

RAADSINFORMATIEBRIEF 2012-126

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 4205335
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 2 oktober 2012
Portefeuillehouder	: Wethouder G. Boeve	Programma	: 4. Zorg, welzijn en wijkontwikkeling

TITEL

Haalbaarheidsonderzoeken uitplaatsing welzijnsactiviteiten van Zielhorst en Nieuwland en stand van zaken maatschappelijke overname van de wijkcentra.

KENNISNEMEN VAN

De uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken in Zielhorst en Nieuwland en de maatschappelijke overname van de wijkcentra en het vervolg.

AANLEIDING

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de nota Bezuinigingsvoorstellen op 31 mei 2011 besloten om te bezuinigen op de subsidie voor beheer en de exploitatie van de wijkaccommodaties. U heeft bij dit besluit de moties 4.31 en 4.30 aangenomen. In de eerste motie heeft u ons gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek naar alternatieve vierkante meters in de wijken. In de tweede motie draagt u ons op de mogelijkheden te bieden voor een maatschappelijke overname (sociale aanbesteding) van wijkcentra. Over de aanpak bent u onder meer geïnformeerd in de Raadsinformatiebrieven van 2011-110, 2012-20 en 2012-78.

Wij willen u informeren over de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken in Zielhorst en Nieuwland en de maatschappelijke overname van de wijkaccommodaties. Tevens formuleren wij een aantal aandachtspunten waar wij met u over in gesprek willen tijdens het rondetafelgesprek over de maatschappelijke overname van de wijkaccommodaties op 9 oktober 2012 (zie bijlage 1)

KERNBOODSCHAP

We liggen op koers. Er zijn inmiddels twee haalbaarheidsonderzoeken met een positief resultaat afgerond en de bewonersinitiatieven voor de eerste twee wijkcentra zijn/worden uitgewerkt, al dan niet met ondersteuning van het expertteam.

TOELICHTING

Deze Raadsinformatiebrieven beschrijft de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken in Zielhorst en Nieuwland (zie www.amersfoort.nl/ontmoetingindewijk_3: haalbaarheidsonderzoeken) en de maatschappelijke overname van de wijkcentra. Hiermee geven we invulling aan de uitvoering van de moties 4.31b en 4.30. die de gemeente volgt bij de uitwerking van de welzijnsvisie en het besluit om de wijkaccommodaties te sluiten en de samenhang daartussen.

HAALBAARHEIDSONDERZOEK UITPLAATSING ACTIVITEITEN WIJKCENTRA

Voordat wijkcentra sluiten, wordt eerst samen met de gebruikers gekeken of activiteiten op alternatieve locaties kunnen plaatsvinden. Als er geen plek is, sluit het wijkcentrum niet. De gemeente heeft SWA de opdracht gegeven dit onderzoek uit te voeren. Het vindt in 3 fasen plaats (dus niet alle wijkcentra en wijken tegelijk) en duurt tot eind 2014. SWA voert per wijk het haalbaarheidsonderzoek uit en helpt met het uitplaatsen van de welzijnsactiviteiten. Het gaat hierbij om een inventarisatie van de beschikbare vierkante meters (stap 1) en uitplaatsing van de welzijnsactiviteiten (stap 2).

Huidige stand van zaken

SWA heeft het haalbaarheidsonderzoek voor Nieuwland (De Boerderij) en Zielhorst ('t Middelpunt) afgerond. De conclusie is dat in beide wijken uitplaatsing van welzijnsactiviteiten mogelijk is. Er zijn voldoende alternatieve en beschikbare vierkante meters om dit te realiseren.

Er zijn twee knelpunten genoemd bij een verhuizing naar een andere locatie:

1. De huurprijs kan niet door alle groepen volledig worden betaald
2. Voor drie gebruikersgroepen van 't Middelpunt is de realisatie van alternatieve huisvesting afhankelijk van een aantal specifieke faciliteiten, zoals het plaatsen van een keramiekoven voor een keramiekgroep.

Bij de uitplaatsing dient rekening gehouden te worden met de benodigde faciliteiten. Diverse groepen vragen om een (tijdelijke) tegemoetkoming in de kosten, omdat zij op een nieuwe locatie (meer) huur moeten betalen. Wij stellen tijdelijk subsidie beschikbaar voor groepen om hen in de gelegenheid te stellen op zoek te gaan naar alternatieve bronnen van inkomsten. Een regeling hiervoor, met criteria en voorwaarden is in de maak.

SWA start met de uitplaatsing en vervolgens sluiting van De Boerderij zodra het haalbaarheidsonderzoek door het college van B&W is vastgesteld. Voor 't Middelpunt zal de SWA pas de opdracht tot uitplaatsing en sluiting krijgen als de maatschappelijke overname geen doorgang vindt. Hiermee willen we voorkomen dat activiteiten onnodig verhuizen als een initiatief voor maatschappelijke overname (zoals hieronder beschreven) tot een door de gemeente geaccordeerd plan leidt. Ook is SWA gevraagd de gesprekspartners van het haalbaarheidsonderzoek (de partijen die mogelijk uitgeplaatst moeten worden) hiervan op de hoogte te stellen.

Omdat Het Klokhuis maatschappelijk is overgenomen hoeft geen uitvoering te worden gegeven aan uitplaatsing van activiteiten en sluiting (zie toelichting verderop).

VERKENNING MAATSCHAPPELIJKE OVERNAME WIJKCENTRA

Nu de gemeente stopt met het verstrekken van subsidie voor beheer en exploitatie van de wijkcentra rijst de vraag of er (georganiseerde) bewoners, stichtingen of instellingen in de wijk opstaan die belangstelling hebben om het gebouw over te nemen en daarbij bereid zijn ruimte te bieden aan wijkwelzijnsactiviteiten. Voordat wijkcentra definitief op de vastgoedmarkt worden aangeboden, wordt aan deze partijen de gelegenheid geboden hun belangstelling kenbaar te maken en een gedragen, haalbaar plan aan te leveren. Het traject loopt tot eind 2014. In deze RIB willen wij u informeren over de stand van zaken. We hechten er aan om aan te geven dat het voor alle betrokkenen pionieren is, met de bijbehorende hoogte- en dieptepunten. In de bijlage hebben wij een aanzet gegeven tot een evaluatie. Deze kan als onderlegger dienen van het rondetafelgesprek van 9 oktober 2012.

Huidige stand van zaken

In februari 2012 deden we een oproep voor maatschappelijke overname van drie panden: 't Middelpunt, De Boerderij en Het Klokhuis. Geïnteresseerden voor maatschappelijke overname van deze gebouwen hebben vóór 1 april 2012 hun interesse kenbaar gemaakt bij de gemeente Amersfoort. Het gaat om vijf initiatiefgroepen:

Het Middelpunt in Zielhorst

Voor 't Middelpunt hebben twee partijen in eerste instantie de krachten gebundeld. Het gaat om "Red de Bieb Zielhorst" en de Amersfoortse Alevitische Bektasie Cultuurvereniging (ABCV) die zich verenigd hebben in de werkgroep "Het Nieuwe Middelpunt" (HNP). HNP heeft voor 1 oktober 2012 een exploitatieplan bij de gemeente ingediend met in de bijlage de intentieverklaringen van potentiële huurders. Het plan wordt nu getoetst op de randvoorwaarden voor maatschappelijke overname. HNP wil een huur/koop regeling voor het Middelpunt. Er vinden op dit moment constructieve gesprekken plaats over de juridische punten op de i. Medio oktober is het college voornemens een besluit te nemen over een principe akkoord. Bij een positieve beslissing zal SWA de opdracht krijgen mee te werken aan een warme overdracht. Bij een negatieve beslissing zal de SWA opdracht krijgen tot uitplaatsing en sluiting van 't Middelpunt. De gemeente gaat dan over tot

commerciële verhuur of verkoop van het pand. Tijdens het rondetafelgesprek kan een laatste stand van zaken meegegeven worden.

Het Klokhuis in Randenbroek

Stichting Beheer Het Klokhuis is vanaf 1 september 2012 de huurder van Het Klokhuis. De stichting heeft als doelstelling het beheer en exploitatie van het gebouw. Mocht dit op termijn inkomsten opleveren dan komen deze ten gunste van de wijkvereniging Het Klokhuis (met circa 300 leden). Deze heeft als doelstelling de sociale cohesie van de wijk te vergroten.

De Boerderij in Nieuwland

Voor De Boerderij hebben zich twee initiatieven gemeld. De “Vrienden van De Boerderij” wil als bewonersgroep een kloppend, sociaal, duurzaam, creatief hart maken van buurthuis De Boerderij voor en door de bewoners van de wijk Nieuwland en haar omgeving. De vrienden van De Boerderij hebben moeten vaststellen dat maatschappelijke overname financieel gezien niet haalbaar te maken was. Zij hebben zich teruggetrokken. Wel willen ze namens de wijk Nieuwland meedenken in de verdere ontwikkeling van De Boerderij.

“Hart voor Amersfoort” wil een buurthuis met flex-werkplekken, een lekker kopje koffie en een ruimte voor cursussen, op een 2.0 manier. Zij hebben al snel aangegeven dat hun plannen nog niet zover zijn en dat zij niet afhankelijk zijn van De Boerderij, maar dat het plan ook op een andere locatie verwezenlijkt kan worden.

Na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek zal de SWA opdracht krijgen tot uitplaatsing en sluiting van De Boerderij. De gemeente gaat over tot commerciële verhuur of verkoop van het pand.

Trefhorst in Schothorst en de Driehoek in het Leusderkwartier

In juli en eind augustus 2012 hebben we een oproep gedaan tot maatschappelijke overname. Initiatiefnemers hebben tot 1 oktober 2012 de tijd om zich aan te melden. In januari 2013 zal SWA starten met de haalbaarheidsonderzoeken. Sluiting is voorzien op 1 juli 2013.

De Sleutel in het Soesterkwartier en de Groene Stee in Liendert

Sluiting van deze buurtcentra is voorzien op 31 december 2013. We zullen daarom begin 2013 een oproep tot maatschappelijke overname doen in deze wijken. In het voorjaar van 2013 zal SWA starten met de haalbaarheidsonderzoeken.

Overige gebouwen

Van De Neng in Hoogland hebben wij aangegeven dat we deze open willen houden voor de noordelijke wijken, met mogelijk inpassing van de bibliotheekfunctie. Om die reden hebben we geen oproep gedaan tot maatschappelijke overname van dit pand. Toch zijn er geluiden uit Hoogland (het WBT en Vereniging dorpsbelangen) die er op duiden dat maatschappelijke overname gewenst zou zijn. Hierover moet eerst het college een besluit nemen.

De Professor Groenschool is een school en valt als zodanig niet onder de maatschappelijke overname. Er is wel een groep actief die dit voor ogen heeft (stichting 't Kurhuijs). De gemeente neemt nu eerst zes maanden de tijd om het pand te verkopen. Mocht dit niet slagen, dan wordt er een plan B ontwikkeld om te bezien wat er mogelijk is met de stichting 't Kurhuijs.

FINANCIËN

De voorstellen brengen thans geen directe financiële gevolgen met zich mee. Er blijft wel sprake van een aantal financiële risico's en consequenties, zoals:

- Leegstandsbeheer.
- Tegemoetkoming in huurkosten voor huidige gebruikers, die nu om niet of voor een gering bedrag huren.
- (Gedeeltelijke) vergoeding van eventuele verhuiskosten.
- Het niet halen van de gemiddelde kostendekkende huur- of verkoopprijs.

Bij de uitwerking van komende voorstellen ter zake worden financiële consequenties inzichtelijk

gemaakt.

OVERIGE RISICO'S

1. Knelpunten uitplaatsing

Opdracht voor de SWA is dat zij groepen die gebruik maken van de wijkcentra voor welzijnsactiviteiten ondersteunen bij het vinden van een nieuwe locatie. De verwachting is dat organisaties, bewoners etcetera daar zelf ook initiatief in nemen. Er zijn bewoners en (zelf)organisaties die nu al jaren 'om-niet' gebruik maken van de wijkcentra. Mogelijk dat zij voor een nieuwe locatie huur moeten gaan betalen. Dat kan voor sommige groepen een probleem vormen. Nagegaan moet worden of- en op grond van welke criteria voor, naar verwachting, een zeer beperkt aantal bewonersgroepen/zelforganisaties een oplossing moet worden gezocht.

2. Planning parallelle trajecten goed op elkaar afstemmen

Om de slaagkans van een maatschappelijke overname te vergroten is het vanuit de gemeente belangrijk om parallelle trajecten goed op elkaar af te stemmen. Zo was de planning van de sluiting van de bibliotheek in Zielhorst niet afgestemd met de maatschappelijke overname van 't Middelpunt. Bovendien was voor zowel 't Middelpunt en de Boerderij in eerste instantie de sluitingsdatum 1 juli 2012, terwijl de initiatiefnemers nog tot 1 oktober 2012 de tijd hadden om een exploitatieplan in te dienen. Het voorbereiden van het exploitatieplan kon niet verkort worden. We hebben deze plannings op elkaar laten aansluiten door SWA opdracht te geven in ieder geval tot 1 oktober 2012 door te gaan met het beheer van deze buurthuizen. Dit brengt extra kosten met zich.

Maatschappelijke overname: Pionieren

Niet alleen voor de initiatiefgroepen is maatschappelijke overname pionieren, ook voor de gemeente is dit het geval. We hebben als gemeente nog niet eerder op een zo grote schaal toegewerkt naar maatschappelijke overname van gebouwen. Op het moment (zomer 2011) dat de Raad in een motie de opdracht gaf hiertoe over te gaan, was de gemeentelijke organisatie nog niet zodanig ingericht dat hier direct tot uitvoering kon worden overgegaan. Er was geen beleidsnota of kader dat de bewegingsruimte voor bewonersinitiatieven aan gaf. Hiertoe hebben we op 15 februari 2012 in een college besluit een aantal randvoorwaarden laten vastleggen die voor elke maatschappelijke overname van een buurthuis hetzelfde is. De gemiddelde kostendekkende huurprijs van 58 euro per m² is daar een voorbeeld van. Tijdens het traject stuiten we met de initiatiefgroepen regelmatig op vragen, waarvan we het antwoord nog niet voorzien hebben. Veelvuldig overleg tussen gemeente en initiatiefgroep is nodig. Vragen zijn niet altijd te beantwoorden en zo nu en dan worden er (te herstellen) fouten gemaakt. Dit is inherent aan het pionieren.

CONSEQUENTIES

SWA start met de uitplaatsing en vervolgens sluiting van De Boerderij zodra het haalbaarheidsonderzoek door het college van B&W is vastgesteld. Voor 't Middelpunt zal de SWA pas de opdracht tot uitplaatsing en sluiting krijgen als de maatschappelijke overname geen doorgang vindt. Hiermee willen we voorkomen dat activiteiten onnodig verhuizen als een initiatief voor maatschappelijke overname tot een door de gemeente geaccordeerd plan leidt. Ook is SWA gevraagd de gesprekspartners van het haalbaarheidsonderzoek (de partijen die mogelijk uitgeplaatst moeten worden) hiervan op de hoogte te stellen.

BETROKKEN PARTIJEN

SWA

Gebruikers 't Middelpunt en De Boerderij

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

BIJLAGE 1: EVALUATIE MAATSCHAPPELIJKE OVERNAME

Ter ondersteuning van het ronde tafel gesprek bieden wij u een aanzet tot evaluatie aan. Omdat het pionieren is voor alle partijen hechten wij er aan ruimte te nemen om deze tussentijdse evaluatie te doen en stil te staan bij succes- en verbeterpunten. Voor onderliggende documenten verwijzen wij u naar het webdossier Ontmoeting in de wijk op de gemeentelijke website dat regelmatig wordt bijgewerkt: <http://www.amersfoort.nl/smartsite.shtml?id=237057>

Oproep heeft (bewoners)ondernemerschap losgemaakt

Er hebben zich bij de eerste oproep tot maatschappelijke overname 5 initiatiefnemers gemeld. Daarnaast heeft de oproep andere groepen met ideeën over andere panden (niet zijnde buurthuizen) een ingang geboden om met de gemeente een gesprek te starten. Dit heeft contact opgeleverd met ondernemende bewonersgroepen. Enkele van hen hebben ook gebruik gemaakt van de inzet van het expertteam.

Expertteam

Een buurthuis beheren en exploiteren is niet een makkelijke opgave. Wij hebben in februari 2012 een expertteam bereid gevonden om bewonersgroepen te ondersteunen en te coachen. De leden van het expertteam hebben er voor gekozen om in stilte te opereren en vertrouwelijk om te gaan met de gesprekken met de bewoners. Deze onafhankelijke houding wordt door bewoners als zeer prettig ervaren. Ook andere ondernemende bewonersgroepen hebben de weg gevonden naar het expertteam. In de contractfase van maatschappelijke overname zou het een toevoeging kunnen zijn als er een expert in te vliegen is met een juridische achtergrond.

Planning parallelle trajecten goed op elkaar afstemmen

Om de slaagkans van een maatschappelijke overname te vergroten is het vanuit gemeente belangrijk om parallelle trajecten goed op elkaar af te stemmen. Zo was de planning van de sluiting van de bibliotheek in Zielhorst niet afgestemd met de maatschappelijke overname van Het Middelpunt. Bovendien was voor zowel het Middelpunt en de Boerderij in eerste instantie de sluitingsdatum 1 juli 2012, terwijl de initiatiefnemers nog tot 1 oktober 2012 de tijd hadden om een exploitatieplan in te dienen. Het voorbereiden van het exploitatieplan kon niet verkort worden. We hebben deze planningen op elkaar laten aansluiten door SWA opdracht te geven in ieder geval tot 1 oktober 2012 door te gaan met het beheer van deze buurthuizen.

Pionieren

Niet alleen voor de initiatiefgroepen is maatschappelijke overname pionieren ook voor de gemeente is dit het geval. We hebben als gemeente nog niet eerder op een zo grote schaal toegewerkt naar maatschappelijke overname van gebouwen. Op het moment (zomer 2011) dat de Raad in een motie de opdracht gaf hiertoe over te gaan, was de gemeentelijke organisatie nog niet zodanig ingericht dat hier direct tot uitvoering kon worden overgegaan. Er was geen beleidsnota of kader dat de bewegingsruimte voor bewonersinitiatieven aan gaf. Hiertoe hebben we op 15 februari 2012 in een college besluit een aantal randvoorwaarden laten vastleggen die voor elke maatschappelijke overname van een buurthuis hetzelfde is. De gemiddelde kostendekkende huurprijs van 58 euro per m² is daar een voorbeeld van. Tijdens het traject stuiten we met de initiatiefgroepen regelmatig op vragen, waarvan we het antwoord nog niet voorzien hebben. Veelvuldig overleg tussen gemeente en initiatiefgroep is nodig.

Warme overdracht SWA met initiatiefgroep

SWA verlaat als hoofdhuurder het buurthuis, de initiatiefgroep heeft er baat bij om zittende huurders vast te houden. We hebben een nieuw proces in gang weten te zetten: die van een warme overdracht. SWA draagt meubilair en dergelijke om niet over aan de initiatiefgroep, daarnaast is het belangrijk dat de initiatiefgroep inzicht krijgt in de exploitatiecijfers van SWA, om te kunnen komen tot een

gefundeerd exploitatieplan. Het zou handig zijn als gemeente en SWA een gezamenlijk overdrachtsdocument opstellen met informatie voor de initiatiefgroep.

Redenen waarom maatschappelijke overname niet lukt

- Bewoners zijn niet ondernemend genoeg om zelfstandig tot een plan te komen.
- Bewoners zijn nog niet voldoende georganiseerd op het moment van oproep tot maatschappelijke overname.
- Bewoners zijn gefocust op het gebouw. Terwijl het om een wijkvoorziening gaat die ook elders in te passen is.
- Bewoners hebben geen contacten met potentiële huurders die de ruggengraat van de exploitatie kunnen vormen.
- Het bestemmingsplan laat uitsluitend maatschappelijke functies toe, dus geen horeca of bedrijfsmatige activiteiten zoals een zzp bv. Deze zouden juist voor een gezonde exploitatie kunnen zorgen.
- Met het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek zijn de belangrijkste huurders al zelfstandig vertrokken.

Maatschappelijke overname: wat levert het op?

De oproep tot maatschappelijke overname levert veel extra's op. Een aantal voorbeelden:

- Het is een beweging van een ondernemend burgerschap dat niet meer te stoppen is.
- Het past in welzijn nieuwe stijl, die mogelijk ook kansen biedt bij de decentralisatie van de AWBZ.
- Het levert ongebruikelijke allianties op: Alevieten samen met actiegroep Red de Bieb, Vrienden van de Boerderij samen met de Bahai.

Maatschappelijke overname: wat zijn de risico's?

De oproep tot maatschappelijke overname neemt ook risico's met zich mee. We noemen er een aantal:

- Pionieren betekent ook fouten mogen maken, zonder dat daar direct politieke consequenties aan zitten.
- Een mislukte overname kan veel frustratie opleveren onder bewoners.
- Extra inzet van financiële middelen nodig om incidentele knelpunten of overgangsregelingen mogelijk te maken.