

Raadsvoorstel



Onderwerp **Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum; ontwikkeling Derdengebouw**

Registratienr. 5117420 Steller/telnr. Geert Jan Koers/ 4444 Bijlagen 0

Classificatie Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit de projectoverstijgende kosten voor de huisvesting van WIJ Beijum en MFC (onrendabele top) van € 600.000,- te dekken uit een voorbeslag op het Extra Beleid begroting 2016.

Samenvatting

WIJ-team Beijum is als eerste WIJ-team in onze stad actief. Om een volgende stap te zetten in de ontwikkeling van dit team is zij op zoek naar een locatie van waaruit in gezamenlijkheid kan worden gewerkt. Gekeken is of er een win-win situatie ontstaat als deze huisvesting als deze huisvesting gekoppeld wordt aan de nieuwbouw van verpleeghuis Innersdijk aan het plein in Beijum-Oost (Claremaheerd).

Het terrein van het gesloopte verpleeghuis ligt al een aantal jaren braak. De voorbereiding van de bouw van het nieuwe Innersdijk aan dit plein was gestagneerd maar Zorggroep Groningen is momenteel volop bezig met planontwikkeling.

Een gezamenlijk plan van de Zorggroep Groningen en Christelijke Woningstichting Patrimonium voorziet in nieuwbouw van Innersdijk en de bouw van een Derdengebouw. In dit Derdengebouw is plaats voor wijkfuncties op de begane grond met daarboven woningen voor senioren en mensen met een verstandelijke beperking. Het biedt de kans om het WIJ-team en het buurtcentrum te huisvesten in het Derdengebouw. De verwachting is dat de nieuwbouw medio 2016 start.

Voor de wijk Beijum is het van essentieel belang dat deze functies worden samengevoegd aan het plein Beijum-Oost om versnippering en dreigende risico's - zoals leegstand en daardoor verloedering - voor de wijk te voorkomen. Dit past ook goed in de oorspronkelijke gedachte van de herstructurering van het winkelplein Beijum-Oost. De ontwikkeling van het Derdengebouw creëert daarmee de gewenste noodzakelijke verbinding van de functies zorg, welzijn en participatie.

De keuze voor het geven van deze impuls aan de wijk Beijum en met name voor Oost brengt met zich mee dat er vanwege de centrale huisvesting van functies van WIJ Beijum er extra projectoverstijgende kosten gemaakt moeten worden (een zogenaamde onrendabele top). Omdat het huidige WIJ team Beijum z.s.m. integraal (tijdelijk) gehuisvest moet worden - in het belang van de ontwikkeling van het team - , vragen wij uw raad vooruitlopend op de integrale afweging bij de begroting 2016, deze kosten van € 600.000,- middels een voorbeslag op het Extra Beleid, begroting 2016 te dekken.

Dit voorbeslag is nodig om het kwetsbare Beijum-Oost van een belangrijke impuls te voorzien, het sluitstuk van de sociale wijkvernieuwing.

B&W-besluit d.d.: 25 augustus 2015

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

WIJ-team Beijum is het eerste wij-team dat in onze stad van start ging en is momenteel nadrukkelijk op zoek naar een plek in de wijk van waaruit integraal en efficiënt de ondersteuning kan worden aangeboden. Voorliggend voorstel ligt nú, vooruitlopend op de begroting, voor om verder te kunnen met zowel de ontwikkeling van WIJ-team Beijum als de ontwikkeling van Innersdijk, zodat voor beide (verdere) stagnatie wordt voorkomen. Doel van dit voorstel is daarmee het geven van een impuls aan zowel de doorontwikkeling van het WIJ-team als de wijkontwikkeling. Ook komt met dit voorstel duidelijkheid over de mate waarin het WIJ-team moet investeren op de tijdelijke locatie.

In Beijum-Oost is het verpleegtehuis Innersdijk (eigendom van Zorggroep Groningen) in het voorjaar van 2012 gesloopt omdat het gebouw niet meer voldeed aan de normen. Er is een nieuwbouwplan ontwikkeld waarvan ook een Derdengebouw deel uitmaakt. De gedachte is om in dit Derdengebouw op de begane grond wijkfuncties onder te brengen met erboven woningen. De plannen voor het nieuwe Innersdijk zijn gestagneerd door wijzigingen in de sociale wetgeving en het onderzoek naar het aardbevingsbestendig bouwen. Inmiddels is er duidelijkheid en is de planvorming weer opgestart.

Het Derdengebouw dat door Patrimonium ontwikkeld gaat worden is een uitstekende plek voor het WIJ-team Beijum in combinatie met een nieuw Multifunctioneel Buurtcentrum. Deze ontwikkeling is een prachtige kans - én eigenlijk een must - om de ontwikkeling van Beijum-Oost een essentiële impuls te geven en versnippering van functies in de wijk te voorkomen. Het project kan echter niet zonder onrendabele top gerealiseerd worden, omdat het WIJ-team tijdelijk elders wordt ondergebracht.

Kader

- het programma WIJ Groningen
- het gebiedsprogramma 2015 voor Oost en het wijkperspectief Beijum

Argumenten en afwegingen

In een eerdere fase zijn de verschillende mogelijkheden van huisvesting van de betreffende functies onderzocht en met elkaar vergeleken. Daar zijn twee haalbare opties uitgekomen; optie 1: ontwikkeling van het Derdengebouw en optie 2: revitalisering van de Doefmat (Isebrandtsheerd). Zie kaartje hieronder. Beide opties zijn gewogen en de ontwikkeling van het Derdengebouw gekoppeld aan de ontwikkeling van Innersdijk geniet onze voorkeur. Niet alleen om de financiële voordelen van de schaalvergroting van de bouwopdracht te kunnen incasseren, maar ook om ervoor te zorgen dat aan Plein Oost geïntegreerd zorg- en ondersteuningsfuncties worden samengebracht. Het verbinden van de functies zorg, welzijn en participatie vergroot de mogelijkheid om integraal samen te werken en vernieuwing in het aanbod te ontwikkelen (zoals een zorghotel)

Daarnaast geven we bij de ontwikkeling van het Derdengebouw een positieve en belangrijke impuls aan de wijk Beijum en dan met name aan het kwetsbare Beijum-Oost. Het is een unieke kans voor de gemeente om mee te werken aan een investering op een plek die dat nodig heeft om verder tot ontwikkeling te komen. Het Derdengebouw is een plein afsluitend gebouw, waardoor het plein een besloten, vriendelijk karakter krijgt. Het biedt veel mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Beijum-Oost kan een impuls in de richting van het versterken van de civil society heel goed gebruiken. De komst van het WIJ-team levert namelijk een nieuwe aanloop van bezoekers op. Daarbij is een grote rol weggelegd voor het MFC dat ook op de begane grond een plaats krijgt. Elkaar ontmoeten wordt hierdoor een vanzelfsprekendheid.

We hebben de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in Beijum-Oost met o.a. de herstructurering van winkelplein Beijum-Oost, maar dat heeft nog onvoldoende resultaat opgeleverd. We hebben hoge verwachtingen van deze impuls en zien het dan ook als het sluitstuk van de sociale wijkvernieuwing.

Al deze voordelen levert de revitalisering van de Doefmat niet op. De Doefmat ligt op een a-centrale plaats in Beijum-West. Omdat de publieksfuncties bij deze opties verspreid over de wijk zijn, lever het geen meerwaarde op. De broodnodige impuls aan Beijum-Oost wordt daarmee teniet gedaan. Bovendien biedt de omgeving van de Doefmat mogelijkheden voor herontwikkeling (bijvoorbeeld meergeneratiewoningen), waardoor het leegstandsrisico beperkt is.

De ontwikkeling van het Derdengebouw gekoppeld aan de ontwikkeling van Innersdijk geniet de voorkeur. Niet alleen om de financiële voordelen van de schaalvergroting van de bouwopdracht te kunnen incasseren, maar vooral om ervoor te zorgen dat aan Plein Oost geïntegreerd zorg- en ondersteuningfuncties worden samengebracht.

De ontwikkeling van het Derdengebouw zal door Patrimonium opgepakt worden. Het Derdengebouw bestaat uit een begane grond met daarboven woningen. De gemeente (WIJ team) en het buurtcentrum huren de begane grond. De bovenliggende woningen zijn bestemd voor ouderen en voor mensen met een verstandelijke beperking. De huurkosten van het WIJ- team worden gedekt door de gemeentelijke exploitatie en die van het buurtcentrum door de gemeentelijke subsidie. Omdat wij het WIJ -team z.s.m. integraal willen huisvesten (op dit moment werken de WIJ medewerkers op twee verschillende locaties), kiezen we voor een tijdelijke huisvesting waar alle medewerkers - op korte termijn- gezamenlijk gehuisvest kunnen worden. Voormalige basisschool De Doefmat is hiervoor beschikbaar.

- de Doefmat moet verbouwd worden om geschikt te zijn als tijdelijke werk- en ontmoetingsruimte conform de werkwijze van de WIJ- team;
- het CJG (deel van het WIJ - team) zit nu in het Gezondheidscentrum. Het nog lopende huurcontract moet afgekocht worden.
- verder zijn er extra verhuis-, inrichtings-, ICT kosten en een extra inrichting van de openbare ruimte nodig. Al deze project overstijgende kosten voor de tijdelijke huisvesting, kunnen niet uit de reguliere begroting van het Sociaal Domein gedekt worden en vormen daarom de onrendabele top van deze oplossing.

Argumentatie en afweging

Het gaat om een ontwikkeling die een positieve en belangrijke impuls aan de wijk Beijum geeft, met name Beijum-Oost. Het is een unieke kans voor de gemeente om mee te werken aan een investering op een plek die dat nodig heeft om tot ontwikkeling te komen. Het verbinden van de functies zorg, welzijn en participatie vergroot de mogelijkheid om integraal samen te werken en vernieuwing in het aanbod te ontwikkelen (zoals een zorghotel).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Tijdens het proces zijn de direct betrokken partners: Zorggroep Groningen, Patrimonium, huisartsen, bestuur Buurtcentra in Beijum (BIB), stadsdeelcoördinatie en het WIJ-team betrokken. Alle input is meegenomen en gewogen. De indirecte partijen zoals Bewonersorganisatie Beijum, Kerkelijk centrum de Bron zijn periodiek op de hoogte gesteld en hun inbreng is meegewogen tijdens het onderzoek en de uitwerking.

Financiële consequenties

Aan deze ontwikkeling aan het plein in Beijum Oost zijn projectoverstijgende kosten van € 600.000,-- verbonden.

Om het goed functioneren van het WIJ-team niet in gedrang te laten komen vragen we u alvast voorafgaand aan de begrotingsbehandeling in november deze middelen beschikbaar te stellen. Hiermee kunnen we het WIJ-team in Beijum zo snel mogelijk in één gebouw huisvesten wat ten goede komt aan het team en een goede ondersteuning aan de bewoners in Beijum.

Met de middelen starten we op korte termijn met een beperkte verbouwing van de Doefmat zodat het WIJ-team hier tot de nieuwbouw gereed is onderdak heeft. Indien niet voor het Derdengebouw aan plein Oost wordt gekozen is een extra investering noodzakelijk op locatie de Doefmat, zodat het WIJ-team daar voor langere tijd gehuisvest kan blijven. Het is in dat geval efficiënter in één keer over te gaan tot een totale verbouwing van de Doefmat.

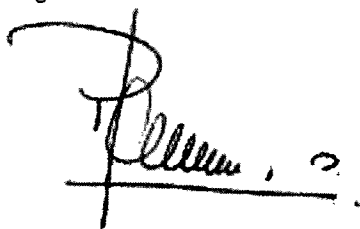
Overige consequenties

-

Vervolg

We sluiten een samenwerkingsovereenkomst af met Patrimonium, Zorggroep Groningen, bestuur Buurtcentra in Beijum en de gemeente waarin de precieze afspraken geregeld worden. We starten z.s.m. met de verbouw van de Doefmat voor tijdelijke gebruik door het WIJ-team Beijum.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', with a horizontal line drawn underneath the name.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', with a large circular flourish at the beginning.

de secretaris,
Peter Teesink