

Beslisnota voor het college

Datum 21 mei 2024

Onderwerp Bijdrage exploitatie en verbouwing Bewonerswerkplaats in Dieze-Oost
Versienummer 2

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

De Bewonerswerkplaats in Dieze-Oost wil verhuizen naar het gebouw aan de Radewijnsstraat 2. Dit gebouw is vorig jaar strategisch aangekocht, waarbij huisvesting van de Bewonerswerkplaats één van de genoemde scenario's was. De Bewonerswerkplaats valt onder de bewonerscoöperatie WijBedrijf Dieze en wordt ondersteund door Travers Welzijn. De huidige exploitatiebijdrage die het WijBedrijf ontvangt, is te laag om de Bewonerswerkplaats aan de Radewijnsstraat 2 zonder financiële risico's te exploiteren. Ook is het gebouw op dit moment niet geschikt voor de functie van Bewonerswerkplaats en is een interne verbouwing nodig. Met dit voorstel wordt gevraagd om een aanvullende exploitatiebijdrage en een eenmalige bijdrage voor de functionele verbouwing.

Financiële gevolgen

Betreft doel 1.1.1. Sociale contacten daginvulling
7.1.1. Gebiedsopgaven
7.1.4. Vastgoed

Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer 0 (toe te voegen)

Bijlagen

Exploitatiebegroting Bewonerswerkplaats

Openbaarheid

Openbaar
☐

Ontwerp besluit

Het college besluit:

In te stemmen met de besteding vanuit Diezerpoort Sociaal van maximaal € 50.000 voor de functionele verbouwing en maximaal € 100.000 voor bijdrage in de exploitatie van de Bewonerswerkplaats aan de Radewijnsstraat 2 voor maximaal de komende 5 jaar.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum

21 mei 2024

Inleiding

Het programma Maatschappelijke Voorzieningen deed vorig jaar een analyse naar de vraag en het aanbod van voorzieningen in o.a. Dieze-Oost. Hieruit bleek dat de vraag naar voorzieningen groter was dan het aanbod. Dit is ook benadrukt in het onderzoek 'Zwolse wijkaccommodaties' d.d. 18 juni 2021, waarbij is gesteld dat het aanbod wijkaccommodaties in stadsdeel Oost onvoldoende is en er een tekort lijkt te zijn van ca. 500m². Dit tekort is o.a. ontstaan door de verkoop in 2015 van een wijkcentrum gelegen aan de Zerboltstraat. De constatering van het tekort aan voorzieningen heeft geleid tot het raadsvoorstel voor strategische aankoop van het gebouw aan de Radewijnsstraat 2 (voormalige locatie van gezondheidscentrum Geert Grote). De gemeenteraad stemde hier in mei 2023 mee in. Onlangs is het gebouw overgedragen aan de gemeente Zwolle.

Uit de brede verkenning van de wijk Diezerpoort is gebleken dat de maatschappelijke opgave voor Dieze-Oost complex is en op meerdere leefdomeinen van de inwoners ondersteuning nodig is. Na de sluiting van het oude wijkcentrum is in samenwerking met het opbouwwerk van Travers Welzijn, de bewonerscoöperatie WijBedrijf Dieze en andere actieve bewoners gezocht naar een nieuwe, meer eigentijdse vorm van wijkaccommodatie. Daarvoor zijn diverse vormen op een paar plekken uitgetest. Het meest passend blijkt de vorm van een Bewonerswerkplaats te zijn. De Bewonerswerkplaats Dieze is een vorm van sociale onderneming voor en door wijkbewoners, die talenten/kwaliteiten van mensen aanspreekt, deze activeert en benut op basis van wederkerigheid. Het is een plek waar wijkbewoners elkaar kunnen ontmoeten, mee kunnen doen en van elkaar kunnen leren; kortom de plek waar gewerkt wordt aan een inclusieve samenleving. De experiment fase heeft al mooie resultaten laten zien zoals een weggeefwinkel, een vrouwengroep die elkaar ondersteunt en een recycle-hoek (i.s.m. de Rova). Ook is duidelijk geworden dat een bewonerswerkplaats een gebouw vraagt waar ruimte is voor uitproberen en experimenteren. Op zich leende het gebouw van de voormalige muziekvereniging Voorwaarts aan de Radewijnsstraat 4 zich daar goed voor ware het niet dat er problemen ontstonden met het binnenklimaat en het gebouw technisch gezien 'op was'. Het vrijkomen van het gebouw van de huisartsenpraktijk Geert Grote aan de Radewijnsstraat werd als een goed alternatief gezien.

Dit pand biedt ook goede mogelijkheden voor de doorontwikkeling van de ontmoeting- en verbindingsfunctie van het Buurtmuseum, in 2022 gestart door een kunstenaarscollectief aan het Simon van Slingelandtplein. Deze laatste locatie blijkt hiervoor te klein. De bezoekers zijn met name mensen die ooit in de wijk gewoond hebben. Het nieuwe pand aan de Radewijnsstraat biedt meer mogelijkheid voor meer vormen van verbinding van en door wijkbewoners.

Kader

- Wijkopgaven Diezerpoort
- Brede verkenning Diezepoort

Beoogd effect

Het versterken van het ondersteuningsaanbod in Dieze-Oost en de omliggende buurten en het maximaliseren van het maatschappelijk rendement van de Bewonerswerkplaats. Dit moet uiteindelijk leiden tot een buurt en wijk waarin inwoners meer naar elkaar omkijken, de zelfredzaamheid en veerkracht van (kwetsbare) inwoners, wordt versterkt en het leefklimaat verbeterd.



Datum 21 mei 2024

Argumenten

1.1 Deze-Oost kent veel kwetsbare inwoners. Het gemiddelde inkomen per huishouden in deze buurt is één van de laagsten in Zwolle.

Zoals aangegeven is de maatschappelijke opgave in Deze-Oost complex en raakt het meerdere leefdomeinen. Het volledig afdekken van het exploitatierisico stellen het WijBedrijf Deze, de beoogt beheerder, en Travers Welzijn in staat zich gezamenlijk samen met wijkbewoners volledig op doorontwikkeling te kunnen richten. Deelnemers aan activiteiten hoeven geen bijdrage te betalen voor deelname, maar worden gevraagd in ruil iets terug te doen voor de wijk.

1.2 Verkennen van het maximale maatschappelijke rendement van de Bewonerswerkplaats.

Door de Corona-pandemie en de matige kwaliteit van de huisvesting van de Bewonerswerkplaats aan de Radewijnsstraat 4, heeft er de afgelopen jaren onvoldoende doorontwikkeling kunnen plaatsvinden. De Bewonerswerkplaats is een plek voor initiatieven die vanuit de inwoners zelf komen, ondersteund door het buurtopbouwwerk en jeugdwerk van Travers. Vele groepen van jong tot oud komen wekelijks naar de Bewonerswerkplaats voor een bepaalde activiteit, zoals de weggeefwinkel, samen koken of het gamecafé. De afgelopen periode hebben inwoners zich gemeld met nieuwe ideeën. Deze ideeën konden niet altijd uitgevoerd worden, mede vanwege de klimaat technische problemen in het pand aan de Radewijnsstraat 4. De omvang van het Buurtmuseum aan de Simon van Slingelandtplein is te beperkt.

Op basis van de huidige activiteiten van de Bewonerswerkplaats zou niet het gehele pand aan de Radewijnsstraat 2 nodig zijn. Echter, als gemeente het exploitatierisico van het gehele pand te dekken, krijgen inwoners letterlijk meer ruimte om met nieuwe ideeën te komen. Dit is echter wel een langjarig proces. Het opbouwen van het vertrouwen onder de inwoners en het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid kost tijd. Een periode van 5 jaar geeft de rust onder de huidige actieve inwoners en professionals om die doorontwikkeling samen met de overige inwoners op te kunnen pakken. Als we de exploitatiekosten niet volledig af zouden dekken, dan zou dat betekenen dat de Bewonerswerkplaats in afgeslankte vorm wordt voortgezet aan de Radewijnsstraat 2 en dat er gezocht moeten worden naar andere huurders, die wel in staat zijn om het restant van de kostprijsdekkende huur te betalen. Of er huurders gevonden kunnen worden die het concept van de Bewonerswerkplaats inhoudelijk kunnen aanvullen, kan niet gezegd worden. Het risico bestaat dat huurders die bereid zijn een kostprijsdekkende huur, of zelfs een commercieel tarief kunnen betalen, letterlijk de ruimte voor initiatieven van inwoners uit Diezerpoort wegnemen. Mogelijk zijn dit huurders die een stedelijke of zelfs bovenstedelijke functie hebben. Dit is een onwenselijke ontwikkeling. Bovendien zal er bij een zoekopdracht naar andere huurders een selectie gestart moeten worden (conform procedure n.a.v. het Didam-arrest).

1.3 Invulling door de Bewonerswerkplaats voorkomt tijdelijke leegstand van het pand aan de Radewijnsstraat 2.

Datum 21 mei 2024

De inzet van o.a. de middelen van Diezerpoort Sociaal maakt het mogelijk dat de Bewonerswerkplaats verhuist van het Ruusbroecentrum naar de Radewijnsstraat. Daarmee is dit laatste pand gevuld en is er geen sprake van leegstand. De aankoop vorig jaar is een strategische aankoop geweest. De huisvesting van de Bewonerswerkplaats is wel als mogelijk scenario meegenomen bij de aankoop. Echter, toen was nog niet duidelijk wat de huurprijs zou worden en wat het programma van eisen zou zijn vanuit de Bewonerswerkplaats.

1.4 Verbouwing maakt het gebouw beter inzetbaar voor maatschappelijke functies

Het gebouw aan de Radewijnsstraat 2 was in gebruik als gezondheidscentrum. De inrichting kenmerkt zich door kleine ruimtes, die werden gebruikt als spreekruimte of behandelkamer. Door de geplande functionele verbouwing, wordt dit gebouw meer geschikt gemaakt voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten. Er ontstaan grotere, flexibelere ruimten. Dit draagt bij aan de versterking van de maatschappelijke functie van het gemeentelijk vastgoed. Voor de noodzakelijke (technische) onderhouds- en verbouwingswerkzaamheden wordt budget (binnen de MJOP) van de afdeling Vastgoed opgenomen. Deze werkzaamheden zijn nodig om de basiskwaliteit van het gebouw op orde te krijgen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om buitenschilderwerk en asbest verwijderen in de boei.

Alternatieve mogelijkheden

De Bewonerswerkplaats is nu tijdelijk gehuisvest in het Ruusbroecentrum. Dit wordt herontwikkeld tot woningen. In Dieze-Oost is er geen ander gebouw beschikbaar voor het huisvesten van de Bewonerswerkplaats. Verhuizen naar een ander deel van de wijk of stad zou betekenen dat betrokken vrijwilligers afhaken en het experiment van de Bewonerswerkplaats helemaal van begin af aan moet beginnen. Daarnaast hebben inwoners van Dieze-Oost ondersteuning in de buurt nodig en is de locatie cruciaal om meer inwoners aan te kunnen trekken.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Het voorstel voor huisvesting van de Bewonerswerkplaats aan de Radewijnsstraat 2 is uitvoerig besproken met het WijBedrijf en Travers Welzijn. Travers Welzijn heeft dit besproken met betrokken vrijwilligers. Allen zijn enthousiast over de doorstart van de Bewonerswerkplaats op deze locatie.

Communicatie

Het Wijbedrijf en Travers Welzijn gaan de verhuizing communiceren richting samenwerkingspartners en bewoners in de directe omgeving. Naast een informatiebrief in juni voor de directe omgeving is het voornemen na de zomervakantie een openhuis te organiseren waarvoor alle wijkbewoners worden uitgenodigd. Naast informatie over wat er nu al te vinden is in de bewonerswerkplaats is het doel van de open dag wijkbewoners ook uit te dagen met ideeën te komen. De huidige deelnemers/gebruikers van de Bewonerswerkplaats krijgen hierin een rol.

Financiën

Het budget Diezerpoort Sociaal is onderdeel van de natuurlijke wijkvernieuwing Dieze-Oost. In 2009 is de gemeente samen met de woningbouwcorporaties en andere partners in Diezerpoort gestart met een proces van integrale wijkvernieuwing. Op basis van o.a een ontwikkelingsvisie, Gedroomd Diezerpoort vastgesteld door de raad in december 2010, zijn diverse integrale projecten en initiatieven van de



Datum 21 mei 2024

grond gekomen. De gekozen werkwijze is gebaseerd op natuurlijke wijkvernieuwing met een looptijd van tenminste 10 jaar. De sociale opgave van de natuurlijke wijkvernieuwing vindt haar basis in het Wijkactieplan Diezerpoort 2010, waar de raad in februari 2010 mee heeft ingestemd en waarvoor het zogenoemde preventiebudget 40+ wijken van € 2 mln. als krediet beschikbaar was gesteld. Het overgrote deel van dit krediet is reeds besteed. N.a.v. een doorlichting en een actualisatie van de toedeling van middelen is in het najaar van 2019 richting college gemeld dat voor een vorm van Buurtwerkplaats een bedrag a € 150.000,- te reserveren.

In het budget Diezerpoort Sociaal is € 150.000, - beschikbaar. Hiervoor is maximaal € 50.000, - benodigd voor de functionele verbouwing. Het restant wordt benut om het exploitatierisico af te dekken in een periode van maximaal 5 jaar.

Door het afdekken van het volledige exploitatierisico voor de Bewonerswerkplaats voor de komende 5 jaar is er voldoende ontwikkeltijd voor het uitbreiden en aanpassen van het activiteitsaanbod. Voor de beëindiging van deze tijdelijke bijdrage wordt definitief bepaald wat de bijdrage is aan de maatschappelijke opgave en welke structurele exploitatiesubsidie nodig is voor de continuering in de periode daarna.

Risico's

Vanwege het Didam-arrest, wordt het voornemen om het pand aan de Radewijnsstraat 2 te verhuren aan de bewonerscoöperatie WijkBedrijf Deze op korte termijn gepubliceerd. Tot 20 dagen na publicatie kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. Op dit moment zijn er géén gegadigden bekend die een sociaal-maatschappelijke functie met betrokkenheid van inwoners beogen. In het recente verleden heeft een kinderopvangorganisatie belangstelling getoond voor het pand. Om na de bezwaartermijn snel over te kunnen gaan tot de verhuur, is het noodzakelijk om het exploitatierisico voor het WijkBedrijf Deze volledig te dekken. Mocht het zo zijn dat de gemeente toch aan een andere organisatie moet verhuren, dan zal voor de Bewonerswerkplaats gezocht moeten worden naar een alternatief en zal opnieuw in beeld moeten worden gebracht wat de kosten zijn en hoe dat gefinancierd wordt.

Hoe om te gaan met het exploitatierisico na maximaal 5 jaar wordt meegenomen in een evaluatie van het project.

Vervolg

Na instemming met de beoogde besteding van de middelen vanuit Diezerpoort Sociaal en het akkoord op de verhuur van het pand aan de Radewijnsstraat 2 aan het WijkBedrijf Deze, kan de verbouwing starten en kan daarna de Bewonerswerkplaats naar deze locatie verhuizen.

Openbaarheid

Deze beslisnota en bijlage is openbaar.