

Bezoekadres
Osdorplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 90460
1006 BL Amsterdam
Telefoon 020 518 0800
Fax 020 619 9426
www.osdorp.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp

15

Deelraadsvergadering

Datum 16-2, 2 maart 2010
Reg.nr. 77sdo2010
Directory L:\projecten2010
Documentnaam Raadsbesluit.dierenweide.doc

Onderwerp Kinderboerderij de Dierenweide

De deelraad Osdorp,


Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur van 19 januari 2010

Besluit

1. het Programma van Eisen Kinderboerderij De Dierenweide vast te stellen;
2. de vernieuwing van de kinderboerderij De Dierenweide zelf te ontwikkelen;
3. een rendabel krediet met een economisch nut ad € 450.000 (excl compensabele BTW) voor de stichtingskosten van de Kinderboerderij De Dierenweide vast te stellen;
4. de kosten van het krediet te dekken uit de bijdrage ISV voor het Botteskerkpark à € 410.000 en bijdragen derden à € 40.000;
5. de ISV-bijdrage à € 410.000 die momenteel in de grondexploitatie Reimerswaalbuurt is opgenomen als opbrengst uit die grondexploitatie te halen en beschikbaar te stellen voor het krediet onder 4 genoemd.
6. kennis te nemen van de exploitatiebegroting Kinderboerderij De Dierenweide en exploitatiebegroting dagbesteding De Dierenweide.
7. een onderzoek te laten uitvoeren naar de haalbaarheid om de aansturing en de bedrijfsvoering van de vier kinderboerderijen binnen het nieuwe stadsdeel Nieuw West samen te voegen.



mevrouw P. Terlien,
griffier



de heer E.R. Vos,
voorzitter deelraad

Afschrift van dit besluit aan:

- W. Bouwman (afdeling Financiën), A. Bijlsma (afdeling Accommodaties Onderwijs en Welzijn), T. Wenniger (afdeling Grondzaken), M. Bekkers (afdeling Wijken), M. Janssen (afdeling RO&B) en A. Duyst (afdeling Projecten)

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 90460
1006 BL Amsterdam
Telefoon 020 518 0800
Fax 020 619 9426
www.osdorp.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp

Deelraadsvergadering

Datum 2 februari 2010
Reg.nr. 77sdo2010
Directory L:\projecten2010
Documentnaam Raadsvoordracht.dierenweide.doc

Voordracht

(D.B., 19 januari 2010)

Onderwerp Kinderboerderij de Dierenweide

Meegezonden stukken

- Programma van Eisen Kinderboerderij De Dierenweide (bijlage I)
- Stichtingskostenbegroting Kinderboerderij De Dierenweide (bijlage II)
- Exploitatiebegroting Kinderboerderij De Dierenweide (bijlage III)
- Exploitatiebegroting Dagbesteding De Dierenweide (bijlage IV)

**Ter inzage gelegde
stukken**

- geen

Besluit

De deelraad voor te stellen:

1. het Programma van Eisen Kinderboerderij De Dierenweide vast te stellen;
2. de vernieuwing van de kinderboerderij De Dierenweide zelf te ontwikkelen;
3. een rendabel krediet met een economisch nut ad € 450.000 (excl compensabele BTW) voor de stichtingskosten van de Kinderboerderij De Dierenweide vast te stellen;
4. de kosten van het krediet te dekken uit de bijdrage ISV voor het Botteskerkpark à € 410.000 en bijdragen derden à € 40.000;
5. de ISV-bijdrage à € 410.000 die momenteel in de grondexploitatie Reimerswaalbuurt is opgenomen als opbrengst uit die grondexploitatie te halen en beschikbaar te stellen voor het krediet onder 4 genoemd.
6. kennis te nemen van de exploitatiebegroting Kinderboerderij De Dierenweide en exploitatiebegroting dagbesteding De Dierenweide.
7. een onderzoek te laten uitvoeren naar de haalbaarheid om de aansturing en de bedrijfsvoering van de vier kinderboerderijen binnen het nieuwe stadsdeel Nieuw West samen te voegen.

Toelichting (bijv. vorig besluit/relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten):

Op 13 mei 2008 heeft de Stadsdeelraad Osdorp het Voorlopig Ontwerp en het plan van aanpak definitief ontwerp Botteskerkpark vastgesteld. Het Voorlopig Ontwerp (VO) vormde het ruimtelijk kader voor het Definitief Ontwerp. Het dagelijks bestuur heeft op 16 juni 2009 het Definitief Ontwerp Botteskerkpark vastgesteld. Op 9 februari 2010 wordt de Stadsdeelraad in kennis gesteld van dit besluit en ontvangt ter informatie het boek Definitief Ontwerp Botteskerkpark. Het dagelijks bestuur heeft op 16 juni 2009 tevens kennis kunnen nemen van de stand van zaken ontwikkeling van De Dierenweide.

In het najaar van 2009 is verder gewerkt aan het programma van eisen. De plannen voor de kinderboerderij De Dierenweide zijn uitgewerkt in samenwerking met Woningbouwcorporatie Stadgenoot (beoogd ontwikkelende partij) en Cordaan Wonen, Welzijn & Dagbesteding (beoogd gebruiker). De afgelopen maanden is gesproken met Stadgenoot en Cordaan over de kosten, organisatie en planning. Cordaan heeft aangegeven zich primair te willen richten op de dagbesteding en niet meer op het beheer van de voorziening. Verder heeft Stadgenoot gezien de economische crisis aangegeven geen mogelijkheden te hebben om bij te dragen in de onrendabele stichtingskosten. Mede omdat er vanuit het Programma Maatschappelijke Investerings (PMI) geen mogelijkheden zijn het onrendabel te dekken, kan Stadgenoot de ontwikkeling niet ter hand nemen. Daarom wordt nu voorgesteld de ontwikkeling van de vernieuwing van de kinderboerderij als stadsdeel zelf ter hand te nemen. Hiervoor is recentelijke financiële ruimte ontstaan binnen het vastgestelde investeringsbudget Botteskerkpark, door een recentelijk gunstige aanbesteding van de renovatie van het park. Stadgenoot overweegt een financiële bijdrage van ten gunste van de kinderboerderij om de investering haalbaar te maken en zo de bij te dragen in het vergroten van de leefbaarheid in de omgeving van het Botteskerkpark.

Het programma van eisen dient door de Stadsdeelraad vastgesteld te worden omdat het nieuw beleid betreft dat tevens kaderstellend voor het nieuwe bestemmingsplan Osdorp Midden Noord.

Motivering besluit

Argumenten:

1.1. Programma van Eisen (bijlage I)

- De kinderboerderij heeft tot doel bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurt en vervult een belangrijke recreatieve, educatieve en sociaal-maatschappelijke functie voor de buurt. De kinderboerderij is dringend aan onderhoud toe.
- In het kader van de renovatie van het Botteskerkpark is het streven de kinderboerderij te vernieuwen en alle dieren te herhuisvesten.
- Het streven is de dagbesteding te continueren en uit te breiden met groenonderhoud van het park.
- Uitgangspunt is aanvullend een kleine horeca/ ontmoetingsplek te creëren in de vorm van een kantine met terras.
- Samen met enkele speelvoorzieningen op het terrein van de kinderboerderij wordt aan deze zijde van het park de recreatieve waarde vergroot.
- In samenwerking met de bewoners, Stadgenoot, Cordaan, Stichting Kinderboerderijen Nederland en Karres en Brands is gewerkt aan het programma van eisen.
- Het programma van eisen (zie bijlage I) is een resultante van de inspraak en biedt een

- kader voor de verdere planontwikkeling van de kinderboerderij.
- In het definitief ontwerp Botteskerkpark is de positie van de kinderboerderij vastgelegd.
 - Voor de bebouwing waren twee scenario's ontwikkeld. Deze zijn nader uitgewerkt in het programma van eisen.
 - Uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling is model 2 met een voorzieningengebouw, een dierenverblijf en een derde separaat gebouw met een verblijf voor pluimvee, een werkplaats, een opslag en een quarantaine.
 - Omdat Cordaan heeft aangegeven de dagbesteding te willen uitbreiden met een aantal nader te bepalen groenonderhoudswerkzaamheden is gezien het extra benodigd oppervlak een separaat gebouw met een werkplaats en opslagruimte voor materieel noodzakelijk.
 - In het programma van eisen zijn de ruimtelijke randvoorwaarden en het beleid voor de kinderboerderij uitgewerkt. Specifiek zijn eisen uitgewerkt voor de beeldkwaliteit, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, het volume, ruimtprogramma, de inrichting en dierenwelzijn.

2.1. Ontwikkeling

- Stadgenoot zou de ontwikkeling van de Dierenweide bestaande uit de bouw en financiering ter hand nemen. Stadgenoot heeft in samenwerking met het stadsdeel een stichtingskostenbegroting opgesteld. Hieruit bleek een onrendabel van € 180.000
- Op basis van de grondregeling zou stadgenoot eigenaar worden en de voorziening verhuren aan een op te richten stichting die verantwoordelijk zou worden voor de exploitatie van de kinderboerderij.
- Stadgenoot is gezien de economische crisis momenteel niet in de positie om het onrendabel te dragen. Onderzocht is of een deel van het onrendabel vanuit het gemeentelijke PMI kon worden gedekt. Helaas was dit niet haalbaar.
- Omdat de huidige kinderboerderij niet meer aan de eisen voldoet en om de renovatie van dit deel van het Botteskerkpark te kunnen afronden in aansluiting op de renovatiewerkzaamheden in het park in 2010 is het belang groot om de vernieuwde kinderboerderij in 2011 te realiseren is groot. Bovendien wordt de leefbaarheid in de omliggende stedelijke vernieuwingsbuurten door de vernieuwing van de kinderboerderij vergroot.
- Gezien het vorenstaande wordt voorgesteld dat het stadsdeel zelf de ontwikkeling ter hand neemt. Zoals hierna wordt toegelicht zijn hiervoor middelen beschikbaar. Ook is voldoende expertise en capaciteit beschikbaar om dit project voortvarend op te pakken.

3.1 Krediet

- De totale investering voor de bouw van de Kinderboerderij De Dierenweide is geraamd op € 575.000;
- De stichtingskosten zijn begroot op € 450.000 exclusief compensabele BTW, prijspeil 2010 (zie bijlage II). Deze zijn berekend op basis van het omschreven ruimtprogramma in het Programma van eisen, waarbij een hoofdgebouw van 162 m2 bvo, een dierenverblijf van 86 m2 bvo en een schuur van 81 m2 bvo wordt gerealiseerd. De bouwkosten per m2 bvo zijn gebaseerd op referenties. De stichtingskosten zijn relatief laag omdat sprake is van relatief eenvoudige bouw. De

bijgebouwen zijn eenvoudig en worden niet onderheid.

- De proceskosten zijn begroot op € 125.000 exclusief compensabele BTW, prijspeil 2010. Dit is 28% van de stichtingskosten. Aangezien het een klein project is een hoger percentage gehanteerd.

4.1 Dekking krediet

- De stichtingskosten kunnen worden gedekt uit de bijdrage ISV voor het Botteskerkpark à € 410.000 en de daaraan toe te voegen bijdrage van € 40.000 van Stadgenoot. De bijdrage ISV was oorspronkelijk bedoeld ter aanvullende dekking (aanvullend op de dekking vanuit de grondexploitatie) van de totale kosten voor de renovatie van het Botteskerkpark. Door het gunstige aanbestedingsresultaat, valt de ISV-bijdrage vrij en kan daarom worden ingezet voor de dekking van de stichtingskosten. De proceskosten à € 125.000 passen binnen de lopende projectbegroting 2009 en worden gedekt uit de BRVO.

5.1. ISV-bijdrage

Door het gunstige aanbestedingsresultaat voor de realisatie van het Botteskerkpark is de ISV-bijdrage niet meer nodig voor de maaiveldinrichting. Daarom wordt voorgesteld het ISV-bedrag à € 410.000 uit de grondexploitatie Reimerswaalbuurt (waarin het Botteskerkpark is opgenomen) te halen en beschikbaar te stellen voor de dekking van het krediet.

6.1. Exploitatie

- Cordaan wil zich primair richten op de zorg en betalen voor het vruchtgebruik van de kinderboerderij ten behoeve van dagbestedingsactiviteiten. Cordaan exploiteert normaliter dergelijke gebouwde voorzieningen niet en heeft bovendien geen specifieke kennis van diervoorzorg en alle hierbij komende wetten en eisen. De begeleiders zijn geen gediplomeerde diervoorzorgers en in principe geen gebouwbeheerders. Voorstel is dan ook de exploitatie dagbesteding te scheiden en een stichting in het leven te roepen die verantwoordelijk is voor de exploitatie van de huisvesting, voor de zorg van de dieren en de activiteiten op de kinderboerderij.
- De kinderboerderij heeft een belangrijke maatschappelijke en educatieve functie in de buurt. De begeleiders van Cordaan hebben de afgelopen 10 jaar een belangrijke functie neergezet in de buurt. Het is dan ook logisch de samenwerking wat betreft de dagbesteding te continueren.
- In samenwerking met Cordaan WVD is een exploitatiebegroting opgesteld voor enerzijds de dagbesteding op de kinderboerderij en anderzijds de exploitatie van de gebouwen en de verzorging van de dieren (zie bijlage 2).
- Cordaan levert jaarlijks een vaste bijdrage per cliënt wordt gebaseerd op de Zorg Zwaarte Pakketten (AWBZ) zoals de Nederlandse Zorgautoriteit die vaststelt. De categorie cliënten die in aanmerking komt brengt een totaalbedrag van € 24,90 mee. Op basis van normen van de SKBN voor het vruchtgebruik van een kinderboerderij is de bijdrage per cliënt € 6 per dagdeel. Een begeleider kan 6 tot 8 cliënten onder de hoede nemen. Kijkend naar de activiteiten met groenonderhoud als uitgangspunt zijn gemiddeld 20 cliënten uitgangspunt. Dit zou betekenen dat circa € 50.000 beschikbaar is voor het vruchtgebruik. Met Cordaan is afgesproken dat deze bijdrage

- structureel is. Het risico of daadwerkelijk 20 cliënten aanwezig zijn, ligt bij Cordaan.
- Met Cordaan zal in 2010 een samenwerkingsovereenkomst worden aangegaan om de uitgangspunten en afspraken op basis waarvan de cliënten dagactiviteiten krijgen aangeboden, vast te leggen.
 - Om adequaat beheer en een de gewenste verruiming van de openingstijden na schooltijd en in het weekend mogelijk te maken, worden beheerders ingezet. Op werkdagen dat dagbesteding wordt verzorgd, is het reilen en zeilen op de kinderboerderij de verantwoordelijkheid van de begeleiders van Cordaan. Beheerders hoeven dan niet perse aanwezig te zijn.
 - Uitgangspunt voor de exploitatie is dat de huidige exploitatiesubsidiebijdrage wordt gecontinueerd. Deze subsidie is thans bedoeld voor onderhoud van de huisvesting, adequate zorg voor de dieren en een ruime openstelling. Deze subsidie was gebaseerd op een sobere inrichting van de huisvesting en een beperkte verruiming van de openstelling door inzet van de begeleiders van Cordaan.
 - Cordaan en de afdeling Wijken voeren momenteel constructief overleg om afspraken te maken over dagbestedingsactiviteiten in het park en omliggende wijken. In opdracht en onder regie van de afdeling Wijken kan Cordaan cliënten inzetten om eenvoudige onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, zoals zwerfvuil opruimen en eenvoudige groenonderhoudswerkzaamheden. Deze toevoeging qua dagbesteding heeft veel voordelen. Het voorzieningen gebouw wordt optimaal benut, bijdrage voor het vruchtgebruik is hoger door een derde groep van cliënten, het past binnen het beleid om maatschappelijk verantwoord te ondernemen, het toezicht in het park en de buurt wordt vergroot en het draagvlak voor de kinderboerderij wordt vergroot.
 - Op basis van de vastgoednotitie wordt de grondwaarde berekend en meegenomen in de exploitatie.

7.1. Onderzoek samenvoeging kinderboerderijen stadsdeel Nieuw West

- Met het oog op de fusie van de stadsdelen in Nieuw West zal de mogelijkheid worden onderzocht één organisatie op te zetten voor de straks in totaal vier kinderboerderijen (De Uylenburgh Slotervaart, Strohhalm en Sloterpark (Geuzeveld Sloterveer), De Dierenweide Osdorp) in het nieuwe stadsdeel Nieuw West. Hierdoor kan een efficiënte slag worden gemaakt: één gediplomeerd beheerder full time voor de vier kinderboerderijen en de overige beheerders kunnen worden makkelijker worden uitgewisseld. Een groot voordeel is ook dat er verschillende ervaren beheerders soms al jaren actief zijn. De eerste contacten met de andere stadsdelen zijn inmiddels gelegd.
- Een eenduidige aansturing en gezamenlijke bedrijfsvoering zal zorgen voor een efficiëntieslag, wat een positief effect zal hebben op de exploitatie. De mogelijkheden dienen hiertoe te worden onderzocht. Waarbij gekeken dient te worden of het nieuwe stadsdeel de kinderboerderijen zelf in beheer en exploitatie neemt of dat er een stichting wordt opgezet. Dit is qua organisatievorm vrij gebruikelijk voor kinderboerderijen. Het stichtingsbestuur is verantwoordelijk voor onder andere de exploitatie, de bedrijfsvoering, het personeelsbeleid, de aansturing beheerders en vrijwilligers. Verder dient bewaakt te worden dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Het bestuur kan bestaan uit vertegenwoordigers van de betrokken organisaties.

Kanttekeningen (risicofactoren):**4.1. Krediet**

- Als dekking voor het krediet is vooralsnog uitgegaan van een bijdrage van Stadsgenoot van € 40.000. Hierover dient Stadsgenoot nog uitsluitel te geven. Indien de bijdrage niet toereikend is, zal eerst worden onderzocht of op andere fondsen als bijvoorbeeld de Stichting Doen een beroep kan worden gedaan.

5.1. Exploitatie

- De personele kosten zijn niet ruim begroot. Uitgangspunt is dat een efficiëntieslag wordt gemaakt door de kinderboerderijen binnen het nieuwe stadsdeel Nieuw West qua organisatie en beheer samen te voegen onder één stichting. Indien kinderboerderij De Dierenweide uiteindelijk toch zelfstandig geëxploiteerd en aangestuurd moet worden, kan een tekort op de exploitatie ontstaan door hogere personeelskosten.
- Om de exploitatie sluitend te krijgen, is continuering van de huidige exploitatiesubsidie noodzakelijk. Over de subsidietoekenning dient echter jaarlijks opnieuw besloten te worden door de Stadsdeelraad.

6.1. Onderzoek samenvoeging kinderboerderijen stadsdeel Nieuw West

- Onzeker is of een samenwerking kan worden gevonden met de reeds bestaande besturen voor de kinderboerderijen binnen stadsdeel Nieuw West.

Financiële toelichting**Akkoord****Krediet****- dekking**

Krediet Kinderboerderij De Dierweide (stichtingskosten), kostenplaats 37291901.

De stichtingskosten kunnen gezien het positieve aanbestedingsresultaat Renovatie Botteskerkpark worden gedekt uit de ISV-bijdrage Botteskerkpark à € 410.000. Rekeninghoudend met de bijdrage derden van € 40.000 kunnen de geraamde stichtingskosten worden gedekt.

Voordeel van de beschikbare bijdragen ISV en en derden (mogelijk Stadgenoot) is dat vooraf alle kapitaallasten kunnen worden afgelost, m.a.w. er zijn geen kapitaallasten. Deze zouden moeten worden gedekt uit huurinkomsten of bijdragen voor het vruchtgebruik. Deze laatste bijdrage komt nu ten gunste van de exploitatie, waardoor deze ook sluitend is.

Exploitatie

De huidige exploitatiesubsidie aan Cordaan van € 36.374 (prijspeil 2009) voor kinderboerderij De Dierenweide dient gecontinueerd te worden. De exploitatiesubsidie van het stadsdeel is een van de dekkingsbronnen voor de exploitatie van de kinderboerderij.

De grondwaarde zal volgens de vastgoednotitie worden berekend. De rentelasten worden opgenomen in de exploitatie.

Proces- en engineeringkosten

Begroting 2010 en volgende jaren subprogramma 2.1 Stedelijke vernieuwing, product 36 Voorbereiding projecten;