

het Huis Van De Buurt



Haalbaarheidsonderzoek

1 augustus 2018

Onderzoek naar de haalbaarheid van het Huis Van De Buurt in de voormalige St. Jozefschool

De aanleiding van dit document is het voornemen van de gemeente Eindhoven om de St. Jozefschool te verkopen en de behoefte van drie buurten een gezamenlijke buurtontmoetingsruimte te realiseren.

Dat er behoefte is aan een passende ruimte voor ontmoeting hebben wij, de besturen van de buurten Bloemenbuurt-Zuid, Gerardusplein en Kerstroosplein op 19 mei jl. middels een brandbrief¹ kenbaar gemaakt aan het college van Burgemeester en Wethouders en aan de gemeenteraad van de gemeente Eindhoven. Via een Burgerinitiatief², aangeboden op 3 juli jl. aan de gemeenteraad van de gemeente Eindhoven, hebben we het college verzocht de verkoop van de St. Jozefschool uit te stellen en de drie buurten opdracht te geven een businessplan te maken.

In antwoord op de brandbrief heeft het college op 27 juni jl. laten weten dat ze ontmoeting in de wijk ook belangrijk vindt en dat ze daarom graag wil dat de haalbaarheid van een buurtontmoetingsplek in (een deel) van de St. Jozefschool samen met de buurt onderzocht wordt³, waarbij als deadline voor dit haalbaarheidsonderzoek 17 augustus 2018 is gesteld⁴.

Dit haalbaarheidsonderzoek is het resultaat van onze inspanningen, waarbij we de kanttekening willen plaatsen dat niet alle items even uitputtend onderzocht zijn. Dat was gezien de korte periode en het feit dat menig een op vakantie is/was niet mogelijk. Ondanks dat vertrouwen we erop dat onze visie op een vitale ontmoetingsruimte voor onze buurten en de wijze waarop dat gerealiseerd kan worden, helder is.

Samen Kan Er Meer!

De drie buurten in Stratum, Bloemenbuurt-Zuid, Gerardusplein en Kerstroosplein willen samen een volwaardig en goed functionerend buurthuis realiseren. De St. Jozefschool in de Geraniumstraat is hiervoor dé ideale locatie; centraal gelegen tussen de drie buurten, goed bereikbaar, parkeren kan op het eigen terrein en er is ruimte⁵ om activiteiten te organiseren en te faciliteren.

Onder het motto Samen Kan Er Meer! wordt het Huis Van De Buurt in de St. Jozefschool een plek waar buurtgenoten kunnen werken, leren, inspannen en ontspannen. Een plek waar ze graag komen om te ontmoeten, te eten, te drinken en waar ze geholpen worden activiteiten te ontplooiën. Een plek van ontmoeting en verbinding.

Missie

De missie van de drie buurten is het realiseren van een gezamenlijke plek voor ontmoeting en verbinding.

Doel

Het doel van de drie buurten is de bestaande sociale structuur in de buurten (individueel en gezamenlijk) te vergroten, te versterken en te bestendigen.

Viersporenbeleid

Om het doel te bereiken wordt het Huis Van De Buurt ontwikkeld voor en door buurtbewoners. Deze gezamenlijke opbouw, inrichting en exploitatie van 'het huis' zorgt voor maatschappelijke en sociale betrokkenheid. De aanpak is gericht op vier sporen:

1. zorg
2. sociaal-maatschappelijk
3. commercie
4. wonen

Sleutelwoorden hierbij zijn participatie, eigen kracht, eigen verantwoordelijkheid en ontzorgen.

- ad 1. Als gevolg van bezuinigingen, maar ook als gevolg van de bevolkingsamenstelling is het noodzakelijk dat er nieuwe oplossingen gevonden worden. Het Huis Van De Buurt gaat een centrale rol spelen in de zorgbehoefte in de drie buurten door activiteiten te faciliteren die afgestemd zijn op de buurten.
- ad 2. In onze buurten wonen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het Huis Van De Buurt wil deze mensen via leer-werkplaatsen de mogelijkheid bieden (werk)ervaring op te doen, uit hun isolement te komen, hun netwerk te vergroten. Enerzijds door hen mee te laten werken in de dagelijkse ondersteuning van de activiteiten en het beheer, anderzijds door buurtondernemers te stimuleren hierin een rol te spelen.
- ad 3. In onze buurten zijn meer dan 800 (kleine) ondernemers actief⁶. Het Huis Van De Buurt biedt deze ondernemers ruimte om elkaar te ontmoeten, zich met elkaar te verbinden, elkaar te versterken én zichtbaar te worden voor buurtbewoners waardoor deze oplossingen in de eigen buurt(en) gaan zoeken. Financieel gezonde ondernemers dragen bij aan de kwaliteit van de buurten.
- ad 4. Er is regelmatig behoefte aan tijdelijke woonruimte (flexibel wonen). Bijvoorbeeld bij buurtbewoners die als gevolg van een echtscheiding niet meer onder één dak kunnen wonen. Het Huis Van De Buurt biedt opvang aan deze mensen die behoren tot de zogenaamde 'kwetsbare groepen'. Een andere optie is de inrichting van een zorghotel.

Tevens vragen wij aan buurtbewoners, ondernemers en andere gebruikers van de ruimten hun kennis en kwaliteit(en) ter beschikking te stellen aan de buurt als vorm van wederkerigheid.

Middels dit viersporenbeleid wordt niet alleen tegemoet gekomen aan de behoeften van de buurtbewoners^{7 8}. Ook draagt het bij aan de realisatie van de WMO-doelstellingen van de gemeente Eindhoven in deze buurten: Een wettelijke verantwoordelijkheid voor het bieden van maatschappelijke ondersteuning door:

1. Het bevorderen van de sociale samenhang, de mantelzorg en vrijwilligerswerk, de toegankelijkheid van voorzieningen, diensten en ruimten voor mensen met een beperking, de veiligheid en leefbaarheid in de gemeente, alsmede voorkomen en bestrijden van huiselijk geweld;
2. Ondersteunen van de zelfredzaamheid en de participatie van personen met een beperking of met chronische psychische of psychosociale problemen zoveel mogelijk in de eigen leefomgeving;
3. Bieden van een passende bijdrage in de behoefte aan beschermd wonen of opvang bij personen met psychische of psychosociale problemen die de thuissituatie hebben verlaten.

Gebruikers & programmering

In het verleden heeft de buurt onderzoek gedaan naar de realisatie van een buurthuis in de Gerarduskerk. In die tijd hebben diverse partijen interesse getoond. Naar aanleiding van het Burgerinitiatief en de publiciteit in de media hebben bewoners en organisaties zich opnieuw gemeld, nu voor de St. Jozefschool. Wederom is de interesse om samen een buurthuis te realiseren buitengewoon serieus.

Deze buurtbewoners/-organisaties hebben aangegeven structureel gebruik te willen maken van het Huis Van De Buurt:

- **ZorgSamenBuurt** zoekt ruimte voor de activiteiten die nu in de Zuidwester plaatsvinden (zoals samen-koken-samen-eten, boek voor een boek, spelletjesmiddagen);
- **Repair Café** zoekt ruimte voor haar maandelijks 'Café' in de Zuidwester;
- **Buurtbewoner** wil Invulling geven aan de verzorging van catering in de centrale ontmoetingsruimte;
- **Stichting Plus** en **Bloemenbuurt-Zuid** zoeken opslagruimte voor de materialen die uitgeleend worden aan buurtbewoners bij de organisatie van buuractiviteiten;
- **Meer dan 16 actieve buurtwerk-/activiteitengroepen** organiseren en faciliteren activiteiten. Ze zoeken vergaderruimte, opslagruimte en ruimte voor de activiteiten;
- **Bloemenbuurt-Zuid, Kerstroosplein** en **Gerardusbuurt** hebben behoefte aan een huiskamer en gezamenlijke ontmoetingsruimte.

De volgende niet buurtgebonden (maatschappelijke) partijen zien serieuze mogelijkheden voor buurtgebonden activiteiten en willen tegen betaling structureel vierkante meters huren:

- **Bibliotheek Eindhoven** wil een steunpunt in zuid;
- **Mijn muziek** wil muzieklessen en workshops geven en investeren in de buurt;
- **Lumens** wil investeren in ondersteuning en expertise, betaald beheer en activiteiten;
- **Wij Eindhoven, team Stratum** zoekt kantoorruimte en wil zo investering in de buurt, wijk en mensen;
- **Vitalis** zoekt ruimte voor dagbesteding voor senioren van Kortonjo en Wissenhage.

Afhankelijk van de huurprijs per m² is er veel interesse in huren van ruimte voor:

- organisatie van buurtfeesten en buurtBBQ;
- organisatie van buurt evenementen zoals (kinder)carnaval;
- workshops (schrijven, muziek, poëzie, klussen, cultuurhistorie, kunst, reizen, tuinieren, familieopstellingen, enz.);
- boekenclubs, leesclubs;
- meditatie, yoga;
- exposities;
- theehuis;
- werkplekken ZZPers, spreekkamers (mediation, coaching);
- kleinschalige bedrijvigheid, 1 dagdeel per week (messenslijper, fietsenmaker).

Voor de verhuur van de ruimten hanteert het Huis Van De Buurt verschillende tarieven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen buurtgerichte, niet buurtgerichte en commerciële activiteiten.

Het Huis Van De Buurt richt zich primair op de bewoners van de drie buurten en secundair op de rest van Stratum. Dat geldt ook voor het faciliteren van activiteiten en de verhuur van ruimten.

Personele invulling

Het Huis Van De Buurt is van maandag t/m vrijdag open van 08.30 tot 23.00 uur en in de weekenden van 12.00 tot 20.30 uur. In totaal 89,5 uren per week. Dit is exclusief de tijd voor openen en afronding/sluiting, die geschat wordt op 10,5 uur per week. Daarnaast is het Huis Van De Buurt incidenteel ook op andere tijden open als dat noodzakelijk is in verband met een activiteit.

Voor het dagelijks beheer en de leer-werkplaatsbegeleiding zijn respectievelijk 1 en 0,5 Fte opgenomen in de begroting⁹. De werkelijke inzet van de leer-werkbegeleider is afhankelijk van de activiteiten en de inzet van andere begeleiders. Mogelijk zijn hiervoor minder/meer FTE's nodig, maar die vraag kan pas beantwoord worden als er een (concept)programma ligt.

Behalve door de beheerder en de leer-werkplaatsbegeleider wordt de urenbezetting ingevuld door vrijwilligers en leer-werkplaatsdeelnemers. Concrete aantallen kunnen nog niet worden genoemd want ook die hangen samen met het (concept)programma.

Exploitatie

Door het ontbreken van basisgegevens van de exploitatie van de St. Jozefschool, staat van onderhoud van installaties, inzicht in kosten verbouw en al dan niet te gebruiken ruimte(n) is het maken van een adequate begroting erg lastig. Omdat een indicatie wenselijk zo niet noodzakelijk is, is uitgegaan van hetgeen bekend is in combinatie met cijfers uit verschillende buurtonderzoeken.

Resultaat is een gemiddelde jaarlijkse exploitatie met als inkomsten/uitgaven € 261.166¹⁰. Bij de bepaling van de inkomsten is de huidige subsidiëring van Klimop, Plein-1 en Zuidwester (in totaal € 64.909) opgevoerd als inkomstenbron.

Voor de exploitatie van het Huis Van De Buurt in de St. Jozefschool zijn twee scenario's mogelijk:

- **scenario 1**
 - . buurtfunctie begane grond
 - . wonen bovenverdieping
- **scenario 2**
 - . buurtfunctie hele gebouw

Buro Mees maakt voor beide scenario's een beraming van de verbouwkosten. Voorlopige schatting verbouw is € 1.000.000 en inrichting € 250.000.

Uit onderzoek blijkt dat woningbouwcorporatie Thuis onder voorwaarden¹¹ wil investeren in scenario 1.

GEMIDDELDE EXPLOITATIEKOSTEN			
INKOMSTEN		UITGAVEN	
Huur werkplekken	€ 14.425	Personeelskosten	€ 80.000
Huur activiteitenruimten	€ 87.974	Overige personeelskosten	€ 30.000
Evenementen	€ 10.000	Huisvestingskosten	€ 95.000
Baromzet	€ 53.885	Kantoorkosten	€ 5.000
Buurtfeesten	€ 10.000	Algemene kosten	€ 10.000
Activiteiten	€ 81.136	Inkoop	€ 16.166
Diversen	€ 3.746	Aanpassingen	€ 25.000
	<u>€ 261.166</u>		<u>€ 261.166</u>

Buurtcorporatie

In de meest ideale vorm wordt het Huis Van De Buurt in de St. Jozefschool gerund door een buurtcorporatie^{12 13}. Door buurtbewoners voor buurtbewoners, samen wonen en samen leven. De buurtcorporatie is belangrijk voor de continuïteit van het Huis Van De Buurt vanwege eigenaarschap en omdat de uitvoering van 'het werk' vrijwillig maar niet vrijblijvend is.

De corporatie start bij de verbouwing en inrichting. Door de buurtaanpak kunnen de verbouwkosten sterk gereduceerd worden, want verbouwing van de St. Jozefschool wordt bedacht, ontworpen, technisch uitgewerkt en uitgevoerd door deskundige mensen uit de buurt of door mensen uit hun netwerk. Op die manier samenwerken leidt tot saamhorigheid, ontmoeting, gezamenlijke verantwoordelijkheid, tegengaan van eenzaamheid en verbreden van netwerk(en). Kortom het versterkt de sociale cohesie.

Vanwege de beperkte tijd hebben we nog niet kunnen onderzoeken of er in de buurten voldoende draagvlak is voor zo'n buurtcorporatie. Wel hebben architecten, klussers, schilders en elektriciens al aangeboden hier een project van te willen maken.

St. Jozefschool versus bestaande buurtvoorzieningen

Bloemenbuurt-Zuid: de Klimop

Buurthuis De klimop is sinds 2016 tijdelijk gehuisvest in een woonhuis van corporatie Thuis. Deze 'huiskamer' is het hart van de Bloemenbuurt-Zuid en wordt intensief gebruikt voor vergaderingen, koffieuurtjes, spreekruimte, voorbereiden evenementen, opslag van buurtmaterialen, enzovoort. De huur van dit pand loopt mogelijk af in 2020. De gemeente Eindhoven en Thuis hebben als onderdeel van de

nieuwbouw van deze wijk de op 21 april 2008 de verplichting op zich genomen een buurthuis te herhuisvesten¹⁴.

Kerstroosplein: Plein 1

Buurthuis Plein 1 is in 2017 gesloten. Realisatie van een nieuwe ontmoetingsruimte met restaurant is opgeschort. Het laatste plan gaat uit van alleen een kleine ontmoetingsruimte. *Citaat uit Analyse en Opgaven Actiegebieden 2015 t/m 2018, december 2014: "In deze buurt wil de gemeente met partners, de economische mogelijkheden van de bewoners verbeteren. Plekken voor buurtontmoeting kunnen helpen bewoners te activeren"*. Kerstroosplein is een actiewijk t/m 2018 en huisvest met name senioren en eenouder gezinnen.

Gerardusplein: Zuidwester

Monumentaal gebouw, ligging aan het park, gesloten uitstraling, gehorig, mensen lopen niet makkelijk binnen. Bovenverdieping is zeer slecht toegankelijk met een steile trap. 9% Van de ruimte is beschikbaar voor de buurt, 91% van de ruimte wordt momenteel gehuurd door 'buurtoverstijgende' organisaties. Het gebouw is ongeschikt als buurthuis voor de betreffende 3 buurten (5300 bewoners), zo blijkt uit het concept Transitieplan Buurthuis De Zuidwester (juli 2018)¹⁵ uitgevoerd door Lumens in opdracht van de gemeente Eindhoven in het kader van Bruisende Buurt van januari 2017.

Citaat: "De conclusie van de onderzoeken is dat met de huidige vorm van de Zuidwester er geen volledige en succesvolle transitie plaats kan vinden, namelijk van de Zuidwester een aantrekkelijke en levendige ontmoetingsplaats maken voor en door buurtbewoners van het Gerardusplein, Bloemenbuurt-Zuid en Kerstroosplein die laagdrempelig en toegankelijk is."

In de St. Jozefschool is de functionele ruimte aanzienlijk groter dan in de Zuidwester (respectievelijk 572 versus 210 vierkant meter)¹⁶. Daardoor kan in de St. Jozefschool anders geprogrammeerd worden en beter afgestemd op de behoeften van de buurten en op de realisatie van de doelstelling. Dat heeft een positief effect op de omzet. Op dit moment maken jaarlijks 16.000 bezoekers gebruik van de Zuidwester¹⁷. De St. Jozefschool schat het aantal bezoekers op ruim 80.000 per jaar¹⁸ en verwacht dat deze groei na een aanloopperiode van maximaal 2 jaar ruimschoots gerealiseerd wordt.

Conclusie

Als aan burgers gevraagd wordt te investeren in hun omgeving en medemens(en) om zo een sociale, vitale, veerkrachtige en veilige buurt/leefomgeving te scheppen, dan is er gereedschap nodig om dit te realiseren.

De St. Jozefschool is historisch gezien een plek voor ontwikkeling, scholing en ontplooiing. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten én samen een gemeenschap vormen. Een centrale plek in de wijk. Waar beter kun je een Huis Van De Buurt realiseren dan daar.

Wij, Bloemenbuurt-Zuid, Gerardusbuurt, Kerstroosplein én de gemeente Eindhoven kunnen dit project laten slagen als we bereid zijn te experimenteren, elkaar het avontuur te gunnen, integraal te denken en met die 'bril' besluiten durven te nemen. Samen Staan We Sterk!

Coalitieakkoord 2018-2022

Enkele citaten uit het Coalitieakkoord 'Evenwicht en Energie' 2018-2022:

- **Stedelijke ontwikkeling:** "We continueren het beleid van verkoop van gemeentelijk vastgoed. We streven naar maximaal financieel rendement, maar wegen dit altijd af tegen de maatschappelijke waarde. Het mag niet ten koste gaan van vitale voorzieningen en sociale structuren in buurten." (pag. 18)
- **Wijken:** "We vinden het belangrijk dat onze stad wijken en buurten heeft waar het goed wonen is. We

hechten aan goede voorzieningen in de buurt zoals winkels, gezondheidscentra, scholen, sportaccommodaties, culturele voorzieningen en buurtontmoeting. Plekken die van belang zijn voor de ontmoeting en de verbinding in de wijk.” (pag. 26)

- **Wijken/Eenzaamheid:** “Vitale voorzieningen in de buurt zijn hierbij essentieel. Buurtontmoeting en dagbesteding kan zo dichtbij in de eigen omgeving plaatsvinden. We hechten waarde aan initiatieven die het taboe doorbreken.” (pag. 26)
- **Inwonersparticipatie:** “Mensen geven we zo veel mogelijk zeggenschap over wat er in hun buurt gebeurt. We zoeken daarbij ook naar nieuwe vormen van participatie. We betrekken bewoners, maatschappelijke organisaties en andere partners aan de voorkant bij initiatieven in hun omgeving. Bijvoorbeeld in wijken en buurten rondom ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke ontwikkelingen, door middel van initiatieven die passen bij de versterking van de sociale basis (inclusief Right to Challenge) en bij gebiedsgericht werken in het veiligheidsdomein.” (pag. 30)

Ons hoofd is rond, zodat ons denken van richting veranderen kan.
Rainer Rilke (1875-1926)

¹ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage A Brandbrief 'Gerardusbuurt bloeit en bloedt' d.d. 19 mei 2018

² document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage D Burgerinitiatiefvoorstel St. Jozefschool d.d. 3 juli 2018

³ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage B Reactie gemeente Eindhoven op Brandbrief d.d. 27 juni 2018

⁴ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage C Reactie griffie Burgerinitiatiefvoorstel St. Jozefschool d.d. 29 juni 2018

⁵ document 'ons Huis Van De Buurt' pagina 13

⁶ bron: OOZO & Drimble

⁷ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 4 Behoeftenonderzoek ZorgSamenBuurt 2017

⁸ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 7 Transitieplan Zuidwester 2018

⁹ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 11 Exploitatie

¹⁰ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 11 Tabel Gemiddelde Exploitatiekosten

¹¹ document 'ons Huis Van De Buurt' Bijlage E Brief woningstichting 'thuis d.d. 19 juli 2018

¹² document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 5 Buurtcorporatie Kortonjo

¹³ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 6 Buurtcorporatie - Toekomst verkenning volksgezondheid

¹⁴ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 1 Historisch overzicht Buurthuis Zuidwest Stratum

¹⁵ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 7 Transitieplan Zuidwester 2018

¹⁶ document 'ons Huis Van De Buurt' pagina 13

¹⁷ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 7 Transitieplan Zuidwester 2018

¹⁸ document 'ons Huis Van De Buurt' bijlage 10 Programma