

# **Projectplan Stichting Buurthuis de Hoven**



## Inhoud

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Samenvatting project Realisatie Buurthuis De Hoven in Zutphen ..... | 3  |
| Omgevingsanalyse .....                                              | 4  |
| Aanleiding: .....                                                   | 4  |
| Stichting Buurthuis de Hoven (SBdH): .....                          | 5  |
| Missie Buurthuis de Hoven: .....                                    | 5  |
| Visie Buurthuis de Hoven: .....                                     | 5  |
| Doelstelling Buurthuis de Hoven: .....                              | 5  |
| De werkwijze van het Buurthuis de Hoven: .....                      | 5  |
| Doelgroepen en draagvlak voor het Buurthuis .....                   | 6  |
| Activiteiten: .....                                                 | 6  |
| Openingstijden van het Buurthuis: .....                             | 7  |
| Impact: .....                                                       | 8  |
| Monitoring: .....                                                   | 8  |
| Beheersorganisatie: .....                                           | 8  |
| Deelnemers: .....                                                   | 8  |
| Duurzaamheid: .....                                                 | 10 |
| Communicatie en Public Relations: .....                             | 10 |
| Uitgangspunt ruimtebenutting: .....                                 | 10 |
| De accommodatie: .....                                              | 11 |
| Constructie en materialen: .....                                    | 11 |
| Financiering; .....                                                 | 12 |
| Exploitatie: .....                                                  | 12 |
| Kritische factoren zijn: .....                                      | 13 |

## **Samenvatting project Realisatie Buurthuis De Hoven in Zutphen**

"Zutphens dorp aan de IJssel". Ooit vitale wijk om in te wonen en te werken. Het dorp aan de rivier lag er al in de 17<sup>e</sup> eeuw. Destijds begon het met 5 huizen, inmiddels telt De Hoven ruim 1000 huizen. Voor 2030 worden in het project de Hoven Noord 350 huizen bijgebouwd. Door de ligging direct tegenover het centrum van de stad Zutphen heeft De Hoven gemengde stadse en dorpse kwaliteiten, waaronder herbergen en boeren- en tuinderswoningen

In de Hoven is altijd een actief verenigingsleven geweest. Dit bood in vroegere tijden afleiding voor het dagelijks bestaan. Er zijn nog diverse verenigingen en activiteitendubs. De wijk heeft een ondernemend karakter, er zijn diverse bedrijven in de sector midden en klein bedrijf. De buurt basisvoorzieningen zijn sterk terug gelopen en bestaan uit een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek, fysiotherapie en een prikpost), kapper, educatie centrum (basisschool, BSO en dagopvang).

In 2015 is door de gemeente Zutphen in samenspraak met de wijkraad en kennispartners een Wijkontwikkelingsplan opgezet. Onderdeel van het WOP is dat er in de wijk behoefte is aan een ruimte voor ontmoeten en verbinden een Buurthuis. Het WOP gaat ervan uit dat de bewoners uit de wijk het initiatief voor de realisering van het buurthuis op zich nemen. Dit heeft geleid in maart 2017 tot de oprichting van Stichting Buurthuis de Hoven (SBdH). SBdH is verantwoordelijk voor de realisatie en de exploitatie van het buurthuis in de Hoven, de huiskamer van de wijk. Ouderen komen samen voor een kopje koffie of om een potje te kaarten, biljarten. 's Avonds worden er regelmatig maaltijden gekookt door vrijwilligers om gezamenlijk te nuttigen. Er vinden activiteiten van de verenigingen plaats. In het weekend wordt het overspoeld met sporters. De basisschool houdt er de jaarlijkse eindmusical. Er is ruimte voor initiatieven van wijkbewoners zoals creatieve, culturele sportieve activiteiten en ontmoeten. Spreekuur van het sociaal wijkteam, wijkagent, wijk regisseur en anderen. Voor thuiswerkers die overdag een aantal uur komen werken om het thuisfront de ruimte te geven. Zo maar een greep uit de toekomstige activiteiten die in het buurthuis ondergebracht gaan worden. Met de wijkbewoners zijn in 2018 3 opties voor het buurthuis besproken, unaniem is gekozen voor de locatie en accommodatie van ZVV de Hoven. Bij de gekozen locatie is ruime parkeergelegenheid aanwezig. ZVV de Hoven heeft toegezegd om de accommodatie voor het symbolische bedrag van € 1,00 over te dragen en SBdH. Eind 2022 is het definitieve ontwerp voor verbouw en uitbreiding met de bijbehorende technische adviezen vastgesteld. Op basis hiervan is een bouw- installatie- en inventaris begroting opgesteld en een exploitatiebegroting voor de eerste 5 jaar.

Om in aanmerking te komen voor financiering van diverse fondsen is een medefinanciering van de lokale overheid van minimaal 50% noodzakelijk.

Reden om in 2021 en de eerste helft van 2022 intensief gesprekken te hebben met de raadsfracties in Zutphen en met het College van B&W. B&W stellen in een collegevoorstel in november 2022 aan de gemeenteraad voor om naast de toegezegde € 400.000 subsidie (uit de financiering van RIDS) en bedrag van € 500.000 als eenmalige investeringsbijdrage te reserveren voor de realisatie van het buurthuis in de Hoven. Hieraan wordt door de voltallige gemeenteraad goedkeuring gegeven.

SBdH in nauwe samenwerking met Spectrum Elan en anderen worden andere potentiële financiers benaderen voor financiering van de resterende € 700.000. Eind 2023 werd duidelijk dat deze financiering niet haalbaar is. Door verhogingen van de kosten voor de bouw en de installaties en verandering in het beleid van de nationale fondsen. Nieuwe gesprekken met het college van B&W m.b.t. extra financiering van uit de gemeente vinden plaats. Eind juni 2024 overeenstemming met de wethouder dat er een raadsvoorstel wordt voorbereid om € 350.000 en € 200.000 uit de resterende Rivier in de Stad financiering te gebruiken voor de realisering van het buurthuis. SBdH draagt het bedrag van € 200.000 bij d.m.v. een lening.

## **Omgevingsanalyse**

De oorsprong van de wijk de Hoven is op een kruispunt van wegen vanuit Arnhem (het zuiden) en Apeldoorn (Westen), Zwolle Deventer (Noorden) en Lochem (Oosten) die samenkomen bij de oversteek van de IJssel naar de stad Zutphen.

De Hoven heeft een eigen cultuur, tradities en identiteit welke teruggevonden worden in de activiteiten van het verengingsleven van de wijk. De activiteiten en het verenigingsleven in de wijk zijn teruggelopen in de afgelopen jaren. Er is duidelijk behoefte aan nieuw activiteiten voor jongeren en ouderen. Beide doelgroepen hebben behoefte aan een ontmoetingsplek als een buurthuis. Door ze bij elkaar te brengen in een buurthuis ontstaat er een ambiance voor nieuwe ideeën en activiteiten en wordt de sociale cohesie van de wijk versterkt. In de wijk zijn de volgende verengingen actief, ZVV de Hoven, TV de Hoven, Buurtvereniging, SV de Hoven en Theatergroep de Hoven. Daarnaast is er een kleine ruimte in de Mulderskamp voor sociale activiteiten.

Aantal inwoners rond 2.500 in 1.090 huishoudens. Het woningbestand is ruim 1.000 woningen waarvan 360 huurwoningen. In de wijk is vooral behoefte aan betaalbare starters- en levensloop bestendigde woningen. Daarnaast worden er voor 2030 350 woningen bijgebouwd in het plan Hoven Noord.

Voorzieningen in de wijk nemen af er is nu nog een kapper, Wok restaurant, Café. Er is een gezondheidscentrum in de wijk met een huisartsenpraktijk, afhaal apotheek, en fysiotherapie. Meeste kinderen uit de wijk gaan naar scholen in de stad met een bepaalde onderwijsmethode. Met ingang van het schooljaar 2022/2023 is de basisschool in de wijk ondergebracht bij Stichting Katholiek Basisonderwijs Gelderland en gestart als Jenaplanschool de Hoven. De wijk kent twee MKB werkgevers, een plantenkweker (WiMa) en een bouwbedrijf (Christiaans), verder een aantal kleinere waaronder marktkooplieden en ZZP'ers in diverse sectoren.

De rondweg om de wijk wordt op 18 december 2022 opengesteld voor het verkeer waarna de doorgaande weg in de wijk verdwijnt en de belangrijkste straten verkeersluw geworden zijn.

## **Aanleiding:**

In de Hoven en over de Hoven wordt al jarenlang gepraat over woningbouw in de wijk na dat in 2007 het laatste woningbouwproject de Teuge met 200 woningen is opgeleverd. In de afgelopen 20 jaar varieerden de woningbouwplannen voor de wijk, van 3.000 plan de IJsselsprong tot 350 plan de Hoven Noord. De woningbouwplannen zijn noodzakelijk om de wijk leefbaar te houden en te voorzien van de basisvoorzieningen zoals een buurt super, basisschool, gezondheidscentrum, buurthuis en voor een belangrijke impuls van het verengingsleven. De mogelijkheid om jongeren uit de Hoven een woning aan te bieden in hun eigen wijk en ouderen de mogelijkheid om in de wijk te blijven wonen, door levensloop bestendigde woningen.

Weg naar Voorst 75 7205CM Zutphen. [info@buurthuisdehoven.nl](mailto:info@buurthuisdehoven.nl). [www.buurthuisdehoven.nl](http://www.buurthuisdehoven.nl) KvK 68402643. NL38RABO0317833936

Een buurthuis wordt gezien als een belangrijke basisvoorziening voor de wijk om de sociale cohesie en het verenigingsleven te behouden. De Hoven is in de gemeente Zutphen de enige wijk zonder buurthuis.

In 2015 wordt door de gemeenteraad het wijkontwikkelingsplan (WOP) 2015 -2025 opgesteld door de wijkraad en de gemeente, goedgekeurd. In het WOP wordt de realisering van een buurthuis als essentieel voor de wijk gezien voor ontmoeting, activiteiten, verenigingsleven door en voor wijkbewoners. Op advies van de gemeente en verzoek van de wijkraad worden in 2016 een aantal personen benaderd om de mogelijkheden om een buurthuis in de Hoven te onderzoeken en uit te werken. In maart 2017 wordt Stichting Buurthuis de Hoven (SBdH) opgericht.

### **Stichting Buurthuis de Hoven (SBdH):**

In de statuten van de Stichting (zie bijlage) wat van het bestuur wordt verwacht. Het bestuur zal verenigingen school en bedrijven regelmatig informeren over de voortgang van de realisering van het buurthuis.

### **Missie Buurthuis de Hoven:**

Het Buurthuis wil een verantwoorde aanbieder zijn van een ontmoetingsplek voor alle wijkbewoners waar verenigingen en wijkbewoners activiteiten door en voor alle wijkbewoners kunnen organiseren die bijdragen aan een duurzame sociale samenhang van een leefbare wijk. Uitgangspunten zijn: vertrouwen, respect, samenwerking, solidariteit, duurzaamheid.

### **Visie Buurthuis de Hoven:**

Het Buurthuis wil voor, door en met de bewoners van de wijk activiteiten kunnen ontwikkelen en uitvoeren welke de onderlinge verbondenheid tussen de bewoners versterkt.

### **Doelstelling Buurthuis de Hoven:**

Het Buurthuis heeft ten doel: het behouden en versterken van de sociale kracht in de wijk de Hoven d.m.v. een centrale plek in de wijk waarin bewoners als deelnemers de ruimte krijgen om binnen te lopen en hun eigen activiteiten voor en door elkaar te verwezenlijken. Het Buurthuis wordt het huis van het wijkplatform en de samenwerking tussen SBdH en het wijkplatform en haar buurtmakers, uit de 11 buurten, dragen bij aan een belangrijke onderbouwing van de doelstelling.

### **De werkwijze van het Buurthuis de Hoven:**

Het bestaansrecht van het buurthuis is niet gelegen in het gebouw zelf, maar in waar het buurthuis bijdraagt aan de betrokkenheid in de wijk, de initiatieven van haar bewoners aan de leefbaarheid en de sociale cohesie in de wijk. Het Buurthuis is voor de bewoners een laagdrempelige voorziening die werkt vanuit de context en niet vanuit een voor opgesteld plan, maar vanuit wat zicht aandient vanuit de wijk, de betrokken wijkbewoners en/of hun organisaties. Hierdoor ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven en een plek voor uiteenlopende belangen. Gedeelde noemer van de deelnemers is het belang hechten aan autonomie "het buurthuis is van onze de wijk", zeggenschap en waardigheid, zoeken naar elkaar en betrokken raken, transparantie, collectieve verantwoordelijkheid.

## Uniciteit:

Buurthuis de Hoven is het eerste buurthuis in Zutphen dat door de wijkbewoners beheerd wordt. Bij het beheer van de andere wijkcentra in de gemeente Zutphen is altijd een organisatie betrokken zoals de welzijnsorganisatie Perspectief, Stichting Lokaal. Wat activiteiten betreft wordt het buurthuis ook uniek in vergelijking met de andere wijkcentra omdat bij het buurthuis de Hoven onderdeel wordt van het sportcomplex de Hoven, beschikt over een multifunctionele ruimte voor o.a. culturele-, recreatieve en creatieve ouderen- en jongeren activiteiten. De combinatie sport met andere activiteiten maakt een dekkende exploitatie mogelijk, Deze dekkende exploitatie is alleen mogelijk als er geen sprake is van huur of kapitaalslasten.

## Doelgroepen en draagvlak voor het Buurthuis

Partners van SBdH zijn de volgende organisaties uit de wijken de gemeente:

- De bewoners van de wijk de Hoven enquête van 2015 geeft 83% van de gezinnen aan dat een buurthuis noodzakelijk is voor de wijk en ze daar gebruik van gaan maken.
- Zutphense Voetbal Vereniging de Hoven,
- Buurt Vereniging de Hoven,
- Ontmoetingscentrum de Mulderskamp
- De Wijkplatform met Buurtmakers,
- Museum Boer Kip
- Jenaplanschool de Hoven.
- Tennisvereniging de Hoven
- Gemeente Zutphen
- Sociaal wijkteam Perspectief
- Perspectief Zutphen (welzijnsorganisatie)
- Andere doelgroepen zijn Heufs Volksfeest, Zonnebloem de Hoven, Theatergroep de Hoven, kinderkleding ruilmarkt, Volkstuin Complex Lange en Korte Vooren, werkgroep Klimaattuintjes, Buurtkoelkast etc.

## Activiteiten:

Het uitgangspunt is dat het buurthuis een sociale ontmoetingsplek is voor alle buurtbewoners. Buurtbewoners die gezamenlijk of individueel activiteiten wil ontplooiën maar ook buurtbewoners die op zoek zijn naar ontmoetingen met anderen voor sociaal contact, ouderen en jongeren die een plek zoeken voor ontmoeting en ontspanning in de wijk. Het buurthuis zal ruimte bieden aan de activiteiten van verenigingen huidige en nieuwe. Uit een inventarisatie van de activiteiten in de wijk bestaande en waar behoefte aan is in het buurthuis komen we op een 40 tot 50 activiteiten met een aantal van 42.500 deelnemers (zie bijlage exploitatiebegroting en activiteiten planning).

| SBdH prognose van de ontwikkeling van de activiteiten aantal deelnemers per doelgroep. |              |               |               |               |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Doelgroep                                                                              | Actueel 2023 | 1st jaar 2026 | 2de jaar 2027 | 3de jaar 2028 | 4de jaar 2029 | 5de jaar 2030 |
| Bewoners                                                                               | 4.400        | 6.900         | 10.900        | 14.600        | 16.200        | 18.000        |
| Kinderen                                                                               | 200          | 600           | 1.100         | 1.300         | 1.500         | 1.900         |
| Jongeren                                                                               | -            | 300           | 600           | 700           | 900           | 1.100         |
| Ouderen                                                                                | 500          | 800           | 1.400         | 1.600         | 1.800         | 2.200         |
| Sport                                                                                  | 10.000       | 13.600        | 15.200        | 16.400        | 17.300        | 18.600        |
| Cultuur                                                                                | -            | 200           | 400           | 400           | 600           | 600           |
| Onderwijs                                                                              | 100          | 150           | 200           | 250           | 250           | 300           |
|                                                                                        |              |               |               |               |               |               |
| Totaal                                                                                 | 15.200       | 22.550        | 29.800        | 35.250        | 38.550        | 42.700        |

Naast bestaande activiteiten is er ruimte en animo voor:

- Activiteiten hebben mede als doel om eenzaamheid in de wijk te verkleinen. Activiteiten van uit de gemeente, dagbesteding en sociaal cultureel werk, informatiebijeenkomsten m.b.t. o.a. wijkontwikkeling.
- Voorlichting en informatie over gezondheidszorg. (Bewegen binnen, buiten beweeg route en de aanleg van een beweeg tuin met als start punt het buurthuis)
- Ondersteuning op het gebied van formulieren invullen, belastingaangiftes, schuldhulp verlening.
- Huiswerkbegeleiding, jongeren activiteiten. (Initiatief skatebaan)
- Ruimte voor startende ondernemers en ZZP'ers.
- Toeristisch Overstap Punt. Startpunt Klompenpad en Fietsroute de Hoven bij het Buurthuis

### Openingstijden van het Buurthuis:

Op basis van de huidige- en de uitbreiding met nieuwe activiteiten is het buurthuis open vanaf maandagmiddag 14:00 uur tot 22:00 uur (maandagmorgen is gereserveerd voor schoonmaak. Dinsdag t/m Vrijdag van 10:00 tot 22:00 uur.

Zaterdag en zondag vanaf een uur voor het begin van de eerste sportwedstrijd tot minimaal een uur na de laatste wedstrijd. Avonden afhankelijk van de geplande activiteiten. Feestdagen afhankelijk van de geplande activiteiten.

De ochtenden en middagen voor inloop met een drankje, kop koffie, thee, ontmoeten door te biljarten, darten, spelletjes geplande dag activiteiten. Elke avond op de werkdagen voor de trainingen van de sportverenigingen en andere activiteiten zoals bijvoorbeeld vergaderingen, samen eten, filmavonden etc.

## **Impact:**

Het buurthuis wordt de centrale plek in de Hoven waar buurtbewoners oud en jong, Hovenaren en nieuwe bewoners, elkaar kunnen ontmoeten, samen activiteiten kunnen organiseren, sporten, ontspannen etc. elkaar kunnen helpen en met andere betrokkenen bij de Hoven (gemeente, provincie, welzijnswerk, onderwijs) de wijk ontwikkelen tot een wijk die voor elke bewoner leefbaar is en d.m.v. de sociale cohesie elke wijkbewoner welkom is en gerespecteerd en gehoord wordt.

Het is duidelijk dat de wijkbewoners verschillende groepen vertegenwoordigen de wijk uit buurten en straten bestaan, ieder met een eigen identiteit, ambities, wensen en problemen door deze samen te laten komen in het buurthuis kunnen deze besproken worden en gezamenlijk oplossingen die voor eenieder aanvaardbaar zijn uitgevoerd worden. Op dit moment is het nog niet mogelijk om m.b.v. de bestaande tools op m.b.v. een planning (prognose) de sociale impact te meten en uit te drukken in een waarde.

## **Monitoring:**

Onderdeel van dit bedrijfsplan en de exploitatiebegrotingen is een 5 jaren activiteiten planning op basis van de huidige activiteiten van de diverse verenigingen en organisaties in de wijk de en mogelijk toekomstige activiteiten in het Buurthuis. Daarnaast zijn er een aantal huidige activiteiten die mogelijk in de toekomst gebruik kunnen gaan maken van het buurthuis. Nieuwe activiteiten zoals een beweegtuin waarover gesproken worden en meer aandacht voor ouderen bewegen ontmoeten jongeren ontmoeten, huiswerkbegeleiding etc.

Naast het 5 jaren plan wordt een jaarplan gemaakt de activiteiten worden opgenomen in de buurt agenda op de website van het buurthuis.

Het jaarplan wordt bij een nieuwe activiteit bijgesteld en per kwartaal wordt de planning met de betrokkenen geëvalueerd en eventueel bijgesteld.

Per activiteit wordt een draaiboek gemaakt en bijgehouden het aantal vrijwilligers en deelnemers, hoe wordt de activiteit ervaren, wat zijn eventuele verbeteringen.

De dagelijkse, wekelijkse en maandelijkse inkomsten en uitgaven van het buurthuis daar waar mogelijk gekoppeld aan een activiteit.

In de eerste maand van een kwartaal ontvangt het bestuur een rapportage over de activiteiten, aantal deelnemers en de geconsolideerde financiële kwartaalcijfers.

Halfjaarlijks is er voor de buurt bewoners en andere betrokkenen een informatieavond over de voortgang en ontwikkelingen van het buurthuis.

## **Beheersorganisatie:**

Voor het gebruiksbeheer en de exploitatie is een gezamenlijke overkoepelende Stichting, Stichting Buurthuis de Hoven (SBdH) opgericht. Deze stichting is verantwoordelijk voor de bouw en realisatie van het Buurthuis, de exploitatie van het Buurthuis inclusief de horecavoorziening en overige zaken die van belang zijn voor van het buurthuis.

De exploitatie wordt uitgevoerd met inzet van vrijwilligers. SBdH zal deze taken transparant en professioneel uitvoeren zonder winstoogmerk.

## **Deelnemers/ Vrijwilligers:**

Onder deelnemers voor het buurthuis verstaan we de verenigingen of organisaties en individuele wijkbewoners die gebruik maken van het buurthuis. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de activiteiten ligt bij de betreffende deelnemers en het uitgangspunt is dat dit door eigen mensen (vrijwilligers) van de deelnemers wordt

gerealiseerd. SBdH gaat uit van deelnemers en niet van vrijwilligers omdat het verschil essentieel is een deelnemer maakt samen met anderen het plan en draagt bij aan de uitvoering, een vrijwilliger werkt van uit een door andere vooropgesteld plan.

Daarnaast hebben de deelnemers d.m.v. regelmatig overleg met SBdH inspraak over de inrichting en onderhoud van het gebouw, afstemming van de activiteiten, de bezetting van de bar, de ruimtes, voorraadbeheer, de sleutels, exploitatie etc.

Voor een continue exploitatie van het buurthuis is een pool van vrijwilligers (50) nodig voor het beheer en de exploitatie.

De wijkbewoners worden vanaf medio 2024 benaderd om aan te geven of ze als vrijwilliger betrokken willen zijn bij de realisering van het buurthuis en in welke werkgroep van het buurthuis ze willen deelnemen.

Belangrijke werkgroepen zijn:

1. Beheer, planning administratie monitoring etc.
2. Bouw/onderhoud, schoonmaak, kleine reparaties etc.
3. Horeca, bemensen huiskamer, inkoop etc.
4. Activiteiten, jongeren, ouderen, sport bewegen, cultuur, recreatie etc.
5. Communicatie nieuwsbrief, website sociale media
6. Bestuur, algemeen beleid, externe contacten.

Werkgroepen zullen voorbereid worden zodat ze na de opening van het buurthuis hun taken kunnen uitvoeren, daar waar nodig worden ze in de voorbereiding ondersteunt d.m.v. workshops, trainingen en bezoeken aan bestaande buurthuizen.

Plaats van de werkgroepen en hun leden binnen de organisatie worden gezamenlijk verder uitgewerkt in reglementen.

## Identiteit:

De realisering van een buurthuis in de Hoven is een onderdeel van het WOP 2015 – 2025. Toen eind 2016 bleek dat de gemeente en de wijkraad niet de capaciteit en de mogelijkheden hadden om deze realisering op zich te nemen hebben een aantal personen zich beschikbaar gesteld om deze taak op zich te nemen. Hieruit is SBdH ontstaan.

Uitgangspunt van het buurthuis de Hoven is dat het buurthuis van de wijk is en door de wijkbewoners beheerd en geëxploiteerd wordt. SBdH wordt eigenaar van de accommodatie. Door de financiering voor de ver- en nieuwbouw te realiseren uit bijdragen vanuit gemeentelijke-, provinciale- en duurzaamheid subsidies, bijdragen van nationale en lokale fondsen.

Door het buurthuis in de Hoven te realiseren bij de sportvelden in de wijk waardoor sport en de wijk activiteiten op een centrale plek in de wijk plaatsvinden.

Naast het buurthuis is er in de Hoven mogelijkheid om in de volgende locaties activiteiten te organiseren:

1. De IJsselstroom gerenoveerde oude wasserij; zakelijk verhuur voor vergaderen, training, teambuilding, bedrijfsfeest, fotoshoots en tv opnames. Mogelijkheden van catering capaciteit maximaal 70 personen.
2. De garage particuliere kleine ruimte voor maximaal 15 personen voor muzieklessen, yogalessen, coaching etc.
3. Café de Hoven klein wijk café open donderdag- en vrijdag avond en zaterdag en zondag. Biljart- en dart vereniging maken gebruik van het café.
4. Ontmoetingscentrum Mulderskamp. De Mulderskamp sluit op het moment dat het buurthuis gerealiseerd is. Activiteiten gaan over naar het Buurthuis.

#### 5. Restaurant de Wok de Hoven.

In de Hoven zijn op dit moment geen tot minimale mogelijkheden om activiteiten zoals door SBdH gepland te realiseren.

### **Duurzaamheid:**

Door realisatie van dit buurthuis wil SBdH de fundering leggen voor een duurzame toekomst van de wijk. Voor een duurzame sociale samenhang binnen de wijk is het verenigingsleven essentieel.

Door verenigingen en wijk activiteiten samen te brengen in een buurthuis zijn er mogelijkheden voor onderlinge samenwerking, waardoor bewoners meer op de hoogte zijn van wat er in de wijk mogelijk is en gebeurt en de sociale samenhang tussen de bewoners versterkt gaat worden.

Naast de duurzame sociaal samenhang zal het buurthuis zich richten op het duurzaam gebruik van de beschikbare middelen, met betrekking tot de bouw van het buurthuis is het streven om de accommodatie energie neutraal uit te voeren.

### **Communicatie en Public Relations:**

Om transparant te zijn naar de wijkbewoners en betrokkenen bij de realisering van het buurthuis maakt SBdH gebruik van de volgende communicatiemiddelen:

1. Een website ([www.buurthuisdehoven.nl](http://www.buurthuisdehoven.nl)) met regelmatige informatie over het buurthuis en de wijk.
2. Informatieavonden over de realisering van het buurthuis voor buurtbewoners en of groepen buurtbewoners.
3. Overleg met de besturen van de verenigingen in de wijk.
4. Regelmatig overleg met de Gemeente Zutphen.
5. De facebook pagina met links na de inhoud op de website,
6. Updates naar het huis aan huis bladen en de regiokrant d.m.v. persberichten.
7. SBdH zal daarnaast haar informatie delen via de Nieuwsbrief de Hoven van het Wijkplatform de Hoven en eventueel met persberichten in de lokale editie van de Stentor en het huis aan huisbladen Achterhoeks Contact en Steden Driehoek

Naast deze formele wijze van communiceren worden de bestuursleden van SBdH regelmatig door wijkbewoners en hun achterban gevraagd naar informatie m.b.t. de stand van zaken rond het buurthuis.

### **Uitgangspunt ruimtebenutting:**

Het buurthuis wordt in de eerste plaats ontwikkeld voor het gebruik door de deelnemers uit de wijk. Het buurthuis heeft daarmee een maatschappelijke bestemming gericht op sociale samenhang en leefbaarheid.

Binnen het Buurthuis is het uitgangspunt dat alle ruimten in gemeenschappelijkheid gebruikt worden. Dat betekent dat geen van de deelnemers aan het Buurthuis recht heeft of een eigen ruimte(s) kan claimen.

Het gebruik van de ruimtes vindt plaats volgens de volgende prioritering:

1. De deelnemers uit de wijk de Hoven. SBdH gaat met deze gebruikers een gebruikersovereenkomst aan.
2. Huurders uit de Gemeente Zutphen, die activiteiten georganiseerd worden voor de bewoners van de wijk de Hoven wordt er een gebruikersovereenkomst opgesteld.
3. Voor algemene activiteiten wordt een gebruiks- huurovereenkomst opgesteld.

## De accommodatie:

Op basis van gesprekken en een inventarisatie van de wensen van de toekomst gebruikers van het Buurthuis de Hoven, rekening houdend met het budget beschikbaar voor de bouw van het Buurthuis de Hoven heeft het Stichtingsbestuur criteria voor de bouw van het Buurthuis opgesteld. Het uitgangspunt was een buurthuis op de locatie van de sportvelden aan de Molenweg. Waarbij tevens een grote parkeerruimte aanwezig is. Waarna aan de hand van deze criteria 3 architecten een schetsontwerp hebben gemaakt. Deze zijn met de betrokkenen uit de wijk besproken en er is gekozen voor het ontwerp dat het best bij de wijk en de omgeving past. Gekozen voor geen volledige nieuwbouw maar een combinatie van ver- en nieuwbouw van de huidige van de accommodatie van ZVV de Hoven Molenweg 36.

In de nieuwbouw worden de volgende ruimtes gerealiseerd:

1. Cultuur Sociaal Multifunctionele ruimte voor toneel- muziek repetities uitvoeringen, beweegactiviteiten, verenigingsavonden etc.
2. Sociaal huiskamer met keuken en berging
3. Algemeen begane grond vergaderen 63 m<sup>2</sup> entree, hal en toiletten etc. 100 m<sup>2</sup>.  
Verdieping vergaderen en overloop 100 m<sup>2</sup> installaties 65 m<sup>2</sup>, berging 120 m<sup>2</sup>

## Zie bijlage bouwplan

## Constructie en materialen:

- a) Hoofdconstructie in stalen H-profielen welke over de huidige accommodatie wordt geplaatst. Met als voordeel dat de huidige accommodatie voor een groot deel in gebruik kan blijven, de verbouw wordt in fases uitgevoerd.
  - b) Hellend dak metalen profiel platen in antraciet kleur. Voor een hellend dak is gekozen i.v.m. de aanliggende voetbalvelden en hierdoor ontstaat een installatie ruimte voor luchtbehandeling, verwarming etc. en eventueel mogelijkheden voor opslag. Op het dak worden 92 zonnepanelen en zonnecollectoren voor warm watervoorziening geïnstalleerd
  - c) Gevel houten balken kolommen naturel kleur waar tussen stalen sandwichpanelen in een antraciet kleur.
  - d) Puien aluminium antraciet kleur.
  - e) deuren/ramen/panelen aluminium antraciet kleur.
  - f) Binnenwerk verblijfsruimten zijn de sandwichpanelen afgewerkt met regelwerk extra isolatie en afgewerkt met gipsvezelplaat.
  - g) binnenwanden van betonsteen schoon werk en in de natte ruimtes afgewerkt met tegels.
  - h) Isolatie met betonvloer op zand. Afwerking natte ruimtes tegels andere ruimtes in overleg met gebruikers.
  - i) Plafonds: systeemplafonds.
- Het uitgangspunt is om een energie neutrale accommodatie te realiseren voor de verwarming wordt gebruik gemaakt van lage temperatuur verwarming opgewekt d.m.v. warmtepompen.

## Zie bijlage investeringsbegroting en dekking

## **Financiering;**

De financiering van de bouw van het te realiseren buurthuis vastgelegd in de bouw begroting en het dekkingsplan. De begroting is opgesteld op basis van de inbreng van aannemer en adviseurs.

Het dekkingsplan op basis van potentiële financieringsmogelijkheden als subsidies van de gemeente bijdragen van fondsen een lening van €200.000. De gelden voor de bouw worden beheerd d.m.v. een voor de bouw geopende bankrekening. De financiële verantwoording voor de bouw wordt verantwoord in de bouw rapportage(s). Deze wordt afsluitend door een accountant gecontroleerd.

Voor SBdH is het duidelijk dat het verkrijgen van een financiering van € 1,6 miljoen in een keer uit subsidies en bijdragen van nationale en lokale fondsen en de wijk een grote opgave is. Mede doordat de enige toezegging tot 2022 € 400.000 is van de gemeente Zutphen uit de provinciale subsidie voor aanpassingen in de Hoven na realisering van de rondweg om de Hoven. Tot het gesprek met de wethouder in september 2021 was het standpunt van de gemeente dat deze € 400.000 de enige bijdrage van de gemeente. Na gesprekken met de raadsfracties met B&W in 2021 en 2022 werd tijdens het politiek café voor de raadsverkiezing op 18-02-2022 duidelijk dat 11 politieke partijen allen vinden dat het buurthuis in de Hoven gerealiseerd moet worden. Tijdens de coalitie onderhandeling wordt de realisatie van het buurthuis de Hoven opgenomen als een van de projecten van het nieuwe college van B&W in het coalitieakkoord. Na een aantal gesprekken de wethouder wordt in november 2022 een college besluit omgezet in een raadsvoorstel om eenmalig € 500.000 als investeringsbijdrage toe te zeggen voor de realisering van het buurthuis in de Hoven. Het raadsvoorstel wordt is door de raad aangenomen in de vergadering van 12 december 2022.

Ondertussen is SBdH met Spectrum Elan gestart met het onderzoeken en benaderen van andere potentiële financiers. De planning is om in juni 2023 een besluit te nemen over een go of no go afhankelijk van de toegezegde financiering voor de start van de bouw van het buurthuis eind 2023. Eind 2023 werd duidelijk dat de financiering niet mogelijk is met de bijdragen van de nationale fondsen vanwege veranderingen in het beleid. SBdH komt ook niet in aanmerking voor de bekende provinciale en landelijke subsidies. In overleg met de architect en de aannemer wordt het ontwerp kleiner en gekeken na mogelijke aanpassingen van materialen. Aannemer en installateur komen met aangepaste begrotingen. Er vindt nieuw overleg met de verantwoordelijke wethouder plaats. Wethouder zegt een aanvullende financiering van € 350.000 toe als vervanging voor de niet toegekende provinciale subsidie en een bijdrage van € 200.000 uit de resterende gelden voor de Hoven uit het project Rivier in de Stad. Het noodzakelijke college- en raadsbesluit worden voorbereid. SBdH gaat een lening aan voor de resterende € 200.000 en samen met ZVV de Hoven wordt een waarborg aangevraagd bij Stichting Waarborgfonds Sport. Met deze toezeggingen is de realisering van de bouw van het Buurthuis in de Hoven gegarandeerd.

## **Exploitatie:**

In 2017 heeft SBdH € 50.000 ontvangen van de Gemeente Zutphen als subsidie voor de opstartfase, hiervoor is een bank- en spaarrekening geopend. Verantwoording vindt jaarlijks plaats d.m.v. een jaarverslag en jaarrekening.

Daarnaast is een exploitatiebegroting opgesteld voor de periode 2026– 2030 op basis van gegevens van de keypartners en adviseurs. Uitgangspunt is dat exploitatie van het buurthuis dekkend is van uit de inkomsten van activiteiten. De jaarrekening wordt jaarlijks aan de deelnemers gepresenteerd en voorzien van een accountantsverklaring. De doelstelling is dat de exploitatie neutraal is. Jaarlijkse kosten van het buurthuis worden volledig gedekt door de inkomsten van het buurthuis en er is geen subsidie nodig van uit de gemeente en of andere overheden.

Dit betekent niet dat in de exploitatie activiteiten kunnen worden opgenomen welke worden gefinancierd vanuit wettelijke bijdragen van overheden (bijvoorbeeld activiteiten van uit de WMO) en of activiteiten welke door derden gesubsidieerd worden (bijvoorbeeld wijkactiviteiten gesubsidieerd door het Oranjefonds, Wijkplatform etc.).

Qua beheer is ervoor gekozen om wijkbewoners in te zetten als vrijwilligers. Enerzijds maar om betrokkenheid bij inwoners te creëren.

Andere voorzieningen welke vanuit het resultaat worden gefinancierd zijn rente aflossing lening, groot onderhoud en afschrijvingen.

## **Bijlage exploitatiebegroting**

### **Kritische factoren zijn:**

- 1) Kunnen er vertraging ontstaan door bezwaarprocedures m.b.t. omgevingsvergunning en het bestemmingsplan en andere onvoorziene externe factoren.
- 2) Bezoekersaantallen bij de activiteiten en of het aantal leden van de verenigingen in de wijk neemt dusdanig af dat de exploitatie bijgesteld moet worden op basis van het aantal deelnemers en of activiteiten.
- 3) Verdere Vertraging in de nieuwbouw in de Hoven Noord kan hier een factor zijn.

Zutphen juli 2024

Stichting Buurthuis de Hoven.

### **Bijlagen:**

1. Bouwplan tekeningen
2. Bouw- en installatie begroting met dekkingsplan.
3. Exploitatiebegroting.