



DENIEUWEBATEN

Inhoudelijk jaarverslag 2005 *Stichting De Baten*

Inleiding

Stichting De Baten is sedert eind 2002 doende met de realisatie van een nieuw Wijkactiviteitscentrum/multifunctioneel centrum in de wijk Batau Noord te Nieuwegein. Binnen Nieuwegein is welbekend dat het vorige activiteitscentrum van De Baten kort voor het 25-jarig bestaan in vlammen is opgegaan. De restanten zijn gesloopt en het terrein ligt sedertdien braak.

Een braakliggend terrein is geen aanwinst voor de buurt. Toch is de logische neiging bedwongen om maar zo snel mogelijk een kopie van het oude centrum terug te bouwen. Je bouwt immers altijd voor de toekomst. Het gaat dus eigenlijk om de functionaliteit van het gebouw over 10, 20 en 30 jaar. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging en besluitvorming van hetgeen er nieuw gebouwd moet gaan worden. Dit duurt iets langer, maar dat is de Batau waard.

Dus hoewel ook in 2005 het terrein van De Baten braak is blijven liggen, zijn de voorbereidingen voor de nieuwbouw in dit verslagjaar onverminderd voortgezet.

In dit jaarrapport doen wij hiervan verslag.

De Nieuwe Baten realiseert een centrum voor wonen, sport, welzijn en gezondheid(-szorg) voor de inwoners van Nieuwegein noord.



Doelstelling van de stichting nu en in de toekomst

Stichting De Baten is een non profit organisatie met als doel “welzijnsbevordering” in Nieuwegein noord. Als middel voor dat doel wordt statutair benoemd de exploitatie van een wijkactiviteitencentrum.

Deze zinnen bieden enerzijds direct veel duidelijkheid, anderzijds is er veel ruimte voor specificatie en inhoudelijke invulling. Duidelijk is dat de stichting geen winstoogmerk heeft en de activiteiten zich richten op de inwoners van Nieuwegein noord. Dat een wijkactiviteitencentrum, een gebouw, een belangrijke en zichtbare hoeksteen is van de stichtingsactiviteiten kunnen we ook rechtstreeks uit de statuten opmaken.

Invulling moet echter worden gegeven aan het begrip: welzijnsbevordering. Wat is precies welzijn, waarmee zijn de inwoners van Nieuwegein noord gediend? En wat wordt de precieze invulling van het wijkactiviteitencentrum, want ook het begrip wijkactiviteiten kan op verschillende manieren worden ingevuld.

Dit zijn de vraagstukken die stichting De Baten eerst heeft moeten oplossen, voordat er aan werkelijke bouwplannen gedacht kon gaan worden.



Het concept achter De Nieuwe Baten

Het wijkactiviteitencentrum De Baten is gebouwd in de tijd dat de gemeente Nieuwegein een groeikernfunctie kende. We praten dan over ruim 25 jaar geleden. In relatief hoog tempo werden nieuwe huizen gebouwd en kwamen vanuit andere gemeenten tal van nieuwe bewoners. Voor die nieuwe bewoners werd een ontmoetingscentrum gebouwd, De Baten, waar voorzieningen werden gevestigd die de saamhorigheid van de inwoners konden versterken en die tevens een bijdrage leverden aan de culturele, educatieve en sportieve versterking van de wijk.

Inmiddels is Nieuwegein al lang geen groeikern meer. Logischerwijs veroudert de bevolking van Nieuwegein noord want veel inwoners zijn er blijven wonen.

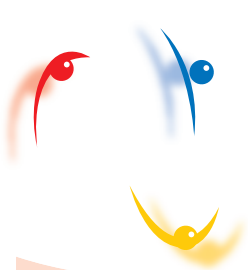
Dit vaststellende heeft de stichting De Baten gemeend dat dit ook een andere vraag stelt aan de wijze waarop de stichting de taak van welzijnsbevordering moet invullen en waarop het wijkactiviteitencentrum ingevuld moet gaan worden.

Zoals gezegd wil De Nieuwe Baten klaar zijn voor de toekomst van Nieuwegein noord. Dat zal een toekomst zijn met relatief veel meer ouderen in de wijk. En hoewel oud niet hetzelfde is als behoeftig, betekent dat toch een toename in de wijk van de vraag naar zorg, dienstverlening, aangepaste woningen, een veilige woonomgeving en andere welzijnsaspecten. Aan de vervulling van die toekomstige behoeften wil De Nieuwe Baten een bijdrage leveren. De Nieuwe Baten zal veel kenmerken gaan vertonen van een woon-zorgcomplex en een wijkservicepunt op het terrein van zorg, welzijn, cultuur en dergelijke. Het voorzieningencomplex dat door de stichting wordt gerealiseerd zal zich dus wel uitdrukkelijk blijven richten op de inwoners van Nieuwegein noord.

Wij streven er nadrukkelijk naar dat De Nieuwe Baten voor de inwoners van Nieuwegein noord een functie gaat krijgen bij iedere vraag die zij hebben over wonen, welzijn en zorg. Wij streven er naar hiervoor een zogenaamd loket te realiseren. Daarmee sluiten wij aan op de ontwikkelingen binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO).

Dit zijn in het kort onze uitgangspunten bij het realiseren van het complex.





Vorbereiding nieuwbouw

Voor wat betreft de activiteiten in het verslagjaar 2005 ligt er een sterk accent op de voorbereidingen om te komen tot realisatie van het complex De Nieuwe Baten. Wij gaan in onderstaande kort in op de belangrijkste onderdelen die in 2005 een rol hebben gespeeld.

1 • Sportvoorziening

Begin 2005, bijna 2,5 jaar na de brand, had het gemeentebestuur nog steeds geen garantie aan stichting De Baten gegeven dat zij voor langere tijd een sportzaal zouden gaan huren in De Nieuwe Baten. Dit ondanks herhaaldelijk aandringen en het sturen van reminders door De Baten aan het gemeentebestuur. De Baten heeft toen besloten, om het gehele bouwtraject niet verder te vertragen, geen sportzaal te bouwen in het nieuwe complex.

Probleem voor De Baten was namelijk dat een sportzaal bouwkundig zoveel eisen stelt dat het kostenplaatje zodanig wordt dat garanties noodzakelijk zijn voordat je gaat bouwen. Een sportzaal kun je alleen voor sportactiviteiten verhuren, ander gebruik is nauwelijks mogelijk. Daarom was de redenering van De Baten: eerst een garantie, dan pas opname in de bouwplannen.

De stichting voelt wel een maatschappelijke verantwoordelijkheid naar de sporters en basisschoolleerlingen die voorheen in De oude Baten actief waren. Daarom is direct na dit besluit een plan voor de bouw van een sportzaal aan de overkant – in park De Buurt - bij de gemeente ingediend. Dit plan is afgewezen. Het gemeentebestuur heeft vervolgens De Baten voorgesteld dat zij het initiatief voor de bouw van een sportvoorziening overneemt. Zij heeft De Nieuwe Baten verzocht om een financiële bijdrage voor dit initiatief. Onder voorwaarden kan de stichting hier wel mee instemmen. Dit betekent wel dat De Nieuwe Baten verder geen betrokkenheid meer heeft bij de realisatie van een nieuwe sportaccommodatie.

Eind 2005 was in formele zin nog geen afronding van dit onderwerp bereikt. Binnen de gemeente wordt gediscussieerd over de juiste locatie van een sportvoorziening.

2 • Parkeren

Voor nieuwbouw gelden normen voor het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om het te verwachten autogebruik te kunnen opvangen. In het geval van De Nieuwe Baten vragen vooral de nieuw te bouwen woningen om extra parkeergelegenheid. In de parkeerbehoefte wordt in belangrijke mate voorzien door een nieuw te bouwen parkeerkelder. In het oorspronkelijke plan is uitgegaan van een zogenaamde halfverdiepte parkeergarage. Dit kent het grote nadeel dat alle voorzieningen in het wijkactiviteitencentrum alleen per trap of hellingbaan bereikt moeten gaan worden. Dus zien wij veel liever een geheel verdiepte parkeergarage, zodat alle ingangen van de voorzieningen op straatniveau bereikbaar zijn.

Het grondwaterpeil in Nieuwegein is echter zo hoog dat het geheel verdiepen van een parkeergarage een buitengewoon kostbare zaak is.

In 2005 is veel energie gaan zitten in het zoeken naar een oplossing voor deze problematiek. Hoe je het ook wendt of keert de beste mogelijkheid om extra financiering te genereren is gelegen in het bouwen van meer woningen. Woningen leveren geld op, dat kan worden aangewend om de extra kosten van de parkeergarage te betalen. Het bleek echter in overleg met de gemeente nog een hele toer om die extra woningen in te passen in het zogenaamde programma van eisen voor de nieuwbouw. Uiteindelijk is dit toch gelukt. We gaan er nu van uit dat de parkeergarage van De Nieuwe Baten geheel verdiept zal zijn. Dat zal de eerste in Nieuwegein gaan worden.

3 • Woningen

De Nieuwe Baten zal geven de boven uiteengezette visie op de toekomstige functie van de stichting in het nieuwe complex woningen voor senioren gaan realiseren. De bedoeling van deze woningen is dat zij levensloopbestendig zijn – dat wil zeggen dat er niet om gezondheidsredenen verhuisd zal hoeven te worden – en dat er zonodig altijd zorgverlening in de buurt aanwezig is. Uitgangspunt is dat er een gedifferentieerd woningaanbod wordt gerealiseerd. Dit betekent: woningen van diverse omvang, duurder en goedkoper, koop en huur. Door een gemixed aanbod te realiseren zal ook de toekomstige bewonersgroep gemêleerd kunnen zijn, wat de levendigheid van de wijk ten goede kan komen.

Wij menen dat er in Nieuwegein dringend behoefte is aan woningen waarin Nieuwegeinse senioren oud kunnen worden en waar zorg nabij is mocht dit nodig blijken. Bovendien laten deze senioren ook weer woningen achter in Nieuwegein, die weer door anderen bewoond kunnen worden. Naast het verruimen van het woningaanbod voor senioren in Nieuwegein, mag het uit het voorgaande tevens duidelijk zijn, dat stichting De Baten uit deze woningbouw inkomsten ontvangt. Met dit geld wordt het mogelijk om de verdiepte parkeergarage te realiseren, alsmede de huurprijzen van het wijkactiviteitencentrum binnen de perken te houden.

4 • Samenwerkingspartners

Stichting De Baten is noch woningcorporatie, noch projectontwikkelaar. Binnen de visie van de stichting past de woningbouw voor senioren, maar de daadwerkelijke uitvoering alsmede de risico's die kunnen optreden in een dergelijk bouwtraject horen niet bij de stichting thuis. Vandaar dat wij voor dit aspect een samenwerkingspartner hebben gevonden in het bedrijf Florie en van der Heuvel, met name het onderdeel projectontwikkeling van deze firma, uit Nieuwegein. Zowel voor wat betreft de projectontwikkeling als de bouw van het complex.

Uiteraard is voor Florie projectontwikkeling, net als voor de stichting, de ontwikkeling van het nieuwe complex een belangrijk project. Regelmatig wordt daarom samen opgetrokken waarbij de verschillende deskundigheden worden ingezet. Naast het gemeenschappelijk belang is er natuurlijk een zakelijk belang tussen Florie en stichting De Baten, namelijk wat gaat de grond kosten (eigendom van De Baten) en wat gaat de bouw kosten (het werk van Florie). Om de gemeenschappelijke en zakelijke belangen niet door elkaar heen te laten lopen heeft stichting De Baten een extern adviseur in de arm genomen, die in deze een samenwerkingscontract tussen beide partijen gaat opstellen.

Naast Florie en van der Heuvel projectontwikkeling is er in 2005 regelmatig gesproken met de woningcorporatie Mitros. Deze gesprekken betreffen de realisatie van een groep huurwoningen binnen het complex. De wens van de stichting om een goede mix te krijgen in het woningaanbod in het complex, betekent dat er ook een partij moet zijn om als verhuurder op te treden. Mitros is hier in principe toe bereid. Uiteraard moeten de zakelijke aspecten en details nog grondig worden besproken alvorens sprake kan zijn van een definitieve overeenkomst.

Het meest frequent zijn in dit proces de contacten met de gemeentelijke overheid. Er is zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau met regelmaat overlegd. Omdat het om een complex proces gaat zijn opnieuw in het verslagjaar verschillende portefeuillehouders en ambtelijke afdelingen betrokken geweest. De bomen konden door het bos gezien blijven doordat er een coördinerend wethouder en ambtelijk projectleider was. Uiteraard zijn er van tijd tot tijd verschillen van mening geweest, maar eind 2005 hadden we een overeenstemming bereikt die begin 2006 naar de gemeenteraad kon worden gestuurd. Hopelijk zal een en ander leiden tot de gewenste stroomversnelling in het proces.

5 • Mogelijke gebruikers van het wijkactiviteitencentrum

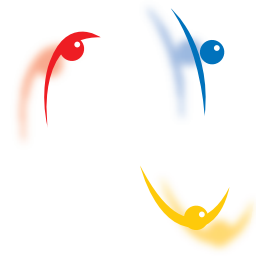
Zolang er nog geen duidelijk bouwplan met een planning is, is het lastig om de invulling van het wijkactiviteitencentrum concreet te maken. In 2005 hebben we met verschillende geïnteresseerden gesproken over mogelijke vestiging in het nieuwe centrum. Conform onze visie gaat het dan om gegadigden op het terrein van gezondheidszorg, welzijn, cultuur en educatie. Hoewel er dus nog geen enkel contract is gesloten, is in het verslagjaar wel duidelijk geworden dat er voldoende belangstelling is om het gehele gebouw te verhuren. Naar verwachting kan in 2006 een compleet inzicht gegeven gaan worden van de wijze waarop het wijkactiviteitencentrum wordt ingevuld. Centraal blijft daarbij staan de functie voor de bewoners van de wijk en van De Nieuwe Baten.

Samenwerking met winkeliers en Mitros rond het Muntplein

Nadrukkelijk wenst stichting De Baten een bijdrage te leveren aan het welzijn van Nieuwegein noord in de breedste zin van het woord. Er wordt niet volstaan met de bouw en vervolgens verhuur van het wijkactiviteitencentrum. Er wordt gekeken welke huurders in het centrum het grootste nut brengen voor de wijk en er wordt in de directe omgeving gekeken wat er nog meer kan gebeuren.

In het verband van de omgeving moeten we vaststellen dat De Nieuwe Baten een prachtig complex gaat realiseren in een wat gedateerde buurt. Naar huidige opvattingen is de naaste omgeving en het winkelcentrum Het Muntplein veel te grauw, te stenig en weinig uitnodigend. In samenwerking met Mitros en de Verenigingen van Eigenaren van de winkels van het Muntplein/Waardijnburg is daarom gewerkt aan een visie tot verbetering van de omgeving. Na een aantal voorbereidende onderzoeken is in de herfst van 2005 aan de gemeente een dergelijke visie aangeboden. Kern van dit particuliere initiatief is het aansluiten van het voorzieningencentrum van De Baten aan het winkelcentrum, alsmede het vriendelijker en groener maken van de omgeving. Er zich moet zich een werkelijk wijkcentrum gaan vormen, waar de wijkbewoners met plezier naar toe gaan en verblijven.

Er worden goede mogelijkheden gezien deze visie te realiseren, maar ook hier is uiteraard de medewerking van de gemeente onontbeerlijk. Naar verwachting zullen in 2006 de gesprekken met de gemeente gaan volgen om te bezien hoe van visie naar werkelijkheid kan worden gekomen.



Communicatie

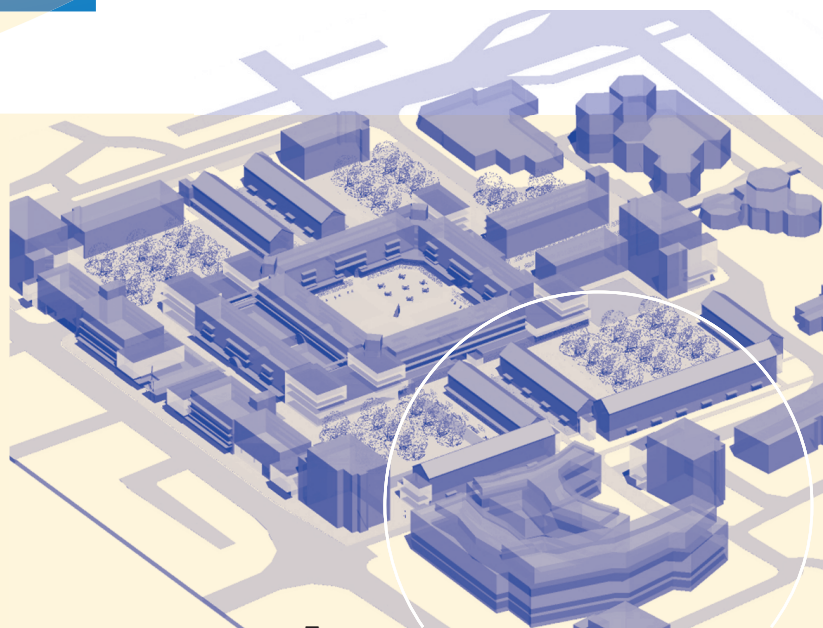
Stichting De Baten hecht veel waarde aan een goede communicatie met de samenleving over het traject van de nieuwbouw. Juist omdat het zo lang lijkt te duren is het noodzakelijk om zo goed mogelijk te proberen de juiste informatie te verspreiden. Hiertoe is besloten om periodiek een nieuwsbrief uit te geven. Het eerste nummer verscheen in november 2004, in het verslagjaar 2005 is in juni en december opnieuw een nieuwsbrief met daarin telkens de laatste stand van zaken verschenen. De nieuwsbrieven verschijnen ook digitaal op de website van de stichting.


Naast deze nieuwsbrieven worden de gemeenteraadsleden regelmatig aangeschreven en verschillende onder hen ook in persoonlijke contacten op de hoogte gehouden.

Tenslotte kennen we het beleid dat iedere vraag of opmerking van een wijkbewoner die rechtstreeks aan ons wordt gericht, door ons wordt beantwoord. Wij nodigen wijkbewoners nadrukkelijk uit om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Het betreft immers al snel een gratis advies.

Financiën

Gelijktijdig met dit inhoudelijk jaarverslag verschijnt een financieel jaarverslag met daarin de financiële stand van zaken van de stichting.





Mensen

Als dagelijks bestuur/directie treden namens de stichting op de heren Philip van Anraad en Ad van Elzaker. Zij doen dit vanaf 1 januari 2003 vanuit VOF De Verbinding.

Philip van Anraad is hiernaast directeur van Van Anraad assurantiën.

Ad van Elzaker is directeur van Publicarea, adviesbureau in het publiek domein.

Als Raad van Toezicht traden in 2005 op de heren:

Aart van Tellingen

Bestuurslid sedert 1994. Bekleedt de functie van voorzitter.

Is in het dagelijks leven directeur/eigenaar van Van Tellingen Holding bv. Heeft hiernaast de volgende nevenfuncties: Bestuurslid VVE Muntplein; bestuurslid Winkeliersvereniging de Batau; bestuurslid Stichting Middenstands Centrale (SMC), en bestuurslid Les Parfumeries.

Wil Sluis

Bestuurslid sedert 1-1-2003.

Is in het dagelijks leven organisatieadviseur en interim-manager. Hij is partner in Sluis Van der Steen Advies & Management. Heeft hiernaast de volgende nevenfuncties: Lid RvT de Stichtse Warande (Zeist en Bilthoven), lid RvT Stichting Huisvesting voor Ouderen Zeist, inkomend voorzitter Rotaryclub Vianen-Vreeswijk, voorzitter Ingezetenenraad WMO Nieuwegein. Is bovendien kerkelijk en politiek actief.

Bert Lubbinge

Bestuurslid sedert 1-1-2003.

Was in het dagelijks leven organisatieadviseur en interim-manager. Daarnaast lid van de gemeenteraad van Nieuwegein, lid Algemeen bestuur Regio Utrecht en voorzitter stichting "Steun scholen Rundu". In de periode 1998 - 2002 was hij wethouder in de gemeente Nieuwegein.

De Raad van Toezicht kwam in 2005 vijfmaal in vergadering bijeen.

In deze vergaderingen wordt het gevoerde beleid van de bestuurders/directeuren getoetst, vindt besluitvorming op hoofdonderwerpen plaats en wordt het langere termijnbeleid bepaald.

COLOFON

Dit is een uitgave van De Nieuwe Baten
Nieuwegein, mei 2006.

Voor informatie kunt u terecht bij
Ad van Elzaker: 020 - 638 64 25 of
advanelzaker@publicarea.nl