

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Ulebelt uitvoeringsprogramma 2024

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 9-04-2024
Notanummer	: 2024-259
Datum	: 9-04-2024
Programma	: 04a - Milieu en Duurzaamheid
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: 2023-114-raadsbesluit-Toekomstvisie de Ulebelt-1.pdf,Oplegnotitie bij toekomstvisie 04.10.2022.pdf,Ulebelt Uitvoeringsprogramma 2023-2024-14032024 def.pdf

Parafering

28-03-2024: Wethouder27-03-2024: Programmamanager milieu en duurzaamheid04-04-2024: Wethouder04-04-2024: Programmamanager milieu en duurzaamheid

Agendering

- * 05-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 05-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 04-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

9-04-2024

B & W d.d.: 9-04-2024

Besluit

1. In te stemmen met het Uitvoeringsprogramma Ulebelt 2023-2024
2. Het extra benodigde budget voor 2024 uit de ambitiebegroting van € 55.000 te betrekken bij de eerste kwartaalrapportage 2024
3. Het beschikbaar stellen van de gevraagde aanvullende budgetten van € 55.000 per jaar, voor de jaren 2025 en 2026, te betrekken bij de integrale afweging in het kader van de voorjaarsnota 2024
4. De raadsmededeling vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 21 februari 2023 heeft de Raad kennisgenomen van “De Ulebelt toekomstvisie 2030” en de bijbehorende oplegnotitie vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad een budget beschikbaar gesteld van € 125.000,- voor het aanstellen van een interimmanager voor de termijn van één jaar van 1 april 2023 tot en met 31 maart 2024.

De interimmanager kreeg als opdracht om de 5 adviezen uit de oplegnotie in de volgende prioritering, uit te werken in een uitvoeringsprogramma:

1. Basis op Orde.

2. Stabiele governance.
3. Herijken en optimaliseren van aparte bedrijfsonderdelen passend binnen de Kadernota Vastgoed
4. Goede buurtvoorziening
5. Vastgoed en terrein op orde conform de Kadernota Vastgoed

Inmiddels is het Uitvoeringsprogramma opgeleverd door de interimmanager en de nieuwe directeur. In dit Uitvoeringsprogramma is de inzet van de interim-manager verantwoord en is uitwerking gegeven aan de adviezen uit de oplegnotitie.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De Ulebelt is een unieke groene oase in Deventer. Het is een belangrijke plek voor de ruim 110 mensen die er werken; betaald, vrijwillig of voor mensen met een zorg- en re-integratievraag. Maar ook voor Deventernaren is de Ulebelt een unieke plek. Met ruim 60.000 bezoekers per jaar biedt de Ulebelt een prettige, groene educatieve plek aan Deventernaren.

Daarnaast voert de Ulebelt 3 kerntaken uit voor de gemeente Deventer.

1. De Ulebelt verzorgt Natuur- en Milieueducatie voor (basisschool)leerlingen met behulp van lespakketten, schoolmoestuinen en stageplekken.
2. De Ulebelt exploiteert een educatieve (kinder)stadsboerderij.
3. De Ulebelt beheert en onderhoudt een terrein van 7 ha, ten behoeve van recreatie en educatie.

Het uitvoeringsprogramma verstevigt de Ulebelt als organisatie en daarmee de maatschappelijke rol die ze hebben voor Deventer. Samen met organisaties, bedrijven, bewoners en gemeente Deventer maakt de Ulebelt van Deventer een duurzame, sociale, groene en gezonde stad.

Kader

De Stichting Ulebelt ontvangt een jaarlijkse subsidie van de gemeente; voor 2024 is deze beschikbaar ter hoogte van een bedrag € 490.795. Hieraan is gekoppeld een jaarlijkse uitvoeringsovereenkomst ter realisatie van de gemeentelijke doelstellingen. Dit betreffen doelstellingen op gebied van milieu en duurzaamheid.

- * Oplegnotitie met adviezen van SME, oktober 2022
- * Raadsbesluit Ulebelt voorstel nummer 2023-114, 21 februari 2023
- * Raadsmededeling 2023-998-Stand van zaken Ulebelt, 7 november 2023
- * Kadernota Vastgoed 2022, raadsbesluit 21 december 2022
- * Beleidskader Goede voorzieningen in de Buurt, raadsbesluit 16 februari 2022
- * Toezegging Onderzoek commercieel gebruik Ulebelt van 29 maart 2023

Betrokken partijen en participatie

- * Stichting de Ulebelt
- * Buurtbewoners
- * Wijkpartners via de sociale agenda, dit zijn andere organisaties in de wijk en de wijkmanager
- * Programma Milieu en Duurzaamheid
- * Programma Meedoen
- * Programma Jeugd en onderwijs
- * Vastgoed

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor

- * Het uitvoeringsprogramma is een concrete uitwerking van de 5 adviezen uit de oplegnotitie bij de visie. Ambities en adviezen uit de visie zijn uitgewerkt tot concrete plannen en acties. Dit is in nauwe samenwerking gebeurt tussen de interimmanager en de nieuwe directeur. Dit maakt dat de interimmanager aan zijn opdracht heeft voldaan en de huidige directeur achter de plannen staat zoals omschreven in het uitvoeringsprogramma.
- * Het uitvoeringsprogramma geeft richting aan de plannen en werkzaamheden van de Ulebelt voor de komende jaren en draagt daarmee bij aan het uitvoeren van gemeentelijk beleid en ambities van meerdere programma's.
- * De Ulebelt is een bekende en inspirerende plek in Deventer met veel maatschappelijke waarde. De nieuwe directeur kan de reeds ingezette verbeteringen voortzetten en met behulp van het uitvoeringsprogramma de plannen uitwerken zodat de nieuwe koers wordt doorgezet.
- * Met een extra subsidie van € 55.000 voor 3 jaar kan de Ulebelt met een versterkte organisatie achterstanden wegwerken, verbeteringen doorvoeren en haar activiteiten verder uitbouwen.
- * De Ulebelt vraagt een tijdelijke extra subsidie, die nodig is voor uitvoering van de acties in het uitvoeringsprogramma. Indien de extra subsidie voor 3 jaar niet wordt verleend heeft dit personele consequenties en moet de ambitie worden bijgesteld.

Tegen

- * Er is door de gemeente budget beschikbaar gesteld voor de toekomstvisie en de interim-manager, naast de structurele subsidie. Het opleveren van het uitvoeringsprogramma en daarmee de ambitiebegroting vergt van de gemeente tijdelijk meer inzet en financiële middelen.
- * Het Uitvoeringsprogramma geeft nog geen antwoord op de vastgoed uitdagingen. Daar is meer tijd voor nodig. Nu het uitvoeringsprogramma opgeleverd is wordt er, in goed contact tussen de Ulebelt en vastgoed, verder gewerkt aan een projectplan dat aansluit bij de plannen uit in uitvoeringsprogramma.

Financiële consequenties en dekking

Uit het Uitvoeringsprogramma en de ambitiebegroting blijkt dat de Ulebelt € 55.000, - extra subsidie nodig heeft in 2024, 2025 en 2026. Het aangevraagde budget is nodig voor de realisatie van het Uitvoeringsprogramma. Namelijk het versterken en gezond maken van de organisatie, invoering Raad van Toezicht, het optimaliseren van gesubsidieerde bedrijfsonderdelen NME, terreinbeheer (ook i.v.m. achterstallig onderhoud) en kinderboerderij, bevorderen van de buurtvoorziening en ook een sterke impuls geven aan zorgplekken. Dit vraagt meer personele inzet. Vanaf 2027 verwacht de Ulebelt geen extra subsidie meer nodig te hebben door extra inkomsten met name uit de zorg.

Als dit voorjaar geen extra subsidie wordt verleend, moet er worden bezuinigd en kunnen een aantal functies niet behouden blijven. Dit betreft 2 dierenverzorgers (€ 15.000,-), een terreinmedewerker (€15.000,-) en uren voor directieondersteuning (€15.000,-). Met alle gevolgen van dien voor de ambitie, organisatie, het terrein en de activiteiten van de Ulebelt. Ook wordt er dan

geen post onvoorzien gecreëerd (€10.000,) om mogelijke tegenvallers op te kunnen vangen.

De extra subsidievraag voor 2024 wordt in de Q1 rapportage 2024 opgenomen met een voorstel voor dekking. In de Voorjaarsnota 2024 wordt de extra subsidievraag voor 2025 en 2026 opgenomen met een voorstel voor dekking.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit openbaar te maken.

Aanpak en uitvoering

Nu het uitvoeringsprogramma opgeleverd is kan het team vastgoed, samen met de Ulebelt een haalbaarheidsonderzoek doen. Hiermee wordt onderzocht wat de beste investering is voor een onderhoud-, verduurzaming en verbouwingsplan dat aansluit bij de plannen in het uitvoeringsprogramma. Hierbij wordt goed gelet op dat er geen desinvesteringen worden gedaan.

Indien de gemeenteraad besluit het gevraagde bedrag uit de ambitiebegroting beschikbaar te stellen in de Q1 rapportage 2024, wordt een extra budgetsubsidie verleend van maximaal € 55.000,-. Hierin wordt als prestaties opgenomen de uitvoering van de acties in de Uitvoeringsprogramma voor 2024. In het kader van de subsidieverordening van de gemeente moet de Ulebelt inhoudelijk en financieel de verleende budgetsubsidies verantwoorden.

Indien de gemeenteraad in de Voorjaarsnota besluit voor 2025 en 2026 extra budget beschikbaar te stellen, dan wordt de realisatie van het uitvoeringsprogramma betrokken bij de aanvraag en de subsidieverlening voor 2025 en 2026.

Evaluatie en monitoring van het uitvoeringsprogramma wordt betrokken bij de jaarlijkse subsidieverantwoording.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Ulebelt uitvoeringsprogramma 2024		
Nummer	2024-259	Portefeuillehouder	Wethouder Van Essen,
Team	DEV-BLD-R	Datum	9-04-2024

Inleiding

Op 21 februari 2023 heeft de Raad kennisgenomen van “De Ulebelt toekomstvisie 2030” en de bijbehorende oplegnotitie vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad een budget beschikbaar gesteld van € 125.000,- voor het aanstellen van een interimmanager voor de termijn van één jaar van 1 april 2023 tot en met 31 maart 2024.

De interimmanager kreeg als opdracht om de 5 adviezen uit de oplegnotitie in de volgende prioritering, uit te werken in een uitvoeringsprogramma:

1. Basis op Orde.
2. Stabiele governance.
3. Herijken en optimaliseren van aparte bedrijfsonderdelen passend binnen de Kadernota Vastgoed
4. Goede buurtvoorziening
5. Vastgoed en terrein op orde conform de Kadernota Vastgoed

Inmiddels is het Uitvoeringsprogramma opgeleverd door de interimmanager en de nieuwe directeur. In dit Uitvoeringsprogramma is de inzet van de interim-manager verantwoord en is uitwerking gegeven aan de adviezen uit de oplegnotitie.

Kader

De Stichting Ulebelt ontvangt een jaarlijkse subsidie van de gemeente; voor 2024 is deze beschikt ter hoogte van een bedrag € 490.795. Hieraan is gekoppeld een jaarlijkse uitvoeringsovereenkomst ter realisatie van de gemeentelijke doelstellingen. Dit betreffen doelstellingen op gebied van milieu en duurzaamheid.

- * Oplegnotitie met adviezen van SME, oktober 2022
- * Raadsbesluit Ulebelt voorstel nummer 2023-114, 21 februari 2023
- * Raadsmededeling 2023-998-Stand van zaken Ulebelt, 7 november 2023
- * Kadernota Vastgoed 2022, raadsbesluit 21 december 2022
- * Beleidskader Goede voorzieningen in de Buurt, raadsbesluit 16 februari 2022
- * Toezegging Onderzoek commercieel gebruik Ulebelt van 29 maart 2023.

Kern van de boodschap

De interimmanager heeft samen met de huidige directeur van de Ulebelt het uitvoeringsprogramma opgeleverd. In het uitvoeringsprogramma is het verbetertraject in 2023 verantwoord en is een nieuwe koers ingezet. Met dit uitvoeringsprogramma heeft de nieuwe directeur een document waarmee ze de komende jaren een duidelijke richting heeft om naartoe te werken.

De belangrijkste keuzes die zijn gemaakt zijn dat de Ulebelt sterker in gaat zetten op zorg en grootschalige horeca niet vindt passen bij het karakter van de Ulebelt. Over het verbouwen van het vastgoed zijn nog geen concrete plannen opgeleverd. Nu het uitvoeringsprogramma opgeleverd is wordt er in overleg tussen de Ulebelt en vastgoed, gewerkt aan een projectplan dat aansluit bij de plannen zoals benoemd in het uitvoeringsprogramma.

Uit het uitvoeringsprogramma blijkt dat er een extra budget van € 55.000 nodig is om de gestelde

ambities en doelen te realiseren die in acties zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma Dit extra bedrag is in een ambitiebegroting opgenomen. Vanaf 2027 verwacht de Ulebelt geen extra subsidie meer nodig te hebben door extra inkomsten, met name uit de zorg. De extra subsidievraag voor 2024 wordt in de Q1 rapportage 2024 opgenomen met een voorstel voor dekking. In de Voorjaarsnota 2024 wordt de extra subsidievraag voor 2025 en 2026 opgenomen met een voorstel voor dekking.

Nadere toelichting

Het uitvoeringsprogramma gaat in op de 5 adviezen uit de oplegnotie in de volgende prioritering. Per advies worden kort de belangrijkste ontwikkelingen en activiteiten weergegeven.

1. Basis op Orde

De interim-directeur heeft veel tijd besteed aan het personeel en aan het op orde krijgen en versterken van de bezetting. Mensen zitten nu beter op hun plek, de teams zijn compleet en mensen hebben meer focus en koers in hun werk. Dit geeft duidelijkheid en komt ten goede aan het vertrouwen in de organisatie en de sfeer.

2. Stabiele governance

Aan een stabiele governance is gewerkt door de overgang van bestuur naar Raad van Toezicht in te zetten. In deze transitie zitten ze nu. Hierbij worden ze begeleid door een externe adviseur.

3. Herijken en optimaliseren van aparte bedrijfsonderdelen passend binnen de Kadernota Vastgoed

- * Er is goed naar alle bedrijfsonderdelen van de Ulebelt gekeken. Voor wat betreft de gesubsidieerde onderdelen, natuur en duurzaamheidseducatie (NDE), de kinderboerderij en terreinbeheer zijn goede verbeterstappen gezet en plannen gemaakt voor de komende jaren.
- * Er wordt ingezet op het binnenhalen van nieuwe projecten. Deze kunnen gerealiseerd worden door de samenwerking met een vaste groep ZZP'ers.
- * De Ulebelt heeft de keuze gemaakt om de zorgtak uit te bereiden. Ze hebben hun WMO-aanvraag binnen en willen hiermee meer cliënten een veilige, rustige dagbestedingsplek bieden. De hulp van de cliënten zal ook bijdragen aan de vaste taken die ze hebben zoals horeca, terreinonderhoud en dierenverzorging.
- * De Ulebelt gaat niet inzetten op grootschalige, commerciële horeca. In het verleden heeft de Ulebelt met verschillende horeca partijen gesproken uit de stad maar geen enkele partij zag het zitten om de horeca over te nemen bij de Ulebelt. Ook de interimmanager, een horecaondernemer, heeft de optie van commerciële horeca op de Ulebelt onderzocht en doorberekend en concludeert dat het niet uit kan. Hiermee wordt voldaan aan de toezegging onderzoek commercieel gebruik Ulebelt van 29 maart 2023 en is deze afgedaan.

4. Goede buurtvoorziening

De Ulebelt gaat inzetten op een groter publiek en het laagdrempeliger maken voor buurtbewoners om naar binnen te gaan. Ze gaan inzetten op 3 verbeteringen, gebaseerd op enquêtes en interviews die zijn afgenomen in de buurt en deelname aan de sociale agenda met organisaties uit de buurt.

- Gastvrije entree en een aantrekkelijker interieur
- Ruimtegebruik optimaliseren
- Het horeca aanbod verbeteren, ten dienste van de zorg cliënten

5. Vastgoed en terrein op orde conform de Kadernota Vastgoed

Op het terrein zijn hekken en paden gerepareerd, het terras is opgeknapt en nieuwe speeltoestellen geplaatst. Over vastgoed zijn nog geen concrete plannen opgeleverd, deze zijn afhankelijk van de keuzes die gemaakt zouden worden in het uitvoeringsprogramma. Nu het uitvoeringsprogramma opgeleverd is wordt er, in goed contact tussen de Ulebelt en vastgoed, verder gewerkt aan een projectplan dat aansluit bij de plannen uit in uitvoeringsprogramma. Het gaat om verbeteringen, uitbreiding multifunctionele ruimten en verduurzaming vanuit de Kadernota Vastgoed en

beschikbare budgetten. Daarnaast heeft de Ulebelt de ambitie om een voorbeeld locatie te worden voor biobased (ver)bouwen. Dit wordt ook onderzocht in de plannen.

Oplegnotitie bij toekomstvisie

Betreft : Oplegnotitie bij Toekomstvisie De Ulebelt
Aan : Bestuur Stichting De Ulebelt en gemeente Deventer
Van : Hak van Nispen en René Munsters
Datum/tijd : 03 oktober 2022

De oplegnotitie bij het eerste concept van de Toekomstvisie voor De Ulebelt geeft duiding aan het proces en de visie zoals die er nu ligt. Aan de hand van de Toekomstvisie en de oplegnotitie is het de ambitie dat de opdrachtgever (gemeente Deventer) en het bestuur van Stichting De Ulebelt komen tot een gezamenlijk beeld, goede samenwerking en rust in de organisatie.

1. Proces

De opdracht is om een strategische heroriëntatie te doen die vast gelegd wordt in een toekomstvisie. De toekomstvisie moet behoud en perspectief bieden voor De Ulebelt, inclusief de richting waarop de organisatorische en financiële problemen opgelost kunnen worden.

In de offerte is een aantal stappen in het proces aangeduid, met name de verkenning, scenario's en toekomstvisie. Deze drie stappen lichten we onderstaand nader toe, om daarmee helder te krijgen waar we nu in het proces staan.

Naast het proces om te komen tot de toekomstvisie spelen er acute vragen rond de financiën en organisatie van De Ulebelt. De toekomstvisie die ontwikkeld wordt geeft daarin richting aan en hoe de dialoog tussen gemeente en De Ulebelt gevoerd kan worden, maar de visie is niet geschikt om acute problemen op te lossen. Gezien de financiële problematiek waarin De Ulebelt zich bevindt is het lastig om de lange termijn ontwikkeling en korte termijn problemen beide aandacht te geven. Tijdens het proces voor de toekomstvisie zijn er dus ook gesprekken over het overleven. Zoals aangegeven helpt de verkenning en toekomstvisie daarin wel om richting te kiezen, maar is het voor de uitvoering te abstract. Daarom sluiten we deze oplegnotitie af met een aantal adviezen over het 'hoe'.

2. Verkenning (deskstudy en interviews)

Als onderzoekers hebben wij in de deskstudy de relevante documenten bekeken en gesprekken gevoerd met interne en externe stakeholders. De gesprekken zijn vertrouwelijk gevoerd en in de rapportage van de verkenning komt dus niet terug wie wat gezegd heeft. De verkenning is bedoeld als beeld van de huidige situatie.

Interviews

Uit de interviews is een beeld omhooggekomen waarvan het belangrijk is dat beide partijen daar rekenschap van nemen in de verdere gesprekken die er gaan komen. Het bepaalt onbewust, dan wel bewust, de houding waarin de gesprekken gevoerd worden. Daarom geven we onderstaand de belangrijkste uitspraken weer die naar onze mening betrekking hebben op de onderlinge relatie:

- De wethouders die wij gesproken hebben zien De Ulebelt als iets wat heel positief is en wat goed kan bijdragen aan Deventer. Zo zien zij kansen op het vlak van een goede buurtvoorziening;

(jongeren)participatie; de inhoudelijke duurzaamheidsthema's en een aantrekkelijke locatie met horeca. Tegelijkertijd heeft De Ulebelt nu het imago van een probleem dossier.

- Ambtelijk is er vanuit verschillende domeinen (vastgoed, sociaal, duurzaam, jeugd, groen e.d.) aangegeven dat er een grote samenwerkingsbereidheid is en dat zij De Ulebelt in de realisatie van het beleid willen betrekken.
- Binnen de gemeente heeft De Ulebelt een lastig imago opgebouwd. Zo worden genoemd
 - dat De Ulebelt steeds op geld komt vragen
 - dat De Ulebelt iedere keer met nieuwe dingen komt waarvoor de gemeente zou moeten betalen
 - dat De Ulebelt vooral voor De Ulebelt werkt en dat zij niet goed zijn in samenwerking met gemeente en andere organisaties
 - dat het nodig is dat De Ulebelt meer ondernemerschap toont en zelf de verantwoordelijkheid voor de eigen organisatie neemt.
- Het bestuur van De Ulebelt is van mening dat de gemeente dingen moet doen (lagere huurprijs; verbouwen hoofdpand; indexeren subsidie; e.d.), maar vindt dat zij daar onvoldoende gehoor krijgt bij de gemeente. Zij zijn wel heel blij met de inzet van Vera.

Wij adviseren vooral de relationeel gevoelige punten uit bovenstaand beeld onderling te bespreken, om daarmee de gesprekken over de toekomst in alle openheid te kunnen voeren.

Deskstudy

Tijdens de deskstudy hebben wij een groot aantal documenten gelezen en samengevat, om daarmee de huidige situatie als uitgangssituatie voor de toekomstvisie neer te kunnen zetten. Tijdens de inventarisatie hebben wij als onderzoekers gemerkt dat het bestuur en bureau van De Ulebelt in het afgelopen jaar al een groot aantal stappen gezet hebben om de organisatie vlot te trekken en een visie op de toekomst te ontwikkelen. In de deskstudy zijn die deels meegenomen.

De verkenning hebben we in de begeleidingscommissie van 30 augustus besproken. Het bestuur van De Ulebelt heeft daarin aangegeven dat het een goed beeld geeft van waar De Ulebelt nu staat. In de mail van 29 september geven bestuur en medewerkers aan dat zij nog wat zaken missen zoals analyse, verbinding met beleidsdossiers van de gemeente en het 'hoe'.

De analyse zit verdisconteerd in 'knelpunten en kansen' en ook al lijken sommige kansen open deuren, dit samen is wel een basis voor gesprek tussen gemeente en De Ulebelt. Het is onze waarneming dat de gemeente vanuit meerdere dossiers (sociaal/ goede buurtvoorziening; zorg, jeugd; duurzaamheid; groenbeheer en ook maatschappelijk vastgoed) een grote bereidheid heeft tot samenwerking om inwoners en organisaties in de stad te betrekken. Bij de uitwerking van het concept Toekomstvisie hebben wij rekening gehouden met deze beleidsambities van de gemeente. Zoals hierboven al beschreven is het 'hoe' dat de organisatie zelf in de loop van de komende jaren dient vorm te geven, inspeland op actuele situatie en in samenspel met de gemeente en andere partners.

3. Scenario's

Vanuit de verkenning en de expertise met NME-centra in het land hebben wij vier scenario's opgesteld. Ten tijde van de offerte dachten wij dat het vier onderscheidende scenario's zouden zijn. Zo zou een keuze voor een buurtcentrum significant anders zijn dan een duurzaamheidscentrum voor alle inwoners van de stad. In de verkenning bleek echter, op basis van de visie-documenten, dat De Ulebelt naar onze mening al met de goede functies bezig is. De indeling van educatie (=NME) , participatie

(=projecten) en de stadsboerderij (=terreinbeheer, horeca, zorg) als kloppend hart is een prima basis voor de toekomst. Daarmee zijn de scenario's niet een keuze instrument geworden voor een heroriëntatie, maar een basis om de verdere ontwikkeling van de Ulebelt vorm te geven.

Uit de verkenning komt tevens het beeld naar voren dat invulling van de functies anders en beter kan en dat er dus een heroriëntatie binnen de functies nodig is. Belangrijkste conclusies daaruit zijn:

- Onderwerp de functies aan een kritische beschouwing. Doen we de juiste zaken, geredeneerd vanuit de doelstellingen van De Ulebelt. Op basis van deze heroriëntatie zullen in de uitvoering zaken losgelaten worden, anders ingevuld of geïntensiveerd worden.
- Zorg dat de subsidiabele functies van KiBo, NME en terreinbeheer kosten neutraal uitgevoerd kunnen worden. Stem de hoogste van de subsidie, de huur en het terreinbeheer af met de gemeente. In de praktijk betekent dit subsidie omhoog of de omvang van de uitvoering omlaag.
- Zorg dat de overige functies van projecten, zorg en horeca rendabel zijn. Projecten moeten meer renderend worden, horeca moet renderend opgezet worden en de zorg kan door uitbreiding nog meer renderen. Voor een renderende duurzame horeca is een verbouwing nodig.

In de begeleidingscommissie van 30 augustus heeft De Ulebelt aangegeven alle vier de scenario's invulling te willen geven en te kijken hoe de heroriëntatie binnen de functies het best vorm kan krijgen en welke prioriteiten er op de korte termijn gesteld moeten worden.

4. Toekomstvisie

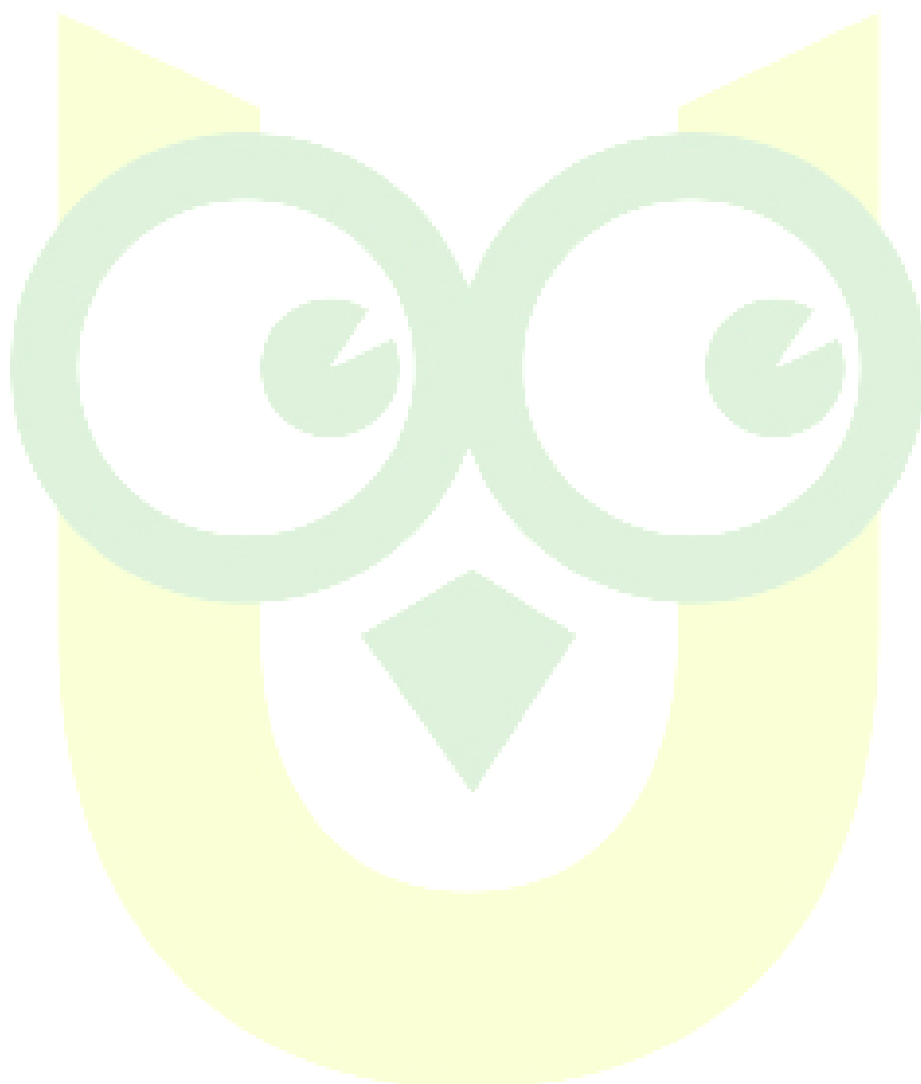
Bij het schrijven van de concept Toekomstvisie hebben wij niet volstaan in het alleen beschrijven van de strategie (missie, visie en streefbeeld), maar hebben we ook al een tactische vertaling gemaakt hoe het streefbeeld is te realiseren en welke speerpunten er naar onze mening liggen.

5. Te nemen besluiten beide partijen & advies

Te nemen besluit	Door wie?	Advies
1. Geïndexeerde huur opnemen in de subsidie, <ul style="list-style-type: none"> • Volledig (waarmee vervolgens de subsidie op de functies NME, KiBo, terreinbeheer om laag kan) • Naar rato van gebruik door de subsidiabele functies 	Gemeente vastgoed	Om discussies nu en in de toekomst te voorkomen is een keuze noodzakelijk. Neem een deel van de huur op als extra subsidie en kies daarbij voor een vaste verhouding naar rato van het gebruik van het gebouw door de subsidiabele en niet subsidiabele functies.
2. Subsidie van de gemeente inrichten met deel A huur en deel B functies NME, KiBo, terreinbeheer, waarbij subsidie voor deze drie functies kostendekkend is	Gemeente duurzaamheid (en daarmee B&W en Raad)	<ul style="list-style-type: none"> • Maak aan de hand van de toekomstvisie met elkaar afspraken over de reikwijdte per functie en bijbehorend kostenplaatje. De toegekende subsidie bepaalt hoeveel er gedaan kan worden. • Kijk naar andere financiering vanuit het onderwijs zelf en vanuit fondsen voor taken die niet gesubsidieerd zijn.

Te nemen besluit	Door wie?	Advies
3. Terreinbeheer <ul style="list-style-type: none"> • Ongewijzigd houden • Afspraak eenmalige investering achterstallig onderhoud terrein met keuze om hekken te plaatsen op een kleiner afsluitbaar deel 	Gemeente vastgoed en Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Eenmalige investering doen met klein afsluitbaar gedeelte
4. Verbouwen hoofdpand zodat het voldoet aan actualiteit en functies. <ul style="list-style-type: none"> • Herinrichten /actualiseren huidige situatie • Aanbouw voor horeca, sanitair en verhuur/lokaal 	Gemeente vastgoed en Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Verbouw en herinrichting is randvoorwaarde voor buurtfunctie, aanbouw van horeca en sanitair is randvoorwaarde om ander publiek te trekken. • Maak een plan voor de inrichting • Werk de horeca uit in een plan dat realiteit van exploitatie aantoont en dat De Ulebelt de extra huur kan voldoen • Begin met de tuinkamer en hal in te richten voor kleinschalige horeca van waaruit je op basis van succes kan voortbouwen
5. Vastleggen eigendom(sverhoudingen) opstellen	Bestuur en gemeente vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijkheid creëren en dit notarieel vastleggen
6. Goede buurtvoorziening uitbouwen in lijn met wensen inwoners <ul style="list-style-type: none"> • Inzet 'tuinkamer' • Ombouw tuinkamer/hal/keukentje tot buurtruimte • Inzet beheerderswoning voor buurtfunctie • Samenvoegen horeca met buurtvoorziening 	Gemeente vastgoed; gemeente sociaal en Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • De Ulebelt is al een (buurt)voorziening die uitgebreid kan worden naar de wensen van omwonenden. Maak geen onderscheid in bezoekers en buurtbewoners en zorgcliënten: iedereen is gelijk. groene-sociale buurtkamers, bijvoorbeeld in de beheerderswoning. • Maak plan samen met de gemeente en de buurt hoe de goede buurtvoorziening versterkt kan worden
7. Inrichten terrein met informatie en voorbeelden duurzaamheid	Gemeente duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Samen met Duurzaamheidscentrum en partners in de stad.
8. Inrichting terrein afstemmen op functies, met activiteiten voor alle leeftijden en afscheid nemen van zaken die onvoldoende bijdragen	Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Minder weides waar niets gebeurt en dieren in relatie tot beleving. Samen met partners in de stad, zoals educatieboeren. • Toevoegen van fysieke elementen op het terrein.
9. Meer evenementen en activiteiten	Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Kans voor samenwerking met partners en bedrijven in de stad, zorg dat dit rendeert. Toegangsrijks kan.
10. Besluit verhuur 'beheerderswoning' <ul style="list-style-type: none"> • Tegen kostprijs met kleine marge • private huurprijs • inzet voor andere functie 	Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Private verhuur past niet bij de huur Die De Ulebelt betaalt voor maatschappelijk vastgoed
11. Duurzame Bedrijfsvoering	Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Randvoorwaarde. Practice what you preach. Kan nog veel beter, en laat dat zien.
12. Groei zorg in weekenden en voor kwetsbare jongeren	Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Werk de mogelijkheden en consequenties nader uit.

Te nemen besluit	Door wie?	Advies
13. Communicatie versterken	Bestuur	•
14. Vastleggen lange termijn koers van De Ulebelt, zodat partijen weten waar ze voor terecht kunnen bij De Ulebelt	Bestuur	• Zorg dat missie, visie en strategie voor de komende 4 jaar in elk geval onveranderd blijft.
15. Strakke controle op maatschappelijke impact en financiële kosten/baten. Rapporteer op basis van de maatschappelijke impact voor de stad	Bestuur (i.o.m gemeente voor subsidie-verantwoording)	• Impact is belangrijker dan geld, Het moet kloppen maar laat vooral zien waar de Ulebelt het verschil maakt
16. Functie NME/NDE <ul style="list-style-type: none"> • Te bezoeken locatie met o.a. schooltuinieren • Behoud aanbod producten • Doorontwikkelen NME in hele stad • Door ontwikkeling regie netwerk van leerkrachten • Verbreden naar VO, MBO • Verbreden naar inwoners 	Bestuur	• Naar de stadsboerderij als te bezoeken locatie doorgroeien naar NDE in hele stad voor alle onderwijsdoelgroepen en inwoners. NDE vervult netwerkrol voor leerkrachten en bedient scholen ook van advies.
17. Actieve fondsenwerving	Bestuur	• Naast vrienden en donateurs zijn er donaties van fondsen en legaten erg interessant voor en NGO



Uitvoeringsprogramma

Naam: Jos Schmitz en Thea van Dartel

Datum: December 2023- maart 2024

Ontvanger: Bestuur Ulebelt – Gemeente Deventer

1. Voorwoord

De Ulebelt is een educatieve stadsboerderij met daarbij een zorgboerderij, horeca en natuurspeeltuinen in het hart van Deventer. Zij vervult sinds 1997 een belangrijke functie voor de hele gemeente Deventer op het gebied van natuur- en duurzaamheidseducatie. Daarnaast draagt de Ulebelt bij aan het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen van Deventer d.m.v. diverse projecten. Op het 7 hectare grote terrein is een grote groep vrijwilligers en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt actief. Het is voor individuele bezoekers een inspirerende plek en heeft de potentie om ook voor bewoners en bedrijven die willen verduurzamen, een inspiratielocatie te zijn, o.a. als onderdeel van verduurzamingsprojecten die de Ulebelt uitvoert in opdracht van de gemeente, de provincie en diverse bedrijven. Al deze activiteiten versterken elkaar en hiermee verbindt, stimuleert en begeleidt de Ulebelt burgers en organisaties om een eigen bijdrage te leveren aan een duurzame leefomgeving en samenleving.

In het Raadsbesluit 2023-114 is voorgesteld de interimmanager opdracht te geven om de 5 adviezen uit de SME oplegbrief (in nieuwe prioritering) uit te werken in een uitvoeringsprogramma. De volgende 5 punten zijn de prioriteiten meegegeven aan de interimmanager.

1. Basis op Orde.
2. Stabiele governance.
3. Herijken en optimaliseren van aparte bedrijfsonderdelen passend binnen de Kadernota Vastgoed
4. Goede buurtvoorziening.
5. Vastgoed en terrein op orde conform de Kadernota Vastgoed.

Deze adviezen worden zo goed mogelijk nader belicht; wat is er al gedaan/ingezet, wat zijn de plannen voor de komende jaren en wat is het verwachte resultaat.

Met vriendelijke groet en veel leesplezier en inspiratie gewenst,

Jos Schmitz
Interimmanager Stichting de Ulebelt

Thea van Dartel
Directeur de Ulebelt (per 01-01-2024)

1. De basis op orde

Volgens de oplegbrief van SME, hieronder de punten met de hoogste prioriteit waar aan gewerkt is:

- a) Het bestuur werkt consistent aan de financiën met de ABC methode en zal dit blijven doen, in samenwerking met de directeur.
- b) Er is een sluitende begroting voor 2024 neergelegd bij de gemeente. Dit is gebeurd op verzoek van de gemeente, maar is geen reëel sluitende begroting. Daarom is er een ambitiebegroting bijgesloten.
- c) Het bedrijfsonderdeel Projecten is gezond en renderend voor de Ulebelt. Zie hoofdstuk 4F.
- d) De subsidie 2023 is sluitend. SME heeft geconstateerd dat er structureel een tekort is om o.a. terreinbeheer en natuur- en milieueducatie op peil te houden. En een advies gegeven om hiervoor de subsidie te verhogen.
- e) De interimmanager heeft veel tijd besteed aan het personeel. Er is met iedereen gesproken; wensen, behoeftes en de toekomstplannen zijn besproken. De mensen sluiten nu beter aan bij de functies. De vacatures die ontstaan zijn door uitval door ziekte en/of uitdiensttreding zijn ingevuld. Dit was het geval bij de dierverzorging en bij educatie.
Er is tijdelijk iemand aangenomen (ZZP) om het achterstallig onderhoud en van het terrein uit te voeren. En kunnen extra klussen worden verricht om het terrein en horeca (terras en winkel) aantrekkelijker te maken.
Voor de zorgtak is een tijdelijke kracht (ZZP) aangetrokken om de zorg een nieuwe impuls te geven. Dit komt uitgebreid aan de orde in hoofdstuk 4C.
Ook is een geschikte directeur gevonden binnen het team. Dit zorgt voor duidelijkheid en vertrouwen binnen de Ulebelt en zal resulteren in een gedegen overdracht en voortzetting van de ingezette koers.

2. Stabiele governance

Het bestuur, de interimmanager en de nieuwe directeur gaan samen een Raad van Toezicht realiseren als nieuwe bestuursvorm, we worden hierin begeleid door een externe adviseur. Dit zal, volgens SME en het oude bestuur van de Ulebelt, bijdragen aan een gezonde organisatie van de Ulebelt. Op deze manier voldoet de stichting ook aan de Wet Goed Bestuur.

Gevolgen van de transitie Bestuur - Raad van Toezicht

In het advies dat hieruit is gekomen (zie separate bijlage) is te lezen dat een overgang van bestuur naar Raad van Toezicht gepaard gaat met het inzetten van extra uren in de staande organisatie. Dit komt doordat het bestuur dichter op de organisatie staat en verantwoordelijk is voor de begroting, de financiën en het personeelsbeleid. Dit zal straks bij de directeur-bestuurder komen te liggen.

Ter aanvulling op de nieuwe directeur-bestuurder, conform het vastgestelde profiel en uitgaande van de huidige bezetting van de organisatie, zal de organisatie op de volgende onderdelen moeten worden versterkt. Nu zitten we in een overgangsfase zonder einddatum waardoor deze kostenpost nog niet in de meerjarenbegroting is meegenomen.

Financiën/bedrijfsvoering

-	Controller	0,25 fte
-	HRM	0,25 fte
-	ICT	0,25 fte

Marketing, PR en communicatie

-	Beleid en uitvoering	0,5 fte
---	----------------------	---------

Werving en aansturing vrijwilligers

-	Coördinator	0,5 fte
---	-------------	---------

Deze laatste post is ontstaan vanwege het doorschuiven van de huidige coördinator naar de functie van directeur-bestuurder, deze is reeds opgenomen in de begroting.

3. Herijken en optimaliseren van de aparte bedrijfsonderdelen passend binnen de Kadernota Vastgoed

Binnen de gemeentelijke subsidie vallen de onderdelen:

Natuur- en duurzaamheidseducatie, Kinderboerderij en terreinonderhoud (incl. tuinen).

A. Natuur- en Duurzaamheidseducatie (NDE)

Natuur en duurzaamheidseducatie is één van de belangrijkste pijlers van de Ulebelt.

Hieronder volgt een opsomming van wat we doen en wat we in de toekomst nieuw gaan doen.

Voortzetten van het huidige aanbod

- Aanbieden van leskisten en lesmateriaal aan het primair onderwijs in de gemeente Deventer.
- Aanbieden van buitenlessen (boerderijlessen, imkerlessen, seizoenspaden) aan het primair onderwijs in de gemeente Deventer.
- Opzetten en begeleiden Schooltuinen op het terrein van de Ulebelt.
- Aanbieden speurtochten en activiteiten in de vakanties.

Nieuwe ontwikkelingen

Deze zijn mogelijk na het afstemmen van het beschikbaar budget (dit is speerpunt 1 van pagina 10 uit het SME-rapport).

Onderstaande ontwikkelingen zullen in 2024 worden ingezet en zullen nog doorlopen in de jaren erna.

- Er wordt actief contact gezocht met scholen. Er wordt dan beter ingespeeld op hun behoeftes en er wordt hulp geboden bij het inzetten van de lesmaterialen. Vraag en aanbod wordt hiermee verbeterd (speerpunt 5 uit het SME-rapport).
- De Whole School Approach uitzetten bij scholen in Deventer. Hiervoor volgen een aantal medewerkers van de Ulebelt een cursus. In 2024 zullen de eerste scholen hierin meegenomen worden. Het streven is om in 2024 drie scholen hierin mee te nemen. Zij kunnen dan als voorbeeldschool fungeren voor andere scholen. Dit zal dan makkelijker verder uitgerold worden bij scholen in de hele gemeente in de jaren 2025, 2026, 2027.
Onderzocht gaat worden of er bij scholen budget is en of dit binnen of buiten de subsidie valt bij de gemeente (2024). Dit is speerpunt 6 uit het SME-rapport.
- Realiseren van een educatief klaslokaal in het hoofdgebouw. Zo kan de Ulebelt leerlingen ook binnen een plek te bieden naast de educatieve buitenruimtes. In deze ruimte kunnen ook educatieve kinderactiviteiten en workshops gegeven worden. Dit gebeurt in 2024.
- Schooltuinen worden in 2024 uitgebreid met een nieuwe extra school.
- Organiseren van een jaarlijks schooltuinfestijn i.s.m. 'Jonge leren eten' voor leerkrachten in het primair onderwijs in 2024.
- Meer educatie op het terrein zelf, d.m.v. informatieve bordjes e.d. Start in 2024 en doorzetten in 2025 en 2026.
- Het lesprogramma wordt verbeterd en geïnnoveerd, inclusief de leskisten. En zal ook bijdragen aan de Whole School Approach. Start in 2024 en doorzetten in 2025 en 2026.
- Het aanbod wordt uitgebreid naar het Voortgezet onderwijs en naar volwassenonderwijs zoals bijv. PABO's, leerkrachten, kinderdagverblijven, IVN. Dit aanbod zal ook de inkomsten vergroten. Hiermee gaan we in op speerpunt 2 uit het SME-rapport.
- Samenwerkingen opzoeken met (nieuwe) partijen, zoals IVN, GDO, Terrawijs, bibliotheek. Dit is al in gang gezet en banden zijn weer aangehaald. Samenwerkingen opzetten in 2025 en 2026. Hiermee wordt voldaan aan speerpunt 10 van het SME-rapport.

- Subsidies aanvragen voor nieuwe projecten. Dit zal doorlopend onderzocht en aangevraagd worden.
- Educatieve projecten opzetten en binnenhalen, ook door samenwerkingen met andere partijen. Start in 2024.

B. Terreinbeheer, tuinen en vastgoed

Terreinbeheer en tuinen

Het terrein is onderdeel van het Gooikerspark en is 7 hectare groot en is een biologische oase voor plant en dier. Het draagt bij aan de biodiversiteit in de stad. Er is een biodiversitour ontwikkeld zodat bezoekers geïnspireerd worden om de biodiversiteit en klimaatbestendigheid in eigen buurt en tuin te vergroten. Dit laten we zien in onze thematuinen rondom het hoofdgebouw.

De grote biologische moestuin geeft groente en fruit om te verkopen in de eigen boerderijkraam. Een deel wordt verhuurd aan een moestuinvereniging, zodat mensen ook zelf groente kunnen telen. Er is ook een grote bloementuin, waaruit iedere week boeketten worden gemaakt voor de verkoop. De weilanden worden gebruikt voor de grote dieren, maar ook voor het hooien als voer voor de dieren. Op de akker worden voedergewassen geteeld voor de dieren. We zijn hiermee niet zelfvoorzienend, maar kunnen wel laten zien wat je hiervoor nodig hebt. Aan drie scholen bieden we ruimte voor de schooltuintjes. De opstallen op het terrein (behalve het hoofdgebouw) zijn eigendom van de Ulebelt en moeten zelf onderhouden worden.

Dit alles bij elkaar vergt veel onderhoud. Voor de tuinen is iemand vast in dienst voor 20 uur in de week. Met inzet van medewerkers van KonnecteD en met vrijwilligers lukt dit net.

Voor het terrein is een ZZP'er aangenomen voor twee dagen in de week om achterstallig onderhoud uit te voeren en het terrein extra aantrekkelijk te maken voor het publiek. Het is noodzakelijk om een terreinbeheerder/medewerker onderhoud in dienst te houden en zijn uren uit te breiden om alles er in de toekomst ook aantrekkelijk uit te laten zien om zo meer publiek te trekken en behouden en het aantrekkelijk te maken voor activiteiten op de Ulebelt.

Nieuwe ontwikkelingen: Speerpunten 1, 3, 5 uit het SME-rapport (zie bijlage).

- Nieuw onderhoudsplan opstellen en geld uit de reservepot inzetten (Q1 2024).
- Kapot/slecht hekwerk/omheining vervangen (Q1 2024).
- De pergola's bij de ingangen voor en achter vervangen (Q1 2024).
- Dak van de stal repareren (Q1 2024).
- Nieuwe terrasbanken en tafels maken om het terras aantrekkelijker te maken (Q1 2024).
- Er wordt een nieuwe speeltuin aangelegd dichtbij het terras voor de allerkleinsten (2024).
- Sanitair in de stallen vervangen en opnieuw betegelen van de ruimtes (2024).
- Houten panelen bovenaan de kapschuur vervangen en verven (2025).
- Kikkerkeet, Quarantainestal en kapschuur verven in de kleuren van de grote stal voor een rustiger eenduidiger beeld en vooronderhoud (2026/2027).
- Nieuwe extra teelt in de kassen om langer groente aan te kunnen bieden. Dit is mogelijk met extra handen bijv. van deelnemers uit de zorg (2025 en 2026).
- Moestuin en teelt in de kas uitbreiden voor eigen producten in de horeca. Dit kan ook als er extra handen zijn vanuit de zorg (2025 en 2026).

Vastgoed

De eisen en wensen van de diverse groepen gebruikers van de verschillende gebouwen of gebouwdelen zijn divers, uiteenlopend en soms conflicterend. De ingezette doorontwikkeling van de Ulebelt vraagt een uitbreiding of verandering evt anders inzetten van het vastgoed en haar gebruik ten opzichte van de huidige invulling. Om ten dienste te staan van het te voeren toekomstbeleid is het vereist om multifunctionele ruimtes te creëren zodat flexibel invulling kan worden gegeven aan een veranderend verdienmodel en aan een rendabele bedrijfsvoering.

Huidige situatie

De Ulebelt is in gesprek met de heren Kees Groenewoud en Martijn van der Most van de afdeling Vastgoed van de gemeente Deventer over de verduurzaming en het onderhoud van het hoofgebouw. Opdracht van hen is om met een plan te komen voor de toekomst. Wie wil je huisvesten in het hoofgebouw, wat wil je er gaan doen en met hoeveel mensen.

Op maandag 4 maart zijn wij met medewerkers en bestuur bij elkaar geweest voor deze 'Toekomstsessie' en hebben we het met elkaar gehad over de doelen en verwachtingen. Deze zullen we uitwerken naar een plan voor Vastgoed gemeente Deventer. Nu wordt er een gezamenlijk projectteam gestart om de verbouwingsplannen verder uit te werken zoals staat aan gegeven in de adviesbrief van SME.

Wij verwachten meer ruimte nodig te hebben voor onze groeiende zorgtak, grotere horeca, aparte ruimte voor de pauzes van het personeel, vergader-/bijeenkomst ruimte voor verhuur (tot 50 personen) en een educatielokaal. Het uitgewerkte plan wordt volgende week naar de heren Groenewoud en Van der Most gestuurd. Zij maken het programma van eisen dan compleet en kijken wat er mogelijk is.

Doordromend willen we met vastgoed op een daadkrachtige duurzame wijze middels biobased bouwen extra werkruimten gaan creëren. Hierbij willen we alle mogelijke partners betrekken. Dit plan wordt toegelicht in bijlage 1.

C. Kinderboerderij

De kinderboerderij is naast het mooie terrein voor de Ulebelt een echte publiekstrekker. Jaarlijks komen er zo'n 60.000 bezoekers naar de Ulebelt. Vooral ouders en opa's en oma's komen met de (klein)kinderen naar de kinderboerderij, de natuurspeelplekken en drinken een kopje koffie of eten een ijsje bij de horeca.

Doordat de bezoekers in onze horeca en bij onze infobalie binnenkomen, kunnen we aan hen ook beter de boodschap van duurzaamheid en natuur overdragen.

De kinderboerderij is zeven dagen in de week geopend. Elke dag zijn er één of twee diervverzorgers aanwezig om de dieren te voeren en de diervverblijven schoon te houden. De diervverzorgers worden bijgestaan door stagiairs diervverzorging, vrijwilligers en deelnemers van de zorg. Er moet echter altijd één gediplomeerd diervverzorgers aanwezig zijn. De huidige bezetting van de diervverzorging een minimale bezetting om het rooster rond te krijgen.

Voortzetten huidige taken

- Verzorgen van de dieren en de diervverblijven, zodat het publiek kan genieten van de dieren.
- Verzorgen van de lessen voor de opleiding diervverzorgers van het Zone College en de boerderijlessen voor het primair onderwijs. Dit genereert ook inkomsten.
- De konijnen (vakantie)opvang is een goede bron van inkomsten. Er is veel vraag naar opvang. Dit zou uitgebreid kunnen worden, dan zou er wel ruimte bij moeten komen om de konijnen op te kunnen vangen.
- Verder onderhouden de diervverzorgers de akker met voedergewassen, zodat we voor een deel zelfvoorzienend zijn in het voer en dit ook kunnen laten zien aan het publiek.
- De diervverzorgers ontwikkelen met team educatie ook leerzame (doe)dingen voor op het terrein.
- Organiseren van evenementen als het Lentefeest en de Kerstmarkt. Dit trekt veel bezoekers naar de Ulebelt.

Nieuwe ontwikkelingen en plannen om extra publiek te trekken.

- Onderzoeken of de konijnenopvang uitgebreid kan worden voor extra inkomsten. Dit zal wellicht realiseerbaar zijn in 2025 of 2026.
- Onderzoeken of een grote mobiele kippenren iets kan zijn voor extra inkomsten uit de eierenverkoop. Dit zou ook een mooie activiteit voor de zorgdeelnemers kunnen zijn. Dit zal wellicht realiseerbaar zijn in 2025 of 2026.
- Binnenkort gaan de diervverzorgers, samen met de zorg, aan de slag met een kabouterpad verderop op het terrein en een hinkelpad met educatieve opdrachten. Dit wordt gerealiseerd in 2024.
- Er wordt gewerkt aan een dierenloopjes/beweegroute rondom de weilanden. Volwassenen wandelen al wel vaak hier. Door het kabouterpad en de dierenloopjesroute wordt dit deel van het terrein ook aantrekkelijker voor kinderen (2025/2026).
- Organiseren van de nacht van de nacht i.s.m. het IVN en de vogelwerkgroep ieder jaar in oktober vanaf dit jaar. Dit evenement heeft al een aantal jaar niet meer plaatsgevonden. Samen met deze organisaties gaan we dit weer nieuw leven inblazen (oktober 2024).

D. Zorg

Voor mensen met een zorg- en reïntegratievraag is de Ulebelt is een fijne en unieke werkplek om te zijn voor dagbesteding, na een burn-out, het voorbereiden op een nieuwe werkring. Deelnemers en (kwetsbare) vrijwilligers voelen zich veilig op de Ulebelt, ze kunnen zichzelf zijn en kunnen in eigen tempo aan het werk, wat veel voldoening en groei van de deelnemers met zich meebrengt.

Onze zorgtak voor de dagbesteding heeft een nieuwe impuls nodig. De groepen worden kleiner en niet alle dagdelen zijn bezet. Dat is jammer aangezien het meer inkomsten kan opleveren met grotere groepen en wat ook erg belangrijk is, dat de Ulebelt op deze manier extra (gratis) handen heeft om de vele klussen op de Ulebelt te klaren. Ook kan met deelnemers de horeca een extra impuls krijgen.

Om de zorg weer beter op de kaart te krijgen, is in het najaar van 2023 een ZZP'er aangetrokken die allereerst een aanbesteding WMO heeft aangevraagd bij de gemeente Deventer. Op deze manier kunnen we naast PGB-indicatie meer deelnemers aannemen.

De zorg komt meer op de voorgrond in de bedrijfsstructuur van de Ulebelt. Een onderdeel dat ervoor zorgt dat de hoofdactiviteiten NDE, Kinderboerderij en Terreinbeheer -de 'ziel' van de Ulebelt- verder versterken.

Bekostiging

De deelname aan de dagactiviteiten op de Ulebelt is onder meer mogelijk met een persoonsgebonden budget (PGB). Indien iemand beschikt over een PGB met indicatie voor een dagbesteding dan is deelname aan de activiteiten op de Ulebelt mogelijk.

In het najaar hebben we de aanvraag voor WMO binnen de gemeente Deventer gestart. Deze aanbesteding WMO Deventer is nu definitief. Vanaf januari 2024 is deelnemen met deze indicatie mogelijk. Dit resultaat is in 2023 behaald.

Ook WLZ zorg zal een mogelijkheid moeten worden binnen de Ulebelt, aangezien dit een stabiele zorg inkomstenbron is. Onder de WLZ zorg is er minder verloop van deelnemers. Hiervoor is een aansluiting bij de Coöperatie boer en Zorg in de onderzoeksfase.

Ook wordt er gekeken naar de invulling van de uren van de huidige zorgbegeleiders. Op sommige groepen hoeven niet meer twee begeleiders te staan en er wordt kritisch gekeken naar de overheaduren en deze zullen worden afgeschaald, zodat de begeleiders meer declarabele uren gaan draaien.

Uitbreiding taken dagbesteding

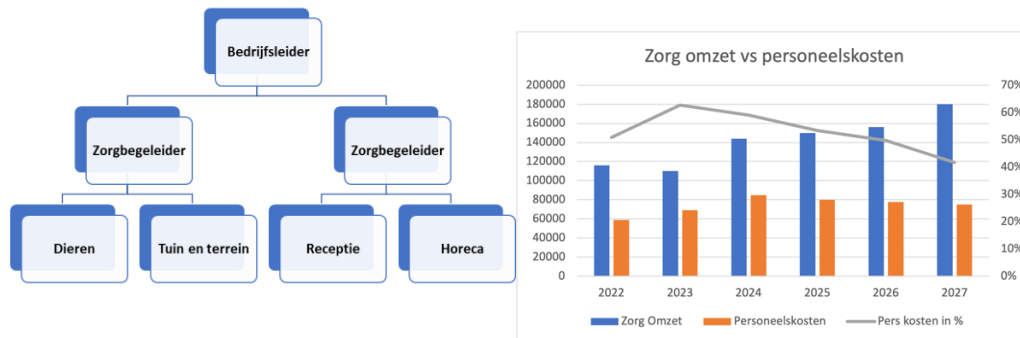
Naast diervoorzorg en creatief werk zullen de taken uitgebreid worden met tuin en onderhoud, horecatalaken, klusjes op het terrein en receptietaken. Het plan is om de horeca in 2024 een aantrekkelijke maatschappelijke groene (werk)gelegenheid te laten zijn. Dit zal in samenwerking met de zorgprofessionals en vanaf februari met Saxion uitgewerkt en uitgerold worden met als doel een pilot in mei / juni 2024.

Nieuw organogram Zorg Ulebelt

De afdelingen Educatie en Projecten blijven opereren zoals nu. De Zorg zal op alle andere afdelingen werk oppakken.

In bijgaand organogram is te zien dat we het project Zorg leidend maken boven de afdelingen tuinen, diervoorzorg, receptie en horeca. De 'bedrijfsleider' is een nieuw aan te nemen leidinggevende, die alle medewerkers die een station verder willen komen in hun leven of gewoon een luisterend oor nodig hebben onder zijn hoede neemt. Deze vacature wordt in Q1 van 2024 ingevuld.

In de grafiek is te zien dat de zorg omzet terugloopt. Dit is al enkele jaren aan de gang. Zorgwekkend. Als we nu niet ingrijpen sterft deze afdeling een stille dood. Door minimaal te investeren in personeel dat de kennis heeft van subsidie aanvragen, jaarplannen en WMO trajecten, draaien we dit om en hebben we vanaf 2025 een substantieel hogere omzet met slechts licht gestegen loonkosten. En natuurlijk helpen we veel meer burgers van Deventer die daar behoefte aan hebben aan een waardevoller leven.



Concrete wijzigingen op de vloer

- De begeleidingsnorm wordt omgezet naar 1 op 8
- Acht dagdelen open
- Begeleiders zijn declarabel, dit houdt in geen tot weinig overhead
- Toegroeien naar één begeleider op buiten en één begeleider binnen

Begeleider Buiten: stuurt de club dagbesteding aan in de buiten taken, stuurt de Konnected medewerkers en vrijwilligers aan.

Begeleider Binnen: Stuurt de club dagbesteding in de horeca aan en receptie balie vrijwilligers.

Er zullen twee zorgbegeleiders in dienst zijn met een zorg diploma (social work HBO en of MBO zorg en welzijn). Het aantal uren is afhankelijk van de hoeveelheid deelnemers.

Aansturing

Er zal één coördinator (heet hier in organogram bedrijfsleider) in dienst zijn. Dit is een zorgprofessional met een relevante HBO zorg diploma. Deze is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zorg, continuïteit, jaarplannen, financiën en personele aansturing.

Op deze manier kunnen we de inhaalslag maken om de deelnemers naar een volgend station te brengen, een doel te geven, deel te laten nemen aan de arbeidsmarkt. Daar is nu geen tijd voor en geen kennis van in huis. De huidige deelnemers komen niet verder en gaan uiteindelijk weg.

Wat ook niet onbelangrijk is dat de Ulebelt op deze manier extra handen heeft om het vele werk op het terrein uit te kunnen voeren en de horeca een nieuwe impuls kunnen geven.

Planning

- Aannemen zorgmanager, eerste kwartaal 2024.
- Werven nieuwe deelnemers, door social media, netwerkgesprekken met consulenten en instanties, netwerkbijeenkomsten, open dag zorgboerderij (2024).
- Onderzoeken nieuwe zorgloketten, eerste kwartaal 2024.
- Bestaande groepen vullen tot 6 à 7 deelnemers in 2024. Nu zijn er gemiddeld 4 à 5 per dagdeel op maandag, dinsdag, woensdag, vrijdagochtend, zaterdag. Per dag zouden we graag gemiddeld 12 mensen per dag ontvangen.
- Open dagdelen vullen (donderdag en vrijdagmiddag): donderdag en vrijdagmiddag, eind 2024, 2025 met 5 tot 7 deelnemers. Andere groepen op peil houden.
- Op 6 dagdelen uitgroeien naar twee groepen per dag van gemiddeld 6 deelnemers (2026).
- De gemiddelde dagbesteder blijft wel een aantal jaren. De deelnemers via PGB en WLZ zijn er wat langer (gemiddeld 6 jaar) en de deelnemers via de WMO stromen meestal door na twee jaar.
- Omzet is nu € 6.000,- per maand, we willen groeien € 10.000,- in 2025 en € 15.000,- in 2026 is het streven.
- Structuur van zorg wijzigen in hele organisatie, dus van alleen werkzaamheden op de kinderboerderij naar werkzaamheden op alle afdelingen (tuin, terrein, horeca, educatie). Midden 2024.
- Horeca groter maken d.m.v. extra handen van de deelnemers in 2025/2026.

E. Horeca

In de afgelopen jaren is vaak het plan geopperd om de financiële tekorten op te vangen door een grotere, commerciële horeca te realiseren op het terrein. Dit resulteerde o.a. in een plan voor een ruime uitbouw. Mijn advies over commerciële horeca op de Ulebelt is: niet doen, het levert niks op en kost meer dan alleen geld. Zowel bij het voeren van horeca in eigen beheer als bij het laten uitbaten door een externe partij kan er geen gezond bedrijf worden neergezet. Hieronder ga ik daar verder op in.

Let op: een passende horeca die ten dienste staat aan de Ulebelt is nodig en gaan we wel realiseren. Maar deze wordt ondergeschikt aan de rest van de operatie.

In het voorjaar van 2020 is er een uitvraag geweest waarin voorlichtingsavonden en gesprekken zijn gevoerd en een aantal ondernemers waaronder ik zelf met mijn compagnons van DAVO in kansen en mogelijkheden zijn gedoken. Ook toen kwam iedereen net als ik nu weer tot de conclusie dat de ruimtes niet geschikt zijn en de huidige bezoekers niet de gewenste doelgroep. Daarbij is de Ulebelt niet geschikt vanwege de ligging en het doel dat het dient met de andere pijlers.

Ulebelt niet geschikt.

Het belangrijke punt dat de sfeer en de plek de Ulebelt door commerciële horeca kapotgaan benoem ik graag. Ons prachtige team vrijwilligers, deelnemers en collega's werken dag in dag uit op en aan de Ulebelt vanwege de unieke rustige plek en de manier waarop we met natuur en mens omgaan. Deze groep van 70 toppers zorgen ervoor dat bezoekers hier graag komen recreëren en tot zichzelf komen. Wij bieden een plek in de stad waar iedereen met of zonder geld naar toe kan gaan en mag blijven zolang hij of zij wil. Een plek waar je na een burn-out een wandelingetje maakt en gelijk leert over je omgeving, waar je in de regen van de grote en kleine dieren kunt genieten en waar je kennis kan opdoen over het verduurzamen van je huis of tuin. Als we hier een commerciële horeca gaan draaien dan blijven de huidige bezoekers weg en loopt het bestand aan medewerkers en vrijwilligers langzaam leeg.

Concreet en cijfers.

Bovenstaande kennis heb ik terzijde geschoven en ik ben met een roze bril op gaan rekenen. Wat kan er wel? De Ulebelt kent een laagseizoen (horeca alleen in het weekend open) een tussenseizoen (maandag en dinsdagen dicht) en een hoogseizoen (alle dagen open). Ik ga uit van een zeer simpele food kaart met weinig operationele handelingen die door de bediening medewerkers gedaan kunnen worden. Denk aan tosti, soep, flammkuchen, sandwiches. Dus geen keukenpersoneel nodig.

Investing (zie ook grafiek 2 op de volgende pagina).

Zowel voor eigen beheer als voor een externe partij geldt dat er een forse start investering moet worden gedaan. Ik heb deze ingeschat op minimaal 160.000 euro. Dit zou zijn binnen het bestaande hoofdgebouw. De tijd totdat er geen verlies meer gemaakt wordt is in het meest gunstige scenario 5 jaar. Hierbij moet er wel met commerciële marges worden gewerkt, mag er niks vervangen moeten worden en geen andere investering nodig zijn. De start investering terugverdienen duurt 10 jaar. Voor een commerciële partij komt daar nog een huurbedrag bovenop. De verliezen in de eerste 5 jaren zijn dan nog niet gedekt.

Omzet (zie ook grafiek 1 op de volgende pagina).

Omzetten zijn ingeschat op basis van een normale lunchroom. Maar dan wel één die gelijk perfect staat bij opening en geen aanloopfase nodig heeft. De gemaakte verwachte omzet wordt verminderd met de vaste horeca kosten. De gulden horecaregel is: 100% omzet, 30% inslag food/drank, 30% vaste lasten, 30% personeelskosten en 10% winst.

In onderstaande grafieken zie je de omzetten per week in de verschillende seizoenen en daarmee gerekend de Omzet – Lasten – Investering (eenmalig € 160.000 / terug betalen in 10 jaar) – Winst 2023-2028. Te zien is dat als er geen tegenslagen zijn, de omzetten op dag één lopen en de investering gedaan wordt er pas in 2028 eventueel zwarte cijfers kunnen worden geschreven. Maar nogmaals dit is het meest positieve scenario waarbij tegen die tijd de Ulebelt haar identiteit inmiddels heeft verloren.

Scenario's:

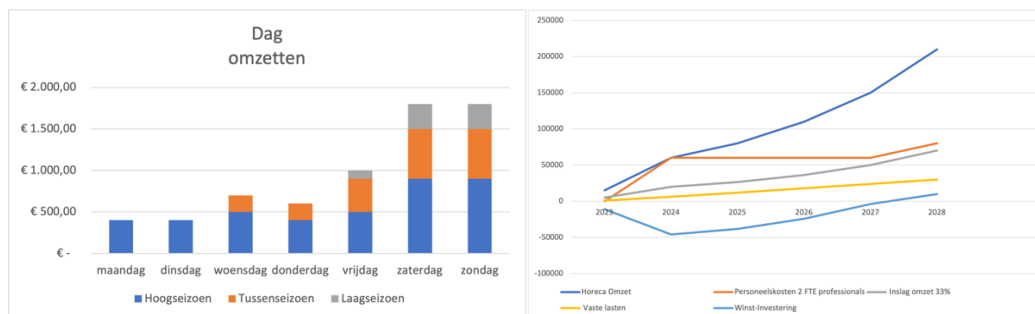
In het geval dat de gemeente een plot beschikbaar stelt op het terrein van de Ulebelt dan is de investering vele malen hoger omdat er een pand gebouwd moet worden.

Mocht de gemeente naast een plot er ook een paviljoen of iets dergelijks op bouwen (laag ingeschat voor 500.000 euro) om te gaan verhuren dan is de marktconforme horeca huurprijs (1/10e deel van de waarde per jaar) die zorgt voor het terugverdienen van de gefinancierde bouw in 2028 nog steeds 1/4e deel van de jaaronzet (incl btw) in de ideale situatie. Een gezonde financiële positie voor een horecazaak zou zijn dat de kale huur 8% tot 12% van de omzet is en geen 25%. Dit ligt overigens niet aan pand of locatie maar aan de te behalen omzet die nodig is om een gezonde bedrijfsvoering te doen.

Conclusie:

De reden waarom dit niet gaat werken is dus: er kan **niet genoeg omzet** gemaakt worden op het terrein van de Ulebelt! Als alle andere zaken perfect zijn (pand, investering, aanloop, marges) dan blijft de omzet achter bij wat er minimaal nodig is. Een en ander is ook te zien in onderstaande grafiekjes.

*Bronnen: KHN.nl, horecatweepunt.nl, ondernemersplein.kvk.nl



Planning Ulebelt 2024-2025

Zoals in de paragraaf van de zorg is beschreven willen we een horecaconcept neerzetten dat gerelateerd is aan de zorg. Hierdoor kunnen we meer gaan aanbieden in de horeca, zoals een kleine lunch en ook zelfgebakken taarten. We zouden dan op de zaterdagen open kunnen gaan. We hopen dit te realiseren in 2025. Op dit moment is een Saxion HBS afstudeerder bezig met het optuigen van een passend concept. Hiermee draaien we deze zomer een pilot.

F. Projecten

De Ulebelt krijgt o.a. van de gemeente Deventer opdrachten om de samenleving te betrekken bij duurzaamheidsvraagstukken. Dit betreft een breed scala aan onderwerpen. De Ulebelt staat in directe verbinding met de inwoners en kan een sterke rol vervullen in de wijken.

Wij hebben één projectmanager in dienst die een goed netwerk heeft, sterk is in acquireren en de opdrachtenportefeuille goed gevuld heeft. Zij stuurt een poule van zzp'ers aan die op projectbasis worden aangenomen en die op de verschillende projecten hun kennis en ervaring kunnen inzetten. Hierdoor ben je flexibel en loop je geen risico wanneer een project eindigt. De inkoop van de zzp'ers is lager dan de verkoop, waardoor je altijd een marge overhoudt.

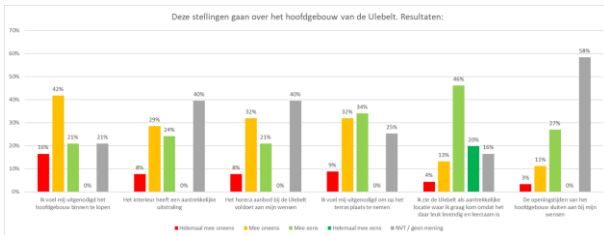
In de oplegnotitie wordt geadviseerd om van de projecten een renderend onderdeel te maken. Hier zijn goede stappen in gezet. Projecten was afgelopen jaar renderend en de prognose voor komend jaar ziet er ook goed uit. Uitbreiding van de projecten gebeurt onder andere door het aannemen van zzp'ers met een groot netwerk in het bedrijfsleven. Zo wil de Ulebelt meer projecten halen uit het bedrijfsleven en private partners, maar ook projecten met nationale of Europese financiering. In onderstaande prognose is te zien dat we op dit moment goed op koers liggen om de gestelde prognose van 2024 (€ 168.000,-) te overtreffen.

Prognose projecten 2024			
	Opdrachtgever	Toegezegd bedrag	Inschatting
Groen:			
Groene Loper	Provincie Overijssel	€ 10.000,00	
	Gemeente Deventer	€ 9.000,00	
	Gemeente Olst-Wijhe	€ 900,00	
Zaailingen 2024	Gemeente Deventer	€ 10.000,00	
	GVM		€ 12.000,00
	Lifeterra		€ 3.500,00
Biodiversiteit in de stad	Gemeente Deventer		€ 50.000,00
Compostactie	Gemeente Deventer	€ 5.000,00	
Water:			
Klimaatadaptatie	Gemeente Deventer	€ 20.000,00	
Regenwaterambassadeurs	Gemeente Deventer	€ 20.000,00	
Aanpak Bathmen			€ 10.000,00
Woningcorporaties			€ 15.000,00
Afval			
asbestdaken Worp	Gemeente Deventer	€ 15.000,00	
Voedsel			
Voedselcoops Deventer	Gemeente Deventer	€ 12.000,00	
Voedselcoops Gelderland	boeren Gelderland	€ 5.000,00	
vervolg City deal	City Deal	€ 5.000,00	
Aanschuiptafels	Gemeente Deventer	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Overig			
Workshops Verborgene Impact	diversen		€ 5.000,00
Biobased bouwen & isoleren	diversen		€ 35.000,00
Gebiedscoöperatie Voorstad	diversen		€ 15.000,00
		€ 141.900,00	€ 175.500,00

4. Goede buurtvoorziening

Om de buurtfunctie goed in te vervullen hebben we de afgelopen maanden zelf, met stagiaires en met studenten onderzoek gedaan. Enquêtes huis aan huis, in winkelcentra en bij bezoekers. Dit zijn de resultaten en adviezen.

Samenvatting van de laatste vraag. Heeft u nog tips voor ons?



Conclusie belangrijkste elementen:

Google Word heeft bovenstaande graphics gegenereerd na verwerking van alle enquête gegevens bij de vragen wat is / wat is je associatie met de Ulebelt. We moeten in deze richtingen gaan denken om aan de behoeften van de buurt te gaan voldoen. Het hoofdgebouw zal zo geëxploiteerd moeten worden dat er ruimte is voor educatieve kinderspeelplekken en activiteitenruimtes. Deze ruimtes moeten worden ondersteund door een basis horeca en passend interieur. Op deze manier kan de Ulebelt voldoen aan de wensen van de buurt.

Wat opvalt is dat de duurzame toepassingen aan het hoofdgebouw het belangrijk wordt gevonden. Duurzaamheid in de huisvesting zal een grote rol moeten spelen in de toekomst.

Beoordelingen hoofdgebouw en overige ruimtes

Uit de verzamelde gegevens blijkt dat de respondenten terughoudend zijn om het hoofdgebouw van de Ulebelt te betreden vanwege een niet uitnodigende entree, onaantrekkelijk interieur, en beperkt horeca-aanbod. Desondanks ervaren ze de Ulebelt als een leuke, levendige en educatieve locatie. De openingstijden sluiten overwegend aan bij de behoeften van de respondenten. Het bevestigen van de hypothese benadrukt het belang van dit onderzoek.

Belangrijke elementen die naar voren komen, tonen de noodzaak aan om het hoofdgebouw te exploiteren met educatieve kinderspeelplekken en activiteitenruimtes, ondersteund door passende horeca en duurzame huisvesting. Duurzaamheid in het hoofdgebouw verweven blijkt cruciaal voor de toekomstige ontwikkeling van de Ulebelt.

De betrokkenheid van de buurt wordt duidelijk weerspiegeld in de overvloed aan tips, met suggesties variërend van het organiseren van activiteiten tot het verbeteren van de horeca en het actief betrekken van de buurt. Deze input biedt waardevolle richtlijnen om te voldoen aan de wensen van de gemeenschap en het succes van de Ulebelt te waarborgen.

Advies en acties

Na het analyseren van de conclusies van de enquête, observatie en interviews, komt naar voren dat het hoofdgebouw van de Ulebelt in Deventer kansen heeft voor aanzienlijke verbeteringen. De respondenten voelen zich terughoudend om het gebouw te betreden vanwege een gebrek aan uitnodiging, onaantrekkelijk interieur en beperkt horeca-aanbod, ondanks hun positieve perceptie van de locatie als leuk, levendig en educatief. Hier zijn onze drie adviespunten:

Creëer een gastvrije entree en aantrekkelijk interieur:

Investeer in het herontwerpen van de entree en het interieur van het hoofdgebouw om een uitnodigende sfeer te creëren. Maak gebruik van duurzame materialen en stimuleer educatieve elementen in het ontwerp om bezoekers, zowel kinderen als volwassenen, aan te moedigen om binnen te komen en deel te nemen aan activiteiten.

Actie: wij gaan buiten de entree duidelijker aangeven dat we open zijn met beachvlaggen en borden. We bekijken de plek van de receptie, of dit niet te veel afschrikt en of deze op een andere plek kan komen. De tafels zijn in orde, wel gaan we kijken naar nieuwe/andere stoelen.

Optimaliseer ruimtegebruik voor educatieve en zorgactiviteiten:

Heroverweeg de indeling van het hoofdgebouw om flexibele ruimtes te creëren voor educatieve workshops, activiteiten voor kinderen en volwassenen, evenals zorgactiviteiten. Dit kan de betrokkenheid vergroten en tegemoetkomen aan de behoeften van verschillende doelgroepen.

Actie: op 4 maart hebben we een toekomstsessie gehouden met de medewerkers (zie hoofdstuk Vastgoed) en hebben hierin aangegeven wat wij willen ontwikkelen en welke ruimte we daar voor nodig hebben. Een nieuwe indeling van het hoofdgebouw is wenselijk.

Verbeter het horeca-aanbod met duurzaamheid in gedachten:

Upgrade het horeca-aanbod met duurzame en gezonde opties. Overweeg een geïntegreerde zorg-horecaoplossing en betrek lokale gemeenschappen bij het ontwikkelen van dit aspect. Het versterken van het horeca-aanbod kan de algehele ervaring van bezoekers verbeteren.

Actie: we hebben op dit moment duurzame en gezonde producten. We gaan deze uitbreiden met een kleine lunch zoals soep met ingrediënten uit eigen tuin en een biologische tosti, wanneer we meer handen hebben vanuit de zorg. In februari 2024 is een nieuwe stagiair van de hogere Hotelschool begonnen om het horeca-concept met de zorg uit te gaan werken, zodat we van start kunnen als we zorgdeelnemers hebben voor de horeca.

Activiteiten die vanaf 2024 worden opgepakt in het kader van de buurtverbinding:

- Uitvalbasis van de natuurwandelclub (2023 opgestart)
- Verhuur aan vereniging van eigenaren uit de wijken (2023 opgestart)
- Kookclub van Alzheimer Nederland (2023 opgestart)
- Aanschuif tafels iedere twee weken op donderdag (2023 opgestart) In 2024 willen we 15 buurtbewoners aan tafel hebben.
- Mama-café (2024 meer frequent het mama-café op onze locatie)
- Kinderactiviteiten op vrijdagmiddag eens in de drie weken (2024)
- Er lopen contacten met het AZC voor koffiedrink ochtenden en knutselmiddagen (2024/2025)
- Deelname aan de overleggen van het wijkteam (2024 en verder).
- Natuur expositieruimte inrichten voor kinderen (2026).
- Educatieve speelhoek voor kinderen inrichten (2026).

5. Vastgoed en terrein op orde conform de Kadernota Vastgoed

Zie hoofdstuk 4.B. Terreinbeheer, tuinen en vastgoed pagina 6.

6. Financiën

De Ulebelt kan geen reëel sluitende begroting aanleveren voor het jaar 2024. Daarom is er na overleg, naast de gebruikelijke nulbegroting, een ambitiebegroting opgesteld. Deze is zo genoemd omdat er zonder deze begroting wel ambities kunnen worden uitgesproken maar niet waargemaakt.

De Ulebelt doet alles in haar macht. Door de toegenomen verwachtingen is er te weinig ureninzet op de diverse afdelingen. Flexibele opstelling, overwerken, multi inzetbaar is niet genoeg. Daarom is er een ambitiebegroting opgesteld waarin een tekort van minimaal € 55.000,- is opgenomen om aan de genoemde verwachtingen te voldoen.

De toedeling is:

Verlenging contracten dierenverzorgers:	15.000 euro
Verlenging contract zzp-er terrein:	15.000 euro
Extra uren directie-onderst.	15.000 euro
Toevoeging onvoorzien	<u>10.000 euro</u>
Totaal	55.000 euro

De bottom line is hetzelfde: met de nulbegroting kunnen we een half jaar uit de voeten. Als er geen aanvullende structurele oplossingen komen dan zakken we het tweede half jaar terug naar een minimummodel.

Consequenties

Als de gevraagde € 55.000,- extra niet vrijgemaakt kan worden, dan zullen wij halverwege het jaar afscheid moeten nemen van personeelsleden. Voor de hand ligt dan om de tijdelijke contracten en de ZZP-contracten niet te verlengen. Dat betekent dat we moeten snijden in onze personele bezetting wat de bedrijfsvoering ernstig in de weg zal staan.

Het gevraagde bedrag is een minimumbedrag. Daarbij zijn er zoals te lezen is, initiatieven gestart om de omzet te verhogen. Mochten deze initiatieven in de komende periode zijn vruchten gaan afwerpen, dan kan de structurele verhoging in de toekomst lager uitpakken. Dit is inzichtelijk gemaakt in de meerjarenbegroting. Het tekort speelt zoals we dat nu zien in 2024, 2025 en 2026. We gaan ervan uit dat we daarna met extra inkomsten uit de zorg, projecten, horeca en educatie in 2027 die extra subsidie niet meer nodig hebben. Om dit te garanderen vindt er halfjaarlijks door controller gemeente en Ulebelt monitoring en evaluatie plaats om in de gaten te houden of de beoogde doelen wel leiden tot de verwachte resultaten en bijdragen aan doelen en ambities.

7. Conclusies

De Ulebelt kan geen reëel sluitende begroting aanleveren voor het jaar 2024. Daarom is er na overleg, naast de gebruikelijke nulbegroting, een ambitiebegroting opgesteld. Deze is zo genoemd omdat er zonder deze begroting geen ambities kunnen worden waargemaakt. Om invulling te geven aan de ambities is een extra bedrag nodig.

Er is geconstateerd dat er sprake is van een onevenredige werklast in verhouding tot het aantal beschikbare medewerkers. Het is noodzakelijk om de organisatie te versterken om de gesubsidieerde taken en de speerpunten van het SME-rapport adequaat uit te voeren met een gezonde personele bezetting.

We gaan daarom komend jaar inzetten op Zorg. We nemen meer deelnemers voor de dagbesteding via WMO en PGB aan, maar ook zorgbehoevendenden in de breedste zin: herintreders, langdurig zieken, vrijwilligers, mensen die een praatje nodig hebben. Direct gevolg hiervan is dat inzetten op horeca niet aan de orde is om twee redenen:

1. Het botst aan alle kanten met de zorgambitie: het creëren van een oase van rust en een fijne werkplek voor iedereen.
2. Het is financieel totaal niet aantrekkelijk, haalbaar of winstgevend. Het is niet eens kostendekkend. Voor alle commerciële horecaconcepten is een niet te verantwoorden financiële injectie nodig. Wel kun je met de zorgdeelnemers de huidige horeca een impuls geven en uitbouwen.

Doordromend willen we met vastgoed op een daadkrachtige duurzame wijze middels biobased bouwen extra werkruimten gaan creëren. Hierbij willen we alle mogelijke partners betrekken. Dit plan wordt toegelicht in bijlage 1. Hierin nemen we zodra er concrete plannen zijn, de gewenste verduurzaming en uitbreiding vastgoed met beschikbare budgetten mee.

Concreet worden de volgende maatregelen voorgesteld:

1. Toekomstgerichte bedrijfsvoering door de aanstelling van een zorgmanager in combinatie met de functie van officemanager/vrijwilligerscoördinator. Deze laatste was al opgenomen in de begroting, doordat dat de oude functie van de huidige directeur is. De extra uren voor de zorgmanager zijn nodig om de zorg een impuls te geven om zo extra geld en extra handen te genereren. Met de extra handen kan de horeca een groei maken wat ook weer extra opbrengsten kan opleveren.
2. Behouden van de tijdelijke contracten waaronder twee diervverzorgers. Deze zijn nodig om het rooster rond te krijgen, ook met betrekking tot de boerderijlessen en de lessen vier keer in de week voor het Zonecollege.
3. Behoud van de externe kracht voor terreinonderhoud, mede gezien het achterstallig onderhoud en het aantrekkelijk maken en houden van het terrein voor het publiek.
4. Omvorming van het bestuur naar RvT en de functie van directeur naar een versterkte functie van directeur-bestuurder.
5. Na de omvorming van bestuur naar Raad van Toezicht, medio 2024, is het wenselijk om nog een communicatiemedewerker en een controller voor een aantal uur per week aan te trekken. Deze taken worden nu erbij gedaan en door het bestuur gedaan.

Financiële consequenties

Wanneer de ambitiebegroting niet wordt toegekend zal dit resulteren in een terugkeer naar de situatie van 2022, waarbij de verbeteringen en de koers die in 2023 zijn ingezet teniet zouden worden gedaan.



Toekomstperspectief

Vanaf 2027 verwachten we dat de extra subsidie niet langer nodig zal zijn. We anticiperen op extra inkomsten uit dagbesteding voor zorgcliënten. Ook zal deze extra investering extra handen opleveren voor terreinonderhoud, tuinen, horeca (met bijbehorende opbrengsten) en andere klussen.

Bijlage 1: Ulebelt Vastgoed: Biobased bouwen

Toelichting van de plannen die nu zijn uitgewerkt:

Investeringsplan (*Bron: Biobased bouwen Verkenning Ulebelt 2023)

Actualiteit - wat speelt er?

Het laatste Meerjaren Onderhouds Plan is van 2020 gemaakt door de NV Milieucentrum. Sinds 2016 zijn er geen investeringen in de gebouwen en het terrein/speelplaatsen gedaan.

- Eigen behoefte Ulebelt: De Ulebelt heeft een maatschappelijke opgave, om de Deventer samenleving (particulieren en ondernemers) te helpen verduurzamen. Naast de uitvoering van die opgave heeft de Ulebelt zelf behoefte aan meer werkruimte voor de zorgfunctie. Daarnaast wil de Ulebelt zich profileren in de gemeente en de regio.

De Ulebelt doet hierbij een voorstel voor die realisatie, waarbij allerlei extra kansen en actualiteiten worden samengenomen. Wij zien in de vraag van de gemeente een kans om een aantal actualiteiten bij elkaar te brengen:

- Klimaattransitie: Naast het naar nul brengen van de CO₂-uitstoot, gaan we wereldwijd de huidige hoeveelheid CO₂ in de atmosfeer terugbrengen van 418 p.p.m. naar een aanvaardbare 350 p.p.m. en daar gaan we in Nederland ook een bijdrage aan leveren. De bouw stoot netto CO₂ uit. Biobased (ver)bouwen en biobased isoleren legt netto CO₂ vast.
- Landbouwtransitie: De landbouwsector is op zoek naar nieuwe en (ecologisch en financieel) gezonde verdienmodellen.
- Woningbouwopgave: Deventer staat voor een woningbouwopgave van 11.000 nieuwbouwwoningen, met een potentieel groot beslag op de schaarse ruimte en grondstoffen.
- Verduurzaming van gebouwen: de bestaande woningvoorraad moet worden verduurzaamd en geïsoleerd, waarbij zowel woningcorporaties als particuliere woningeigenaren behoefte hebben aan kennis over de mogelijkheden. Hiervoor zijn landelijke stimuleringsregelingen voor beschikbaar.
- Biobased bouwen: In de regio is een markt voor biobased bouwmaterialen in ontwikkeling: boeren in de regio telen gewassen die via onder meer bouw- en isolatiebedrijven worden verwerkt in gebouwen (zoals woningen van woningcorporaties of particulieren) in de regio. Dat gebeurt in twee netwerken waar de gemeente Deventer ook als partner bij betrokken is: Biobased Bouwen in Salland en Boeren voor Biobased Bouwen in de Stedendriehoek (beiden verbonden aan de landelijke Stichting Building Balance). Deze markt groeit snel en de ketenregie ligt bij deze twee netwerken. De landelijke stichting Building Balance heeft onlangs een financiële impuls van 200 miljoen toegezegd gekregen.
- Praktijkvoorbeelden: Er zijn continu vragen vanuit alle schakels in de markt – overheden, financiers, bewoners, eigenaren, bouwprofessionals en agrariërs - over het gebruik van biobased bouwmaterialen in de praktijk. In deze behoefte kan maar beperkt worden voorzien, nu er in de regio weinig tot geen locaties zijn die blijvend beschikbaar zijn voor demonstratie van de materialen. De Ulebelt krijgt nu al 70.000 bezoekers op jaarbasis en is zeven dagen per week toegankelijk.
- Kennis- en opleidingsbehoefte: Er is grote behoefte aan opleidingspraktijk op het gebied van duurzaam bouwen.

De uitdaging

Voor de bovengenoemde punten wil de Ulebelt koploper worden in Deventer voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. Ook voor de verdere verduurzaming van overig maatschappelijk vastgoed kan gebruik gemaakt worden van de ervaringen bij de Ulebelt.

In afstemming met de coördinatoren en vastgoed betrokkene van de gemeente gaan we een investeringsplan opstellen met een kwantificering van de investeringen tot zomer 2024.

Wij willen het volgende gaan doen:

- het bestaande hoofdgebouw en woonhuis isoleren met biobased isolatiematerialen;
- het bestaande pand optoppen met een extra verdieping van biobased bouwmaterialen;
- een werkschuur annex ontmoetingsruimte van biobased bouwmaterialen bouwen;
- tentoonstelling organiseren in het Duurzaamheidscentrum over de isolatiematerialen voor bestaande bouw, hun toepassing en de gemeentelijke stimuleringsregelingen;
- de nieuwste technieken voor verduurzaming inzetten;
- professionals en zelfbouwers meenemen, met demonstraties, workshops en trainingen;
- nieuwe bouwers – jongeren die nu moeilijk aan de bak komen - opleiden in de uitvoering, zodat ze in deze nieuwe markt aan de slag kunnen;
- de grondstoffen voor biobased isolatiematerialen als demo inzaaien op onze eigen akkers;
- alle stappen en resultaten ontsluiten voor bezoekers, die de ruimtes echt kunnen ervaren;
- op ons terrein dit plan en de vorderingen laten zien;
- alle ingrepen en bouwvorderingen vastleggen en ontsluiten voor bouwers;
- samen met ons netwerk al deze kennis en ervaring opdoen, vergaren en ontsluiten.



Bijlage 2: **Advies transitie van Bestuur naar Raad van Toezicht - separaat**

Bijlage 3: **Advies interne organisatie - separaat**

Bijlage 3: **SME-rapport 'De Ulebelt Toekomstvisie 2030' - separaat**