

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: HV 08.1647051

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Schots en Scheef

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding

De initiatiefgroep "Schots en Scheef" heeft op 29 juni 2000 bij ons een aanvraag ingediend voor subsidie voor een woonproject. De initiatiefgroep is een groep van lichamelijk gehandicapte mensen. Zij hebben zelf het initiatief genomen om een woonproject op te zetten in de binnenstad. Op grond van dit initiatief heeft u in 2000 besloten om een bedrag van 2 miljoen gulden (€ 907.625,--) beschikbaar te stellen voor dit project. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. de woningen moeten geschikt zijn voor zelfstandige bewoning, ook zwaar gehandicapte mensen, die merendeels zijn aangewezen op het gebruik van een elektrische rolstoel moeten er kunnen wonen;
2. er moet 24-uurs oproepbare ADL-assistentie en hulpverlening aanwezig zijn;
3. het plan omvat 30 geschikte woningen die op het CIBOGA-terrein ontwikkeld worden;
4. subsidie wordt vastgesteld op basis van de extra benodigde vierkante meters per woning;
5. voor bewoning komen alleen in aanmerking cliënten waarvoor de gemeente Groningen in het kader van de Wmo een compensatieplicht heeft.

Door de vertraging bij de ontwikkeling van het CIBOGA-terrein zijn er tot nu toe geen concrete plannen ontwikkeld. Het subsidiegeld staat nog "geparkeerd".

2. Nieuwe situatie**Nieuw plan en de gevolgen**

Projectontwikkelaar IMA wil op de zogeheten schots 5 op het terrein een project realiseren dat bestaat uit koop- en huurwoningen voor de vrije sector.

Woningcorporatie Nijestee is bereid om zeventien woningen van IMA te kopen en te bestemmen voor het "Schots en Scheef" project. De initiatiefgroep heeft daar enthousiast op gereageerd en wil het "oude" plan daar realiseren.

Uit onderzoek dat we hebben laten uitvoeren door de HVD en de dienst RO/EZ, is gebleken dat de destijds geformuleerde uitgangspunten feitelijk overeind kunnen blijven in het nieuwe voorstel, zij het dat nu met de beschikbare subsidie minder - zeventien immers in plaats van de oorspronkelijk geplande dertig - woningen gesubsidieerd kunnen worden.

De initiatiefgroep is bij het onderzoek geconsulteerd. De conclusies zijn als volgt:

1. De woningen zijn met een andere indeling geschikt voor rolstoelgebruik en intensieve zorgverlening. De initiatiefgroep, de HVD en de dienst RO/EZ zijn het daarover eens.
2. Er is ruimte voor een centrale zorgunit (uitgangspunt 2). KAW-architecten hebben een inventarisatie gedaan van de levensvatbaarheid van de zorgunit (*bijlage 1*). Daaruit blijkt dat de financiering van de zorgunit gegarandeerd is.
3. Het plan omvat nu 17 woningen: 3 woningen met 3 slaapkamers en 14 woningen met 2 slaapkamers.
4. Uitgangspunt voor het berekenen van onze bijdrage is ook nu de extra benodigde vierkante meters die nodig zijn voor bewoning door rolstoel-gebruikers. In het hoofdstuk financiële consequenties komen we hierop terug.
5. Binnen de huidige regelgeving kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

3. Financiële consequenties

De kosten hebben zich sinds 2000, toen de rekensommen zijn gemaakt, sterk ontwikkeld. Enerzijds door een bouwkostenontwikkeling die boven de inflatie ligt en anderzijds doordat de wettelijke eisen aan nieuwe woningen worden gesteld (bouwbesluit) financieel zwaar doortellen. Het resultaat is dat gemiddeld de stichtingskosten sinds 2000 meer dan verdubbeld zijn. Daar komt bij dat de grondkosten in verband met de bouwvertraging en de locatie relatief hoog zijn en het project is ontwikkeld als koopwoning en/of vrije sector huurwoning. Volgens berekeningen van Nijestee (*bijlage 2*) is de vierkante meterprijs ten opzichte van berekeningen in 2000 ruim verdriedubbeld. Een kostendeskundige van de dienst RO/EZ heeft het project doorgerekend en komt tot dezelfde vierkante meterprijs (*zie bijlage 3*). In *bijlage 2* is weergegeven hoeveel extra m² in de woningen zit ten opzichte van de referentiewoning en wat het kost. Dezelfde systematiek is gehanteerd als eertijds bij de subsidieaanvraag. Uitkomst is dat we nu voor zeventien geschikte woningen evenveel geld nodig hebben als voor de oorspronkelijk geplande dertig stuks. Dat betekent dat we, gegeven het beschikbare subsidiebedrag, maar voor zeventien woningen de extra m² kunnen bekostigen. Uitgangspunt 3 wordt dus wat aantal betreft niet gerealiseerd.

4. Belang

De woningmarktsituatie voor volledig aangepaste rolstoelgeschikte woningen is krap. Cliënten moeten vaak lang wachten voordat er een geschikte woning kan worden aangeboden. Om de dienstverlening aan de burger beter te kunnen garanderen is het van belang dat het aanbod wordt verruimd. Met de stichting "Schots en scheef" zullen we afspraken maken over de beschikbaarheid van de zeventien woningen voor Wmo-cliënten.

Wij zijn mede daarom positief over het plan. Daarnaast zorgt de trend die er is in de

ontwikkeling van kosten in de woningmarkt ervoor dat een initiatief als het onderhavige in de toekomst alleen maar moeilijker te realiseren is. Van belang achten wij het ook ten slotte dat het gaat om een plan van de doelgroep zelf.

De realisatie van het project kan redelijk snel van start gaan; begin 2009 kan de bouw starten.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

het geormerkte subsidiebedrag van € 907.625,-- beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van het woonproject van zeventien rolstoelgeschikte woningen, inclusief zorgunit, ten behoeve van de initiatiefgroep "Schots en Scheef".

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.