

**B&W ADVIES**

Kenmerk: 13BW000017

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 2 januari 2013		Onderwerp: Herhuisvesting jongerencentrum de Uitvlucht	
Te besluiten: - instemmen met het advies voor herhuisvesting van de Uitvlucht, - de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel achteraf regelen in een administratieve wijziging.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: TBR / V.C.H. Habets		Status advies: openbaar	
Portefeuillehouder: G.C. Koopmans-Jacobs		gezien:	
		Datum b&w-vergadering: 22 januari 2013	
Ingewonnen advies andere teams: Team Buitenruimte en Vastgoed		In voorbereidende vergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies/informatie extern: Stuw		In raadsvergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies adviseurs: Communicatie Financieel Juridisch		Regelgeving, delegatie of mandaat: N.v.t. Advies Planning&Control: N.v.t.	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
G.C. Koopmans-Jacobs			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Gemeentesecretaris			
Teammanager	15-1-13		

Besluit b&w

Afkeuring met advies: 22/1/2013.

Bijlagen:

Concept persbericht

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Jongerencentrum de Uitvlucht is gevestigd in de oude Theresiaschool aan de Prinses Irenestraat in Elst. Stuw, Stichting Welzijn en Maatschappelijke Ondersteuning huurt deze ruimte van de gemeente. De Theresiaschool zal binnenkort gesloopt worden, vanwege ontwikkelingsplannen van Pleyade op die locatie. De gemeente heeft de huurovereenkomst met Stuw opgezegd, na januari 2013 is de huidige locatie niet meer beschikbaar.

De Uitvlucht is voor de uitvoering van het gemeentelijke jeugdbeleid een belangrijke locatie. Het behouden van een jongerencentrum in Elst, volgens de uitgangspunten van de nota's 'Ruimte voor de jeugd' en 'Visie op beheer en exploitatie van accommodaties', zou daarom het streven moeten zijn.

Stuw en gemeente zijn al langere tijd in gesprek over vervangende huisvesting voor het jongerencentrum. Met dit voorstel adviseren we het college over de huisvesting van de Uitvlucht na januari 2013.

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

Samenleven

3. Doelstelling en beoogd effect

Met dit besluit voorziet u in herhuisvesting van het jongerencentrum in Elst, passend binnen de doelstellingen van vastgesteld beleid ('Ruimte voor de jeugd' en 'Visie op beheer en exploitatie van accommodaties').

4. Ingewonnen adviezen/informatie

- A. Vakteams: Team Buitenruimte en Vastgoed.
- B. Extern: Stuw, Driestroom.
- C. Adviseurs:
 - 1. Communicatie
 - 2. Financieel
 - 3. Juridisch
- D. Team Kwaliteit P&C: n.v.t.

5. Ambtelijk advies aan het college

Gemeentelijk beleid

Met de nota 'Ruimte voor de Jeugd' (2011) heeft de gemeenteraad de inhoudelijke kaders vastgesteld voor ontmoetingsplekken voor de oudere (12+) jeugd. In het kort komt het erop neer dat gemeente Overbetuwe streeft naar voldoende, goede ontmoetingsplekken voor jongeren waarbij het ontmoeten van elkaar én anderen (volwassenen, verenigingen, buurten, ...) mogelijk gemaakt wordt. Per cluster van kernen wil Overbetuwe voorzien in binnenontmoetingsruimte (jongerencentrum) voor de jeugd. Op dit moment is er een jongerencentrum in Heteren, Zetten en Elst. Om te blijven voorzien in een jongerencentrum per cluster van kernen is herhuisvesting van het jongerencentrum in Elst noodzakelijk. Het jongerencentrum dient als ontmoetingsplek voor jongeren onderling, voor contact met de jongerenwerkers, voor activiteiten, begeleiding bij hulpvragen en voor contact met andere doelgroepen. Een belangrijk aandachtspunt bij de herhuisvesting van het jongerencentrum is de mate waarin de ruimtes voor een zo breed mogelijk doel ingezet kunnen worden en de gelegenheid die de locatie biedt om samen te werken met andere organisaties.

Over de manier waarop we maatschappelijke functies zoals jeugdwerk huisvesten gaat de nota 'Visie op beheer en exploitatie van accommodaties'. Visiepunten die in deze nota genoemd worden zijn (onder andere): een dekkend voorzieningenniveau; multifunctioneel waar het kan, monofunctioneel als het moet; stimuleren van multifunctioneel gebruik. In de nota

wordt ook aangegeven dat voor een klein deel van de welzijnsaccommodaties maatwerk toegepast wordt. Jongerencentra zijn daar een voorbeeld van.

Eén van de actiepunten uit de visie op beheer en exploitatie is het opstellen van een voorzieningennota. Die voorzieningennota is een uitgewerkt plan voor het realiseren van een optimaal voorzieningenniveau voor de middellange en lange termijn, gebaseerd op een visie op de spreiding van maatschappelijk vastgoed.

Mogelijkheden voor herhuisvesting

Na januari 2013 moet Stuw uit de huidige locatie zijn. Het streven is om zo snel mogelijk een alternatief te hebben voor het jongerencentrum. Voor herhuisvesting van de Uitvlucht zijn verschillende opties besproken. Deze opties zijn te rubriceren naar:

- a. de Uitvlucht huurt ruimte in één van de gemeentelijke accommodaties;
- b. de Uitvlucht huurt ruimte bij een derde partij;
- c. we brengen de Uitvlucht in noodunits onder.

Het plaatsen van noodunits is van deze de minst kansrijke optie, omdat het lastig is een passende locatie (bestemmingsplan) te vinden en om een vergunning te krijgen voor het tijdelijk plaatsen van noodunits. Deze optie valt om die reden af.

Binnen de gemeentelijke accommodaties in Elst is op dit moment geen ruimte beschikbaar die vrijgemaakt kan worden voor het inrichten van een jongerenontmoetingsruimte. De Kruisakkers heeft het college aan stichting Anadolu aangeboden. In de Wieken is ook geen ruimte vrij, maar voor de volledigheid hebben we de mogelijkheden binnen de Wieken wel afgewogen.

Voor huren bij een derde partij is de Driestroom (het Triadegebouw) een kansrijke mogelijkheid. In het Triadegebouw is ruimte beschikbaar (zowel overdag en 's avonds) en de eigenaar is graag bereid om mee te werken aan het mogelijk maken van een jongerencentrum.

Schematisch overzicht

Stuw en gemeente hebben samen bovenstaande mogelijkheden verder onderzocht en vergeleken. In onderstaand schema vindt u de weergave van die vergelijking.

Criteria	De Wieken (ruimte creatief centrum)	Triadegebouw
Binnenruimte?	Binnenruimte aanwezig die –met aanpassen- in te zetten is zoals Stuw wenselijk vindt: een voor ontmoetingsruimte, een voor (individuele) begeleiding en overleg.	Twee ruimtes die in te zetten zijn zoals Stuw wenselijk vindt: een voor ontmoetingsruimte, een voor (individuele) begeleiding en overleg. Daarnaast zijn er in het gebouw een sportruimte en keukenruimte waar Stuw bij gelegenheid gebruik van kan maken.
Buitenruimte?	Is er niet.	Gebouw ligt aan park met mogelijkheid voor organiseren van activiteiten.
Beschikbaarheid?	Niet per direct beschikbaar.	Per direct beschikbaar.
Ligging?	Centraal gelegen en goed bereikbaar. Dichtbij huidige jongerencentrum en kantoor van Stuw.	Centraal gelegen en goed bereikbaar. In wijk waar onlangs contacten zijn opgebouwd met jongeren en buurtbewoners.
Samenwerking met andere maatschappelijke organisaties?	Stuw houdt zelf kantoor in de Wieken. Daarnaast zitten er ook andere maatschappelijke organisaties waar mogelijk verbanden mee te leggen zijn.	In Triadegebouw werkt de Driestroom, (met wie Stuw al aan samenwerkingsmogelijkheden werkt) en een instantie voor zelfstandig begeleid wonen (met wie Stuw samenwerking wil zoeken). In de wijk zit de leefbaarheidsgroep Koninginnebuurt en het wijkplatform met wie al gewerkt wordt. Optie voor de langere termijn is dat in het gebouw een kernpunt ingericht wordt. Daarover worden al gesprekken gevoerd.
Toekomstbestendig?	Kan voor langere termijn een optie zijn.	Kan voor langere termijn een optie zijn.

Huurprijs?	Huurprijs per m2 is € 112,35. Stuw betaalt huur, verreken bij gemeente. Huur komt binnen bij gemeente (is dus broekzak, vestzak).	Huurprijs per m2 is € 110,36. Stuw betaalt huur, verreken bij gemeente. Huur komt binnen bij Driestroom.
Aanpassingen gebouw?	Geluidsisolatie en sanitaire voorzieningen. Moeilijk in te schatten op dit moment of verdere aanpassingen in gebouw nodig zijn. Investerings zou voor rekening gemeente zijn.	Aanpassingen in gebouw zijn nodig (o.a. ingang aanpassen, afscheidingswand en ventilatie). Driestroom neemt die kosten voor haar rekening.

Conclusie

Advies aan het college is om het jongerencentrum in Elst onder te brengen in het Triadegebouw, om de volgende redenen:

- De ruimtelijke mogelijkheden zijn beter in het Triadegebouw: er is op korte termijn ruimte vrij, bij het gebouw is buitenruimte die ook gebruikt kan worden voor activiteiten en er zijn een sportzaaltje en keuken in het gebouw waar ook gebruik van gemaakt kan worden.
- Het Triadegebouw biedt de mogelijkheid tot nauwe samenwerking met de Driestroom en andere organisaties. Driestroom, Stuw en gemeente hebben de intentie om het Triadegebouw en ook de ruimtes waarin Stuw aan de slag zal gaan zo breed en optimaal mogelijk in te zetten, voor meerdere doeleinden en doelgroepen. Voor alle partijen is die brede maatschappelijke inzet de basis van de samenwerking en de koers voor de toekomst.
- De huurkosten voor het Triadegebouw zijn, gezien het gemeentelijke tarief, heel reeel. In de financiële paragraaf is het voorstel voor dekking van die huurkosten uitgewerkt.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? Nee.
Zo nee, waarom niet?
De direct betrokkenen (Stuw en gemeente) zijn samen in gesprek over herhuisvesting. Communicatie met gebruikers van het jongerencentrum loopt via Stuw.
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Ja.
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
Jongeren en vrijwilligers worden door Stuw op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?
Na uw besluit informeren we Stuw, de Driestroom, het wijkplatform Elst Noord, de leefbaarheidsgroep Koninginnebuurt, en publiceren we het bijgevoegde persbericht. In overleg met Stuw en de Driestroom organiseren we de communicatie richting de buurt rondom het Triadegebouw. Zo snel mogelijk na collegebesluit versturen de samenwerkende partijen een nieuwsbrief.
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
Zie bijgevoegd persbericht.

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan? College.
Is er een beslistermijn van toepassing? Nee.
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt? N.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht? Nee.
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?
N.v.t.
Is mededeling van het besluit verplicht? Nee.

Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?
--

N.v.t.

c. Financieel

Financiële paragraaf (alles in €)

Programma: Samenleven

Voorstel verstrekken huurvergoeding

De huurkosten in het Triadegebouw bedragen de komende vijf jaar € 14.788,74 per jaar. In dit bedrag zijn de huurkosten én een deel van de investering die nodig is om het gebouw geschikt te maken verrekend. De huurprijs per m2 is dan € 110,36 per jaar. Die prijs ligt lager dan de tarieven die de gemeente hanteert per m2. Na vijf jaar is de investering verrekend, na die periode zullen nieuwe afspraken gemaakt moeten worden over de huurkosten.

Stuw betaalt de huurkosten en verhaalt die via de opdrachtverlening op de gemeente. Stuw heeft in haar begroting nu rekening gehouden met huurkosten ter hoogte van € 3.000. Wij stellen voor om Stuw een extra vergoeding te verstrekken van € 11.789 (14.789 -/- 3.000).

Dekking via krediet nieuwbouw jongerencentrum Elst

Bij de begrotingsbehandeling 2012 heeft de gemeenteraad een krediet van € 267.000, met een bijbehorende kapitaallast van € 14.510, beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van het jongerencentrum De Uitvlucht. Omdat met het ingebruik nemen van het Triadegebouw geen nieuwbouw meer nodig is stellen we voor om het krediet voor de nieuwbouw van het jongerencentrum Elst af te sluiten en de kapitaallast van € 14.510 in te zetten ter dekking van de extra huurvergoeding ad € 11.789. De financiële consequenties hiervan staan in onderstaande tabellen.

I. Structurele lasten

Structurele lasten en dekking:

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
*Kostenplaats = 26301000 Kostensoort = 4343000	Ophoging subsidie Stuw i.v.m. verhoging huurlasten	€ 11.789	n.v.t.
Totale structurele lasten		€ 11.789	

Dekking ten laste van:

- toevoeging post onvoorzien*	€ 2.721
- op andere wijze, vrijval kapitaallast nieuwbouw jongerencentrum Elst	€ 14.510 -/-
Totale structurele dekking	€ 11.789

De structurele last € 11.789, is lager dan de vrijval van de kapitaallast € 14.510. Wij stellen voor het restantbedrag van € 2.721 toe te voegen aan de post onvoorzien.

II. Toelichting BTW (in telegramstijl)

BTW n.v.t.

III. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)

7. Uitvoering en evaluatie

Na collegebesluit:

- a) komen we tot een overeenkomst tussen Driestroom, Stuw en gemeente;
- b) publiceren we het persbericht;
- c) organiseren we met Driestroom en Stuw de communicatie met de buurt en
- d) zetten we de benodigde werkzaamheden in gang om verhuizing van de Uitvlucht zo snel mogelijk te regelen. Als dat nodig en mogelijk is maken we afspraken over langer gebruik van de huidige ruimte van de Uitvlucht.

Jongerencentrum de Uitvlucht gaat verhuizen

Jongerencentrum de Uitvlucht is nu gevestigd in de oude Theresiaschool aan de Prinses Irenestraat in Elst. Dit gebouw wordt binnenkort gesloopt, vanwege ontwikkelingsplannen van Pleyade op die locatie. Daarom gaat het jongerencentrum binnenkort verhuizen naar het Triadegebouw in Elst.

Dit is de uitkomst van onderzoek en overleg door Stuw, Stichting Welzijn en Maatschappelijke Ondersteuning, de Driestroom, eigenaar van het Triadegebouw en gemeente. Het Triadegebouw is een mooie locatie voor de Uitvlucht en biedt kansen voor Stuw en Driestroom om in de toekomst meer met elkaar samen te werken.

Per 1 februari is de huidige locatie van de Uitvlucht niet meer beschikbaar. In het Triadegebouw kan het jongerencentrum van Stuw straks gebruik maken van een ontmoetingsruimte en een overleg- en spreekkamer. Om de ruimtes helemaal geschikt te maken voor de samenwerking binnen het gebouw, zijn nog wat aanpassingen nodig. Zo krijgt de jongerenruimte een eigen ingang en wordt de ontmoetingsruimte opgeknapt tot een leuke plek voor de jeugd. Zodra het kan verhuist de Uitvlucht naar de nieuwe locatie.

Stichting de Driestroom, eigenaar van het Triadegebouw, en Stuw zien veel kansen in het samenwerken in één gebouw. Behalve dat jongeren er onderdak krijgen, zijn er ook ideeën voor andere samenwerkingsprojecten in de toekomst.