

Nr. 58 (2008)

Betreft: Realisatie multifunctioneel centrum Nieuw Den Helder

Aan de leden van de Gemeenteraad

1.1. Inleiding

De realisering van het Multifunctioneel Centrum Nieuw Den Helder (MFC) is al een aantal jaren een belangrijke beleidsprioriteit van uw raad. Op 28 september 2005 heeft de Gemeenteraad de "Bestuursopdracht voor de vestiging van een Multifunctioneel Centrum op de locatie van het huidige CORMA-complex" (2005-96 OWS) vastgesteld. De bestuursopdracht gaat er vanuit dat er op deze plek een MFC gevestigd zal worden.

Het afgelopen halfjaar is op basis van het Beleidskader Multifunctionele Centra (Raadsbesluit 93/OWS van 10 september 2007) de realisatie van het MFC zowel financieel als inhoudelijk onderzocht. Met name financieel zijn de uitgangspunten uit de bestuursopdracht gewijzigd. Het gaat daarbij om de bouwkosten, het aantal vierkante meters en de exploitatielasten.

Dit project is voor de totale wijkontwikkeling van cruciaal belang. Wij noemen bij wijze van voorbeeld de volgende zaken waaraan dit grote belang door ons wordt ontleend:

- a. Voor de ontwikkeling van het zogenaamde Vitalis gebied is het noodzakelijk dat de locaties de Eendracht en de Dintel vrij komen (zie ook het Wijkplan Texelstroomlaan e.o.).
- b. Een stedenbouwkundig aansprekend gebouw past in de plannen rond de verbetering van het woonmilieu in dit deel van Nieuw Den Helder.
- c. Bij de bewoners van Nieuw Den Helder is al een aantal jaren de verwachting gewekt dat er een MFC gerealiseerd zal worden. Voor de motivatie van de bewoners en de bereidheid mee te werken aan de verbetering van de leefbaarheid in hun buurt en voor de geloofwaardigheid van de gemeente is realisering daarom van groot belang.
- d. Het MFC zal aan de wijk een hart of centrale ontmoetingsplek geven en zorgen voor een beter en geïntegreerd aanbod van (welzijns-)diensten. Het biedt grote mogelijkheden om succesvol de sociale pijler van de stedelijke vernieuwing vorm te geven.

Om de realisering van een MFC mogelijk te maken heeft de gemeente in 2004 de voormalige dansschool aan de Texelstroomlaan 5 gekocht. Het gebouw zal gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw. Het MFC zal gebouwd en beheerd worden door de Woningstichting Den Helder. Het zal onderdak bieden aan het Bureau Jeugdzorg (Kinderhuiskamer, BSO+) en de GGD (Centrum voor Jeugd en Gezin in oprichting), De Wering en de HVBWS (de hoofdgebruikers). Daarnaast zullen incidentele of kleinere gebruikers zoals de wijkmeester van de Woningstichting, de wijkagent, kerkgenootschappen, De Omring etc. gebruik gaan maken van het centrum. Tenslotte zal het centrum gelegenheid geven aan groepen en initiatieven uit de buurt en een ontmoetingsplek worden voor individuele burgers van alle leeftijden in de buurt.

Naast het centrum wordt een speeltuin aangelegd en aan de overzijde van de Texelstroomlaan is een Cruiff Court gerealiseerd.

Daarmee ontstaat een cluster van voorzieningen dat er voor kan zorgen dat deze plek het "hart" van de wijk kan worden zoals dat in het beleidskader is omschreven en zoals in de Bestuursopdracht beoogd was.

Voor de realisatie van het MFC heeft de Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing op 21 november jl. de BV/CV Zeestad opdracht gegeven. Dat Zeestad de verdere realisatie op pakt past in uw lijn van integraal en wijkgericht werken. Daarmee is de volgende fase in de realisatie van het MFC ingegaan. In deze fase staat het stadsbestuur conform de gekozen werkwijze bij de oprichting van de BV/CV

Zeestad op enige afstand. Aansturing van het project geschiedt vanuit de Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing.
Hieronder wordt toegelicht waarom wij voor de nu voorliggende opzet van het MFC hebben gekozen.

1.2. Inhoudelijk

1.2.1 Partijen

De huidige opzet van het MFC kent vier hoofdgebruikers: De Wering, Bureau Jeugdzorg, Centrum voor Jeugd en Gezin i.o. en de HVBWS. Daarmee wordt het MFC een voorziening met een sterke sociale en welzijns-insteek. Op zich is dit een opzet die in Noord-Holland nog weinig toegepast is. Veel multifunctionele accommodaties hebben een sterk onderwijs accent.

1.2.2. De doelgroep

Uit de aard van de deelnemende organisaties ligt het accent bij het Bureau Jeugdzorg en het Centrum voor Jeugd en Gezin i.o. op kinderen en tieners met een opvoedingsachterstand of sociale problemen en/of ouders met opvoedingsproblemen. Bij De Wering ligt het accent op individuele ondersteuning van wijkbewoners met een hulpvraag. Dat zullen vooral volwassenen en ouderen uit de buurt zijn. De HVBWS en voor een deel ook De Wering zullen zich daarnaast richten op groepen en geledingen uit de buurt zonder een specifieke hulp of ondersteuningsvraag, om de sociale samenhang in de buurt te vergroten. Ook tieners behoren uiteraard tot de doelgroep van de functie sociaal cultureel tienerwerk. Op dit moment is deze functie niet in de wijk aanwezig. Er wordt in het voorlopig ontwerp van het MFC wel rekening gehouden met een oppervlaktevraag van deze functie.

1.2.3 Burgerparticipatie

Het MFC is een voorziening voor de wijk. Vanzelfsprekend moeten wijkbewoners daarom invloed hebben op wat er in het MFC aangeboden wordt. Het Beleidskader MFC's stelt een programmaraad voor waarin alle geledingen van een wijk zijn vertegenwoordigd en die de jaarlijkse programmering moet accorderen. Dat laatste is het uitgangspunt van de betrokkenheid van de wijk bij het MFC. De komende periode zal dit door de hoofdgebruikers en Zeestad verder worden uitgewerkt.

1.2.4. Betrokkenheid gemeente

In november 2007 heeft de Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing aan de BV/CV Zeestad de opdracht voor realisering van het MFC gegeven. Er is een projectgroep ingericht waarin de gemeente ambtelijk (OWS) zitting heeft. Op deze wijze is toetsing van de ontwikkeling van het MFC aan vastgesteld algemeen beleid van de gemeente gewaarborgd. Er is geen directe aansturing van de uitvoering door de gemeente op bestuurlijk niveau. Dit past in de werkwijze die u voor de stedelijke ontwikkeling heeft ontwikkeld en op grond waarvan de BV/CV Zeestad is opgericht.

Ten aanzien van activiteiten die uitgevoerd worden door De Wering en Bureau Jeugdzorg en door eventuele nieuwe partners heeft de gemeente via de reguliere jaarlijkse activiteitensubsidie aan deze organisaties invloed op omvang en de aard van de activiteiten die in het centrum uitgevoerd worden. Die invloed oefenen wij uit door toepassing van de beleidsgestuurde contractfinanciering. Met de overige gebruikers heeft de gemeente geen relatie waarin zij kan "sturen".

1.2.5. Inhoudelijke risico's bij het uitvallen van één van de hoofdgebruikers

BJZ, CJG, De Wering en de HVBWS worden de grootste aanbieders van diensten en activiteiten. Indien een van deze partijen niet in het MFC participeert, kan er een hiaat in de programmering ontstaan. Geschat wordt dat het voor alle vier partijen mogelijk is om vervangende aanbieders te vinden waardoor de programmering in tact zal blijven.

De HVBWS zal voornamelijk de buurthuisfunctie en de sociaal-culturele activiteiten uitvoeren. Mocht de HVBWS niet in staat zijn of niet bereid zijn te participeren in het MFC kan er uitgeweken worden naar een andere aanbieder van sociaal-culturele activiteiten en voor het buurthuis/ de inloopfunctie. Ook een leerwerk-project van bijvoorbeeld een ROC is mogelijk.

Als De Wering afhaakt zal gezocht moeten worden naar een andere aanbieder van welzijnsdiensten. Recente voorbeelden in Amsterdam en Haarlem laten zien dat ook aanbieders van buiten de regio geïnteresseerd zijn om activiteiten over te nemen.

Ten aanzien van de activiteiten van het Bureau Jeugdzorg en het Centrum voor Jeugd en Gezin kunnen activiteiten in de sfeer van naschoolse opvang eventueel overgenomen worden door kinderopvang organisaties en activiteiten rond opvoeding en ondersteuning van kinderen door een welzijnsinstelling.

Voor het Centrum voor Jeugd en Gezin i.o. geldt dat daarin een groot aantal nu al door partijen uitgevoerde activiteiten worden gebundeld waarvoor geldt dat er alternatieve aanbieders zijn te vinden.

Daarmee zijn de inhoudelijke risico's aanvaardbaar.

1.3. Financieel

Ons uitgangspunt bij de realisatie van het MFC is een gebouw dat een bepalende rol kan spelen in de sociale infrastructuur van de wijk en in die zin een duurzame bijdrage levert aan de sociale cohesie in de wijk. De gemeente ontwikkelt het MFC niet zelf maar draagt daaraan bij onder de voorwaarde dat die bepalende rol en die duurzame bijdrage daadwerkelijk vervuld worden. Wij hebben vertrouwen in de partners die wij bij de realisatie en de exploitatie van het MFC zullen treffen. Dit vertrouwen is onlangs door alle partijen neergelegd en bevestigd in de ondertekening van een intentieverklaring. Een feitelijke borging vinden wij bovendien in de geldelijke bijdrage die met name Woningstichting bereid is in de stichtingskosten van het MFC te investeren met als doel te kunnen voldoen aan onze voorwaarde dat de huurcomponent van (ruimten in) het MFC maatschappelijk aanvaardbaar is en blijft.

Er is gekozen voor volledige nieuwbouw. Dit is onder meer de wens van de Woningstichting die een "aansprekend gebouw" wil realiseren voor de buurt. Bij deze keuze is overwogen dat het verbouwen van en aanbouwen bij het bestaande gebouw een lager functionaliteit van het beoogde gebouw zou opleveren; een hogere onderhoudsgevoeligheid zou meebrengen; een hogere exploitatie met zich mee zou brengen en de beoogde uitstraling van het gebouw niet realiseerbaar zou zijn. Het kostenverschil tussen volledige nieuwbouw en aanbouw/verbouw is bovendien gering.

De financiële haalbaarheid is getoetst aan de uitgangspunten uit het beleidskader MFC. Op grond van deze uitgangspunten is de aanvraag Wijksteunpunten Breed bij de provincie ingediend. Op dit moment werkt het projectteam van Zeestad aan een Definitief Ontwerp voor het MFC.

Het toerekenen van een kostendekkende huur aan de gebruikers het MFC is maatschappelijk niet haalbaar vanwege de financiële drempel die deze huur zou opwerpen. Om die reden hebben wij besloten om de omvang van het met huur af te dekken investeringsbedrag te beïnvloeden. Wij zien een tweetal mogelijkheden.

1. Een subsidie Wijksteunpunten van de Provincie Noord-Holland. Er is een aanvraag ingediend. Indien deze aanvraag gehonoreerd wordt, dan is er een bijdrage in de stichtingskosten van maximaal € 500.000 mogelijk.
2. Een investeringssubsidie ter grootte van de opbrengsten uit de verkoop van het pand Texelstroomlaan 5 en ondergrond die aan de ontwikkelaar ten gunste van het project en onder voorwaarden beschikbaar gesteld kan worden. Zie hiervoor 1.3.1.

Als de gemeente bovenstaande bijdragen kan realiseren dan daalt het door huur af te dekken investeringsbedrag. Daarbij hoort echter nog steeds een kostendekkend huurbedrag dat hoger ligt dan een maatschappelijk aanvaardbare huur (€ 60 tot € 100 per vierkante meter per jaar) voor niet commerciële gebruikers van maatschappelijk vastgoed. De Woningstichting heeft aangegeven dat zij bereid is aan de gebruikers van het MFC een maatschappelijk aanvaardbare huur te berekenen en dus, teneinde dit waar te maken, een deel van onrendabele top voor haar rekening te willen nemen. Wij hebben besloten om eveneens een extra bijdrage in de vorm van een extra investeringssubsidie aan toe te voegen.

1.3.1. Inbreng gebouw en grond door de gemeente in het project.

Het beoogde MFC zal worden gerealiseerd op de locatie met adressen Texelstroomlaan 5, Geulstraat 1a en Geulstraat 1b. De Texelstroomlaan 5 en Geulstraat 1a zijn in eigendom bij de gemeente Den Helder. Geulstraat 1b (garage) moet nog verworven worden. De boekwaarde is € 856.000, exclusief de garage Geulstraat 1b.

Ons voorstel zal zijn om de verkoopopbrengst te investeren in het project. Het is echter aan de Gemeenteraad om tot een dergelijke bestemming te besluiten. U ontvangt daarvoor te gelegener tijd een voorstel en concept besluit waarin eveneens een voorstel zal zijn opgenomen op welke wijze de dekking van het boekverlies (verschil tussen boekwaarde en verkoopwaarde) kan worden geregeld. In dit voorstel zullen wij u ook vragen ons besluit tot verlening van een extra investeringssubsidie te bekrachtigen.

1.3.2. Structurele financiële gevolgen voor de gemeente

De gemeente dient als voorwaarde voor een subsidie Wijksteunpunt Breed van de Provincie aan te geven hoe de meerjarige dekking van de exploitatiekosten van het MFC is gegarandeerd. De meerjarige dekking van de exploitatie is mede gebaseerd op veelal uit subsidie van de gemeente verkregen middelen. De gemeente garandeert daarbij dat de door haar gesubsidieerde instellingen

gedurende 10 jaar in staat worden gesteld om hun huidige activiteiten in het MFC uit te kunnen voeren. Na oplevering van het MFC is dit de enige wijze waarop de gemeente nog in financiële zin aan dit centrum verbonden is.

In paragraaf 1.2.5. is aangegeven dat indien een van de huidige hoofdgebruikers uit zal vallen in het centrum er aanvaardbare alternatieven zijn, die in staat zullen zijn bij te dragen aan de exploitatie.

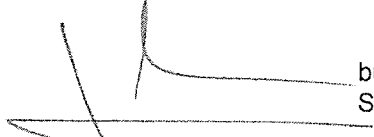
1.4. Realiseringstraject

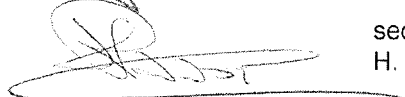
Zeestad CV/BV ontving en aanvaardde in november 2007 de opdracht van de Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing om het centrum zowel fysiek als inhoudelijk te realiseren. Zeestad legt over de voortgang verantwoording af aan de stuurgroep. Het project loopt tot december 2010. De oplevering van het centrum is voorzien eind 2009. Onderdeel van de opdracht aan Zeestad is de begeleiding van de exploitatie gedurende een jaar na de oplevering en ingebruikneming van het MFC.

Gedurende het realisatietraject is een projectteam in het leven geroepen waarin de inhoudelijke projectleider en de projectleider Herstructurering Nieuw Den Helder Centrum van Zeestad, de projectleider stedelijke vernieuwing van Woningstichting en de teamleider Beleid van de afdeling OWS zitting hebben. Op deze wijze kunnen de ontwikkelingen rond het project afgestemd worden met de reguliere beleids- en begrotingsprocessen van de gemeente. Er is geen directe sturing door de gemeente op dit project in de vorm van een bestuursopdracht of anderszins. Dit past in de lijn die is gekozen voor de stedelijke vernieuwing waarbij Zeestad als uitvoerende organisatie de integrale en wijkgerichte aanpak verzorgt.

Den Helder, 24 juni 2008.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,


burgemeester
S. Hulman MSc


secretaris
H. Raasing