

Raadsvoorstel

Onderwerp: Herontwikkeling Wijkplein Helftheuvel

Agendanr. :
Reg.nr. : 112152
B&W verg. : 5 februari 2013
Commissie : MO
Cie_verg. : 6 maart 2013
Raadsverg. : 19 maart 2013

1) Status

Op grond van uw budgettaire bevoegdheid, bieden wij, ter vaststelling, dit voorstel aan waarin wij u vragen in te stemmen met het bruto-investeringsbedrag van € 1,070 miljoen voor de herontwikkeling van een deel van het Sociaal Cultureel Centrum tot “wijkplein Nieuwe Stijl” en daarvoor de hogere structurele kosten van de wijkpleinfunctie van € 25.000 te financieren uit de post “Overige Wmo-gelden”.

2) Samenvatting

In 2012 is besloten tot doorontwikkeling van de Wijkpleinen. De inhoudelijke ontwikkelingen die in gang zijn gezet, maken het op een aantal locaties noodzakelijk dat ook de huisvesting van de wijkpleinen tegen het licht worden gehouden. Het uitgangspunt is de wijkpleinen gezamenlijk met andere voorzieningen in de wijk te bundelen. In West is onder meer de ontwikkeling van het Wijkteam in het kader van de pilot “Praktijkwijk West” aanleiding om naar de huisvesting te kijken. Het vrijkomen van de voormalige bibliotheekruimte in het sociaal cultureel centrum Helftheuvel, biedt de mogelijkheid om Wijkplein en Wijkteam gezamenlijk te huisvesten. Andere scenario's bleken niet op te wegen tegen de herontwikkeling van deze locatie. Op basis van het programma van eisen is een inrichtingsvoorstel gedaan en een financiële berekening gemaakt. Voor de bruto-investering van € 1,070 miljoen is volledige dekking gevonden, vooral in de huur van de drie toekomstige gebruikers. De huisvestingskosten van het Wijkplein stijgt met structureel € 25.000 per jaar. Er wordt een relatief hoogwaardige voorziening opgeleverd die duurzaam is, die voldoende ruimte voor Wijkplein en Wijkteam en bovendien beter herkenbaar en toegankelijk. We verwachten dat de samenwerking tussen professionals onderling en de samenwerking tussen bewoners/vrijwilligers en professionals een grote impuls krijgt.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wij u vragen om in te stemmen met:

- Verbouwing voormalige bibliotheekruimte van Sociaal Cultureel Centrum Helftheuvel tot Wijkplein Nieuwe Stijl, voor een bruto-investeringsbedrag van € 1,070 miljoen.
- Dekking van de hogere kosten van de wijkpleinfunctie - € 25.000 structureel – te dekken uit de post ‘Overige WMO-gelden’.

Steller : Cornelissen
Tel. : (073) 615 92 57
E-mail : b.cornelissen@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In juni 2012 besloot uw tot doorontwikkeling en de structurele financiering van de wijkpleinen (Raadsvoorstel Decentralisatie begeleiding AWBZ (12.0403, 28 juni 2012). De huidige functie van de wijkpleinen wordt uitgebreid, onder andere in relatie tot de toegang tot begeleiding.

De Wijkpleinen (voorheen wijkwinkels genaamd) liggen van oudsher in buurten waar bewoners om diverse redenen vaak een beroep op instanties doen. Bewoners met ondersteuningsvragen gerelateerd aan gezondheid zijn en worden een belangrijker doelgroep. Om de kracht van de stad te benutten, de wederkerigheid (iets terugdoen) te versterken en de gewenste onderlinge hulp en informele zorg aan te boren, is nabijheid bij inwoners gewenst. Dat vergt ook enige fijnmazigheid in de spreiding over de stad.

Deze Wijkpleinen 'nieuwe stijl' gaan fungeren als inloop- en uitvalsbasis voor bewoners, vrijwilligers en professionals. De functies van de Wijkpleinen zijn: informatie, advies, cliëntondersteuning, toegang en kortdurende eerstelijns maatschappelijke ondersteuning (waaronder begeleiding).

Momenteel werken we aan een inhoudelijke en fysieke kwaliteitsslag. We concentreren veel meer activiteiten en menskracht dan voorheen op de Wijkpleinen. Zowel activiteiten en inzet van bewoners/vrijwilligers als van professionals. Gezamenlijke huisvesting van vrijwilligers en professionals resulteert in een herkenbaar contactpunt in de wijk. De onderlinge afstemming neemt toe. De bekendheid van vrijwilligers en professionals met elkaar groeit en resulteert in het beter benutten van elkaars kwaliteiten.

Om die inhoudelijke ontwikkeling mogelijk te maken, is onder meer ruimte nodig. De huisvesting van de Wijkpleinen wordt daarom onderzocht. Een Wijkplein moet liggen op een zichtbare en toegankelijke locatie en bestaan uit een ontmoetingsruimte, aan spreekkamers én aan flexibele werkplekken. Conform de beleidsuitgangspunten "Ruimte voor Ontmoeten" is de huisvesting van het Wijkplein zoveel mogelijk gecombineerd met een andere ontmoetingsaccommodatie. Zo is in 2012 het Wijkplein Rosmalen naar Perron 3 verhuisd. Het wijkplein Gestelsebuurt (de Ster) verhuist in maart naar BBS Nieuw Zuid. De verbetering van de huisvesting van het wijkplein de Klepel in BBS de Hambaken wordt onderzocht. We komen hier indien nodig bij u op terug.

Doorontwikkeling Wijkplein West

Ook het wijkplein West, in Kruiskamp/Schutskamp, wordt doorontwikkeld. De oorspronkelijke functie, namelijk dienstverlening door vrijwilligers, wordt uitgebreid. Er zijn meer professionals die in of vanuit het Wijkplein hun werkzaamheden uitvoeren. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Wmo-consulent die er tenminste 1 dag per week aanwezig is. Ook worden meer activiteiten dan voorheen in het Wijkplein geconcentreerd. Een voorbeeld is de Talentenbank.

Eén van de meest recente ontwikkelingen is de realisatie van het Wijkteam Helftheuvel, de pilot "Praktijkwijk Kruiskamp-Schutskamp. Dit team van 8 professionals wordt samengesteld om in meer samenhang dan voorheen bewoners te ondersteunen. Dit gaat verder dan in andere wijken. Ook zij hebben een uitvalsbasis nodig en we hebben het Wijkplein daarvoor in beeld.

De huidige huisvesting van het Wijkplein West is niet geschikt om deze uitbreiding van activiteiten te huisvesten. Het huidige en toekomstige ruimtegebrek én het vrijkomen van de bibliotheek-ruimte in

het Sociaal Cultureel Centrum vormden de aanleiding de huisvesting opnieuw tegen het licht te houden.



1: beheerderswoning (twee verdiepingen), momenteel *wijkwinkel*, 150 m².

2: SCC Helftheuvel, 1800 m²

3: Huisartsen, 390 m²

4: vm. Bibliotheek, waarvan een klein gedeelte nu al *wijkplein* is.

5) Inhoud

Om de herhuisvesting van het Wijkplein en Wijkteam vorm te geven is een programma van eisen opgesteld. De wijkraad West en Divers (als uitvoerder wijkplein) zijn daarbij betrokken. Het streven is om een drietal spreekkamers, een ontvangstruimte en 8 flexibele werkplekken te realiseren.

Er zijn 3 scenario's opgesteld:

1. Het Wijkplein en de uitvalsbasis van het Wijkteam samen met een fysiotherapie-praktijk en GGD-consultatiebureau huisvesten in de vrijgekomen bibliotheekruimte. De wijkwinkel wordt opgezegd.
2. Het Wijkplein en de uitvalsbasis van het Wijkteam huisvesten in de wijkwinkel en een deel van het Sociaal Cultureel Centrum Helftheuvel. De wijkplein-ruimte wordt opgezegd.
3. Het Wijkplein, dat wil zeggen de vrijwilligers-frontoffice in de wijkwinkel/het Sociaal Cultureel Centrum en de uitvalsbasis van het Wijkteam in de nieuwbouw van het Brabant Leven team aan de Eindhovenlaan.

Het beleidsmatige uitgangspunt uit de nota "Ruimte voor ontmoeting" is dat Wijkpleinen gecombineerd worden met andere accommodaties, bij voorkeur de BBS. In West is bij de ontwikkeling van de BBS de keuze gemaakt de ontmoetingsfunctie niet te verplaatsen naar de BBS maar in het Sociaal Cultureel Centrum te laten. Het Sociaal Cultureel Centrum ligt immers centraal in de wijk en functioneert goed als ontmoetingsplek. Dit geldt ook voor het wijkplein.

Deze scenario's zijn vergeleken op een negental criteria. Zowel inhoudelijk als ruimtelijk bleek scenario 1 "Voormalige bibliotheek" de voorkeur te hebben boven de twee andere scenario's. Dit scenario is verder uitgewerkt.

De "voormalige bibliotheek-ruimte" is te groot voor het Wijkplein alleen. Daarom zijn er naast de gemeente (als verantwoordelijke voor realisatie Wijkpleinen) nog twee bijpassende medehuurders gevonden: de fysiotherapie-praktijk Kapellaan en GGD/Consultatiebureau. Over de ruimtelijke verdeling over de 3 huurders is overeenstemming ontstaan. Ook inhoudelijk bestaat enthousiasme

over de potentie die de gezamenlijke huisvesting biedt. Zeker in combinatie met de grote aanloop in het Sociaal Cultureel Centrum zelf en in combinatie met de huisartsen die aanpalend aan deze ruimte zijn gehuisvest.

De werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden, zijn 1. de aanpassing van de ruimte aan de functionele eisen van de drie huurders, 2. verduurzaming (energie label B) en 3. diverse onderhoudswerkzaamheden.

Communicatie/vervolgprocedure:

In 2012 is een werkgroep van start gegaan met daarin de 3 potentiële huurders, de Wijkraad West, Divers (uitvoerder wijkpleinen). Ook met de partners van het Wijkplein is gesproken over de wens om op een centrale locatie een aantal gezamenlijke werkplekken te realiseren. Op een wijktafelbijeenkomst is de ontwikkeling van de voormalige bibliotheek tot “wijkplein Nieuwe Stijl” toegelicht.

Na besluitvorming tekenen de drie huurders een voorlopig huurcontract. In het huurcontract worden ook de onderlinge samenwerkingsafspraken en risico's vastgelegd. Na besluitvorming start de renovatie en aanpassing. Verwachte oplevering is naar alle waarschijnlijkheid 1 september 2013.

In de Wijkkrant West wordt gecommuniceerd over het definitieve besluit over de herontwikkeling wijkplein en bibliotheekruimte.

6) Financiële paragraaf

De ontwikkeling van de Wijkpleinen én de implementatie van het Wijkteam leidt er toe dat de ruimtebehoefte van het Wijkplein West groter is dan voorheen. In het haalbaarheidsonderzoek voor deze huisvestingsbehoefte én bij het onderzoek naar de herontwikkeling van deze locatie, is een sobere, doch doelmatige voorziening de insteek geweest.

De externe partijen die de ontwikkeling van deze locatie voor een belangrijk deel mogelijk maken, stellen een eigen kwaliteitsniveau als harde voorwaarde voor deelname. Dit is vertaald in de investering en wordt doorberekend in de huur.

Overzicht van de totale investering en de dekking

<i>Dekking</i>	<i>Bedrag</i>
Rendabele investering	€ 759.120
Onderhoud	€ 232.880
BTW-compensatiefonds	€ 78.000
<i>Totaal bruto-investering</i>	€ 1.070.000

Het grootste deel van de investering wordt gefinancierd via de huur van de drie huurders. De externe twee huurders financieren 58% van de totale investering. Voor de derde huurder, de gemeente in de rol van beleidsverantwoordelijke voor de ontwikkeling Wijkpleinen, stijgen de structurele kosten met € 25.000 per jaar (*zie tabel ontwikkeling structurele lasten Wijkplein*). De dekking voor deze structureel hogere kosten kan binnen het beleidsterrein WMO gevonden worden binnen de post 'Overige WMO gelden'. Dit is aanvullend aan de post 'Wijkpleinen' waaruit de huidige huisvestingskosten worden betaald.

De aanpassing van de ruimte aan de functionele eisen wordt gecombineerd met verduurzaming (energie label B) en diverse onderhoudswerkzaamheden. Het geplande onderhoud wordt gefinancierd uit het onderhoudsfonds. De investering in de verhoging van de duurzaamheid naar Label B is volgens de vastgestelde rekenmethodiek bestempeld als volledig rendabel, er is dus geen bijdrage uit het energiefonds beschikbaar. De kosten zijn verwerkt in de huur. Het BTW-compensatiefonds levert een bijdrage van € 78.000

We streven er naar een aanbestedingsvoordeel te behalen gezien de situatie in de bouwsector. Dit is echter nog niet ingecaluleerd.

Overzicht ontwikkeling structurele huisvestingskosten

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Huur	€ 20.051	€ 42.468
Energie/service	€ 4.613	€ 6.580
Beheer		pm
Exploitatie	€ 15.000	€ 15.000
Totaal jaarlijkse kosten	€ 39.664	€ 64.048

Risico's

De dekking van de investering vindt grotendeels plaats via de huur. Dit leidt tot eventueel leegstandsrisico, waarbij de hogere huur de zoektocht naar alternatieve huurders kan bemoeilijken. De gezamenlijke huisvesting met deze drie huurders brengt voordelen met zich mee in inhoudelijke zin en in financiële zin. Zo worden de beheerskosten met drie partijen gedeeld. Het levert ook risico's op. De drie huurders maken onderling afspraken over bijvoorbeeld de verdeling van de gezamenlijke kosten en de gevolgen bij tussentijds opzeggen van één van de huurders.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 19 maart 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2013 , regnr.112152;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

- Verbouwing voormalige bibliotheekruimte van Sociaal Cultureel Centrum Helftheuvel tot Wijkplein Nieuwe Stijl, voor een bruto-investeringsbedrag van € 1,070 miljoen.
- Dekking van de hogere kosten van de wijkpleinfunctie - € 25.000 structureel – te dekken uit de post 'Overige WMO-gelden'.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts