. Daartoe heeft de gemeente een opdracht geformuleerd voor een externe kwartiermaker. Eén die als verbindend ondernemer te werk gaat. Aan mij de eer.

Na veel inventariserende en verkennende gesprekken met direct en indirect betrokkenen en belanghebbenden is 'het net opgehaald'. In dat net zitten ook: nieuwe ideeën en gedachten, vertaald in dit businessplan. Dit plan wordt in juli ter toetsing aan het Osse college en de gemeenteraad voorgelegd. Om het vervolgens in september definitief te maken.

Ik wens iedereen alle wijsheid en succes bij het maken van een beslissing; met een succesvol UITHuis in het verschiet. Hoewel... de werktitel UITHuis verdwijnt met de presentatie van dit businessplan definitief naar het verleden. Daarmee verdwijnen tegelijkertijd verwarring en onduidelijkheid.

Dankzij deze ingrijpende keuze creëren we eenduidigheid. Vanaf nu denken, spreken én werken we vanuit hetzelfde vertrekpunt. Hoe en waarom zal duidelijker worden in dit plan. Één ding is zeker: met deze naamkeuze slaan we de spijker op zijn kop.

Theo Vinken
Oss en Veldhoven, 11 juni 2020



De opdracht

In grote lijnen omvat de opdracht twee elementen. Op de eerste plaats: het tot stand brengen van substantiële, duurzame exploitatieovereenkomsten met potentiële gebruikers, huurders, participanten. Ten tweede: samen met hen een veelzijdig programma opstellen. Met meer stadsbezoekers én een langere verblijftijd in het centrum als doel.

Opdrachtgever

Mijn opdrachtgever is Patrice Kuypers, programmamanager voor het project Walkwartier & UITHuis vanuit de gemeente Oss. Daarnaast is wethouder economische zaken Frank den Brok vanuit zijn bestuurlijke verantwoordelijkheid nauw betrokken.

Het Kernteam UITHuis, bestaande uit vertegenwoordigers van stakeholders en tevens beoogde bewoners, fungeert als klankbord.

Start

Ik ben op 10 maart 2020 gestart. In eerste instantie was ik op dins- en donderdagen beschikbaar, maar gaandeweg de opdracht werd duidelijk dat dit te weinig was om de opdracht op tijd te volbrengen. Er was driehonderd uur – op basis van nacalculatie – voorzien. Ik heb mijn werkzaamheden vanuit De Werkplaats in de Peperstraat, in het centrum van Oss, verricht.

Oorspronkelijk beoogd eindresultaat

Het beoogde eindresultaat van de opdracht was een businessplan waarin de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Principeovereenkomsten met bewoners – gebruikers, huurders en participanten – vanuit cultuur, welzijn en educatie & zelfontplooiing. En zo mogelijk uit niet eerder gedefinieerde functies.
- ‘Intentieverklaringen’ van niet-potentiële bewoners die willen participeren in het programma om de meerwaarde van het UITHuis te benadrukken.
- ‘Intentieverklaringen’ van ondernemingen of andere organisaties uit de profit- en non-profitsector die het UITHuis willen gebruiken als multifunctionele en flexibele uitvalsbasis voor hun activiteiten.
- Een inventarisatie van activiteiten die onderdeel kunnen gaan uitmaken van het programma van het UITHuis.
- Inzicht in de financiële gevolgen voor een substantiële en duurzame exploitatie van de hiervoor genoemde vier resultaatgebieden.
- Advies over de invulling van het management na goedkeuring van het businessplan.
- Advies over de fysieke inrichting van het UITHuis op basis van gedefinieerde wensen en behoeften van potentiële bewoners. Hierbij is het ontwerp van Aat Vos leidend.
- Advies over de positionering van het UITHuis.

Context Walkwartier & UITHuis

Gemeente Oss en projectontwikkelaar Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling investeren fors in het centrumplan. Een plan dat ook omschreven kan worden als een gebiedsontwikkeling, omdat de Osse binnenstad nieuw leven ingeblazen wordt. Daarbij gaat het om een unieke combinatie van retail,

De opdracht

wonen en culturele & maatschappelijke verbinding. Het ambitieuze centrumplan wordt gerealiseerd op de locatie van het voormalige V&D-pand. Ook het naastgelegen sportcomplex van Titus Brandsmalyceum (TBL) is in het plan meegenomen.

Exponenten van de ambities krijgen vorm in een grote woontoren met 135 luxere appartementen, horeca, winkelruimte en een cultuurcluster: het UITHuis met onder meer de bibliotheek en Stadsarchief. Het centrum van Oss zal door de realisatie van Walkwartier een geweldige impuls krijgen. En veel meer functies dan voorheen. Want er wordt naast het winkelen en ontmoeten een flink accent gelegd op wonen. Hierdoor wordt het stadshart rijker, compacter en meer divers. En bovenal: een aantrekkelijk gebied om te vertoeven.

De start van de bouw is voorzien in Q4 van 2021, nadat de planologische procedures succesvol zijn doorlopen. Naar verwachting zal begin 2024 de oplevering van het gehele complex plaatsvinden. De bouw wordt namens Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling in één fase door Bouwbedrijf Berghage uitgevoerd.

In het ontwerp van Walkwartier staan 135 appartementen getekend. Onderverdeeld in 63 vrije sector huur- en 72 vrije sector koopappartementen. Daarnaast bestaat Walkwartier uit een cultuurcluster met de werktitel UITHuis. Ten behoeve van het UITHuis koopt gemeente Oss 4.259 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) casco van de ontwikkelaar. De gemeente exploiteert dit vervolgens voor eigen rekening en risico. De inrichting krijgt op dezelfde basis gestalte, waarbij het concept van Aat Vos leidend is. Voor retail wordt 2.000 m2 bvo beschikbaar gesteld. Voor horeca 500 m2 bvo en voor commercieel gebruik eveneens 500 m2 bvo. Onder het complex komt een parkeergarage met 143 privéparkeerplaatsen.

De plannen sluiten aan bij de behoefte van de Ossenaar: een plek om elkaar te ontmoeten. Van elkaar te leren en elkaar te inspireren. Cultureel centrum UITHuis voorziet daarin. Dit wordt een plek waar functies samenkomen. Waar niets hoeft, maar waar altijd wat te beleven is. Van bibliotheek tot Stadsarchief. Van ontdeklab tot podiumzaal. En van toeristisch informatiepunt tot studeerplek. De deur staat letterlijk open voor verschillende – vooral verbindende – initiatieven. Het UITHuis wordt een plek waar overdag en 's avonds bedrijvigheid is. En waar de toegang laagdrempelig is. Kernbegrippen om een concept voor het UITHuis op te stellen: verrassend, vernieuwend en verbindend. Dat maakt het zo'n geweldige toevoeging voor Oss.

Nieuwe prioriteiten

Bij aanvang van de (globale) opdracht heb ik een plan van aanpak opgesteld. Nadat de opdrachtgever en het Kernteam UITHuis dit hebben ingezien, is het plan definitief gemaakt. Vervolgens is dit de basis voor de uitvoering geweest.

Centraal in dit plan van aanpak: een groot aantal inventariserende en verkennende gesprekken met vertegenwoordigers van direct en indirect betrokkenen (stakeholders). Tijdens deze gesprekken is ‘het net met bevindingen’ opgehaald. En daarna is de oorspronkelijke opdracht bijgesteld. Aanvankelijk lag het zwaartepunt op een zo duurzaam mogelijke exploitatie en een aantrekkelijk programma, maar als gevolg van de bevindingen zijn er nieuwe prioriteiten ontstaan.

Positionering

Door het ontbreken van een eenduidig beeld over de betekenis van het UITHuis, was het moeilijk om concrete gesprekken met geïnteresseerde partijen te voeren. De diversiteit aan opvattingen en percepties heeft ervoor gezorgd dat de positionering van het UITHuis de eerste prioriteit binnen de opdracht heeft gekregen.

Één kalender, besturing en de exploitatie

Daarna werd steeds meer duidelijk dat het aanjagen van het functioneren van het UITHuis, en vooral van het doorlopend programma, cruciaal was om tot één UITHuis-kalender te komen. Één agenda waarvoor het publiek massaal het UITHuis bezoekt. Dit doorlopend programma kreeg gaandeweg op hoofdlijnen vorm: nieuwe ideeën ontstonden en de roep op een voorschot vanaf begin 2021 werd steeds meer hoor- en voelbaar. Net als de vraag hoe en waar dit programma vorm zou moeten krijgen.

Hoe het UITHuis vervolgens te besturen en te managen? Dat bleek een nog niet eerder beantwoorde vraag. Maar dit is wel essentieel voor het uiteindelijke businessplan en het vervolgtraject.

Als vanzelfsprekend bleef ook een zo duurzaam mogelijke exploitatie in het vizier. Daarom is er een beeld gevormd van de groep van vaste bewoners, potentieel vaste bewoners én incidentele gebruikers. En daar is een voorstel voor huurprijzen en aanvullende businessmodellen gaandeweg aan toegevoegd.

Van ideeën naar acties

In totaal heb ik zo’n 45 gesprekken met stakeholders gevoerd. Er zijn een aantal nieuwe ideeën – veelal vanuit een kleine groep van betrokkenen – ontstaan. En de uitvoering van de opdracht heeft 335 uur aan inzet gevraagd. Het resultaat: een businessplan zonder veel varianten. Ik sta ervoor. En ik ga ervoor!

Omdat het niet langer wenselijk is om uitsluitend ideeën te delen, zijn concrete acties opgesteld voor de periode na de afronding van het businessplan.

Bestuurlijke samenvatting en adviezen

Er zijn een aantal overwegingen en uitgangspunten die aan het bestuurlijk advies voorafgaan. Zo komt de exploitatie van het UITHuis volledig voor rekening en risico van de gemeente Oss. Daarbij kent het UITHuis een maatschappelijk rendement wat bij een ondernemende woongemeente – met een streven naar een inwonersaantal van 100.000 – past.

Aan dit maatschappelijk rendement wordt een financiële waarde toegekend, welke als bijdrage in de exploitatie door de gemeente meerjarig wordt gedaan. Vaste bewoners en incidentele gebruikers participeren met huurbijdragen en bijdragen in de directe exploitatiekosten. Dat laatste is maximaal 40% van de financiering van het UITHuis.

Eigen activiteiten

Revenuen uit eigen activiteiten komen ter beschikking voor het integraal programma van het UITHuis. En niet als dekking voor de exploitatielasten van de gemeente Oss.

Hierin vraag ik om een bevestiging.

Visie op cultuur

Uit de vele inventariserende gesprekken is gebleken dat Oss een concrete visie op cultuur ontbeert. De cultuurtafel heeft in haar document ‘De waarde van cultuur’ van november 2017 een aanzet voor een gemeentebrede cultuurvisie gegeven, maar deze is tot op heden niet vertaald naar een definitieve visie op cultuur.

Cultureel Oss snakt naar een dergelijke visie en is bereid om deze mede vorm te geven. Geadviseerd wordt om deze handschoen op te pakken; en te komen tot een aansprekende en gedragen visie. Zo’n kader zal alle betrokkenen helpen om in de nabije toekomst – waarin de druk op cultuur is toegenomen – richting te geven en keuzes te maken.

Om vanuit dit businessplan op een eenduidige manier naar cultuur te kunnen kijken, is bij aanvang van hfst. 5 de gehanteerde definitie weergegeven.

Positionering

In hfst. 5 staat eveneens een eenduidige positionering van het UITHuis beschreven. En in het verlengde daarvan is een nieuwe naam en identiteit uitgewerkt.

Ik adviseer deze conform de voorstellen definitief door te voeren.

Visie op de binnenstad

Tijdens de inventarisatie (hfst. 6) is veelvuldig gepleit voor een visie op een meer compacte binnenstad. Als het UITHuis het bruisende hart van de binnenstad wordt, is het van belang om de impact op het centrum te schetsen. En omgekeerd. Onlosmakelijk daarvan verbonden is een concretisering van de beweging naar een meer compacte binnenstad. Én de (her)ontwikkeling van het gebied om het verkleinde centrum heen.

Bestuurlijke samenvatting en adviezen

Het ontwikkelen van een dergelijke visie kan relatief pragmatisch. Daarbij kunnen direct betrokkenen en partijen met kennis van zaken op het vlak van gebiedsontwikkeling een bijdrage leveren.

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

In hfst. 7 staan organisaties opgesomd met een uitgesproken intentie om vaste bewoners van het UITHuis te worden. Daarnaast zijn een aantal partijen in beeld waarvoor vaste bewoning een optie is. Dit vraagt om een verdere uitwerking; en dat kan als dit businessplan groen licht heeft gekregen. Ook is een verzameling van organisaties en activiteiten toegevoegd die op incidentele basis gebruik willen maken van het UITHuis. Samen met hen kunnen we de gekozen identiteit verder inkleuren. Tot slot, en meer ter informatie, is een overzicht gemaakt van partijen die een bijdrage willen leveren aan één succesvolle UITHuis-kalender.

Subsidie in natura

Vaste bewoners van het UITHuis hebben recht op een jaarlijkse financiële subsidie voor huisvestingskosten. Mijn voorstel: stel dit voor ten minste vijf jaar in natura ter beschikking. Dit impliceert het om niet ter beschikking stellen van:

- De direct benodigde vierkante meters.
- Het gebruik van de multifunctionele bezoekersruimtes.
- Het gebruik van door de gemeente geïnvesteerde installatietechnische apparatuur.
- Het gebruik van de inrichting van het UITHuis.

De subsidie vertegenwoordigt een financiële waarde. Deze is de basis voor de berekening van de gedeeltelijke dekking van de exploitatie (maximaal 40%). De resterende waarde is dan de financiële waarde van het maatschappelijk rendement toegekend. Hiermee komt de financiële subsidie aan de vaste bewoners voor de huisvestingskosten geheel te vervallen.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met een eventuele – voor nu niet te overziene – impact op het subsidiebeleid van de gemeente. Het kan een reactie bij andere ontvangers van subsidies oproepen.

Ruimtetoedeling: programma van wensen en eisen gebruikers

Op dit moment hebben we de indeling van het UITHuis nog niet in beeld. Ook de te benutten directe en indirecte vierkante meters niet. Aat Vos heeft eerder een schetsplan gemaakt. Dit heeft hij niet gebaseerd op een geïnventariseerd programma van wensen en eisen. Maar op de input van een kleine groep beoogde gebruikers, waarbij de bibliotheek een dominante rol speelde.

In dit businessplan wordt een gebruikersoverleg (hoofdstuk 8) geïntroduceerd: het uitgelezen platform om een programma van wensen en eisen op te stellen. Dit dient vervolgens als input voor de interieurarchitect. Daarmee wordt ook inzichtelijk hoeveel vierkante meters aan de vaste bewoners kan worden toegekend. Op basis daarvan kan een huurbedrag worden bepaald. Dat laatste heeft overigens weinig toegevoegde waarde, omdat de beoogde vaste bewoners de garantie hebben gekregen dat de huidige huurlasten met maximaal 10% mogen stijgen. Daarmee is ook in de exploitatieopzet van hfst. 10 gerekend.

Bestuurlijke samenvatting en adviezen

Na goedkeuring van het businessplan kan het programma van wensen en eisen tijdens het gebruikersoverleg worden opgesteld. Vervolgens kan Aat Vos een schetsontwerp uitwerken. De projectleider of ik, als kwartiermaker, kan dit proces voorzitten.

Verstandig inkopen

Het goedgekeurde budget voor afbouw, installaties en inrichting lijkt ruim, maar een sterke discipline is vereist om overschrijving te voorkomen. Vooral bij de inrichting is het belangrijk om continu te toetsen of het voorgestelde materiaal al beschikbaar is. Bijvoorbeeld bij andere gesubsidieerde instellingen. Multifunctioneel gebruik kan voorkomen dat dubbele investeringen gedaan worden. Daarvoor zijn een aantal waarborgen ingepast.

Governance en management

Het succes van het UITHuis is voor een groot deel afhankelijk van de invulling van het management: de regiefunctie. Zo blijkt uit de talrijke gesprekken. In hfst. 8 zijn dan ook concrete voorstellen geformuleerd. Onder meer ten aanzien van de rol van de gemeente als eigenaar van de exploitatie van het UITHuis. Het bestuur van CMO heeft inmiddels unaniem met het geformuleerde voorstel ingestemd.

Het is belangrijk dat hierover een besluit wordt genomen en dat deze structuur vervolgens zo snel mogelijk wordt neergezet.

Het programma

Meer bezoekers voor de binnenstad met een langere verblijftijd: dat is het doel van het UITHuis. Om dit te bewerkstelligen is een interessant, gevarieerd programma mét een sterke publiekstrekkende werking van groot belang. Dit programma krijgt gestalte in een integrale UITHuis-kalender (hfst. 9).

In de oorspronkelijke exploitatieopzet van het UITHuis is geen budget opgenomen voor het programma of het managen van dit programma. Wel is een voorstel uitgewerkt (hfst. 9) om de regie en totstandkoming van het programma mogelijk te maken. Hiervoor is een verdienmodel opgenomen, zodat de voorgestelde kosten gedekt worden (hfst. 8 en 10).

Vooruitlopend programma

Ik ben gevraagd om een voorstel uit te werken om vóór realisatie van Walkwartier en het UITHuis te starten met het programma. Weliswaar in andere vorm. Daarmee kondigt de komst van het UITHuis zich letterlijk aan; en worden inwoners nieuwsgierig gemaakt.

In hfst. 9 is dit onderdeel, inclusief de samenhangende kosten, verder uitgewerkt. Hand in hand hiermee is een voorstel voor een tijdelijk UITHuis gedaan. Met eenzelfde look en feel als de beoogde multifunctionele ruimte.

Omdat het vooruitlopende programma is gekoppeld aan de mijlpalen van de realisatie van Walkwartier en het UITHuis, hoop ik op een voorspoedige besluitvorming.

Financiële implicaties

In hfst. 11 is een nieuwe exploitatieopzet te vinden. Gebaseerd op mijn bevindingen en doorvertalingen. Op verzoek is ook een voorstel voor huurprijzen gedaan. Natuurlijk binnen de eerder opgestelde financiële kaders. Hoewel een duurzame exploitatie betrekkelijk is, is het streven om 40% van het beschikbare exploitatiebudget uit de huurbijdragen en de bijdragen in de exploitatiekosten door de bewoners en gebruikers als dekkingsbijdrage te zien.

In dit businessplan wordt de financiële doelstelling gerealiseerd. Maar er komt ook een budget beschikbaar om de voorgestelde kosten van het programma en management te financieren.

Ik adviseer om de nieuwe exploitatieopzet als uitgangspunt te hanteren.

Een belangrijk, zo niet hét belangrijkste, onderdeel van dit businessplan is de positionering van het UITHuis. Deze moet naadloos aansluiten bij de ideeën, gedachten en verwachtingen van het publiek. Dat betekent: scherpe keuzes maken in waar we voor staan en voor gaan. Eenduidigheid is daarbij cruciaal.

Samen met Circa Twee, een creatief reclamebureau uit Megen, heeft de positionering vorm gekregen. De belofte aan bezoekers en participanten is geformuleerd en de identiteit is vastgesteld. Uitkomsten daarvan zijn: een nieuwe naam, een passend beeldmerk, een verfrissende huisstijl en een nieuwe website.

Cultuur laat zien wie je bent!

Voordat we daarover verdergaan, is het belangrijk om het containerbegrip ‘cultuur’ te definiëren. Want dit kent een diversiteit aan interpretaties. Wanneer in dit businessplan wordt gesproken over cultuur hanteren wij daarbij de volgende definitie:

Cultuur is de optelsom van allerlei ideeën, voorstellingen, manieren van denken, doen en zijn. Werkwoorden die daarmee samenhangen zijn: doen, ervaren, beleven, presenteren en reflecteren.

Binnen het UITHuis gaat het om authentieke menselijke uitingen in de vorm van muziek, beeldende kunst, drama en combinaties daarvan.

Waarde van cultuur

Cultuur is een belangrijke drager van het succes van het UITHuis, want het heeft een enorme maatschappelijke waarde. Zeker als we verbindingen met andere sectoren maken. Dan ontstaat er ruimte voor talent, groei en ontplooiing. Op ieder denkbaar niveau en in iedere denkbare combinatie. Ook leidt dit tot nieuwe impulsen op onbekende en onvermoede terreinen, zoals welzijn, onderwijs en economie. En daarmee zorgt cultuur ook voor trots, zelfbewustzijn en kwaliteit van leven. Op individueel niveau, maar ook voor de (lokale) samenleving als geheel. Cultuur is zoveel meer dan het oog blootlegt.

Merkpositionering**Kernovertuiging (waar geloven wij in?)**

“Wij geloven dat laagdrempelige toegang tot een divers cultureel en educatief aanbod een verrijking is voor mensen en een nieuwe impuls voor het hart van Oss.”

Visie (waar strijden wij voor?)

“We strijden voor het bieden van nieuwe perspectieven om mensen te verrijken.”

Wij willen dat zoveel mogelijk mensen uit Oss en omgeving een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod van culturele en educatieve activiteiten aangereikt krijgen en gaan ervaren. Een bezoek aan Het Uithuis zorgt voor nieuwe inzichten en perspectieven. Daarmee verbreden wij hun horizon en stimuleren wij persoonlijke ontwikkeling.

Missie (Hoe gaan wij dat bereiken?)

“Door ruimte te geven aan talent, nieuwsgierigheid en kennis.”

We brengen mensen in contact met dit culturele en educatieve aanbod, daardoor ontstaat een inspirerende plek waar onverwachte verbindingen en verrassende inzichten ontstaan.

Welke idealen kenmerken ons ? (Hoe gaan we dat bereiken?)*Vertrouwd*

We zorgen ervoor dat iedereen zich hier welkom voelt. We willen dat je met een goed gevoel naar binnen loopt. Soms met een duidelijk doel of een gerichte bestemming, soms op zoek naar niets of juist naar verwondering. Een omgeving met een ongedwongen sfeer waar je niets hoeft en waar je je op je gemak voelt. Een plek die voelt als ‘eigen’.

Verbindend

We zijn een ontmoetingsplek waar je andere Ossenaars (van verschillende generaties en bevolkingsgroepen) en allerlei Osse organisaties treft en leert kennen. Iedereen kan hier zijn talenten en verhalen delen. Je hebt er verrassende ontmoetingen en ontdekt gezamenlijke interesses.

Inspirerend

We prikkelen én beantwoorden nieuwsgierigheid. Er is altijd wat te beleven en veel te ontdekken. Je doet er onverwachte inzichten op en ontwikkelt misschien wel nieuwe interesses, waardoor je je horizon verbreedt en bewust wordt van de mogelijkheden voor persoonlijke ontwikkeling.

Veelzijdig

We zijn een multifunctionele ruimte en bieden daardoor een verrassend en gevarieerd aanbod. In de breedte, in de diepte en in de tijd. Er is plaats voor de rijke Osse geschiedenis, voor actualiteiten én voor innovatieve ideeën en initiatieven. Er is voor iedereen iets te halen. Of even niets, dat is ook prima.

Trots

We laten zien wat we als Oss in huis hebben en daar mogen we best gepast trots op zijn. We zorgen ervoor dat je bewuster wordt van de krachtige identiteit van Oss: we zijn veerkrachtig, daadkrachtig, tegendraads. We omarmen die identiteit en laten zien dat we best iets minder bescheiden mogen zijn.

Merkbelofte (wat beloven we?)

Het Uithuis is een huis vol cultuur en educatie waar voor iedereen altijd wat te beleven is.

Wat is ons karakter en persoonlijkheid ? (kernpersonage)

We zijn meer dan alleen maar een gezellige plek die het anderen naar de zin wil maken. We worden gevormd door een visionair karakter, waardoor we met nieuwsgierigheid en energie tussen de regels door kunnen lezen. Wanneer we een doel vinden dat de fantasie prikkelt, stralen we een energie uit die ons vaak in de schijnwerpers doet belanden. We moeten de vrijheid hebben om innovatief te zijn, zodat we niet ons geduld verliezen of neerslachtig worden als we vast komen te zitten in een saaie rol.

Gelukkig zijn we perfect in staat om te schakelen tussen een gepassioneerde, gedreven idealist en een creatieve en enthousiaste vrije geest, vaak zo plotseling dat we zelfs onze beste vrienden verrassen. We zijn graag onder de mensen, omdat het ons een kans geeft om emotioneel contact met anderen te maken. We vinden dat iedereen de tijd en vrijheid moet krijgen om z'n gevoelens te uiten en onderkennen.

Karakterkenmerken: extravert, expressief, ondernemend, energiek, intuïtief, flexibel.

De nieuwe naam

Binnenkort verdwijnt de naam Uithuis. Deze wordt vervangen door:



- Een krachtige naam, die direct blijft hangen.
- Link met de historie, die naam klópt hier, op deze plek.
- Geen poespas, dat past bij Oss.
- Daar is veel te krijgen, veel te zien, veel te halen.
- Daar loop je even lekker naar binnen, ook al heb je niks specifieks nodig.

Identiteit en vormgeving zijn van belang om de naam eigen en eigentijds te maken, met een ambitieuze en optimistische uitstraling.

Exponenten van deze keuzes: hoe profileren we ons?

1. Er komt één integrale kalender waarmee het programma en alle aanverwante activiteiten worden gecommuniceerd. Daarvoor wordt onder meer een nieuwe website gelanceerd.
2. Het doorlopend programma wordt samengesteld door vaste bewoners en het programmaraad. Daarnaast worden activiteiten van incidentele gebruikers en programmaparticipanten toegevoegd.
3. Aanvullend komen specifieke Osse thema's periodiek op de agenda. Bijvoorbeeld maatschappelijke of economische onderwerpen. Hier kan een brede range aan organisaties en bedrijven een steentje aan bijdragen.
4. Activiteiten zijn – zeker in beginsel – voor iedereen toegankelijk, tenzij een activiteit om een vorm van beslotenheid vraagt.
5. De programmaraad is regisseur van de kalender. Ook zorgt dit team voor de communicatie rondom specifieke activiteiten van bedrijven en organisaties.
6. Vaste bewoners, die gelieerd zijn aan cultuur, educatie en economie, leveren diensten aan bezoekers die bewust en spontaan binnenlopen. Daarbij is gastvrijheidsbeleving essentieel. Dat geldt ook voor incidentele gebruikers die hun service en diensten aanbieden en daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan het integrale UITHUIS-programma.
7. Voor organisaties en bedrijven is het UITHUIS dé locatie om een breder publiek te bereiken.
8. Informatieverstrekking is een belangrijke functie van het UITHUIS; en vaste bewoners dragen daaraan bij. Een belangrijke exponent daarvan is het toeristisch informatiepunt. Ofwel: de nieuwe VVV van het centrum.



Inventarisatie: bevindingen en conclusies

Vanaf tien maart heb ik zo'n 45 gesprekken gevoerd. Met stakeholders, maar vooral met potentiële bewoners. Dat heeft héél veel informatie opgeleverd, waarbij de rode draad kan worden samengevat in een tiental onderwerpen en statements.

1. Er is geen eenduidig beeld over de functie en het doel van het UITHuis. Niet bij de directbetrokkenen, en ook niet bij de indirect betrokkenen. Het beeld loopt uiteen van 'een bibliotheek met enkele sociaal-culturele activiteiten' tot 'een multifunctionele ontmoetingsplaats voor inwoners en ondernemers'. Zonder dat ze daar enig concreet beeld bij hebben.
2. Er is begrip voor de investering waarbij het al jaren storende element (het V&D-pand) wordt vervangen door het ambitieuze project Walkwartier & UITHuis. En om daarmee extra traffic in de binnenstad te generen. Met als beoogd gevolg: een economische spin-off.
3. Kreten als 'de financiële waarde van het maatschappelijk rendement van het UITHuis' roepen vraagtekens op. Zeker de term maatschappelijk rendement is voor velen een (te) nieuw begrip. Men focust zich vooral op de kosten van de exploitatie en de haalbaarheid daarvan.
4. Ondernemend Oss (uitgezonderd de ondernemers in het centrum) voelt zich niet of nauwelijks betrokken bij de komst en de vorming van het UITHuis. Daardoor zien ze voor zichzelf geen toegevoegde waarde. Wél is men bereid om de ambities maximaal te ondersteunen.
5. De relatie tussen Walkwartier en het UITHuis is voor velen een ver-van-hun-bed-show.
6. Er wordt verondersteld dat horeca een belangrijk onderdeel van het UITHuis is, maar de horecazaak zal zich náást de multifunctionele ruimte vestigen. Ook wordt een verkeerd verband gelegd tussen gastvrijheidsbeleving en laagdrempeligheid: men denkt dat er lage prijzen gehanteerd zullen worden.
7. Soms wordt er door bewoners vanuit eigen belang gedacht, waardoor de multifunctionaliteit van het UITHuis niet goed tot haar recht komt.
8. De gemeente zou veel meer sturend, en misschien wel dwingend, op moeten treden om potentiële gebruikers te motiveren aan te haken. Al kan dit politiekgevoelig zijn.
9. Het UITHuis kan niet los worden gezien van de visie op de ontwikkelingen in de binnenstad, waarbij een meer compact centrum alom wordt onderschreven. Daarbij rijst de vraag: wat betekent dat bijvoorbeeld voor het gebied dat nu nog bij het centrum hoort, maar later niet meer? Krijgt dat een andere functie?
10. Een UITHuis-manager als boegbeeld, aanjager en vooral als programmaregisseur is cruciaal voor het succes. Net als een herkenbare positionering.

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

De verkennende gesprekken hebben geresulteerd in intentieverklaringen van organisaties om zich aan het UITHuis-concept te verbinden. De een is al concreet, de ander nog afwachtend. Om de positieve houding om te zetten in een intentieverklaring – en later een definitieve overeenkomst – is vooral de positionering van het UITHuis van belang.

Hieronder volgt een overzicht van organisaties en bedrijven die zich (mogelijk) aan het UITHuis willen binden. Ook worden een aantal initiatieven beschreven die tijdens de inventarisatie veelvuldig zijn genoemd. Sommige van deze ideeën zijn nog prematuur, maar sluiten wel uitstekend aan bij de positionering.

Vaste bewoners

1. Bibliotheek (NOBB)
2. Stadsarchief
3. Centrummanagement Oss
4. Platform Global Goals
5. Toeristisch informatiepunt
6. STOOOM
7. K26
8. TBL

Potentiële vaste bewoners

9. Volksuniversiteit
10. Muzelinck
11. Gemeente Oss – burgerzaken
12. Centrum voor veranderende toekomst
13. IBN

Programmaparticipanten

14. Maasland Gilde
15. Stichting De Werkende Mens
16. De Kracht van Oss
17. StartersSuccesOssBernheze
18. OIK
19. TIBO
20. Museum Jan Cunen
21. Stadsharmonie KVA Oss
22. De Groene Engel
23. De Lievekamp (Theater van de Stad)
24. De Kracht van New Business
25. KennisLokaal (Rabobank)
26. Stichting Oss Cultureel

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

Toelichting vaste bewoners

1. Bibliotheek

De Osse bibliotheek valt onder de stichting Noordoost Brabantse Bibliotheken (NOBB) en vormt daarbinnen de grootste entiteit. De bibliotheken verkeren momenteel in een transitie welke in het visiedocument van NOBB helder en duidelijk is samengevat. Ze onderscheiden daarbij drie categorieën die betrekking hebben op de dienstverlening voor volwassenen:

- De uitleenbibliotheek; een goede collectie met daarbij een goed advies van deskundig personeel, in een laagdrempelige omgeving. Iedereen is dus welkom.
- De educatieve bibliotheek; een informele leeromgeving waarin aandacht wordt besteed aan thema's zoals basisvaardigheden, laaggeletterdheid en leesbevordering. Hoe zorgen we ervoor dat iedereen in de maatschappij kan (blijven) meedoen? Participatie en (digitale) inclusie zijn sleutelwoorden.
- De programmerende bibliotheek; een gevarieerd aanbod van lezingen, debatten en andere activiteiten, telkens in interactie met de collectie. Steeds belangrijker hierbij wordt het stellen van vragen (in plaats van het geven van antwoorden).

Daarnaast heeft NOBB ook jeugd scherp in beeld. Het is de ambitie om de leescultuur onder jongeren te verbeteren. Daartoe zet men haar expertise in bij het leesonderwijs aan kinderen. Ook willen ze laaggeletterdheid een halt toeroepen, want zeker jongeren moeten informatie en nieuws goed kunnen beoordelen. Specifiek wordt er aandacht besteed aan digitale geletterdheid en mediawijsheid.

Daarbij willen ze drie pijlers verder vormgeven:

- De bibliotheek moet worden geïntegreerd in het curriculum van het onderwijs. Onder meer door strategische samenwerkingsverbanden met schoolbesturen te vormen.
- Ontzorgen is het etiket op de tweede strategiepijler. De leescultuur van leerkrachten is onlosmakelijk verbonden met die van de leerlingen. Docenten kunnen geïnspireerd en geholpen worden met de expertise vanuit de bibliotheek. Bijvoorbeeld door gastdocenten te leveren, maar ook door professionals in te zetten met verstand van de collectie, leesmotivatie en de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van leesbevordering.
- De bibliotheek is voor iedereen een aangename plek om te komen. Dit uitgangspunt wordt het fundament onder de derde pijler: programmering. De leescultuur wordt niet alleen verbeterd op school, maar ook in de vrije tijd van kinderen. De bibliotheek wil kinderen en hun ouders laten ervaren dat lezen fijn en waardevol is.

Dit alles vraagt om een doelmatige inzet van de boekencollectie én om de introductie van de ontmoetingen met specialisten. Bij het programma van NOBB is de vraag vanuit de markt leidend. Deze ambitie en de daarop afgestemde strategie sluiten naadloos aan bij de positionering van het UITHuis. Daarmee is de bibliotheek een betekenisvolle, waardevolle en ook dominante vaste bewoner.

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

Het is een uitdaging om de verschillende functies van NOBB in het UITHuis vorm te geven, zonder dat de multifunctionaliteit van het UITHuis in het gedrang komt. Een uitdaging die de leiding van NOBB zéker niet uit de weg gaat.

2. Stadsarchief

Stadsarchief zal met de verhuizing naar het UITHuis een transitie naar een regionaal erfgoedcentrum ondergaan. De organisatie werkt momenteel hard aan het digitaliseren van haar depot: inmiddels is een kwart van het archief gedigitaliseerd. Ze hebben het streven dit voor 2024 af te ronden, zodat ze minder ruimte in het UITHuis nodig hebben. En dat komt de multifunctionaliteit ten goede.

Stadsarchief heeft een educatieve functie en een publieksfunctie. Ze hopen dat het verhaal van Oss in het UITHuis toegankelijker en zichtbaarder wordt. Daarom gaan ze tentoonstellingen organiseren, stadstochten en andere educatieve projecten met het onderwijs opzetten, lezingen verzorgen en stadshistorische projecten opstarten.

Momenteel werkt Stadsarchief al samen met een aantal partners, die op enigerlei wijze verbonden zullen zijn met het UITHuis, aan een programma. De participatie van Stadsarchief biedt voor hen extra continuïteitsperspectief.

3. Centrummanagement Oss

Centrummanagement Oss (CMO) bundelt de belangen en de marketingactiviteiten van de centrumondernemers. Zij spelen een belangrijke (voortrekkers)rol bij de ontwikkeling van het Osse stadshart. CMO neemt initiatieven, fungeert als sparringpartner en ontwikkelt samen met directbetrokkenen tal van publieksactiviteiten. Het is een open deur dat de doelstelling van het UITHuis – meer publiek in de binnenstad met een langere verblijfstijd – door CMO wordt omarmd.

CMO kan vanuit het UITHuis haar activiteiten en initiatieven verder blijven ontwikkelen. Daarnaast ligt voor hen een belangrijke rol in het management van het UITHuis weggelegd.

Het is overduidelijk dat centrumondernemers niet de laatste zijn die garen spinnen bij de kwantitatieve spin-off en de kwalitatieve impuls voor de Osse binnenstad. Daarmee is CMO een volwaardige partner én aanjager van het concept.

4. Platform Global Goals

Ossenaars typeren Platform Global Goals (PPG) als 'hoog over'. Ze voelen zich beperkt betrokken bij de ambities van het platform, vormgegeven in de zeventien goals. Ook zien ze het vooral als een marketingtool voor de gemeente, waarbij het predicaat Fair trade-gemeente als beoogd doel wordt benoemd.

Het platform zelf onderkent dat de ambities voor de Ossenaar en de Osse bedrijven en organisaties nog weinig handen en voeten hebben gekregen. Ze vinden daarom participatie in het UITHuis belangrijk, maar kunnen deze deelname niet concreet maken door exponenten van de deelname te benoemen.

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

Onder leiding van de nieuwe voorzitter werkt PPG momenteel aan haar positionering. Daarbij is concretiseren van de zeventien doelen en de daarmee samenhangende doelgroepen belangrijk. Net als het stellen van prioriteiten. Het platform wil als aanjager en inspiratiebron fungeren. En ook denken ze eraan om door middel van coalitievorming de Osse Global Goals meer tot leven te laten komen. Dit betekent overigens niet dat alle zeventien Global Goals niet omarmd zijn door inwoners, bedrijven of organisaties. Integendeel. Maar er is nauwelijks focus.

De wensen en eisen die door het bestuur van het platform voor participatie in het UITHuis worden genoemd, kunnen op een pragmatische manier binnen het multifunctionele concept gerealiseerd worden. Echter, het is nu aan hen om de ambities te concretiseren. En deze vervolgens op een transparante, eigentijdse manier voor geïnteresseerden over te brengen. Alleen dan kunnen ze een herkenbare bijdrage aan het succes van het UITHuis leveren.

5. Toeristisch informatiepunt

De gemeente Oss heeft besloten om de huidige VVV om te toveren tot een up-to-date en interactief toeristisch informatiepunt. Deze functie sluit naadloos aan bij de positionering van het UITHuis. De afgelopen jaren zijn de eerste stappen, veelal samen met bibliotheek, al gezet. Jetrefthetinos.nl is daar een sprekend en gewaardeerd initiatief van.

Na het besluit van de gemeente om de financiële ondersteuning van de VVV te beëindigen, is in beperkte mate richting gegeven aan een passend vervolg. Wel wordt het de hoog tijd om dat te doen. Het UITHuis is daarbij de best passende en meest logische locatie. De transitie van VVV naar een toeristisch informatiepunt zal veel eerder dan de uiteindelijke ingebruikname van het UITHuis in 2024 vorm moeten krijgen. Vanzelfsprekend kunnen activiteiten van het informatiepunt in het vooruitlopende programma worden toegevoegd. Uitgevoerd vanuit het tijdelijke UITHuis-faciliteit. In het exploitatieoverzicht van het UITHuis (hfst. 11) is dan ook rekening gehouden met deze ontwikkeling.

6. STOOOM

STOOOM is nu nog een informele samenwerking van Het Hooghuis, Talentencampus Oss, Muzelinck, de bibliotheek en de overkoepelende basisscholenorganisaties. De exponenten van deze samenwerking zijn op dit moment twee ontdeklabs voor jongeren. En in mindere mate voor hun ouders. Het doel is om kinderen kennis te laten maken met techniek, waarbij ontdekken, onderzoeken en ondernemen kernbegrippen zijn. Momenteel zijn in het Hooghuis locatie Stadion en binnen Muzelinck zo'n ontdeklab opgestart.

Een ontdeklab in het UITHuis? Dat staat niet ter discussie. Dit ontdeklab krijgt een high tech-signatuur. Gericht op virtual reality, mediaontwikkelingen, drones, gaming en het stimuleren van de ontwikkeling van digitale geletterdheid. De doelgroep: leerlingen uit het basis- en voortgezet onderwijs.

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

STOOOM richt zich ook op het 'buiten-school-leren' en ondersteunt scholen daarbij. Het draagvlak om een nieuw lab in het UITHuis te realiseren is groot. En bovendien belangrijk om jongeren actief aan het UITHuis te verbinden.

STOOOM wil zich transformeren naar een rechtspersoon om daarmee toegang tot subsidies en externe financiering te krijgen.

7. K26

Het kunstenaarscollectief K26 als vaste bewoner van het UITHuis: dat zien ze zelf helemaal zitten. Want de overgang naar een high traffic-locatie biedt hen een bijzonder aantrekkelijk perspectief. K26 organiseert voornamelijk exposities aan de Kruisstraat in Oss. Daar zijn ze momenteel bezig om het concept te wijzigen, waarbij de focus komt te liggen op het aansluiten bij actuele thema's.

Bezoekers van de exposities van K26 zijn gemiddeld ouder en erg trouw. De relatie met jeugd en jongeren is beperkt. Deze krijgt alleen vorm als er eindexamenexposities zijn. Bezoekers van het UITHuis zijn divers en talrijk; en dat maakt het voor K26 aantrekkelijk en betekenisvol om te verhuizen.

8. Titus Brandsma Lyceum

Titus Brandsma Lyceum (TBL) is al vanaf het eerste moment betrokken. Voor TBL is het UITHuis een laagdrempelige, maar kwalitatief hoogwaardige locatie voor activiteiten en ontmoetingen. Met de bibliotheek als een van de drivers onder het concept. Het UITHuis biedt jongeren ruimte en inspiratie. Ook is er gelegenheid om ouderen te ontmoeten en van hen te leren. Én omgekeerd.

TBL is al heel wat jaren samen met 'moeder'-organisatie Stichting Carmelcollege in gesprek met de gemeente Oss over de herontwikkeling van het TBL-sportcomplex in het Walkwartier Park. Dit proces neemt al lange tijd in beslag. Op korte termijn vraagt het om finale besluitvorming. TBL staat er positief tegenover.

De leiding van Carmelcollege stelt als voorwaarde dat de gemeente moet zorgen voor voldoende ruimte, zodat TBL alle taken optimaal kan verrichten. Concreet: dit betekent een nieuwe voorziening met tenminste vijf multifunctionele leslokalen én een mogelijkheid voor 1 op 1 (sport)begeleiding van leerlingen. De geplande commerciële ruimte van 500 m2 binnen Walkwartier, welke direct aan TBL grenst, zou een oplossing kunnen bieden voor de 1 op 1 (sport)begeleiding. Echter is deze commerciële ruimte onderdeel van de ontwikkelaar van Walkwartier, Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling.

TBL ziet in het UITHuis een uitstekende, moderne en goed geoutilleerde studielocatie voor leerlingen. Ze zullen leerlingen aanmoedigen om hier gebruik van te maken. Bovendien kan de schoolleiding toezichthouders inzetten. Als cultuurprofielschool kan het UITHuis daarnaast fungeren als locatie voor exposities, meetings en voorstellingen. Daarmee wil en kan TBL participeren in het integrale programma. Ook hebben ze een mediatheek die prima in het UITHuis kan worden ondergebracht.

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

De intentie om als vaste bewoner en als programmaparticipant te gaan fungeren is er. En om die reden – en vanwege de lopende gesprekken met de gemeente – wordt TBL in dit businessplan een vaste bewoner genoemd.

Toelichting potentiële vaste bewoners

9. Volksuniversiteit Oss

Dat Volksuniversiteit Oss (VUOss) één van de vaste bewoners van het UITHuis zou moeten zijn, is in nagenoeg alle inventariserende en verkennende gesprekken genoemd. De wederzijdse toegevoegde waarde wordt telkens onderstreept. De afgelopen tijd heeft VUOss ook actief geparticipeerd in de voorbereidingen op de realisatie van een uniek UITHuis-concept, maar dit proces heeft bij het bestuur en de directie van VUOss de beleving opgeleverd dat zij geen gelijkwaardige partner zijn. En dat de focus voornamelijk bij de wensen en eisen van de bibliotheek ligt.

Ze vrezen in het UITHuis haar eigenheid en identiteit compleet te verliezen. Daarnaast zijn vragen over positionering en financiële impact voor VUOss voor hun gevoel tot op de dag van vandaag niet behandeld. Uiteindelijk heeft deze ervaring geleid tot het besluit – vooral om een statement te maken – om niet in een UITHuis-concept te participeren. Echter, zowel bij het bestuur als de directie bestaat een positieve houding om tóch te onderzoeken of participatie in welke vorm dan ook perspectief biedt.

Er is afgesproken om de onbeantwoorde vragen met dit businessplan te beantwoorden. Daarna wil VUOss in gesprek. Het is duidelijk dat het UITHuis niet voor 100% invulling kan geven aan de locatiebehoefte van VUOss. Maar: het gebruik van vijf leslokalen op momenten dat dit voor VUOss wenselijk is mét een eigen ontvangstmogelijkheid voor (aspirant) leerlingen staan het programma van het UITHuis niet in de weg. Bovendien zijn dit logische voorwaarden van VUOss.

Belangrijk is dat er bij het samenstellen van het programma-aanbod van het UITHuis er geen sprake is van aanbiedingen, waarbij door vaste bewoners, incidentele gebruikers en ook programmaparticipanten geconcurrereerd wordt.

VUOss is gedeeltelijk afhankelijk van de financiële ondersteuning van de gemeente Oss in de vorm van lage huurlasten en exploitatiesubsidie. Het is nu zaak om verder te onderzoeken welke mogelijkheden en perspectieven er zijn om VUOss als vaste bewoner te verwelkomen. Want dat is op basis van de gevoerde inventariserende gesprekken het ultieme doel. En dit lijkt een haalbare kaart. De gemeente heeft bevestigd dat er geen intentie is om de VUOss op enig moment te laten fuseren met de bibliotheek.

10. Muzelinck

Als centrum voor de kunsten in de gemeenten Oss, Bernheze en Cuijk wil Muzelinck zoveel mogelijk mensen plezier laten beleven aan culturele activiteiten. Zo willen ze bijdragen aan het levensgeluk van deelnemers. En ook aan de sociale verbintenis en de vitaliteit van de regio. De afgelopen

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

jaren heeft Muzelinck een ontwikkeling doorgemaakt. Van een aanbieder van talrijke cursussen, muziekonderwijs, educatieve activiteiten en cultuurparticipatie, naar een actieve makelaar op de genoemde gebieden. Hierdoor is de Muzelinck een andere organisatie geworden. Met een ambitie die prima aansluit bij de positionering van het UITHuis.

Muzelinck moet waakzaam blijven voor financiële perikelen en daarmee haar continuïteit. De huidige huisvesting is (te) ruim en kan een molensteen om de nek hangen. Het UITHuis kan een uitstekende locatie zijn voor Muzelinck in een nieuwe rol. In vervolg op dit businessplan is het belangrijk dat we hen helpen met het vinden van de juiste weg naar het UITHuis.

11. Gemeente Oss – burgerzaken

Er is veelvuldig voorgesteld om standaard publiekszaken van de gemeente Oss, welke onder de noemer burgerzaken vallen, in het UITHuis onder te brengen. Aan de gemeente is verzocht om hier een beeld over te vormen en te onderzoeken of deze suggestie maakbaar is. En zo ja, onder welke voorwaarden. Eigenlijk strookt een dergelijke functionaliteit niet binnen de omschreven positionering, maar het doet er ook geen afbreuk aan.

Update:

De optie is reeds onderzocht en afgeconcludeerd. De gemeente heeft geconstateerd dat het niet veel toegevoegde waarde heeft om op loopafstand een bijkantoor of serviceloket te openen. Zeker omdat enkele jaren geleden alle gemeentelijke decentrale dienstverlening in Berghem, Ravenstein, Megen, Lith en Geffen is beëindigd. Toenemende digitalisering en efficiency in de dienstverlening waren destijds belangrijke argumenten. Daarnaast zijn op het gemeentehuis dure voorzieningen aangebracht om waardepapieren zorgvuldig te bewaren.

Dit zou voor het UITHuis, maar ook voor de gemeente, veel extra kosten en inefficiëntie met zich meebrengen. Deze veelgenoemde optie past dus niet bij de positionering en is bovendien onhaalbaar.

12. Centrum voor veranderende toekomst

De tijd dat mensen lang aan een organisatie willen binden, nadert het einde. Mensen, en vooral jongeren (millenials), vinden het belangrijk om zich te blijven ontwikkelen. Zo maakt de behoefte aan zekerheid steeds vaker plaats voor vertrouwen in nieuw perspectief dankzij eigen kwaliteiten.

De regering heeft bij de presentatie van het tweede pakket steunmaatregelen vanwege de coronacrisis bedrijven een opdracht gegeven. Als voorwaarde voor aanvullende financiële steun moeten zij onder de noemer ‘NL leert door’ medewerkers faciliteren om op zoek te gaan naar nieuwe loopbaanperspectieven. Vooruitlopend op dit initiatief is in 's-Hertogenbosch door de overheid en het UWV een loket ingericht om mensen te helpen bij loopbaanoriëntatie. Voor Ossenaars is dit letterlijk en figuurlijk te ver weg.

Zodoende is het idee ontstaan om in het UITHuis een dergelijk centrum in te richten. Hier kunnen we mensen helpen een weg te vinden in de veranderende wereld én toekomst. Denk daarbij aan

Vaste bewoners, incidentele gebruikers en programmaparticipanten

loopbaanoriëntatie en -coaching, leer- en ontwikkelmogelijkheden en verbindingen met het Osse bedrijfsleven. Deze gedachte schreeuwt om een verdere uitwerking, want het is een functie die het UITHuis meer kleur en betekenis geeft.

13. IBN

IBN wil een rol van betekenis spelen in het leven van mensen die hulp nodig hebben op de arbeidsmarkt. Daarom organiseert IBN veel gesprekken met mensen die op zoek zijn naar een nieuwe kans, waarbij ze verder gaan dan het vinden van een passende werkplek. Bij IBN ligt de focus op persoonlijke ontwikkeling, talent en ambities.

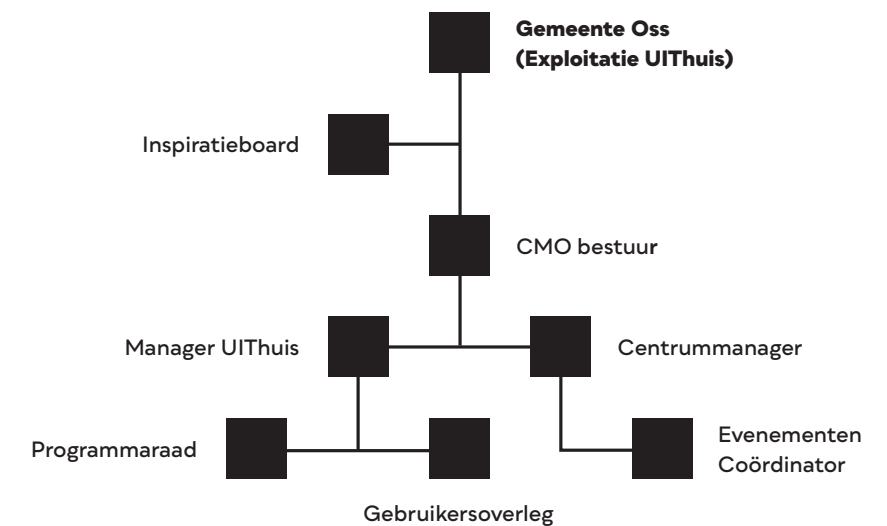
Deze doelgroep vraagt om ontmoetingen in een comfortabele en laagdrempelige omgeving. Het UITHuis kan dit bieden. In deze zoektocht hebben we elkaar weten te vinden. Vandaar de benoeming van IBN als potentieel vaste bewoner.

Governance en management

De exploitatie van het UITHuis komt geheel voor rekening en risico van de gemeente Oss. Het beschikbaar gestelde budget (zie hfst. 11) vormt een belangrijke voorwaarde voor het succes van het UITHuis.

Een vorm van een beheerstichting tussen de gemeente en het UITHuis niet wenselijk. Dit heeft nauwelijks toegevoegde waarde, omdat de verantwoordelijkheden op een pragmatische manier helder en duidelijk kunnen worden belegd. De gemeente kan de operationele verantwoordelijkheden delegeren.

Dit komt samen in de weergegeven organisatiestructuur. Daarna volgt op onderdelen een gedetailleerde toelichting.



Inspiratieboard

Het inspiratieboard wordt door de gemeente ingesteld. Dit orgaan geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de gemeente en alle andere betrokkenen. Ook wordt de positionering bewaakt en daar waar gewenst versterkt. Het inspiratieboard houdt namens de gemeente voeling met de exploitatie en de financiële impact daarvan, maar is geen budgethouder.

Het board bestaat uit drie onafhankelijke personen. Zij hebben aantoonbare affiniteit met ondernemen, cultuur, leven lang ontwikkelen én met Osse samenleving. Daarbij is het belangrijk dat ze geen directe relatie met bewoners, gebruikers of programmaparticipanten hebben.

Suggesties voor deelnemers aan het inspiratieboard zijn: Harrie Windmuller, Renske van Grinsven, Peer van Summeren, Tom Brocks, Jorg Swaans, Ton Kemkens, Henriette Dobbelssteen en Leon Thé.

Managen van het UITHuis

De invulling van het UITHuis-management wordt cruciaal voor het succes. In dit kader zijn op hoofdlijnen twee rollen te definiëren:

1. De huismeester (conciërge). Hij of zij werkt samen met een kleine groep van flexibel inzetbare facilitaire medewerkers en vrijwilligers. Zoals gastheren en -vrouwen.
2. De manager (programmaregisseur). Hij of zij is meer dominant in het managen van het UITHuis.

Rol manager

De manager zorgt voor een inspirerend en verbindend aanbod dat afgestemd is op de vraag vanuit de markt. En voor een actueel en aantrekkelijk programma voor een breed publiek. Dat doet hij niet alleen samen met de vaste gebruikers van het UITHuis, maar ook met partijen die niet gehuisvest maar wel betrokken zijn. Ook met lokale en regionale organisaties, die een bijdrage kunnen leveren aan het kleurrijke programma.

Bovendien fungeert hij als ‘content-organisator’ voor organisaties die incidenteel een inhoudelijk programma willen laten verzorgen. De manager draagt onder meer bij aan de organisatie hiervan, maakt afspraken met de horeca en bewaakt de hospitality. Daarmee wordt de opdrachtgever ontzorgd. En heel belangrijk: deze dienstverlening zorgt voor een verdienmodel.

De invulling

De mogelijkheid om deze taken bij een van de vaste bewoners van het UITHuis te beleggen, is onderzocht. Maar personen met de gewenste competenties en ervaring zijn niet gevonden. Daarnaast ligt het niet voor de hand om een dergelijke functie vanuit de gemeentelijke organisatie in te vullen.

We zoeken het bij: Centrummanagement Oss (CMO). Zij zijn van vanaf het eerste moment betrokken, hebben direct belang bij een succesvol UITHuis en weten als geen ander welke activiteiten en evenementen aantrekkelijk voor het Osse centrum zijn. Valt de manager tijdelijk weg? Dan kan CMO continuïteit bieden. Ook kan de huidige evenementencoördinator zowel de centrummanager als de manager UITHuis ondersteunen.

Met hulp van CMO willen we vanuit het UITHuis gaan ondernemen, zodat er extra financiële middelen worden gegenereerd. Hiermee kunnen de kosten voor het management worden gedekt. Zo verdient de manager zich terug.

Het is niet wenselijk dat de gemeente Oss UITHuis-medewerkers in dienst neemt. Daarom het voorstel om met CMO een prestatieovereenkomst af te sluiten, waarbij zij het gehele management van het UITHuis voor rekening nemen. Daarbij gaat het om: beheer, onderhoud, toezicht en het programma. Voor de overige functies (gastheren, -vrouwen en vrijwilligers) hebben we de intentie om met IBN samen te werken. En dat is wederzijds.

De kosten van de all-in prestatieovereenkomst worden door CMO bij de gemeente Oss in rekening gebracht. Uiteraard vallen deze kosten niet binnen het budget voor de huidige activiteiten van CMO.

Programma en programmaraad

De belangrijkste taak van de manager is het samenstellen van een vraaggedreven programma. Met toegevoegde waarde voor alle stakeholders én het Oss publiek. Zij moeten nieuwsgierig worden gemaakt om het UITHuis spontaan of gericht te bezoeken. Een actueel en inspirerend programma is bepalend voor het succes. Daarbij is het verstandig dat we gebruik maken van de kennis en ervaring die al in Oss aanwezig is.

Vanuit deze overtuiging is het idee ontstaan om een programmaraad te vormen. Hierin kunnen afgevaardigden van De Lievekamp, De Groene Engel, de bibliotheek en Volksuniversiteit Oss participeren. Deze raad geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de manager. Ook stellen ze hun netwerk ter beschikking om tot een aantrekkelijk programma te komen.

Als gevolg van deze aanpak ontstaat een breed pallet van activiteiten, worden relevante krachten gebundeld en wordt het succes van het UITHuis breed gedragen.

Gebruikersoverleg

In het kader van beheer en gebruik is periodiek overleg onder leiding van de manager met de vaste bewoners een vanzelfsprekendheid. Zeker na de opening van het UITHuis is het belangrijk om onvolkomenheden in het concept aan te pakken. Ook moeten de daarop afgestemde beheers- en dienstverleningsprocessen bewaakt worden. Daar waar gewenst sturen we bij.

Het is ook van belang dat we gastvrijheidsbeleving (hfst. 10) doorlopend toetsen. Vanuit dit oogpunt is het raadzaam om ook de horeca-exploitant aan het gebruikersoverleg deel te laten nemen.

Budget programma

In het exploitatieoverzicht dat door de gemeente is opgesteld, is geen post voor het vooruitlopende programma en het reguliere programma (hfst. 9) opgenomen.

Het voorstel is dat de gemeente als exploitant en eigenaar van het UITHuis voor de komende vijf jaar een budget ter beschikking stelt. De opbouw van dit budget is als volgt ingeschat en is taakstellend:

2021	€ 50.000
2022	€ 60.000
2023, 2024 en 2025	€ 100.000

In deze bedragen zijn de huisvestingskosten voor het tijdelijke UITHuis niet opgenomen.

Impact voor CMO

Personele formatie		
Centrummanager		24 uur (0,6 fte)
Evenementencoördinator		24 uur (0,6 fte)
Manager UITHuis	2021	16 uur (0,4 fte)
	2022	20 uur (0,5 fte)
	2023 en verder	24 uur (0,6 fte)

Functie manager UITHuis

Belangrijke competenties van de manager:

- Omgevingssensitiviteit
- Plannen en organiseren
- Creativiteit
- Ondernemerschap
- Verbindingskracht

Ervaring op het gebied het maken van een programma en affiniteit met de sociaal-maatschappelijke en culturele sector zijn een pre.

Op de functie van manager UITHuis zijn de volgende meetbare prestatie-indicatoren van toepassing:

- Gastvrijheidsbeleving bezoekers
- 95% realisatie van het voorgenomen programma
- Bijdrage aan exploitatieresultaat
- Bezoekersaantallen
- Tevredenheid vaste bewoners over zowel beheer als programmaregie
- Concrete verbindingen met direct belanghebbenden en participanten

Werving en selectie manager UITHuis

De werving van de nieuwe manager vindt plaats onder verantwoordelijkheid van het bestuur van CMO. Ik bied ondersteuning daarbij. Het is belangrijk om ook een vertegenwoordiger van de programmaraad en het gebruikersoverleg erbij te betrekken.

Financiering personele uitbreiding

Voor het managen van het UITHuis wordt een prestatieovereenkomst opgesteld. Deze staat los van de huidige overeenkomst tussen gemeente en CMO. Om continuïteit te bieden is het voorstel om van een vijfjarige overeenkomst met jaarlijkse evaluatiemoment uit te gaan.

Daarbij adviseer ik om afspraken op zzp-basis te maken. Zo ontstaat er geen dienstverband met alle bijkomende verplichtingen en risico's. Onderstaand voorstel is gebaseerd op inzet van 1100 uur verdeeld over 44 weken per jaar.

2021	16 uur x € 60 per uur x 44 weken	€ 42.240
2022	20 uur x € 60 per uur x 44 weken	€ 52.800
2023, 2024 en 2025	24 uur x € 60 per uur x 44 weken	€ 63.360

Genoemde bedragen zijn exclusief btw en in lijn met huidige vergoedingen voor de centrummanager. We zouden kunnen overwegen om bij opening van het UITHuis op de genoemde uurprijs een indexering toe te passen.

Bestuurlijke verantwoordelijkheid

De leiding van CMO zal op afstand besturen. Daarbij worden jaarlijks prestatieafspraken met de manager UITHuis gemaakt. Het bestuur volgt de ontwikkelingen periodiek (per kwartaal) op basis van de overeengekomen prestatie-indicatoren, maar heeft geen directe rol op het gebied van beheer en het programma.

Zo is er geen bijzondere extra belasting. Wel is er sprake van een passende overall view om invulling te geven aan de prestatieovereenkomst met de gemeente.

De activiteiten in het UITHuis vragen om een toegankelijke, overzichtelijke en integrale kalender voor het publiek. En om optimale vindbaarheid. Het programma zal onder meer een podium krijgen op de nieuwe website.

De kalender omvat een aantal categorieën:

- 1. Activiteiten ontwikkeld en aangeboden door de vaste bewoners
- 2. Activiteiten georganiseerd door en samen met de centrumondernemers
- 3. Nieuwe activiteiten ontwikkeld door het UITHuis

Het programma

Op de kalender komen activiteiten uit het reguliere programma (vanaf 2024). En ook uit het vooruitlopende programma: dat start in het eerste kwartaal van 2021. Dit onderdeel loopt nauw samen met de sloop en de bouw van Walkwartier. Ofwel: de mijlpalen tijdens het realisatieproces.

Voor de officiële opening is geen voorstel opgenomen. In een later stadium worden hiervoor beelden gevormd, ideeën uitgewisseld en programma-activiteiten bepaald.

In overleg met de ontwikkelaar zijn de volgende mijlpalen tijdens de bouw- en realisatiefase naast bijzondere communicatiemomenten benoemd:

September 2020:	publicatie ontwerp bestemmingsplan
Oktober/november 2020:	presentatie headlines businessplan aan betrokkenen
Januari 2021:	vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad
Q1 2021:	start verkoop appartementen
Q1 2021:	start vooruitlopend programma en ingebruikname tijdelijk UITHuis
Q2 2021:	start sloop bestaande opstallen (voormalig V&D-pand)
Q3 2021:	bouwrijp maken
Q1 2022:	start nieuwbouw Walkwartier (eerste steen)
Q2 2022:	hoogste punt (woontoren)
Q3 2022:	oplevering casco UITHuis
Q4 2022/Q1 2023:	afbouw UITHuis
Q1 2024:	oplevering laatste appartement/oplevering UITHuis
Q1/Q2 2024:	opening UITHuis

Deze prognose is mede onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan in januari 2021. En ook van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in Q3 2021.

Regulier programma

Het programma van het UITHuis bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. Een vastomlijnd programma aangeboden door de vaste bewoners van het UITHuis (doorlopend programma)
- 2. Eigen programma-activiteiten gerelateerd aan periodiek wisselende thema’s en een commercieel programma
- 3. Gelieerde (stads)activiteiten aangeboden door externe organisatoren

De onderdelen zijn uitgewerkt in een concept planning. Deze is gebaseerd op de huidige activiteiten van de potentiële vaste bewoners en op de bekende activiteiten die door CMO in beeld zijn gebracht. Geredeneerd vanuit 2020. Het onderdeel ‘eigen programma-activiteiten’ is gebaseerd op nieuwe ideeën.

Onder het commercieel programma verstaan we activiteiten voor ondernemend Oss én activiteiten die bijdragen aan een duurzame exploitatie.

Doorlopend programma

Vaste bewoners zoals de bibliotheek, Stadsarchief, STOOOM en K26 bieden een breed aanbod aan activiteiten die een uitstekende basis voor het doorlopend programma vormen. Het is de kunst om ‘eigen’ programma’s en activiteiten met elkaar te verbinden. En op basis van de actuele behoeften van de Osse samenleving – particulier en zakelijk – dit programma continue aantrekkelijk te houden. Deze activiteiten zullen vele bezoekers naar het UITHuis trekken.

Eigen programma

Het programma van het UITHuis is gebouwd op tweemaandelijks wisselende actuele thema’s. De manager selecteert deze onderwerpen samen met de programmaraad. Programma-activiteiten van de vaste bewoners, het incidentele programma-aanbod en eigen ideeën vanuit het UITHuis worden volop aan deze thema’s gelinkt.

Hiermee kunnen we inspelen op de externe behoeften en zorgen we voor stabiliteit onder het programma. Ook levert dit een maximale diversiteit in programma-aanbod en herkenbaarheid voor bezoekers en programmaparticipanten op.

Een willekeurige selectie van de thema's:

- Duurzame toekomst
- Financieel gezond(er)
- Duurzaam groeien
- Duurzame gezonde voeding
- Duurzame ontwikkeling (in samenwerking met De Kracht van New Business)
- Crazy Summer / Summer in the city
- Fashionable Oss
- Muzikaal Oss
- Oss in historisch perspectief
- Ondernemend Oss
- Gezond en vitaal Oss
- Jongeren aan de slag (jongeren en arbeid)
- Kennis Lokaal (starter van het kwartaal)
- SpelenderWijs Ondernemen (kwartaal)
- Kunst(ig) Oss
- Bijna (zomer)vakantie
- Wonen in optima forma (wonen of huren, interieuradvies, tuinaanleg en -onderhoud, duurzaam wonen, energieneutraal wonen)
- Humorvol Oss
- De (economische) Kracht van Oss
- Dragons Den
- Streekproducten

Tevens start de UIThuis-manager met openbare repetities van en voor bijvoorbeeld Stichting Oss Cultureel, Stichting Theaterstof en Theater van de Stad (De Lievekamp). Daarnaast ontwikkelen we programmaconcepten voor een brede, samengestelde doelgroep. En ook vervult de manager de rol van content-organisator voor derden. Voorbeelden van deze programmaconcepten zijn:

SpelenderWijs Ondernemen

Een concept voor ondernemingen en ondernemende organisaties. Aan de hand van kwartaalthema's gaan zij een jaar lang met elkaar leren, ervaringen delen en in een competitieve sfeer met teams voorgelegde cases bewerken.

Mastermind

Een beproefde aanpak voor ondernemer en leidinggevend om op basis van een pragmatische zelfscan professionaliteit- en leiderschapsprogressie te boeken. Intervisie is daarbij een tool om het lerend en oplossend vermogen te versnellen.

Business Gala

Het bruisend hart van Oss is dé plek voor het gerenommeerde Business Gala. Meer logisch en vanzelfsprekend kan bijna niet.

Gelieerde (stads)activiteiten

In de Osse binnenstad worden tal van activiteiten georganiseerd. Soms vanuit CMO, soms in samenwerking met partners en soms standalone door derden. Voor een definitief overzicht kunnen we niet in de toekomst kijken. Daarom hebben we in samenspraak met CMO een selectie gemaakt van publiekstrekkingen die in relatie met het UIThuis-programma kunnen staan. Bijvoorbeeld:

- Living Statues
- Sinterklaashuis
- Maasdijk Feesten (gecombineerd met het sportevenement)
- Fantastival (in samenwerking met Muzelinck)
- Fashion Days (halfjaarlijks modepodium)
- Osse Kwis
- Dickens Festival (nieuwe initiatief rondom Kerst)
- Straattheater gedurende de diverse seizoenen en mogelijk aansluitend op het thematische programma

Vooruitlopend programma & tijdelijk UIThuis

Met een tijdelijk UIThuis willen we de nieuwsgierigheid naar de komst van het UIThuis aanwakkeren. Onder de nieuwe naam, in een pop-up-achtige onderkomen, dichtbij het te realiseren Walkwartier. Van hieruit krijgt het vooruitlopend programma vorm. Deze loopt samen met de mijlpalen van het bouwproces, zodat het publiek op een levendige wijze op de hoogte blijft van de vorderingen.

In overleg met CMO kan hiervoor een leegstaande locatie in gebruik worden genomen. De huurkosten bedragen naar verwachting ca. € 45.000 per jaar voor 250 m². Als referentie is het pand aan de Walstraat 28 gebruikt. De huurprijs hiervan bedraagt momenteel € 75.000 per jaar. Teruggerekend is dat € 299 per vierkante meter. Echter is een dergelijke vraagprijs zelfs voor een uitstekende locatie in het centrum van Oss verre van marktconform. Een gemiddelde huurprijs van €175 benadert de realiteit.

Jeugd en jongeren

Binnen het programma leggen we extra focus op het binden en boeien van jeugd en jongeren. Dat is terug te zien in activiteiten en in faciliteiten. Op de eerste plaats is dat de verbinding met TBL. Daarnaast kunnen we bijvoorbeeld samen met Museum Jan Cunen een of twee digitale schildersezels plaatsen. Elders heeft deze populaire faciliteit zich al bewezen. Dat geldt overigens ook voor een opvallende vorm van sport en spel: bijvoorbeeld een tafeltennisopstelling in geluidsdichte maar wel transparante kubus. Om gezinnen tegemoet te komen, past een eigentijdse ballenbak prima in het concept.

Één UITHuis-kalender

Bezoekersaantallen en verblijftijd

Belangrijke prestatie-indicatoren voor het UITHuis zijn de bezoekersaantallen en de tijd dat deze bezoekers gemiddeld in de binnenstad verblijven. Om het uiteindelijke effect te kunnen bepalen, is een nulmeting het beste uitgangspunt. Echter, voor een dergelijk nulpunt is de beschikbaarheid van de juiste cijfers van belang.

Helaas zijn de beschikbare cijfers niet betrouwbaar. Dit is het gevolg van het verwijderen van de sensoren en het wijzigen van de codes van de aanwezige mobiele telefoons in het centrum. Dit jaar bouwt de leverancier van deze data het registratiesysteem verder af met als doel om aan het einde van dit jaar helemaal te stoppen met deze metingen. Hierdoor moeten we uitgaan van historische data. Ook gaan we op zoek naar een nieuwe vorm van meten. Dit laatste kan vanwege een lowcost-budget worden uitgevoerd door een groep lokale of regionale studenten van een bedrijfseconomische HBO. Mogelijk kan Talentencampus Oss hier geschikte kandidaten voor werven. CMO, en meer in het bijzonder de centrummanager, zal opdrachtgever zijn.

Uit eerdere metingen is gebleken dat in 2019 25,9 miljoen mensen de diverse meetpunten in de binnenstad gepasseerd. Na ontdebellen gaat het op jaarbasis om 4.160.000 bezoekers. Ofwel 80.000 bezoekers per week. Het is niet mogelijk om deze aantallen te vertalen naar unieke bezoekers. Van de gemiddelde verblijfstijd zijn geen historische gegevens beschikbaar.

Naast deze indicatoren is het belangrijk om exact in kaart te brengen hoeveel bezoekers de beoogde vaste bewoners van het UITHuis tellen. Zo kunnen we ook hier van een nulmeting spreken. Sommige vaste bewoners* beschikken over gedetailleerde data, maar het merendeel niet. Ook deze aantallen kunnen in het bovengenoemde studentenonderzoek meegenomen worden.

Met de juiste nulmetingen kunnen we de doelstellingen voor de genoemde indicatoren concreet formuleren. Daarbij stellen we dat de komst van het UITHuis de bezoekersaantallen met tenminste 10% moet doen toenemen. In verblijfstijd zou de toename 15% moeten zijn. Echter, deze ambities kunnen pas definitief worden gemaakt zodra de nulmeting daadwerkelijk is vastgesteld.

**In 2019 zijn er 121.000 bezoeken aan de stadsbibliotheek gebracht. De bibliotheek organiseerde 711 activiteiten waar 23.267 mensen aan hebben deelgenomen. Bibliotheek kent 13.131 leden waarvan 60% jonger dan 18 jaar.*

Openingstijden UITHuis

Voorlopig kiezen we voor de volgende ruime reguliere openingstijden:

Maandag tot en met vrijdag:	09.00 tot 23.00 uur
Zaterdag en zondag:	10.00 tot 18.00 uur

Voor bijzondere activiteiten en evenementen is verlengen van de sluitingstijd (tegen vergoeding) bespreekbaar.



Gastvrijheidsbeleving en horeca

De begrippen ‘laagdrempelig’ en ‘gastvrij’ worden op verschillende manieren geïnterpreteerd. En daar horen dus ook verschillende verwachtingen bij. Daarom is het belangrijk om deze verwachtingen te vertalen naar een eenduidige omschrijving. Voor gebruikers, horeca en bezoekers. Namelijk: gastvrijheidsbeleving.

Dit impliceert een optimale en evenwichtige totaalbeleving waarbij de fysieke omgeving, processen en producten én vooral het gastheerschap een belangrijke rol spelen. Als iemand het UITHuis binnenkomt, ontstaat er voor diegene een warm, gastvrij en zeer welkom gevoel. Als het om service gaat, zijn een proactief ontvangst, empathie, duidelijke informatieverstrekking en het horeca-aanbod belangrijk.

We willen dat de bezoeker graag in het UITHuis is, anderen aanmoedigt om ook eens een bezoek te brengen én vol verwachting terugkeert.

Medewerkers

UITHuis-medewerkers die bezoekers ontvangen, stralen deze gastvrijheidsbeleving op elk moment van de dag uit. Zij genieten ervan om de bezoekers met een warm welkom te ontvangen. En hen op een juiste en directe wijze te begeleiden. De medewerkers van de vaste en tijdelijke bewoners bewijzen vervolgens continue wat gastvrijheidsbeleving binnen het UITHuis betekent. Zonder enig voorbehoud.

Hierdoor overtreffen we de stoutste verwachtingen. Ook wanneer bezoekers niet direct vinden waar ze voor gekomen zijn.

Horeca

In het UITHuis wordt geen zelfstandige horecavoorziening ingericht. De exploitatie van de horeca, aangrenzend aan het UITHuis, is bij ontwikkelaar Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling belegd. Natuurlijk is wel duidelijk dat het UITHuis en deze horecazaak onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Zeker als het gaat om optimale gastvrijheidsbeleving. Een UITHuis zonder horeca heeft geen kans van slagen. En dat geldt ook voor Walkwartier.

Na de zomerperiode van 2020 zal Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling zich samen met een externe partij buigen over een vernieuwend horecaconcept. Zonder belemmeringen voor een horecaondernemer, want we realiseren ons dat diegene een zelfstandige onderneming moet runnen.

De focus is vooral gericht op een overeenkomst vanuit een volwaardige win-win situatie. Het grote aantal bezoekers vormt een belangrijke bron van inkomsten voor de ondernemer. En voor het UITHuis is het van belang dat er een zicht- en meetbare synergetische samenwerking is. De horecaondernemer wordt daarom betrokken bij de samenstelling van het publieksprogramma. Ook ligt het voor de hand om een wederzijdse prestatieovereenkomst te sluiten. Met respect voor ieders rol, functie en (financiële) mogelijkheden.

Gastvrijheidsbeleving en horeca

Voor medewerkers van vaste bewoners willen we samen met de horecaondernemer een arrangement samenstellen. En als onderdeel van het programma wordt deze ondernemer de mogelijkheid geboden om diens aanbod en eventuele publieksarrangementen te promoten. Het management van het UITHuis voelt zich verantwoordelijk voor het succes van de horeca. En andersom.

Afhaalcorner

Omdat er ruime openingstijden zijn, krijgt de horecaondernemer mogelijk te maken met daluren. Daarom hebben we het idee om in het UITHuis, direct grenzend aan de separate horecalocatie, een afhaalcorner te creëren. Hier kunnen bezoekers en medewerkers een kopje koffie en eventueel wat lekkers te eten halen.

Zeker tijdens de daluren kan de bezetting van deze corner door gedetacheerde medewerkers van IBN worden ingevuld. Daarmee komen de kosten in een juiste verhouding tot een reëel rendement. Op piekmomenten in het programma nemen de horecamedewerkers de service vanuit de counter over. Later zoeken we op de werkvloer naar de juiste balans.

Financiële implicaties

De kosten van de totale exploitatie van het UITHuis zijn door de gemeente Oss geraamd op € 996.385 per jaar. De financiering is gebaseerd gemeentelijke bijdrage van € 626.122. En de bijdragen van de vaste bewoners: in de vorm van het huidige huurbedrag (met een maximale verhoging van 10%) en de bijdragen in de exploitatiekosten. Dat is in totaal € 448.049 (45%).

Naast de bijdragen van de vaste en incidentele bewoners en gebruikers ontwikkelen we ideeën voor aanvullende businessmodellen. Deze kunnen ook bijdragen aan de dekking van de exploitatielasten.

Oorspronkelijke exploitatieopzet

1. Structurele middelen vanuit programmabegroting 2016-2019 en 2019-2022 inclusief post onvoorzien voor exploitatie UITHuis	€ 626.122	
		Totaal € 626.122
2. Structurele middelen vanuit de instellingen		
2.1. Bibliotheek en Stadsarchief		
- huurbedrag	€ 167.050	
- exploitatiekosten UITHuis	€ 139.663	
		Totaal € 306.713
2.2 Bijdrage CMO		
- huurbedrag	€ 6.000	
- exploitatiekosten UITHuis	€ 1.800	
		Totaal € 7.800
2.3 Bijdrage toeristisch informatiepunt		
- huurbedrag	€ 21.750	
		Totaal € 21.750
2.4 Overige instellingen (K26)		
- huurbedrag	€ 34.000	
		Totaal € 34.000
Totaal	€ 996.385	

Financiële implicaties

Nieuwe exploitatieopzet

1. Structurele middelen vanuit programmabegroting 2016-2019 en 2019-2022 inclusief een post onvoorzien voor de exploitatie van het UITHuis	€ 626.122	
		Totaal € 626.122
2. Structurele middelen vanuit de instellingen:		
2.1 Vergoedingen vaste bewoners (ingecalculeerde huur door gemeente)		
2.1.1 Bibliotheek	€ 306.713	
2.1.2 Stadsarchief: <i>in vergoeding bibliotheek</i>	-	
2.1.3 CMO	€ 8.400	
2.1.4 Global Goals: <i>nihil</i>	-	
2.1.5 STOOM	€ 2.500	
2.1.6 K26	€ 34.000	
2.1.7 Toeristisch informatiepunt <i>(inclusief huurbedrag ad. € 21.750 en budget voor marketing, communicatie en activiteiten)</i>	€ 96.436	
2.1.8 TBL: <i>afhankelijk van onderhandelingen met gemeente</i>		
		Totaal € 448.049
2.2 Optionele vaste bewoners		
2.2.1 Volksuniversiteit *	€ 13.200	
2.2.2 Muzelinck	pm	
2.2.3 Centrum voor veranderende toekomst	pm	
		Totaal € 13.200
3. Extra bijdragen in exploitatiekosten UITHuis (overige vaste bewoners en optionele vaste bewoners) Stelpost	€ 10.000	
		Totaal € 10.000
4. Opbrengsten incidenteel gebruik**		
4.1 Auditorium	€ 7.000	
4.2 Groepen van 10 tot 50 personen	€ 6.000	
4.3 Groepen tot 10 personen	€ 3.000	
		Totaal € 16.000
5. Opbrengsten uit aanvullende businessmodellen UITHuis ***		
5.1 Filmvoorstellingen	€ 12.500	
5.2 Ontzorgpakketten	€ 20.000	
		Totaal € 32.500
Totaal exploitatiebaten	€ 1.145.871	
Waarvan ter dekking exploitatielasten	€ 996.385	
Waarvan ten gunste van programmabudget en kosten management (zie hfst. 8)	€ 149.486	

Het totaal aan vergoedingen, extra bijdragen, opbrengsten incidenteel gebruik en uit aanvullende businessmodellen bedraagt € 531.549. Dat is 53,3% van het verwachte exploitatiebudget. Daarvan draagt 40% daadwerkelijk bij aan financiering van het exploitatiebudget. De resterende 13,3% is beschikbaar voor het programma en het managen van het UITHuis.

Toelichtingen

- * Bij de participatie van Volksuniversiteit kan sprake zijn van 'een btw-impact', omdat ze tot de educatiesector behoren. Mogelijk dat het voorstel om subsidie in natura te betalen (zie hfst. 4) de gevolgen kan verzachten.
- ** Organisaties en bedrijven hebben interesse om incidenteel gebruik te gaan maken van het UITHuis. Vanzelfsprekend staat daar een passende vergoeding tegenover. Deze prijs kan niet één op één worden afgeleid van de totale investeringen (casco aankoop, afbouw, installatietechniek en inrichting) in relatie tot het aantal beschikbare vierkante meters. Een dergelijke insteek zou resulteren in een extreem hoge prijs. Waardoor belangstellenden van het daadwerkelijke gebruik afzien.

We kunnen refereren aan gemiddelde huurprijzen in de binnenstad en aan huurprijzen van soortgelijke ontmoetings- en culturele centra in ons land. De gemiddelde huurprijs voor panden in de binnenstad bedroeg aan het begin van dit jaar € 160 per m². Inmiddels, mede veroorzaakt door de coronacrisis, is de huurprijs gedaald tot € 150 per m². En minder. De ontwikkelaar van Walkwartier rekent met een huurprijs van € 175 per m², maar deze is voor Oss momenteel niet marktconform.

Referentieprojecten in het land hanteren de volgende prijzen voor incidenteel gebruik:

- Voor groepen van 10-50 personen tussen € 100 en € 120 per dagdeel.
- Voor groepen tot 10 personen is dat € 50 tot € 100 per dagdeel.

Op basis van deze prijzen realiseren ze een acceptabele bezetting. Daarom is het voorstel voor de tarieven van het UITHuis (zonder extra faciliteiten):

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| a. Gebruik auditorium | € 360 per dagdeel |
| b. Groepen van 10 tot 50 personen | € 120 per dagdeel |
| c. Groepen tot 10 personen | € 60 per dagdeel |

Bijbehorende doelstellingen op jaarbasis:

- | | | |
|------------------------------------|------------|---------|
| 4.1 Gebruik auditorium | 20 x € 350 | € 7.000 |
| 4.2 Groepen van 10 tot 50 personen | 50 x € 120 | € 6.000 |
| 4.3 Groepen tot 10 personen | 50 x € 60 | € 3.000 |

*** Aanvullende businessmodellen UITHuis

We bieden wisselende filmvoorstellingen in het auditorium aan, waarbij kijkers gebruik maken van beschikbare bluetooth headphones. Daarbij positioneren we ons overigens niet als een alternatief voor de reguliere bioscoop. Een kaartje kost € 5 per voorstelling. Uitgaande van 25 filmvoorstellingen met gemiddeld 100 bezoekers resulteert dit in een opbrengst van € 12.500.

Als bedrijven een bijeenkomst voor medewerkers of relaties organiseren, willen ze ontzorgd worden. De UITHuis-manager kan:

- Een bijdrage aan het inhoudelijke programma leveren
- Betekenisvolle sprekers boeken
- Audiovisuele middelen regelen
- Afspraken maken met de horeca-exploitant
- Zorgen voor passende hospitality

Voor een dergelijk ontzorgpakket rekent het UITHuis een standaardtarief van € 1.500. Exclusief de huur van de ruimte. De doelstelling: jaarlijkst twaalf tot vijftien bedrijven of instellingen hiervan gebruik maken. Daarmee is de opbrengst geraamd op € 20.000.

Het vervolg op dit businessplan is in vier fases verdeeld. Als volgt:

Fase 1

11 juni	Consultatie Kernteam UITHuis
12 juni	Businessplan beschikbaar voor opdrachtgever
7 juli	Presentatie aan College van B & W
15 juli	Definitieve versie businessplan naar opdrachtgever en Kernteam
15 juli	Informatie overdragen aan ontwikkelaar

Fase 2

1 augustus	Businessplan beschikbaar voor gemeenteraad
3 september	Podiumbijeenkomst gemeenteraad & presentatie nieuwe naam
24 september	Toetsing gemeenteraad
Oktober	Afstemming met opdrachtgever

Fase 3

November	Instellen governance
November/december	Concrete acties (hfst. 13) uitvoeren
November	Presentatie aan betrokkenen en geïnteresseerden
1 december	Opheffen Kernteam en transformatie naar gebruikersoverleg
December	Instellen programmaraad
December	Werving en selectie manager UITHuis

Fase 4

Vanaf 1 januari 2021	Start plan van aanpak
----------------------	-----------------------

Uren kwartiermaker

Er zijn nog 205 inzetbare uren in 2020. Optioneel zijn dat er 250. Tot en met fase 1 zijn deze inzetbare uren opgenomen in de opdracht. Het totaal aantal inzetbare uren in 2021 (exclusief de uren van de UITHuis-manager) bedragen gemiddeld 12 uur per week.

Na ideeën en voornemens volgen: concrete acties. Als de behandeling van dit businessplan achter de rug is, hebben de volgende acties tijdens het laatste kwartaal van 2020 en het eerste in 2021 prioriteit.

- a. Instellen governance: inspiratieboard, gebruikersoverleg en programmaraad
- b. Prestatieovereenkomst met CMO over het managen van het UITHuis opstellen
- c. Manager UITHuis werven en benoemen en een prestatieovereenkomst tussen CMO en de manager opstellen
- d. Intenties van vaste en potentieel vaste bewoners tot definitieve participatieovereenkomsten uitwerken
- e. De afspraken met TBL concreet maken
- f. Positionering doorvertalen in concreet communicatieplan en een nieuwe website (in samenwerking met Circa Twee)
- g. Programma van wensen en eisen opstellen (in samenwerking met het gebruikersoverleg en Aat Vos)
- h. Ideeën vanuit programmaparticipanten toevoegen (zie jeugd en jongeren in hfst. 9)
- i. Tijdelijk UITHuis realiseren (onder meer in samenwerking met Aat Vos en CMO)
- j. Horecaconcept concretiseren met specifieke aandacht voor synergie met UITHuis (op initiatief van Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling)
- k. Inspiratie- en informatiebijeenkomst met betrokkenen en geïnteresseerden organiseren
- l. Exploitatieopzet verder detailleren (in samenwerking met businesscontroller gemeente)
- m. Vooruitlopend programma opstarten
- n. Samenwerkingsafspraken met IBN maken ten aanzien van de beschreven diverse rollen (in samenwerking met manager UITHuis)
- o. Opstarten van een onderzoek naar de meetbaarheid van het aantal unieke bezoekers in binnenstad, gemiddelde verblijftijd en het aantal bezoekers van beoogde vaste bewoners.

