Opdracht Kwartiermaker UIThuis – aanzet voor uitvraag

Datum : 18 december 2019

Proces tot vaststelling opdracht:

Deze opdracht is opgesteld door de Eric Saras en Patrice Kuypers; respectievelijk de opdrachtgever en de –nemer van het project Wal Kwartier. Voordat de opdracht daadwerkelijk kan worden uitgezet, dient deze te zijn besproken met de wethouders Den Brok en Van Orsouw, het kernteam UIThuis en (een vertegenwoordiging van) de gemeenteraad. Bij dit laatste denken we aan de agendacommissie van 14 november a.s. De agendacommissie heeft teruggekoppeld om de concept opdracht ter raadpleging voor te leggen in de adviescommissie Sociaal Bestuurlijk van 28 november a.s. De opdracht is in de adviescommissie besproken en vastgesteld.

Achtergronden bij de opdracht:

- De door de gemeenteraad unaniem vastgestelde Motie UIThuis (24 oktober 2019) is het vertrekpunt van deze opdracht;
- Deze motie verwijst expliciet naar het Wal Kwartier / UIThuis als 'cultuurhuis', waarvan het concept is verwoord in 'het Manifest van 2016' en de 'Verkenning functioneel programma UIThuis' van 2017. In het Manifest en de verkenning worden met name de functies 'cultuur, welzijn en educatie & zelfontplooiing' voorzien;
- In april 2019 hebben de Bibliotheek Oss, Stadsarchief, Centrummanagement Oss en Platform Global Goals een intentieovereenkomst met elkaar gesloten, als toekomstige bewoners van het UIThuis. Samen met de gemeente vormen zij het Kernteam UIThuis.
- Het kernteam UIThuis heeft, onder leiding van Aat Vos een voorlopig ontwerp opgesteld voor de inrichting van het UIThuis. Vertrekpunt hierbij is dat het UIThuis niet in compartimenten voor verschillende gebruikers of activiteiten is opgedeeld, maar dat alle partijen gebruik kunnen maken van de voorzieningen in het hele gebouw.
- De exploitatieopzet voor het UIThuis wordt verzorgd door de gemeente Oss. De gemeente koopt het onderdeel UIThuis casco van de ontwikkelaar / bouwer en richt het voor eigen rekening en risico in zodat het geschikt is voor de beoogde huurders.

Twee elementen in de opdracht

De motie heeft twee elementen in zich

1. een substantiële exploitatie tot stand brengen – dit betekent meer nieuwe partijen verbinden aan het UIThuis als toekomstige bewoner en / of toezeggingen krijgen van partijen die activiteiten zullen gaan organiseren in het UIThuis en hiervoor betalen;
2. een (liefst nu al) zichtbare programmering formuleren van activiteiten die in het UIThuis worden georganiseerd (vanaf nu t/m eerste jaar opening UIThuis)

Beoogd resultaat:

Het beoogde resultaat is een rapport waarin de volgende zaken aan bod komen:

1. Welke andere partijen binnen de functies 'cultuur, welzijn en educatie & zelfontplooiing' zijn bereid om huisgenoot te worden binnen het UIThuis? Deze bereidheid komt tot uitdrukking doordat deze partijen een intentieovereenkomst aangaan, zoals ook de huidige partners uit het kernteam met elkaar zijn aangegaan. Per partij is verder een indicatie aangegeven welke huursom ingebracht zal worden.
   Daarnaast wordt ook een overzicht gegeven van alle partijen die expliciet hebben aangegeven geen huisgenoot te willen worden, met de overwegingen die deze partijen daarvoor hebben;
2. Welke activiteiten willen partijen die geen bewoner worden, te zijner tijd wel in het UIThuis programmeren / uitvoeren? En een indicatie welke huurinkomsten leveren deze activiteiten mogelijk op?
3. Voor welke andere commerciële functies (dus naast cultuur, welzijn en educatie & zelfontplooiing) zou het UIThuis een geschikte huisvestingslocatie of evenementenplek zijn? Het antwoord op deze vraag wordt zo concreet als mogelijke onderbouwd, in de vorm van intenties of toezeggingen.
4. Overzicht van programmering van het UIThuis vanaf nu (pop up UIThuis in het centrum) t/m opening van het UIThuis in 2023. We gaan er hierbij ook vanuit dat samenwerkingen voor een (pop up) programmering ook reeds op gang gebracht wordt.

Het resultaat is niet:

- Een voorstel voor de fysieke inrichting van het UIThuis; het ontwerp van Aat Vos is uitgangspunt en wordt verder vormgegeven door het kernteam en Aat Vos;
- Een marketingplan incl. logo en huisstijl voor het concept UIThuis.

Organisatie:

- De ambtelijk opdrachtgever voor de kwartiermaker is Patrice Kuypers, de bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Frank den Brok. De kwartiermaker rapporteert aan de ambtelijk opdrachtgever en wordt door haar aangestuurd.
  Bij de start, bij de oplevering van het eindresultaat en eens per 6 weken hebben de twee opdrachtgevers en de kwartiermaker een gesprek met elkaar.
- De kwartiermaker werkt samen en stemt zijn activiteiten af met de leden van het Kernteam UIThuis.
- De kwartiermaker haalt conform de motie, expliciet kennis op bij voormalige leden van de (inmiddels opgeheven) initiatiefgroep UIThuis. Het is aan de kwartiermaker zelf om vervolgens te bepalen of en op welke manier hij / zij deze voormalige leden nog betrekt bij de uitvoering van de opdracht.
- Opdrachtverlening, uitbreiding en/of aanpassing van de opdracht gebeurt door de ambtelijk opdrachtgever.

Planning

De motie geeft de opdracht aan het college om in september 2020 met een notitie te komen. Conform de raadsplanning betekent dit dat de notitie in de opiniecommissie van oktober 2020 kan worden besproken. Hieruit volgt dat de notitie in september dient te worden aangeleverd voor bespreking in het college van B&W. Een concept van de notitie dient er te liggen in juni 2020 zodat deze ook kan worden besproken met de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever en het kernteam UIThuis en eventueel nog kan worden aangepast of aangevuld.

Concept beschikbaar voor bestuurlijk bespreking en bespreking met de Kernteam UIThuis	26 juni 2020
Aanlevering voor B&W	16 september 2020
Bespreking in B&W	22 september 2020
Agendacommissie	1 oktober
Opiniecommissie	8 oktober 2020

Vraag & aanbod

We zoeken een persoon (of een bureau) die de nadrukkelijke kennis heeft van de sectoren 'cultuur, welzijn en educatie & zelfontplooiing' en deze kennis vooral weet te vertalen in commerciële mogelijkheden ter versterking van zowel het concept als de exploitatie van het UIThuis. Dit inzicht in de commerciële mogelijkheden van het UIThuis is ook nodig om aanbevelingen te doen voor het eventueel verbinden van partijen uit andere sectoren aan het UIThuis. Daarnaast moet de kwartiermaker kennis en ervaring met centrumontwikkelingen hebben.
Wij schatten in dat de kwartiermaker in elk geval twee dagen per week actief is in de periode februari 2020 – juli 2020. Wij kiezen er niet voor om de beloning af te laten hangen van het aantal partijen (c.q. de inkomsten hiervan) die de kwartiermaker tot stand weet te brengen.

Aanvullende noties.

- De ruimte voor nieuwe huisvestingspartners in het UIThuis is beperkt. Voor de huidige 4.200 m2 is een eerste inrichtingsplan gemaakt, waar de huidige partners gebruik van maken. Deze beschikbare ruimtes kunnen effectiever, dubbel worden gebruikt, waardoor de bezettingsgraad kan verbeteren. Het is niet zo dat er nog veel m2 beschikbaar zijn die geen functie hebben en waarvoor aparte huurders kunnen worden gezocht. Nieuwe deelnemers / huurders zullen een plek moeten vinden binnen de aanwezige ruimte, doordat het UIThuis wordt gedeeld of doordat er op wisselende tijdstippen gebruik van wordt gemaakt.
- In de motie wordt gesproken uit inkomsten door horeca. In het UIThuis is geen zelfstandig opererende horeca aanwezig. De commerciële horeca die op de hoek van de Molenstraat / Carmelietenstraat is voorzien, is tevens bedoeld voor het UIThuis. Deze horeca heeft een direct open verbinding met het UIThuis. Een horecapunt voor het UIThuis kan dus geen 'verdienmodel' zijn voor het UIThuis.
- UIThuis is gericht op partijen (instellingen en verenigingen) met maatschappelijke resultaten en effecten. Het is niet gebruikelijk (niet in Oss, maar ook niet in de andere voorbeeld projecten) dat deze partijen een commerciële huur betalen. Sterker nog, de wethouder heeft op

verzoek van de gemeenteraad toegezegd "geen extreme huurstijgingen voor culturele instellingen te zullen doorvoeren" (toezegging 18-132).

- Uitgaande van een besluit door de gemeenteraad in januari 2020, komt het project Wal Kwartier in 2020 in een volgende fase. Dan zal het bestemmingsplan worden opgesteld en wordt de voorbereiding van de sloop en de bouw ingevuld. Van Wanrooij zal dan ook gaan communiceren over het Wal Kwartier, met als doel kopers en huurders te interesseren voor de woningen en de commerciële ruimtes. De kwartiermaker heeft bij deze communicatie geen rol. De gemeente verleent een extern communicatiebureau de opdracht met het volgende doel:
    - Doel is dat stakeholders in Oss geïnformeerd (en daarmee betrokken) zijn over de ontwikkelingen die plaatsvinden rondom het Wal Kwartier en UIThuis. Er zullen verschillende soorten stakeholders zijn, die in meer of mindere mate betrokken zijn en (wellicht) om hun eigen informatie vragen. Tot nu toe heeft de communicatie vooral plaatsgevonden rondom formele besluiten van en door de gemeente Oss. We willen graag een continue stroom van publiciteit, berichten en activiteiten. Waardoor het enthousiasme in Oss voor het project Wal Kwartier en van het UIThuis daarbinnen, blijft vibreren. De kwartiermaker zal binnen deze communicatie waarschijnlijk wel een rol spelen.