

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Intentieovereenkomst met Woonbedrijf Ieder1

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 19-12-2023

Notanummer : 2023-1171

Datum : 19-12-2023

Programma : 08 - Meedoen

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : B_W brief Woonbedrijf Ieder1.docx,concept Leefbaarheidsplan
Oranjekwartier 2024 26 sep.docx

Parafering

14-12-2023: Wethouder14-12-2023: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)

Agendering

* 14-12-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 15-12-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

19-12-2023

B & W d.d.: 19-12-2023

Besluit

1. Een intentieovereenkomst aangaan met Woonbedrijf Ieder1 voor de huur van het pand aan de Koningin Julianastraat 37 voor een periode van twee jaar
2. Middels bijgevoegde brief Woonbedrijf Ieder1 hiervan op de hoogte te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Voor het Oranjekwartier in Keizerslanden is in 2021 een leefbaarheidsplan opgesteld. In dat plan is de nadrukkelijke wens en behoefte vanuit de buurt opgenomen dat er een buurtvoorziening komt. Deze buurtvoorziening is er altijd geweest maar is in de loop der jaren verdwenen. De behoefte was daarmee niet weg.

Middels een samenwerking met Woonbedrijf Ieder1 kan een woonpand aan het Piekfijn plein aangekocht worden. Woonbedrijf Ieder1 zal de koop op zich nemen en de gemeente zal het pand huren voor een periode van 2 jaar. Door deze samenwerking kan het Woonbedrijf op termijn de herontwikkeling aan het Piekfijn plein op zich nemen. De gemeente kan een pilotfase van 2 jaar inzetten om de buurtvoorziening in het Oranjekwartier te ontwikkelen en bij succes te bestendigen in de wijk. Middels de bijgevoegde brief zal intentie aangegaan worden met het Woonbedrijf tot deze samenwerking.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het creëren van een laagdrempelige ontmoetingsplek die aansluit bij de behoefte van de inwoners, zoals beschreven in het leefbaarheidsplan, waar men kan ontmoeten, activiteiten kan ontplooiën en uitvoeren. Daarnaast drie wijkgerichte atelierruimtes creëren voor startende kunstenaars die zich betrokken voelen bij de wijk en bewoners.

Kader

- * Leefbaarheidsplan Oranjekwartier
- * Concept uitvoeringsplan Oranjekwartier
- * Beleidskader 'Goede voorzieningen in de buurt'

Betrokken partijen en participatie

Team PRO, vastgoed & IBL, kunst & cultuur

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

1. Het aangaan van deze intentieovereenkomst geeft de mogelijkheid om in pilotvorm (2 jaar) een buurtvoorziening op te zetten in het Oranjekwartier. Dit sluit aan bij de behoefte zoals beschreven in het leefbaarheidsplan. Gedurende de pilotfase kan bekeken worden of de buurtvoorziening succesvol blijkt te zijn en of deze bestendig kan worden in de herontwikkeling.

Financiële consequenties en dekking

Op de woningen aan het Piekfijn plein (Koning Julianastraat) ligt een WVG. Daarmee heeft de gemeente het recht op eerste koop. De gemeente stelt nu het Woonbedrijf in staat om de koop op zich te nemen zodat zij op termijn de herontwikkeling op zich kan nemen.

Om het pand niet leeg te laten staan en om aan de behoefte van de buurtvoorziening te kunnen voldoen zal de gemeente het pand voor een periode van 2 jaar huren van het Woonbedrijf. De huurprijs bedraagt € 12.348 op jaarbasis. Deze kosten kunnen gedekt worden uit 'Kwaliteitsimpuls Buurtvoorzieningen'. Het pand bestaat uit twee verdiepingen. Waarbij de beneden verdieping ingezet zal worden als buurtvoorziening en jeugd & jongerenwerk. De bovenverdieping heeft drie kamers die ingezet kunnen worden als ateliers. In afstemming met programma Kunst & Cultuur streven we naar een wijkgerichte atelierfunctie als opmaat naar nieuw atelierbeleid binnen de cultuurvisie (medio 2025). De periode van 2 jaar is een pilotfase om te onderzoeken of een buurtvoorziening in het Oranjekwartier succesvol kan zijn en of dit op termijn bestendig kan worden in de wijk. De gemeente zal hiervoor ook een kwartiermaker voor 16 uur in de week aanstellen. Voor het aanjagen/ontplooiën van activiteiten, het betrekken van bewoners en partners en om een stevige organisatie neer te zetten waardoor er draagvlak is om de voorziening structureel te borgen. Ook deze kosten kunnen gedekt worden uit 'Kwaliteitsimpuls Buurtvoorzieningen'.

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

1. De brief naar Woonbedrijf Ieder1 sturen;
2. Woonbedrijf Ieder1 doet de aankoop van het pand;
3. De gemeente sluit een huurovereenkomst met Woonbedrijf Ieder1 met betrekking tot het pand;
4. De gemeente zet een vacature uit voor een kwartiermaker om de ontwikkeling van het buurthuis op zich te nemen.

Leefbaarheidsplan Oranjekwartier naar Uitvoeringsplan 2024 (conceptversie 26-9)

Aanleiding: In 2020 is besloten dat het Oranjekwartier een kwaliteitsimpuls gaat krijgen op het gebied van woningaanbod, leefomgeving en sociale balans. Het Oranjekwartier is een wijk die jarenlang is overgeslagen bij wijkverbeteringen. Dit was de aanleiding voor de partners om de koppen bij elkaar te steken en te komen tot een ambitiedocument. De herstructurering van het Oranjekwartier in Deventer begon in 2019 met de goedkeuring van het Ambitiedocument door de gemeenteraad, gevolgd door het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier in oktober 2020.

De hoofddoelstellingen vanuit de ambitie voor het Oranjekwartier zijn:

- Een verbeterde ruimtelijke en sociale structuur, een open en veilige leefomgeving waar bewoners zich "thuis voelen."
- Het op peil houden en verduurzamen van woningen en de openbare ruimte.
- Het weer trots maken van bewoners op "hun" wijk en ervoor zorgen dat ze zich veilig en verbonden voelen met de wijk.

Deze ambities geven richting aan het ontwikkelperspectief, waaruit passende maatregelen binnen het bestaande uitvoeringskader zijn geformuleerd. Het doel is om een leefbaarheidsplan te creëren dat werkt aan de zelfredzaamheid van de wijk door de sociale cohesie te versterken. In 2021 keurden partners, waaronder Stichting Eigen Bouw, Woonbedrijf Ieder1, PHI, Hegeman en de gemeente Deventer, het Leefbaarheidsplan Oranjekwartier goed. De gemeente nam de regierol op zich, met als doel een aantal uitvoeringsplannen te ontwikkelen die zowel het sociale als het fysieke domein van deze buurt verbeteren.

Op dit moment ligt het uitvoeringsplan Leefbaarheid 2024 ter goedkeuring voor. Dit plan is opgesteld in samenwerking met uitvoerende partners in de wijk. Het belangrijkste doel voor het Oranjekwartier is en blijft het verbeteren van de ruimtelijke en sociale structuur om een open en veilige leefomgeving te creëren waar bewoners zich thuis voelen. Ook wordt gestreefd naar het verbeteren van de openbare ruimte en het versterken van de verbondenheid tussen bewoners met behulp van buurtvoorzieningen. Voorgesteld wordt om het uitvoeringsprogramma met betrekking tot het woningaanbod uit het uitvoeringsplan te laten, omdat de gemeente geen regie heeft over deze opgave en niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de deelopgaves.

Het uitvoeringsplan bestaat uit waarmee uit twee pijlers:

1. Sociale balans: het creëren van een sociale en veilige buurt en het versterken van de band tussen bewoners en de wijk.
2. Openbare ruimte: het verbeteren van de basisnormen voor een schone, goed onderhouden en veilige openbare ruimte.

Uitvoeringsplan 9 Leefbaarheid 2024:

Uitvoeringsplan Leefbaarheid 2024, bestaat uit twee pijlers: 1: Sociaal Balans en 2: Openbare ruimte.

Voor de Sociale Balans hebben we drie speerpunten uitgewerkt.

- Versterken sociale basis infrastructuur met een samenwerking tussen werkers in het Oranjekwartier om de verbinding met bewoners te intensiveren.
- Verbetering van de sociale structuur met een fysieke locatie: een Buurthuisvoorziening voor het Oranjekwartier.
- Stimulering van activiteiten door bewoners en voor bewoners.

Pijler 1 Sociale Balans

Speerpunt 1: Samenwerking van werkers in het Oranjekwartier

Start Project: In het Oranjekwartier zijn veel professionals actief, elk met hun eigen taken en opdrachten. Het ontbreekt soms aan een goede onderlinge afstemming of de samenwerking tussen de professionals verloopt moeizaam. Om de sociale cohesie in de buurt te versterken, is het essentieel dat initiatieven van bewoners volledige steun krijgen van professionals in de buurt, die samenwerken binnen hun eigen rollen en verantwoordelijkheden. Dit is een van de afspraken die is vastgelegd in het Leefbaarheidsplan.

Wat is bereikt: Tweemaal per jaar komen de professionals en projectleden bij elkaar tijdens een Netwerklunch, waarbij ze elkaar informeren over de lopende processen en activiteiten in het Oranjekwartier en betrokken worden bij projecten en voortgangsrapportages.

Om de ambitie van een sociale en veilige buurt te realiseren, zijn de wijkmanager en andere (wijk)professionals gestart met signaleringsbijeenkomsten voor de gehele wijk Keizerslanden. Door de inzet die vanuit dit overleg plaatsvindt, wordt ingegrepen op overlastsituaties en verbetert de leefbaarheid.

Ambitie	Hoe	Regie	Met wie/ partners	Resultaat	Deadline/ periode
Sociale cohesie versterken	Eén team voor het Oranjekwartier, proeftuin ABCD. Focusgroep, samen optrekken.	Raster	VET, Ieder1, Gemeente (Wijkmanager, Communicatie) en (Politie, Wijkenbeheerder in de tweede schil). Procesbegeleiding van Rode Wouw (Joop Hofman)	Er is een team gevormd Er is een plan om samen te werken	Q4 2023 Q1 2024

Speerpunt 2: Buurthuis voor het Oranjekwartier

Start project:

Vanuit het ambitiedocument werd vastgesteld dat een buurtvoorziening essentieel is om de binding tussen bewoners en de buurt te versterken. Bewoners waren historisch gezien georganiseerd in kleine groepen en kringen, vooral in het dagelijkse leven. Onderzocht of de locatie van Stichting Masohi, die oorspronkelijk bedoeld was voor de Molukse gemeenschap, kon worden uitgebreid tot een buurtvoorziening voor het Oranjekwartier.

Wat is bereikt:

Stichting Masohi heeft besloten zich te concentreren op de rol van cultureel centrum voor de Molukse gemeenschap en ziet zichzelf niet als buurtvoorziening voor het Oranjekwartier. Dit betekent dat de behoefte aan een brede buurtvoorziening voor het Oranjekwartier blijft bestaan, en de gemeente zal op zoek gaan naar een alternatieve locatie en organisatie.

In samenwerking met het woonbedrijf is afgesproken om een plan te ontwikkelen voor de aankoop van een pand aan het Piekfijnplein en de ontwikkeling van een buurthuisvoorziening voor verschillende doelgroepen in de wijk. Is geland bij de beleidsopgave goede voorzieningen in de wijk en maakt ook onderdeel uit van het uitvoeringsplan 'goede voorzieningen'.

Ambitie	Hoe	Regie	Met wie/ partners	Resultaat	Deadline/ periode
Verbetering sociale structuur, versterken onderling ontmoeten.	Een nieuwe buurthuis locatie	Gemeente Deventer	Gemeente Deventer, Vastgoed: Groenewoud Ieder1: Enno Derksen	Verwerven pand aan het Piekfijn plein	Q4 2023
	Buurthuisvoorziening, versterken met activiteiten gericht op Ontmoeten en Versterken Sociale cohesie. Uitvalsbasis voor werkers in de buurt.	Gemeente Deventer	Kwartiermaker (inhuur)	Een Kwartiermaker voor 2jr. plan (Een Business case voor de buurtvoorziening) Werkers zijn zichtbaar in de buurt, makkelijk aanspreekbaar, nabij en benaderbaar. Er is een flexibele werkplek voor werkers.	Q4 2023 Q3 2024 Q2 2024 Q3 2024

Speerpunt 3: Bewonersactivering in het Oranjekwartier

Start project: In het Oranjekwartier waren er af en toe activiteiten voor bewoners en Stichting Masohi organiseerde enkele buurtactiviteiten.

Wat is bereikt: Raster heeft met het document 'Bewoners in Beeld' inzicht gegeven in de behoeften en belangen van bewoners in het Oranjekwartier. Op basis hiervan hebben bewonersgroepen verschillende activiteiten georganiseerd, zoals het vormgeven van de buitenruimte van Oranjeplaats, het indienen van een zienswijze over de koninklijke driehoek, het creëren van een tijdelijke moestuin, en het organiseren van activiteiten voor verschillende leeftijdsgroepen. Hoewel dit proces geleidelijk verloopt, ontstaan er verbindingen in de hele wijk, zoals een buurtbreed Halloweenfeest.

Met als doel bewoners meer te betrekken bij de uitvoeringsplannen in de leefomgeving, zijn bewoners bij elke fase van het Meerjarenplan Onderhoudsprogramma (MJOP) betrokken. In 2022 werden de Prinses Beatrixstraat en de Prins Hendrixstraat aangepakt, en in 2023 werden de Prins Waldeck Pyrmontstraat en de Nassaustraat gezamenlijk aangepakt.

Ambitie	Hoe	Regie	Met wie/ partners	Resultaat	Deadline/ periode
Sociale cohesie versterken	Bewoners worden persoonlijk uitgenodigd om mee te doen in en aan Activiteiten van bewoners	Raster	KW/JW/ VET	Een activiteiten planning voor 2024 (Beweeg) activiteiten en ontmoetingen voor/door bewoners en specifiek voor kinderen/	Q4 2023

	in het OK			jongeren. Structurele ondersteuning van 4 uur kinder/jongerenwerk.	
Sociale cohesie verbeteren	Via persoonlijk contact in o.a. appgroepen nodigen we bewoners uit om samen met elkaar op te trekken en onderlinge verbindingen te maken. Activiteiten van en door bewoners	VET	Kwartiermaker	Bewonersgroepen in het Oranjekwartier. Bewonersactiviteiten landen in de buurtvoorziening. Kleinschalige ontmoetingen in de huiskamer	Q4 2023 Q2 2024 Q3 2024
	Via wijkbrede themabijeenkomsten nodigen we bewoners uit om samen te komen en uit te voeren.	(Bewoners)Wijkteam VET Gemeente Deventer Wijkmanager	VET, netwerkpartners uit de wijk, sociale partners: zoals woningbouw, kerk, woonzorgcentra	2 bijeenkomsten per jaar in Keizerslanden.	Q1 2024 planning Q2 2024 1 ^e bijeenkomst Q3 2024 2 ^e bijeenkomst

2. Pijler Openbare Ruimte

Start project: De openbare ruimte in de wijk heeft dringend groot onderhoud nodig, aangezien klein onderhoud niet voldoende is om de gewenste kwaliteit te behouden. Bovendien zijn er 'hotspots' in de wijk waar zichtbaar afval een onaangenaam straatbeeld creëert. Veel bewoners melden hun zorgen niet meer bij de gemeente.

Wat is bereikt: Samen met partners zijn er rondgangen in de wijk geweest om kwesties met betrekking tot netheid, veiligheid en integriteit te bespreken. De nieuwe wijkenbeheerder fungeert als het aanspreekpunt voor bewoners en heeft de samenwerking tussen werkers en uitvoerders verbeterd. Bewoners melden nu meer problemen en voelen zich gehoord. Er zijn initiatieven gestart, zoals een pilot voor groenbeheer door bewoners, een bewonersgroep die actief is rondom de Moestuin, en bewoners die helpen met het onderhoud van het ontwikkelgebied Oranjeplaats. De buurtmaker speelt een rol als procesbegeleider bij bewonersparticipatie en MJOP in het Oranjekwartier. De straten Beatrixstraat en Prins Hendrixstraat zijn in 2022 opgeknapt, en de Waldeck Pymontstraat en Nassaustraat volgen in 2023. Verbeteringen zijn aangebracht in ontmoetingsplekken, waarbij Prins Hendrixstraat is omgetoverd tot een nieuwe speel- en ontmoetingsplek. Bewoners, directe aanwonenden en Stichting Masohi zijn betrokken bij het ontwerp van openbare ruimte en speel-/ontmoetingsplekken in het Oranjeplaats-gebied.

Ambitie	Hoe	Regie	Met wie/ partners	Resultaat	Deadline/ periode
Een open en veilige leefomgeving. De Basis op orde.	Beheergroep Schoon en Heel	Gemeente Deventer	Woonbedrijf Ieder1 woonconsulent. Eigenbouw	Doorontwikkeling rondom de beheergroep Schoon en Heel.	Q4 2023 Q1 2024

			woonconsulent, HGB voorman, Circulus projectmedewerker en Cambio Voorman, Gemeente Deventer Handhaving	Een plan van aanpak Beheergroep	
Een open en veilige leefomgeving. De Basis op orde bij MJOP	Samen met partners en bewoners het plan ontwikkelen voor de uitvoeringsplannen MJOP.	Gemeente Deventer	Gemeente Deventer Projectleider MJOP	Bewoners zijn intensief betrokken bij de uitvoeringsplannen van een MJOP in de eigen straat. Bij 3 fases. 1: schetsontwerp, 2: definitief ontwerp en 3: uitvoeringsfase.	Q4 2023: Weldeck Pyrmontstraat, Nassaustraart. Fase 1 Q2 2024 fase 2 Q3 2024 fase 3 Q4 2024: Julianastraat, Marijkestraat. Pr. Margrietstraat. Q5 2025. Irenestraat en Mecklenburgstraat.
Afvalproblematiek verminderen	Maatwerk in Diftar binnen het Oranjekwartier - Afvalfestival bij de huishoudens die niet worden gerenoveerd of al gerenoveerd zijn. - Elke huishouden ontvangt een praatplaat over afvalscheiding van het woonbedrijf	Circulus	Woonbedrijf Ieder1 woonconsulent. Gemeente Deventer Fokke Hoogland.	Pilot bewoners ondersteunen bij afvalscheiding. Na evaluatie komt er een vervolgactie voor maatwerk in Diftar binnen het Oranjekwartier	Start in Q 4 2023 Q2 vervolg stappen uitkomst Afvalfestival Q1 2024 starten
Afvalproblematiek verminderen	Onderzoek naar het bezoek aan de milieu straat.	Gemeente Deventer	Gemeente Deventer K&V ? Circulus Bram Damen	Dataonderzoek, 0-aanbieders en pasjebruikers milieustraat. data van meldingen en bijplaatsingen. Input voor een vervolgactie voor maatwerk in Diftar binnen het Oranjekwartier	Q 1 2024 dataonderzoek Q 2 2024 vervolg stappen uitkomst onderzoek.
Afvalproblematiek verminderen	Pilot: Zwerf Winkelwagens uit het Oranjekwartier	Raster betaalt.	VET, Carla Hobert Gemeente Deventer	Een plan van aanpak. Onderzoek of iemand uit de wijk	Q4 2023 Plan van aanpak

			Fokke Hoogland, Frank van der Zee Circulus Bram Damen	winkelwagens uit de buurt kan halen. (Vrijwilligers vergoeding)	Start Pilot: Q 1 2024 Evaluatie: Q4 2024
Verbetering ontmoetingsplekken en versterken speelplekken Een leefomgeving waar iedereen zich thuis voelt	Nieuwe ontmoetingsplekken - Oranjeplaats - Hendrikstraat - Nassaustraat	Phi/Hegeman bij Oranjeplaats Gemeente Deventer bij MJOP-locaties	Gemeente Deventer, Buurtmaker MJOP, VET/Raster	Nieuwe ontmoetingsplek creëren in de Oranjeplaats, in samenspraak met partners en bewoners. Bij 3 fases. - schetsontwerp, definitief ontwerp en uitvoeringsfase. Bewoners zijn uitgenodigd, zijn actief betrokken bij alle fases in het proces.	Q? DO in 2024 Uitvoering in 2025 MJOP-locaties, zie planning MJOP

Aansturing Uitvoeringsplan Leefbaarheid 2024:

De buurtmaker is de projectleider van het Uitvoeringsplan Leefbaarheid 9 2024. Hij is verantwoordelijk voor het behalen van de doelen van het uitvoeringsplan, het opstellen van de planning van de deelopgaves en het verantwoorden van de ingezette gezamenlijke middelen. De projectleider coördineert de werkers en partners van de deelopgaves, bewaakt de voortgang en lost eventuele kwesties op tijdens de uitvoering van het plan.

De projectleider moet de project(stuur)groep informeren en meenemen in de voortgang van het project. Tevens moet hij zorgdragen voor een goede communicatie over het uitvoeringsplan tussen partners en bewonersgroepen in het Oranjekwartier. De projectleider moet kansen en uitdagingen met betrekking tot leefbaarheid binnen het gehele project signaleren. Daarnaast dient de projectleider ervoor te zorgen dat relevante belanghebbenden actief betrokken zijn bij het project, hun input verzamelen en rekening houden met hun behoeften en zorgen. De projectleider voert jaarlijks een evaluatie van het uitvoeringsplan uit en rapporteert de resultaten aan de stuurgroep.

De projectleider valt onder de verantwoordelijkheid van het programma Leefbaarheid en Meedoen van de gemeente Deventer. Sybil van Oijen is de opdrachtgever van de buurtmaker/projectleider.

Monitoring en borging Uitvoeringsplan Leefbaarheid 2024: Monitoring van het Uitvoeringsplan Leefbaarheid 2024 wordt uitgevoerd door de projectleider/buurtmaker. In Q4 volgt een evaluatie van het plan, waarbij resultaten worden besproken met partners en opdrachtgever om vervolgstappen voor 2025 te bepalen.

Borging van het Uitvoeringsplan Leefbaarheid: Na de projectinterventies blijft aandacht voor Sociaal Beheer en Leefbaarheid noodzakelijk in het Oranjekwartier. De buurtmaker draagt zijn rol na 2025 over aan de wijkmanager van Keizerslanden, die verder zal zorgen voor de implementatie van de speerpunten in het Oranjekwartier.

Financiën – Integrale gebiedsexploitatie: Het Oranjekwartier werkt samen met partijen aan een integrale gebiedsexploitatie, met als doel de waardeontwikkeling (zowel fysiek als sociaal) op lange termijn te laten profiteren van de oorspronkelijke investeerders, waaronder de gemeente, Phi Hegeman, Eigenbouw en Ieder1. Dit sluit aan bij de waardegerichte aanpak voor de wijk. Een integrale gebiedsexploitatie voor 6 jaar is opgesteld en een buurtmaker is gezamenlijk aangesteld om het proces van het Uitvoeringsplan Leefbaarheidsplan te begeleiden, met goedkeuring van de stuurgroep.

Gebiedsexploitatie Uitvoeringsplan 9 Oranjekwartier van 2020 – 2025

UP	Overige	Bedrag	Ieder1	EigenBouw	PHI/Hegeman	Gemeente
9	Leefbaarheid (buurtmaker)	288.000	86.400	28.800	86.400	
	Leefbaarheid inzet OK					86.400
	Budget Schoon/heel/veilig	30.000	7.500	7.500	7.500	7.500
	Gebiedsoverstijgend	277.050	83.115	27.705	83.115	83.115