

Onderwerp: **"Dakloos"**: Onze zienswijze n.a.v. de brief van de gemeente Oss van 30 december 2024 t.a.v. 't Gebouw van Jeugdwerk Ravenstein

Datum: 20-01-2025

Geachte betrokkenen,

Wij hebben jullie eerder op de hoogte gebracht van de problemen ten aanzien van 't Gebouw van Jeugdwerk Ravenstein. Op 18 december j.l. hebben wij een brief naar de gemeente gestuurd. Op 30 december hebben wij hier een reactie op ontvangen (zie bijlage). Opnieuw werden wij teleurgesteld door zowel de inhoud van de brief, als door de manier waarop met ons omgegaan wordt.

Wij willen nogmaals benadrukken dat wij allemaal vrijwilligers zijn, die onze energie heel graag steken in de dingen die we graag doen voor de kinderen en jongeren uit Ravenstein. JWR staat bekend als een stabiele, enthousiaste organisatie. Er zijn eigenlijk nooit problemen; we ervaren veel samenwerking en medewerking vanuit de samenleving. Het voelt daarom erg naar dat we nu met de gemeente in conflict zijn over ons Gebouw. We merken dat het veel negatieve energie kost en hebben inmiddels zelfs al een net gestart bestuurslid verloren, vanwege dit probleem.

Hetgeen ons het meest steekt, is de houding van de gemeente. Lange tijd hebben wij geprobeerd constructief in gesprek te komen. We hebben vrijwel steeds zelf het initiatief tot contact genomen en hebben ons lange tijd afwachtend (ten aanzien van acties) opgesteld, omdat we er vanuit gingen dat eenieder zijn best deed en we er samen op een goede manier uit zouden komen. Toen we in april zonder enige communicatie plots verrast werden met de mededeling dat we ons Gebouw uit moesten, ontstond er uiteraard ongenoegen. Dit is daarna alleen maar versterkt toen we tijdens de contacten die er waren, steeds enkel hoorden dat er 'achter de schermen hard gewerkt werd', maar we vaak geen antwoord op onze vragen kregen of afspraken niet nagekomen werden. Pas op het moment dat we, op advies van anderen, echt in actie kwamen middels het inspreekrecht en de vraag om een gesprek met de wethouder en toen de media vragen begonnen te stellen, kregen wij het gevoel dat er in elk geval acties werden uitgezet. Zo kregen wij ook toen pas informatie, die blijkbaar allang bekend was, maar waar wij niet van op de hoogte gesteld waren. Iedereen kan fouten maken. Dat is vervelend, maar oplosbaar op het moment dat je het bespreekbaar maakt en oprecht met elkaar meedenkt. Helaas is dit niet wat wij ervaren. Er wordt enkel vanuit een defensieve houding gereageerd, ogenschijnlijk vanuit eigen belang. Er heeft nog geen enkel contact plaatsgevonden waarin wij ons oprecht gehoord hebben gevoeld en waarbij wij een betrokken en meedenkende houding hebben ervaren. Het laatste wat wij willen, is vanuit een boze/wantrouwende houding reageren. Toch merken we dat dit wel het gevoel is wat nu overheerst.

Middels deze brief hopen wij een aantal dingen recht te zetten, die in onze ogen niet correct of anders weergegeven zijn in de brief van de gemeente. We voelen de behoefte om nog één keer alles op een rij te zetten, zodat er een compleet verhaal ontstaat. We hopen hiermee te bereiken dat er mensen zijn die mee willen denken in welke opties we nog hebben, zodat we in elk geval dit jaar een toffe carnavalsactiviteit, een leuke proloog en een knallende kindervakantieweek kunnen organiseren, maar vooral dat er ook een passende oplossing komt voor de lange termijn. In de

huidige situatie is het namelijk maar de vraag of er dit jaar een kindervakantieweek komt, aangezien ons op 30 december jongst leden (opnieuw enkel per brief) medegedeeld is dat ons contract per 1 januari niet verlengd werd.

Hieronder zullen wij puntsgewijs reageren op de brief van de gemeente:

Pagina 1:

- Er is inderdaad in 2021 beverwerend gaas aangebracht. Alleen is deze niet op de juiste manier geplaatst. Tijdens de graafwerkzaamheden werd geconstateerd dat het ingewikkeld was om diep te graven waardoor is besloten het gaas niet dieper te plaatsen dan de waterstand. Terwijl dit gebeurde is door de aanwezige deskundige (5.1.2e 5.1.2e, Zoogdiervereniging) benoemd dat de manier waarop het geplaatst ging worden, niet effectief zou zijn. Er is ondanks dit advies besloten om door te gaan.
- In het artikel van het Brabants Dagblad stond dat de gemeente ook nog een betonvloer had aangebracht in een deel van 't Gebouw. Dit is incorrecte informatie, dit heeft Jeugdwerk Ravenstein namelijk zelf gedaan.

Pagina 2:

- Er staat: "In verband met de voorbereidingen voor de Jeugdweek is het huurcontract tijdelijk verlengd en de bouwkundige monitoring opgestart". Het klopt dat er slechts voor een half jaar verlengd werd. Er is echter zeker niet uitgesproken dat we daarna weg zouden moeten, dus dat dit puur was om de voorbereidingen voor die betreffende jeugdweek te kunnen treffen. We hebben ook een rekening voor een jaar (juli '25) gekregen (en betaald).
- Hier staat dat in september 2023 een onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit al grote problemen bleken. Wij hebben hier nooit een rapport van ontvangen. Wel is ons destijds toegezegd dat de gemeente de gangen zou nagrafen, zou vullen met gebroken puin en de bodem zou herstellen. Wij zouden dan beton storten. Ook zou de gemeente rondom het gebouw de oevers gaan herstellen en betongaas in de oevers plaatsen. Ook dit is niet gebeurd.

Reactie op antwoord op vraag 1.

- Wij hebben hier grote vraagtekens bij. Er wordt verwezen naar een rapportage van 5.1.2e. Dit is gedateerd op 17 december en is op 19 december met ons gedeeld. Daarvoor zijn door 5.1.2e echter al op meerdere momenten uitspraken gedaan over flinke verzakkingen aan 't Gebouw (zo ook tijdens de commissievergadering). Hoe kan dit als de rapportage pas van 17 december is?
- Na meerdere keren aandringen hebben wij op 25 november j.l. de cijfers mogen ontvangen van de 1^e meting van het onderzoeksbureau Fugro. Doordat deze cijfers ons niets zeggen, zijn wij op internet gaan zoeken, hebben wij navraag gedaan bij een bouwkundige en gebeld met de projectleider van Fugro. De projectleider gaf heel duidelijk aan dat 1 meting niets zegt over de verzakkingen en dat ze sowieso een marge hanteren van t/m 1 millimeter. Er werd slechts over één aandachtspunt (expliciet géén verzakking, want daar kan niet over gesproken worden na 1 meting en met dit aantal millimeters, zo

werd gezegd) gesproken, maar als dat wat verstevigd zou worden, zou het geen probleem op moeten leveren.

- Bijzonder is dan, dat in de brief van 5.1.2e van 17 december 2024 (na metingen op 11 oktober 2024) genoemd wordt dat er in alle gevallen een zakking van de meetpunten heeft plaatsgevonden en dat op basis daarvan geconcludeerd wordt dat de zakking en scheurvorming progressief is.
- Er staat als antwoord op de gestelde vraag nu gesteld dat het naar de mening van 5.1.2e niet mogelijk is om de constructieve veiligheid van het gebouw in de toekomst blijvend te garanderen. Hiermee wordt ons inziens niet gezegd dat het per direct niet meer gebruikt kan worden, zoals de gemeente wel lijkt te concluderen.
- In de brief van 5.1.2e staat dat ze de bevindingen van het visueel onderzoek hebben vastgelegd in een rapportage “0-meting” 18533-01_Rap01 dd. 24-5-2024. Ook deze hebben wij helaas niet mogen ontvangen, terwijl wij meerdere keren om aanwezige documenten hebben gevraagd.

Vandaag, 20 januari 2025, hebben wij deze rapportage via iemand anders alsnog kunnen inzien. Hierin wordt gesproken over scheurvorming (welke er al veel langer was, het is een oud gebouw). Er staan ook diverse adviezen in om sommige problemen op te lossen. Hier is nooit iets mee gedaan door de gemeente. Wij hebben dit rapport ook niet in kunnen zien, dus hebben het zelf ook niet kunnen ondervangen.

Reactie op antwoord op vraag 2 (pagina 2 en 3):

- Helaas worden zaken hier mooier geschetst dan ze waren. De fysieke bijeenkomsten op 6 mei en 23 mei zijn inderdaad geïnitieerd door de gemeente, naar aanleiding van de brief die wij destijds (25 april 2024) gestuurd hebben nadat wij per mail (zonder enig persoonlijk contact) per direct uit ons gebouw gezet werden. Het gesprek met de wethouder op 9 december hebben wij zelf aangevraagd, omdat de communicatie zeer moeizaam verliep. Er heeft inderdaad op meerdere momenten telefonisch contact tussen 5.1.2e en voorzitter 5.1.2e plaatsgevonden, maar meestal op initiatief vanuit Jeugdwerk Ravenstein en inhoudelijk werd daar geen antwoord op vragen gegeven. Er werd steeds gezegd dat er achter de schermen hard gewerkt werd en dat we daar op moesten vertrouwen. Tijdens het telefoongesprek op 1 juli en 29 augustus is door 5.1.2e ook gevraagd of het niet verstandig was om alvast een vervolg gesprek in te plannen om de mogelijke hypothesen te bespreken (wat zijn de volgende stappen bij welke uitslag van de bouwkundige metingen?) maar dit was volgens 5.1.2e niet nodig. Daarnaast werd steeds de vraag gesteld of wij al een alternatieve locatie gevonden hadden. Als we terugvroegen hoe het vanuit de gemeente stond met het onderzoek naar alternatieve mogelijkheden, werd ook enkel gezegd dat er hard gewerkt werd. Ons inziens was het niet moeilijk geweest om te noemen dat in elk geval de carnivalsloods concreet onderzocht werd door bijvoorbeeld de intake-tafel van de gemeente, zoals nu in de brief geschetst wordt. Wij vragen ons nu dan ook af wanneer dit concreet geweest is, aangezien de vraag er al vanaf mei lag.
- Hoewel er door ons tijdens het gesprek op 23 mei 2024 meerdere opties aangedragen zijn (ook op schrift vastgelegd in een gespreksnotitie), waarbij ook nog opties op het huidige terrein genoemd werden, is hier nooit een reactie op geweest. Pas in het door ons aangevraagde gesprek van 9 december werd ons tussen neus en lippen door genoemd

dat deze opties sowieso nooit aan de orde waren, vanwege bestemmingsplannen e.d. Dit is echter nooit teruggekoppeld, ondanks de meerdere telefonische contacten die plaatsgevonden hebben. Wij zijn dus een half jaar in de veronderstelling geweest dat er nog mogelijkheden waren op ons eigen terrein. Tijdens het gesprek op 9 december is enkel het alternatief van (een geringe) uitbreiding van de carnavalsloods genoemd. Dit was echter nog niet afgestemd met Stichting Bouwshuren (die de loods beheren). Er is tijdens dit gesprek ook nog niets gezegd over het al dan niet verlengen van ons huurcontract, terwijl de gemeente blijkbaar wel al duidelijkheid had over de verzakkingen. Er is uit de rapportage van 5.1.2e geen andere conclusie gekomen. Wij vragen ons dan ook sterk af waarom wij slechts één dag voor het aflopen van het contract (zonder opzegtermijn) per brief moesten horen dat het contract niet verlengd werd. Dit terwijl deze fout, het plots sluiten van het gebouw, zonder enig telefonisch contact, in april ook al gemaakt was. 5.1.2e heeft op 18 december wel gevraagd om een afspraak over het contract op 23 of 24 december. De tijd maakte niet uit, alles kon ingepast worden. Voorzitter 5.1.2e heeft in dat telefonische gesprek gevraagd of het contract opgezegd zou worden, maar heeft hier geen antwoord op gekregen. Daarna is per mail door ons aangegeven dat het op deze korte termijn overdag niet lukte i.v.m. geplande werkafspraken, maar dat we om 17:30 of 18:00 konden komen. Genoemd werd dat dit niet kon en dat er nog op terug gekomen zou worden, waarna wij op 30 december een brief hebben ontvangen met de opzegging.

- Overigens hadden wij half december blijkbaar wel kunnen weten dat het contract niet verlengd zou gaan worden. In de reactie op de Artikel 41 vragen van 5.1.2e van het CDA wordt geschreven dat de overeenkomst niet verlengd gaat worden. Dit is op geen enkele wijze aan ons gecommuniceerd. De antwoorden op deze Artikel 41 vragen hebben wij ook niet zelf van de gemeente ontvangen.

Reactie op antwoord op vraag 3&4:

- Allereerst wordt aangegeven dat er alternatieve locaties mogelijk zijn. Hiermee wordt bedoeld op de aanbouw bij de carnavalsschuur. Voor zover wij dit nu kunnen overzien is dit een alternatief, maar zeker geen gelijkwaardig alternatief. We zijn wel bereid hier het gesprek over aan te gaan.
- Verder blijkt uit onze notities dat in december 2023 ontheffing aangevraagd zou worden bij het ODBN (provincie) om de gangen te mogen dichten. Dat was toen nog wel een serieuze optie, het beverbeleid is naar ons weten in de tussentijd niet veranderd. Er zijn toen afspraken gemaakt dat de gemeente de gangen na zou graven en dichten zodra de toestemming binnen was. 5.1.2e stond hier klaar voor, zo gaf hij destijds tijdens het gesprek ook aan. Wij zouden er zelf vervolgens een nieuwe vloer op storten. We zouden hierover teruggebeld worden door 5.1.2e (13 december 2023). Hier hebben wij niks op gehoord. Na zelf vanaf januari weer te gaan bellen, hebben we op 22 maart 5.1.2e gesproken (destijds de betrokken ambtenaar) en die gaf aan dat het niet door kon gaan. Niet omdat het aan de ontheffing zou liggen, maar omdat het veel geld zou kosten (een ton). Een onderbouwing van dit bedrag hebben wij nooit ontvangen.
- Wij hebben tijdens de gesprekken in mei ook gesproken over mogelijke maatregelen om de bever te weren/het gebouw te beschermen. Toen werden er ook opties genoemd, maar

deze zouden te duur zijn. Wij hebben opnieuw om een indicatie van de kosten en een onderbouwing daarvan gevraagd (om na te gaan of wij hier zelf met hulp van Ravenstein en omstreken nog iets in konden betekenen), maar ook deze hebben wij nooit ontvangen (ook niet naar aanleiding van onze brief van 18 december, waarin deze vraag nogmaals concreet gesteld is).

We vinden het dan ook vreemd dat er eerder wel gesproken is over maatregelen en het toen steeds ging over te hoge kosten, terwijl nu het argument gebruikt wordt dat het niet mag.

- Daarbij is het opvallend dat op pagina 5 (bij acties – nagrafen van de gangen) toch het geld weer als argument wordt gebruikt, naast dat deze actie het probleem niet op zou lossen. Hier wordt dus weer wat anders gezegd dan bij de reactie op vraag 3&4, namelijk dat het niet mag. Wij vinden het zeer teleurstellend dat dit in mei is toegezegd en dat op 9 december en nu in deze brief wordt gezegd dat het te duur is en niets meer toevoegt (ook hier heeft dus tussentijds geen communicatie over plaatsgevonden). Met name dat het niets meer toe zou voegen, vinden wij een ernstige uitspraak. Dit omdat de brief van de gemeente begint met de verantwoordelijkheid voor de veiligheid van de huurders. Wij hebben in juli een verlenging van het contract gekregen (dus na de belofte in mei). Er hebben in het afgelopen half jaar vele mensen rondgelopen. Het nagrafen had ervoor kunnen zorgen dat wij als vrijwilligers wisten op welke plekken op het terrein en in 't Gebouw we al dan geen risico zouden lopen.
- In het kader van deze veiligheid vinden wij het ook zeer kwalijk dat er sinds de uitslagen van onderzoeksbureau Fugro, op basis waarvan 5.1.2e begin of half november al heeft uitgesproken dat er flinke verzakkingen waren, geen enkele moeite is gedaan om verdere verzakking, danwel gevaarlijke situaties te voorkomen, zoals het stutten van het dak in de hoek die als aandachtspunt naar voren kwam. Hoe kan er dan over het belang van de veiligheid voor vrijwilligers gesproken worden?

Reactie op antwoord op vraag 5:

- Helaas hebben wij zoals eerder aangegeven pas in december te horen gekregen dat de door ons aangedragen alternatieven niet mogelijk waren.
- “De gemeente Oss kent geen beleid dat ons verplicht om te voorzien in huisvesting voor jeugdwerk activiteiten.” Dat begrijpen we. Het lijkt ons echter niet meer dan gepast om je als verhuurder na 30 jaar in elk geval moreel verantwoordelijk te voelen voor je huurder die (in onze ogen nog steeds door nalatigheid) plots weg moet, maar ook om je als gemeente wel verantwoordelijk te voelen om actief en oprecht mee te denken met een vrijwilligersorganisatie.
- Ten aanzien van de aankoop van het terrein wordt als argument aangedragen dat dit de veiligheidsproblematiek door de aanwezigheid van de bevers niet anders maakt. Dat klopt. Echter, als wij het voor een klein bedrag zouden kunnen kopen (in gesprek is toegezegd dat er niets anders gaat komen in plaats van JWR), is de veiligheid niet meer het probleem van de gemeente. Wij zouden in elk geval wellicht het buitenterrein kunnen blijven gebruiken en wellicht, afhankelijk van de ingezette second opinion, ook het nieuwe gedeelte van 't Gebouw (met de betonvloer).

- Een verplaatsing van het gebouw zou niet mogelijk zijn vanwege het bestemmingsplan. Is overwogen, gezien het belang dat de gemeente zegt te hechten aan voortgang van JWR, om dat te wijzigen?
- Er is enkel naar door ons aangedragen alternatieven gekeken. Wij zijn benieuwd of de gemeente zelf ook nog verder gekeken heeft dan dat.

Reactie op de acties (pagina 4):

- Rectificatie: We hebben begrepen dat de second opinion opgestart is en dat er om nieuwe metingen gevraagd is. Fijn dat deze actie ingezet is en dat we op de hoogte gehouden worden van de voortgang. Voor ons zou het helpend zijn als we ook nog in kunnen zien welke vraag precies gesteld is. Dit is een vraag die we bij deze (en in een aparte mail) graag nog stellen.
- Het bureau dat de second opinion gaat uitvoeren is door de gemeente uitgekozen. Wij gaan er vanuit dat dit op een onafhankelijke manier gebeurt.
- Nagraven van de gangen -> hier hebben we al op gereageerd.
- Acties en notulen: Er wordt aangegeven dat, zoals wij weten, er beperkte notulen beschikbaar zijn. Tijdens het gesprek in mei is de afspraak gemaakt dat we allebei gespreksnotities zouden maken en deze naar elkaar toe zouden sturen (op advies van de wijkcoördinator). Wij hebben ons aan deze afspraak gehouden. Vanuit de gemeente hebben wij niets ontvangen. De beperkte notulen die gemaakt zouden zijn, blijken deze brief, hebben wij ook niet ontvangen.
- Wij vragen duidelijk om notities en verslagen in onze brief. We hebben eerder ook meerdere keren om documenten/rapportages gevraagd, maar kregen deze niet, of na vele herhalingen.
- De gemeente had niet verwacht met ons in een “juridisch geschil” te komen. Naar ons weten is het ook geen juridisch geschil. We kunnen ons voorstellen dat het zo doet overkomen, maar dit is echt wat ontstaan is door alle (niet-)communicatie en in onze ogen nalatigheid, in combinatie met een defensieve en allesbehalve oprecht meedenkende houding.

Reactie op de tekst onder het kopje ‘Huurovereenkomst’:

- Wij schrikken er erg van dat hier geschetst wordt dat de discussie die gevoerd wordt, leidt tot het aflopen van de huurovereenkomst. We gaan er vanuit dat dit een ongelukkige formulering is en dat bedoeld wordt dat de overeenkomst niet verlengd wordt vanwege het niet kunnen garanderen van de veiligheid. Toch vinden wij ook dat argument opmerkelijk, aangezien er in acties verder weinig blijkt is gegeven van het actief bijdragen aan de veiligheid van onze medewerkers en er in het advies van 5.1.2e niet staat dat het pand per direct gesloten zou moeten worden.
- De huurovereenkomst is niet verlengd. Tot nader order wordt ons verzocht niet in ‘t Gebouw komen. De uitslag van de second opinion wordt afgewacht. We hopen snel meer duidelijkheid te krijgen over wat er daarna gebeurt. Zoals het er nu uit ziet, hebben wij voorlopig geen locatie.

De gemeente stelt graag samen tot een positieve oplossing te komen. Gezien het bovenstaande kunnen wij hier niet meer blindelings op vertrouwen. We zijn op dit moment dakloos en zouden het echt heel naar vinden als er dit jaar geen carnavalsactiviteiten en kindervakantieweek voor de kinderen uit Ravenstein georganiseerd kan worden. We hopen dat er naar aanleiding van deze brief mensen opstaan, die in elk geval op een betrokken manier mee willen denken in wat wél kan. Wij zullen het alternatief bij de carnavalsloods zeker met de gemeente samen onderzoeken en zijn ons ervan bewust dat we nu op een hele prettige locatie zitten die niet zomaar te vervangen is, maar dat is dan ook precies de reden waarom wij dit plekje niet zomaar kunnen laten gaan.

We hopen op uw medewerking!

Hartelijke groet,
Bestuur Jeugdwerk Ravenstein

N.B. Vandaag, 20 januari, heeft na het schrijven van deze brief nog een gesprek tussen de gemeente Oss, Stichting BouwSchuren en Jeugdwerk Ravenstein plaatsgevonden. Het doel was echt om vooruit te kijken om de mogelijkheden voor de carnavalsloods te bespreken. Er zal nog een ander gesprek gepland worden waarin wij met de gemeente door zullen praten over bovenstaande, dit met als doel om na te gaan welke opties er alsnog zijn om op onze huidige locatie te kunnen blijven. Voor ons is het fijn dat nu uitgesproken is dat we het allemaal belangrijk vinden dat de jeugdweek 2025 en de carnavalsactiviteit die er binnenkort aankomt door kunnen gaan en dat er een passende alternatieve locatie komt voor de langere termijn. De mogelijkheden van de optie bij de carnavalsloods gaan nu nader verkend worden. Wij zouden graag zien dat wij ons oude terrein in elk geval voorlopig kunnen behouden, zodat wij sowieso de buitenruimte kunnen blijven gebruiken voor onze opslag en alle wagens.

Bijlagen:

- Brief Jeugdwerk Ravenstein, d.d. 18 december (deze heeft u reeds ontvangen)
- Reactie gemeente op deze brief en opzegging huurovereenkomst d.d. 30 december

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 3, 4, 5, 6