

Eindrapportage

LOC Doorwerth

Gemeente Renkum

Oosterbeek, 6 juni 2019

## Inhoud

---

1. Inleiding.....	1
2. Inhoudelijke uitgangspunten LOC .....	2
3. Gemeenschappelijk belang en samenwerken.....	3
4. Projectmatig toewerken naar nieuwbouw onder regie van de gemeente.....	5
5. Kansen en bedreigingen .....	7
6. Tenslotte .....	8

## Bijlage(n)

---

Bijlage 1 – De aanpak

## 1. Inleiding

In de gemeente Renkum is de afgelopen jaren gewerkt aan een Centrumplan voor Doorwerth. Eén van de kernopgaven binnen dit Centrumplan betreft het realiseren van een dorpshart met een zogeheten ontmoetingsplek. Deze ontmoetingsplek dient te bestaan uit nieuwbouw van twee scholen, gecombineerd met een ontmoetings- en activiteitenruimte voor alle inwoners van Doorwerth: het Leer- en Ontmoetingscentrum van Doorwerth, verder te noemen LOC.

Voor de nieuwbouw van de twee scholen, het leerdeel van het LOC, heeft de gemeenteraad positief besloten. Er is een krediet beschikbaar gesteld voor nieuwbouw van de school en kindpartners. Er is geen krediet beschikbaar gesteld voor een nieuwe gymzaal.

De nieuwbouw kan niet langer wachten.

Voor het ontmoetingsdeel van het LOC, hebben de afgelopen jaren meerdere onderzoeken plaatsgevonden, met name gericht op de ruimtelijke en bouwtechnische voorbereiding van de nieuwbouw. Nu is er behoefte aan duidelijkheid over de financiële haalbaarheid en over de samenwerking tussen partijen. Ook de wijze waarop partijen met elkaar verder willen gaan als het gaat om het realiseren van het LOC en over de te nemen stappen in het vervolgproces, vragen op korte termijn om heldere keuzes.

Aan Tien organisatieadvies is gevraagd een stakeholderbijeenkomst voor te bereiden en een advies uit te brengen, gericht op gezamenlijke commitment over het vervolgproces.

Tijdens de uitvoering van de opdracht heeft de gemeente op advies van Tien organisatieadvies besloten de stakeholderbijeenkomst een iets ander karakter te geven dan aanvankelijk bedacht.

De gemeente heeft in de bijeenkomst aan partijen uitleg gegeven over de financiële positie van de gemeente en de mogelijke gevolgen daarvan voor het LOC. Ook trekt de gemeente de regie voor het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het LOC naar zich toe. Een onzes inziens belangrijke stap omdat diverse direct betrokken partijen, waaronder georganiseerde inwoners en professionals, al heel veel tijd en capaciteit hebben gestoken in de verschillende onderzoeken naar het ontmoetingsdeel van het LOC. Er is, om de vaart in het proces te houden, sterke behoefte aan duidelijkheid en resultaat.

## 2. Inhoudelijke uitgangspunten LOC

Over de inhoudelijke uitgangspunten zijn alle partijen het eens. Die uitgangspunten staan in meerdere onderzoeksrapporten. Uit het verslag van de huiskamergesprekken blijkt dat ook niet georganiseerde bewoners dit beeld delen.

### **Doel en uitgangspunten Leer- en Ontmoetingsdeel**

- Ontmoeting en activiteiten, opvang en scholen.
- Wijkgericht, dorpshart.
- Optimale ontwikkeling van kinderen.
- Ontmoeting van alle inwoners 0-100.
- Cultuur, educatie, sport, natuur en recreatie.
- Thuis voelen, open inloop, laagdrempelig.
- Verscheidenheid aan bezoekers.
- Adequaate en professionele beheer en een haalbare exploitatie.
- Meerdere partijen bereid tot samenwerking.

Ook de uitgangspunten bij het delen van het gebouw worden breed gedeeld en onderschreven:

- Efficiënt ruimtegebruik en delen van ruimtes waardoor de exploitatie haalbaarder wordt.
- Breed en laagdrempelig activiteitenaanbod voor verschillende groepen bewoners.
- De plek centraal in Doorwerth is goed.

De schoolbesturen geven aan dat zij primair gericht zijn op de school en het leerdeel. Het ontmoetingsdeel van het LOC willen zij wel (helpen) benutten als dat wenselijk of nodig is. De scholen hebben daartoe geen middelen beschikbaar. De meeste activiteiten van de scholen vinden in de school plaats; van de horeca zullen zij geen of nauwelijks gebruik maken.

De Poort van Doorwerth geeft aan dat het delen van ruimte(n) complex en wellicht onmogelijk is door de eigen identiteit en de ondersteunende horeca die met het oog op de exploitatie en identiteit zowel wenselijk als noodzakelijk is.

Concreet is niet op een gestructureerde en gedetailleerde manier onderzocht welke ruimte(n) partijen met elkaar zouden kunnen delen. Stichting LOC in oprichting verwijst in dit verband naar rapport Ahlers. Dat rapport maakte geen onderdeel uit van het onderzoek.

Belangrijk is besluitvorming door alle betrokken partijen, concreet en fijnmazig, welke ruimte partijen met elkaar kunnen en willen delen. De meerwaarde van het ruimtedelen is derhalve nog niet bekend.

### 3. Gemeenschappelijk belang en samenwerken

Inhoudelijk is er een duidelijke gemeenschappelijke visie en gerichtheid op alle inwoners van Doorwerth.

De professionele partijen vullen elkaar aan in het activiteitenaanbod en lijken prima te kunnen samenwerken binnen het LOC. Partijen zijn complementair: elke partij heeft een ander aanbod gericht op een andere doelgroep, waardoor een mooi afgestemd aanbod ontstaat.

Anders ligt het bij de twee burgerinitiatieven, de Stichting LOC in oprichting en de Poort van Doorwerth. Beide zijn gericht op alle inwoners van Doorwerth en gericht op ontmoeting en activiteiten. De Poort van Doorwerth bereikt de doelgroep al met de concrete activiteiten. Naast deze twee burgerinitiatieven gericht op ontmoeting zijn er ook nog de Kerngroep Centrum Doorwerth en het Dorpsplatform

De Stichting LOC in oprichting is gericht op realisatie van de nieuwbouw vanuit hun waarneming dat de Poort van Doorwerth met haar activiteiten slechts een deel van de bewoners bereikt en dat er in Doorwerth ook behoefte is aan andere activiteiten en ontmoeting. Het is wellicht een idee dat de Stichting LOC in oprichting concreet aan de slag gaat met het coördineren van activiteiten voor inwoners die in de huidige setting niet bereikt worden. Bestaande accommodaties zoals bijvoorbeeld de gymzaal, de aula's van de scholen, de Ontmoetingskerk, maar ook de Poort van Doorwerth zouden hiervoor kunnen worden benut. Dit is afhankelijk van welke rol de Stichting LOC in oprichting kiest in het proces. De Stichting LOC in oprichting was zich op moment van onderzoek nog aan het beraden op haar eigen rol en eigen businesscase.

Feitelijk zouden beide organisaties elkaar zeer goed kunnen aanvullen met hun activiteitenaanbod en in de wensen en behoeften van alle inwoners van Doorwerth kunnen voorzien. Beide partijen zouden met elkaar afspraken kunnen maken over het activiteitenaanbod en gezamenlijk gebruik kunnen maken van de Poort van Doorwerth. In de avonden en in het weekend zijn er tot op heden nauwelijks activiteiten in de Poort van Doorwerth.

In de verslagen van de gesprekken die de Stichting LOC in oprichting met verschillende partijen heeft gevoerd staat dat de samenwerking van die partijen met de Poort van Doorwerth minder goed is. Onduidelijk is op welke concrete ervaringen dat is gebaseerd. De Poort van Doorwerth heeft op dit moment een goede uitgangspositie en heeft bij de nieuwbouw eerder te verliezen dan te winnen: minder ruimte, delen met anderen en hogere huur.

De Poort van Doorwerth en de Stichting LOC in oprichting gaven in het interview aan dat de samenwerking stroef verloopt. Spectrum heeft gesprekken gevoerd met de Poort van Doorwerth over de samenwerking. Volgens onze informatie hebben beide partijen niet samen van gedachten gewisseld over de onderlinge samenwerking en hoe die kan worden verbeterd. Dit zou echter een zinvolle stap kunnen zijn, eventueel onder leiding van een onafhankelijke procesbegeleider. Maar dit is alleen zinvol en noodzakelijk als onderdeel van een definitieve keuze voor nieuwbouw waarin samenwerking in beheer en exploitatie concreet vorm en inhoud dient te worden gegeven.

Wat in de huidige samenwerking vooral ontbreekt zijn duidelijke afspraken gericht op het bereiken van gezamenlijke resultaten en besluitvorming. Dan komt het erop aan en moet ieder kleur bekennen als het gaat om de samenwerking.

De kerngroep Centrum Doorwerth is hier ook betrokken. De kerngroep heeft eind 2017 een oproep gedaan aan sympathisanten om in een nog op te richten bestuur voor het leer en ontmoetingscentrum plaats te nemen, de Stichting LOC in oprichting. Beide partijen werken samen en de Kerngroep geeft aan mee te denken met de Stichting LOC in oprichting over wat van hen verwacht zou worden.

Extra aandacht is nodig voor de rol die de Stichting LOC in oprichting heeft. In een overleg met het College van Burgemeester en Wethouders van Renkum is gezegd dat de Stichting LOC in oprichting in dit proces de 'lead' heeft. Het is niet duidelijk wat 'de lead hebben' in dit verband inhoudt. Het is wat ons betreft aan de gemeente om deze rol in de realisatie van het LOC te verhelderen in een bestuurlijke opdracht, met daarin duidelijke kaders, rollen en verantwoordelijkheden voor alle partijen.

Afspraak tussen gemeente en de Stichting LOC in oprichting zou kunnen zijn dat de Stichting LOC in oprichting de bestuurlijke opdracht formuleert. Maar ook dan is gezamenlijke consensus over kaders, rollen en verantwoordelijkheden en beoogd resultaat noodzakelijk.

Ons advies is om in dit stadium van het project de Stichting LOC in oprichting niet de 'lead' te geven. Dit, omdat de financiële haalbaarheid van het project en de financiële situatie bij de gemeente nog onvoldoende duidelijk zijn.

Overigens is de Stichting LOC in oprichting onafhankelijk en kan zij de vrijheid nemen om indien nodig initiatieven te ontwikkelen die leiden tot het ontmoetingsdeel van het LOC.

Bij de nieuwbouw van de school, het leerdeel van het LOC, neemt of de gemeente of de schoolbesturen de regie. Bij de nieuwbouw zijn de kindpartners betrokken. Onduidelijk is nog of de bibliotheek aanschuift. Het zou goed zijn als de gemeente de partijen betrokken bij de realisatie van het ontmoetingsdeel van het LOC, vanuit het gemeenschappelijk belang, ook actief betreft bij het nieuwbouwproces van het leerdeel van het LOC, de nieuwbouw van de scholen.

## 4. Projectmatig toewerken naar nieuwbouw onder regie van de gemeente

In het centrumplan Doorwerth is over de organisatie van het project opgenomen dat de gemeente de regie heeft op de projectorganisatie. Het gaat om een procesbegeleider die ruimtelijk kwaliteit en proces bewaakt en 5 deelprojecten: Hart, Winkelcentrum, Pizzeria, LOC, Wonen in het bos. Logische eerste fase is de ontwikkeling van het LOC, zo staat in het masterplan. Wij onderschrijven dit en zijn van mening dat de nieuwbouw LOC projectmatig moet worden aangepakt onder regie van de gemeente.

In de voorbereiding van de nieuwbouw is reeds een groot aantal onderzoeken uitgevoerd. De ingrediënten om de initiatieffase voor nieuwbouw af te ronden zijn daarmee voorhanden. Wat is er nog nodig om een volgende stap te kunnen zetten? Dit betreft:

1. Een analyse van het huidige aanbod aan activiteiten en de bezetting / het gebruik. Wellicht is dit een actie die onder regie van de gemeente gezamenlijk aan de Stichting LOC in oprichting en de Poort van Doorwerth gevraagd kan worden. Ook het Dorpsplatform kan hierin betrokken worden, mede als het gaat om de marketing van de activiteiten. Wat ontbreekt er nog aan activiteiten en wat zou mee moeten en kunnen naar het LOC? Veel is hier al door de de Stichting LOC in oprichting uitgezocht. Gezamenlijke consensus over het totaalpakket aan activiteiten is gewenst.
2. Welke ruimtes kunnen worden gedeeld en wat ontstaat er in dat geval aan programma? Onze inschatting is dat de gedachte m<sup>2</sup> veel te veel zijn.
3. Wat zijn de uitgangspunten voor beheer en exploitatie van het centrum?
4. Actualiseer de onderzoeken naar het functioneel en ruimtelijk PvE.
5. De vertrouwelijke eerste huurprijs- en servicekostenberekening werd door partijen als onhaalbaar beoordeeld. De huidige subsidie is niet toereikend om deze huurprijs te betalen. Bereken een haalbare huurprijs en benchmark de huurprijs van vergelijkbare centra. Maak inzichtelijk of exploitatie zonder subsidie mogelijk en haalbaar is.
6. Stel met de partijen een samenwerkingsovereenkomst op.

Als deze stappen zijn gezet en per stap met gezamenlijke besluitvorming zijn afgerond kan er een overall go / no go-besluit genomen worden en de initiatief- en definitiefase worden afgesloten.

Het is de partijen duidelijk dat de gemeente 'niet in stenen investeert' en dat de gemeente alleen garant wil staan als de hele investering gedekt is door huurinkomsten. Ook is het bekend dat er middelen voor het LOC gereserveerd zijn in de Grondexploitatie. De exacte hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de totale kosten en opbrengsten van het Centrumplan. Insteek is dat de opbrengsten vanuit woningbouw ingezet worden voor het 'ontmoeten'. De gemeente investeert alleen in stenen als de exploitatie langjarig gedekt is en kostendekkend is voor de investering. Inschatting van de gemeente is dat het bedrag dat beschikbaar komt voor het niet kostendekkende deel van het LOC niet hoog is. Ons advies is hierover open en transparant te communiceren naar betrokkenen.

In de stakeholderbijeenkomst is afgesproken dat de gemeente de regie naar de financiële haalbaarheidstoets van het LOC naar zich toetrekt. Goed om daar alle betrokken partijen bij te betrekken en om input te vragen.

Er zijn ons geen voorbeelden bekend waar een ontmoetingscentrum zonder bijdrage van de gemeente in de onrendabele top of in de exploitatie of beide kan bestaan. Het risico dat het centrum zonder subsidie niet levensvatbaar is, is groot. De risico's als het centrum niet levensvatbaar blijkt komen terug bij de gemeente.



## 5. Kansen en bedreigingen

Een kans is de nieuwbouw van de school. Multifunctioneel gebruik van de aula en de huidige gymzaal, de gymzaal wordt niet vernieuwd, zou een antwoord kunnen zijn op de ruimtebehoefte voor activiteiten. De speelboerderij wil graag de ruimte voor buitenschoolse opvang als die leegstaat benutten en eventueel onderverhuren. Ook hier ligt een kans. Uit het gespreksverslag van de Stichting LOC in oprichting blijkt de speelboerderij ook bereid dit te coördineren.

Kans vormt ook de inhoudelijke betrokkenheid van de professionals en de burgerinitiatieven. Deze inhoudelijke betrokkenheid is belangrijk om vast te houden en te benutten voor de huidige maatschappelijke infrastructuur in Doorwerth.

Het gebrek aan samenwerking tussen de twee burgerinitiatieven gericht op de ontmoetingsfunctie de Poort van Doorwerth en de Stichting LOC in oprichting is een bedreiging. Onderlinge concurrentie is per definitie een bedreiging voor het proces. De gemeente kan de samenwerking tussen beide partijen stimuleren door beide te vragen samen te werken als het gaat om programmering van activiteiten. Het Stichting LOC in oprichting zou ook, als zij activiteiten coördineren tot hun rol rekenen, de Poort van Doorwerth moeten kunnen gebruiken in de leegstaande uren.

Bedreiging is het ontbreken van regie en het onvoldoende projectmatig werken. Duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden van alle betrokken partijen is nodig en met name als het gaat om de betrokkenheid van burgerinitiatieven. De gemeente als regisseur en beoogd financiële garantsteller is hier aan zet.

Bedreiging is de onduidelijkheid over de financiële haalbaarheid, de business case van de nieuwbouw. De Poort van Doorwerth kan op dit moment met de huidige gemeentelijke bijdrage in de huisvestingskosten een centrum draaien. De Stichting LOC in oprichting heeft geen middelen. Fondsen zijn over het algemeen alleen bereid te financieren bij cofinanciering door een gemeente. Crowdfunding werkt alleen als er garanties zijn dat de nieuwbouw er komt.

Sluiten van de Poort van Doorwerth en slopen voordat de nieuwbouw gerealiseerd is, is voor de gemeente een groot draagvlakrisico.

## 6. Tenslotte

Om het beeld te completeren dienen tenslotte de volgende aanvullende opmerkingen te worden gemaakt:

Horeca verdient in de plannen duidelijk aandacht. De Stichting LOC in oprichting en de Poort van Doorwerth gaan beide uit van de mogelijkheid van open inloop, horeca waar wat gegeten en gedronken kan worden. Beide zien dat ook als noodzaak om te kunnen exploiteren. Ook in het bospaviljoen is horeca voorzien.

Gelet op de Wet Markt en Overheid is het voor de gemeente niet mogelijk commerciële horeca in een maatschappelijk centrum te realiseren. Maatschappelijke horeca in een maatschappelijk centrum kan concurrentie vormen voor de bestaande horeca. Het is belangrijk de horecafunctie in heel Doorwerth, maar zeker in het centrum, goed te (laten) onderzoeken in het kader van de financiële haalbaarheid van het LOC.

De Poort van Doorwerth draait de huidige accommodatie grotendeels op de horeca en de activiteitenbijdragen van deelnemers.

De Kerngroep Centrum Doorwerth en de Stichting LOC in oprichting doen gezamenlijk onderzoek naar de horeca. Ook hiervoor geldt wat ons betreft dat de regie op het horeca-onderzoek bij de gemeente moet liggen vanwege het economische belang van alle horecaondernemers in Doorwerth.

Participatie van burgers is in het licht van 'anders besturen' van groot belang, zeker waar de overheid zich meer en meer op haar kerntaken richt. In Doorwerth zijn zoals aangegeven en bekend meerdere kansrijke burgerinitiatieven: de Kerngroep Centrumplan Doorwerth, de Stichting LOC in oprichting, de Poort van Doorwerth en het Dorpsplatform. Dat is zeer waardevol en wijst op een bloeiend verenigingsleven met potentie. De overheid heeft een rol als het gaat om het faciliteren van burgerinitiatieven, onder andere door duidelijke kaders te bieden en door duidelijk te zijn over de eigen rol en verantwoordelijkheden. Van alle betrokken organisaties is zeer veel tijd en inzet gevraagd. Die tijd en inzet zijn gedaan vanuit de wens van betrokkenheid bij het resultaat. Belangrijk is dat de gemeente regie neemt op het proces en organiseert richting resultaat. 'Resultaat' op de korte termijn is concreet tweeledig: de totstandkoming van de zogeheten businesscase voor het LOC, zowel leer- als ontmoetingsdeel en volledige transparantie over de uitkomsten van de financiële heroverwegingen waarvoor de gemeente Renkum zich momenteel geplaatst ziet.

## Bijlage 1 – De gevolgde aanpak

---

Met het oog op de totstandkoming van de onderhavige notitie zijn de volgende stappen gezet:

### **Met vier partijen is een uitgebreid interview gehouden:**

1. De Kerngroep Centrum Doorwerth.
2. De Stichting LOC in oprichting.
3. De beide schoolbesturen in een gezamenlijk overleg met de Stichting LOC in oprichting.
4. De gemeente Renkum, twee gesprekken.

### **Analyse van de volgende documenten:**

1. Gespreksverslagen van de Stichting LOC in oprichting met bureau Door, Ritmiek, Speelboerderij, Bibliotheek, Dynamo jeugdwerk en de Poort, januari / februari 2019.
2. (Kind)voorzieningen Doorwerth 30-11-2015.
3. Raadsvoorstel aankoop Poort van Doorwerth, 16-12-2015.
4. Verslag bijeenkomst ontmoeten centrum Doorwerth, inclusief opbrengst huiskamergesprekken, 27 november 2018.
5. Masterplan Centrum Doorwerth, 23 januari 2017.
6. Coalitieakkoord.
7. Nieuwbouw LOC Doorwerth, functioneel programma van eisen, 14 mei 2018.
8. ICS-rapport.
9. LOC structuurmodel 1 en 2, 1-10-2018.
10. Huurprijberekeningen, vertrouwelijk.

### **Stakeholderbijeenkomst**

In overleg met de gemeente is besloten de stakeholderbijeenkomst een andere opzet te geven dan aanvankelijk gedacht. Uit het onderzoek kwam naar voren dat partijen in een stakeholderbijeenkomst duidelijkheid willen over de financiële haalbaarheid van het project. Die duidelijkheid kan de gemeente nu vanwege de bezuinigingstaakstelling niet bieden. De financiële situatie van de gemeente is dusdanig dat de komende twee maanden naar omvangrijke structurele bezuinigingen gezocht moet worden. Die bezuinigingen kunnen ook de bij het LOC betrokken partijen raken. Daarnaast is tijdens de stakeholdersbijeenkomst vastgesteld dat de gemeente Renkum tevens de 'lead' dient te nemen waar het gaat om de totstandkoming van de businesscase. Eén en ander is door ons in paragraaf 6 als volgt verwoord:

*'Resultaat' op de korte termijn is concreet tweeledig: de totstandkoming van de zogeheten businesscase en volledige transparantie over de uitkomsten van de financiële heroverwegingen waarvoor de gemeente Renkum zich momenteel geplaatst ziet.*