

Raadsvoorstel



Onderwerp Voorbereidingskrediet bij Van Houten
Steller/telnr. Robert Bleeker / 70 49 Bijlagen 0

Registratienummer 88882-2023
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Bloemhoff

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: 05 Jaar 2023
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een voorbereidingskrediet van € 250.000,-- beschikbaar te stellen - en deze als volgt te dekken:
 - a. € 200.000,-- uit de in de reserve extra beleid Gebiedszaken gereserveerde middelen voor de Van Houtenschool;
 - b. € 50.000,-- uit de reserve Onderwijshuisvesting ten behoeve van onderhoudsmiddelen voor de Van Houtenschool;
- II. de bijdragen voor dit doel te storten in de bekleemde reserve kapitaallasten;
- III. de jaarlijkse kapitaallast van € 12.208,-- te dekken door een onttrekking aan de bekleemde reserve kapitaallasten;
- IV. de gemeentebegroting 2023 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

De gemeente Groningen is samen met de stichting bij Van Houten, WerkPro en de SVO een nieuw wijkcentrum aan het ontwikkelen. Voor de transformatie naar een volwaardige grote buurtaccommodatie willen we de voormalige Van Houtenschool en de voormalige Vensterschool Oosterpark verduurzamen, toegankelijk maken, verbinden en een horecafunctie toevoegen (fase 2). De uitwerking van deze fase is gestart met het uitwerken en opstellen van een businesscase. Met dit voorstel willen we uw raad vragen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit krediet is noodzakelijk om te komen tot een uitgewerkt ontwerp zodat een uitvoeringsbesluit kan worden voorgelegd aan uw raad.

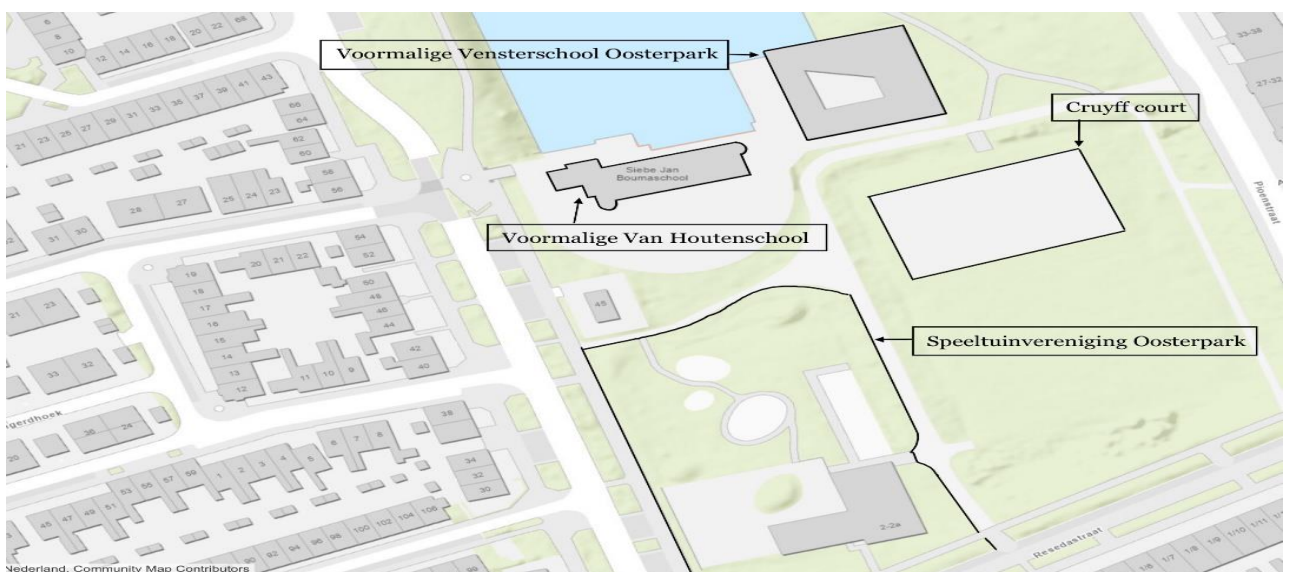
Aanleiding en doel

In de Oosterparkwijk had het voormalige Treslinghuis een unieke positie en vervulde een zeer belangrijke maatschappelijke functie. Door de sloop van het Treslinghuis verdween deze plek in 2017 uit de wijk. In hun visie en tevens noodkreet 'Wij hebben een droom - Het buurtcentrum dat de Oosterpark verdient' beschreef de wijk dat zij de Siebe Jan Boumaschool als unieke kans zien voor de huisvesting van een nieuwe bruisende buurtaccommodatie. Een buurtaccommodatie die de wijk zo hard nodig heeft en waarmee het gemis van het Treslinghuis kan worden opgevangen. Het haalbaarheidsonderzoek uit 2018 naar de Siebe Jan Boumaschool concludeerde vervolgens dat er ook daadwerkelijk ruimte is voor dit buurtcentrum én dat zowel de voormalige Siebe Jan Boumaschool (voormalige Van Houtenschool) als de Vensterschool daarvoor na transformatie geschikt te maken zijn. Tevens werd geconcludeerd dat de exploitatie van deze accommodatie met extra ondersteuning haalbaar is. Hierover hebben we uw raad geïnformeerd in augustus 2018 (Haalbaarheidsonderzoek wijkcentrum Oosterparkwijk, 7080589).

Om deze reden is de gemeente Groningen samen met de stichting bij Van Houten, WerkPro en de Speeltuinenvereniging Oosterpark (hierna SVO) gestart om dit nieuwe wijkcentrum te ontwikkelen. Het doel van het nieuwe wijkcentrum bij Van Houten is om het nieuwe bruisende hart van de Oosterparkwijk te worden. Los van de activiteiten die er worden georganiseerd en het realiseren van een ontmoetingsplek, is een belangrijke doelstelling van het wijkcentrum de integratie van zorg met andere activiteiten. In februari 2022 heeft uw raad (raadsvoorstel 41620-2022 - Nieuwe accommodatie 'bij Van Houten' in de Oosterparkwijk) besloten tot het in gebruik nemen van de voormalige Vensterschool als de nieuwe accommodatie bij Van Houten (fase 1). Voor de transformatie naar een volwaardige grote buurtaccommodatie willen we de voormalige Van Houtenschool en de voormalige Vensterschool Oosterpark verduurzamen, toegankelijk maken, verbinden en een horecafunctie toevoegen (fase 2). De uitwerking van deze fase is gestart met het uitwerken en opstellen van een businesscase.

Fase 1

Fase 1 bij Van Houten is afgerond. De voormalige Vensterschool (Oliemuldersweg 47a) is als accommodatie toegewezen voor de Stichting bij Van Houten en SVO. Het huurcontract tussen de gemeente Groningen en WerkPro is getekend en de Vensterschool is ook daadwerkelijk in gebruik als Wijkcentrum. De activiteiten en openingstijden breiden elke maand verder uit. Voor de voormalige Van Houtenschool (Oliemuldersweg 47, monument) wordt leegstandsbeheer gedaan door WerkPro. De levendigheid start ook in dit gebouw. Op de begane grond heeft WIJS zijn uitvalsbasis inclusief spreekuur, op de bovenverdieping zit de directie Werk & Participatie, Cosis en BuurtzorgT. De ruimtes worden daarnaast verhuurd voor vergaderingen en dergelijke. Ook het convenant tussen de verschillende partijen en de gemeente is getekend en dient als basis voor de verdere uitwerking van fase 2.



Fase 2

Inmiddels zitten we middenin fase 2 en willen we de voormalige Van Houtenschool en de voormalige Vensterschool Oosterpark transformeren tot een volwaardige grote buurtaccommodatie door de voormalige Van Houtenschool te renoveren en te verduurzamen. Daarnaast willen we de voormalige Vensterschool toegankelijker maken en verbinden met de voormalige Van Houtenschool door middel van een nieuwe entree en door een horecafunctie toe te voegen. Hiermee versterken we de sociale basis van de Oosterparkwijk.

De uitwerking van deze fase is gestart met het verlenen van de opdracht aan een huisvestingsadvies- en projectmanagementbureau voor het maken van een businesscase. Het plan voor bij Van Houten als wijkvoorziening was tot nu toe gebaseerd op een indicatieve investeringsbegroting en een begroting van de verwachte kosten voor beheer en onderhoud, de programmering, vaste inrichting en inventaris.



Er is gezocht naar toekomstige gebruikers die passen bij de doelstellingen zodat ze van meerwaarde zijn voor het totale wijkcentrum. Deze potentiële huurders zullen uiteindelijk een kostprijsdekkende huur betalen om de vastgoedexploitatie sluitend te krijgen. Op basis van de gevoerde gesprekken zijn er naast WerkPro als beheerder van het wijkcentrum een aantal potentiële huurders naar voren gekomen, te weten BuurtzorgT en de directie Werk & Participatie. De nieuwe decentrale manier van werken door Werk & Participatie resulteert erin dat er voornamelijk op locatie gewerkt wordt in de wijk(en) en er minder gebruik wordt gemaakt van de locatie aan het Harm Buitenplein.

Alle bouwstenen zijn in beeld om projectmatig verder uit te werken. Met dit voorstel willen we uw raad vragen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De geschatte kosten om te komen tot een uitgewerkt ontwerp bedragen € 250.000,- incl. btw. en zijn onderdeel van de totale investering. Met een uitgewerkt ontwerp en structurele dekking van de huisvesting en exploitatie kan het uitvoeringsbesluit worden voorgelegd aan uw raad en kan vervolgens een aanbesteding voor uitvoering in de markt worden gezet.

Kader

- Raadsvoorstel (6727752, januari 2018) wijkontwikkeling Oosterparkwijk / renovatie Heesterpoort
- Brief aan de raad (7080589, augustus 2018) Haalbaarheidsonderzoek wijkcentrum Oosterparkwijk
- Nota Sociaal culturele accommodaties geharmoniseerd (2020), en de nadere regels
- Raadsvoorstel (41620-2022) - Nieuwe accommodatie 'bij Van Houten' in de Oosterparkwijk
- Collegevoorstel (649288-2022) - Sloop/herontwikkeling Resedastraat 2

Argumenten en afwegingen

Voor de transformatie naar een volwaardige grote buurtaccommodatie willen we de voormalige Van Houtenschool en de voormalige Vensterschool Oosterpark verduurzamen, toegankelijk maken, verbinden en de horecafunctie uitbreiden in de voormalige Vensterschool Oosterpark. Fase 2 is te verdelen in drie onderdelen:

1. Renovatie en verduurzaming voormalige Van Houtenschool inclusief verbindingsgang.
2. Plaatsen van een lift en het uitbreiden van de horecavoorziening in de Vensterschool.
3. Buitenruimte bij Van Houten en Resedastraat 2.

1. Renovatie voormalige Van Houtenschool inclusief verbindingsgang

Met deze investering is de voormalige Van Houtenschool weer up-to-date en daarmee passend met het toekomstige gebruik. Tevens slaan we ook een grote slag in de verduurzaming. Onderzoek heeft uitgewezen dat het mogelijk is om het monument te transformeren naar een gasloos gebouw met een groen energielabel. Ook is het nodig om de buitenruimte bij de school herin te richten, de nieuwe entree/verbindingsgang aan te laten sluiten op het schelpenpad en de oude hekken van het schoolplein te verwijderen.

2. Plaatsen van een lift en het uitbreiden van de horecavoorziening in de Vensterschool

Het initiële plan was om deze horecafunctie te realiseren onder de Vensterschool en daarmee het aantal vierkante meters uit te breiden. Dit is echter zonder forse investering niet mogelijk en mede daardoor onwenselijk. Er wordt nu door WerkPro gewerkt aan een plan om dit te realiseren binnen de m2 van de Vensterschool.

3. Buitenruimte bij Van Houten en Resedastraat 2

In het raadsvoorstel 41620-2022 met als onderwerp "Nieuwe accommodatie 'bij Van Houten'" hebben we aangegeven onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor herinrichting en/of investering/herontwikkeling van de buitenruimte. Het college heeft in december 2022 (649288-2022 - Sloop/herontwikkeling Resedastraat 2) besloten om de boekwaarde van de Resedastraat 2 af te boeken ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling en/of sloop. Het pand wordt nu tijdelijk gebruikt door de stichting 'Ik Trakteer'. De stichting 'Ik Trakteer' is inmiddels op de hoogte van het voorgenomen einde gebruik. Door de slechte staat van het gebouw met het hoge energieverbruik tot gevolg willen we het traject van sloop nu inzetten om de locatie weer onderdeel te laten zijn van het Pioenpark. Omdat het Pioenpark een gemeentelijk monument is, vraagt dit een zorgvuldig proces

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De Stichting Buurtaccommodatie en Activiteiten Oosterparkwijk (inmiddels Stichting bij Van Houten) is in 2018 door de besturen van de buurtaccommodaties Ons Belang, JOP, Speeltuinenvereniging Oosterpark en Bewonersorganisatie Oosterparkwijk opgericht als Stichting Evenementen Oosterparkwijk. Een belangrijke aanleiding daarvoor was de wens om te komen tot een gedeeld buurtcentrum voor de Oosterparkwijk ter vervanging van het Treslinghuis, waarvoor de voormalige Siebe Jan Boumaschool beoogd werd. Dit is door de bewoners vastgelegd in de visie 'Wij hebben een droom'. De stichting heeft sindsdien gewerkt aan verschillende wijkactiviteiten zoals het 100-jarig bestaan van de wijk en het winterfestival.

In de aanloop naar het vertrek van de Siebe Jan Boumaschool hebben we begin 2021 met WerkPro en bewoners onderzoek gedaan naar behoeften van gebruikers. Hieruit volgde een programma van wensen en

eisen. De stichting bij Van Houten heeft zeven kernwaarden opgesteld: samenwerking, laagdrempelig en toegankelijk, open en eerlijk, ontmoeting, veiligheid en vertrouwen, wederkerigheid en natuurlijk duurzaam. Deze kernwaarden zijn uitgewerkt in een visie. Een serie van ruim dertig rondleidingen met meer dan honderd belangstellende bewoners, omwonenden, ondernemers en maatschappelijke organisaties leverde ideeën en suggesties op van actieve bewoners, wijkprofessionals en andere belanghebbenden. Veel aandacht ging uit naar verblijfsmogelijkheden in en om de locatie, met daaromheen een breed aanbod van verschillende activiteiten.

Ook het convenant inzake exploitatie, beheer en activiteiten in de multifunctionele buurtaccommodatie bij Van Houten tussen de verschillende partijen en de gemeente is getekend in juni 2022 en dient als basis voor de verdere uitwerking van fase 2.

Financiële consequenties

Ten behoeve van de uitwerking van de businesscase is een globale investeringsraming opgesteld. Deze is nu nog gebaseerd op grove aannames. De totale omvang is geraamd op circa € 2.600.000,--. Deze investering wordt gedeeltelijk gedekt door:

€ 182.000,-- de reserve Onderwijshuisvesting ten behoeve van onderhoudsmiddelen voor Van Houtenschool
€ 450.000,-- Regiodeal
€ 200.000,-- uit de in de reserve extra beleid Gebiedszaken gereserveerde middelen voor Van Houtenschool
€ 150.000,-- Subsidie Provincie Groningen Zorg en Welzijn
€ 425.000,-- Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA) subsidie
-----+
€ 1.400.000,--

Deze subsidies en bijdrages worden in mindering gebracht op de investeringssom, zodat een bedrag van circa € 1.200.000,-- resteert. De rente en aflossing van deze € 1.200.000,-- is onderdeel van de kostprijsdekkende huur.

Wanneer we vervolgens de ruimtebehoefte van de toekomstige gebruikers (Werk en Participatie en BuurtzorgT) vertalen naar een jaarlijkse huurprijs dan resulteert dat voor de voormalige Van Houtenschool in een bandbreedte van € 143.000,-- tot € 153.000,-- structureel per jaar.

Plaatsen van een lift en het uitbreiden van de horecavoorziening in de Vensterschool

De wens om een horecafunctie toe te voegen is nog geen onderdeel van de bovengenoemde totale investering. Als duidelijk is welk programma gerealiseerd moet worden, dan kan ook de investering met de bijbehorende dekking bepaald worden. Onderzocht zal worden of hier een incidentele investering gedaan kan worden vanuit de Regiodeal om een groot deel van deze kosten te dekken. We nemen dit mee in de uitwerking van het plan en daarmee in het besluit over het uitvoeringskrediet.

Buitenruimte bij Van Houten en Resedastraat 2

De sloopkosten van de Resedastraat 2 worden nog geraamd en gedekt uit de beschikbare middelen van de vastgoedexploitatie.

Exploitatie en financiering

Om te komen tot een jaarlijks sluitende exploitatie is er structurele aanvullende financiering nodig. De omvang van de totaal benodigde middelen (huur en exploitatiekosten) liggen in de bandbreedte tussen € 148.000,-- en € 168.000,-- structureel per jaar. Deze middelen komen:

- voor een klein deel uit de huur van BuurtzorgT;
- uit de huur en exploitatie vanuit WerkPro (accommodatiebeleid); en
- uit de huur vanuit de directie Werk&Participatie.

De middelen voor Werkpro en Werk&Participatie zijn nog niet gereserveerd in de gemeentelijke begroting van 2023. Momenteel onderzoeken wij of de geraamde huur- en exploitatiekosten voor de uitbreiding van het wijkcentrum passen binnen de geactualiseerde nota over het accommodatiebeleid, die wij voor de zomer aan u willen aanbieden. Hierin betrekken wij ook de structurele dekking vanuit Werk&Participatie die op dit moment ontbreekt. Er is namelijk nog geen structurele dekking beschikbaar vanuit Werk en Participatie en dit resulteert in een knelpunt vanaf 1 januari 2025. De uitbreiding van het team van Werk en Participatie wordt vanwege de nieuwe werkwijze namelijk nog niet bekostigd vanuit Facilitaire Services en Huisvesting (FSH) maar tijdelijk vanuit beleidsbudget.

Verder nemen wij daarin ook de totale benodigde structurele dekking mee als ook de kansen om dit bedrag te verlagen. Bijvoorbeeld door de mogelijke extra inzet van Regiodealmiddelen en de vrijkomende dekking voor gebouwkosten van de te slopen Resedastraat. Dit wordt meegenomen in de begroting 2024 die in november ter besluitvorming aan uw raad wordt aangeboden.

Voorbereiding en besluitvorming financiering

Alle bouwstenen zijn nu in beeld om projectmatig verder uit te werken tot een uitvoeringsplan c.q. bestek dat aanbesteed kan worden. De Van Houten school heeft op een aantal elementen dringend onderhoud nodig om te voorkomen dat de latere herstelkosten een veelvoud worden van de onderhoudskosten. Verder is het vanuit het onderhouds- en gebruiksperspectief gezien nu het natuurlijke en economisch meest voordelige moment om zowel de onderhouds- en herstelwerkzaamheden uit te voeren als ook de verduurzaming van het pand te realiseren. Het voordeel wordt gecreëerd doordat onderhoud, herstel en verduurzaming tegelijkertijd wordt uitgevoerd door één uitvoerder in plaats van achter elkaar door drie verschillende uitvoerders. Daarnaast is er maar één periode dat het wijkcentrum tijdelijk niet beschikbaar is.

Omdat de aanvullende financiering nog niet is opgenomen in de begroting van 2024, kan er idealiter pas na vaststelling van deze begroting (raadsvergadering november 2023) worden gestart met de voorbereiding. De voorbereiding om de werkzaamheden te kunnen aanbesteden kost circa 6-8 maanden. Om nu niet stil te vallen is het advies om de voorbereidende werkzaamheden wel op te starten en uit te werken, na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet. De faalkosten hierin zijn minimaal, omdat het grootste deel van de werkzaamheden zit in de uitwerking van onderhoud en de verduurzaming van de voormalige Van Houtenschool. Deze werkzaamheden moeten in elk scenario worden gedaan. Mede door de zorgplicht die we hebben ten aanzien van het rijksmonument.

De geschatte kosten om tot een uitgewerkt ontwerp te komen bedragen € 250.000,--. Dit wordt gedekt uit de in de reserve extra beleid Gebiedszaken gereserveerde middelen voor Van Houtenschool € 200.000,-- en uit de reserve Onderwijshuisvesting ten behoeve van onderhoudsmiddelen voor Van Houtenschool € 50.000,--. Wij stellen voor deze bijdragen te storten in de bekleemde reserve ter dekking van de jaarlijkse afschrijvings- en rentekosten.

Dit levert de volgende begrotingswijzigingen op:

Begrotingswijziging Investerings 2023						
Voorbereidingskrediet bij Van Houten						
Betrokken directie(s)	Vastgoed					
Naam voorstel	Voorbereidingskrediet bij Van Houten					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
03.2 Onderwijs	03 Vitaal en Sociaal	Dir. Vastgoedbedrijf	I	250		250
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				250	0	250

Begrotingswijziging 2023										
Vorbereidingskrediet bij Van Houten										
Betrokken directie(s)	Vastgoed									
Naam voorstel	Vorbereidingskrediet bij Van Houten									
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad									
Incidenteel / Structureel	I									
Soort wijziging	Exploitatie									
Financiële begrotingswijziging							Bedragen x 1.000 euro			
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Ontrr.res.	Saldo na res. mut.	
03.2 Onderwijs	03 Vitaal en Sociaal	Dir. Vastgoedbedrijf	I				250	50	-200	
04.2 College, raad, wijkvernieuwing en gebiedsgericht werken	04 Dienstverlening en bestuur	Dir. pww	I			0		200	200	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				0	0	0	250	250	0	

Overige consequenties

Een risico wat nog onvoldoende is uitgewerkt betreft de procedure van vergunning. De verbindinggang aan het rijksmonument valt buiten het bouwvlak zoals opgegeven in het bestemmingsplan. Dit kan betekenen dat de vergunning moet worden aangevraagd middels een uitgebreide procedure van 26 weken. Kansen op beroep en bezwaar zijn aanwezig, mede gelet op de wijzigingen die we gaan toebrengen aan het monument. Dit kan betekenen dat de voorgestelde planning maanden opschuift.

De raming van de investeringssom is gebaseerd op kengetallen en bevat ontwikkelrisico's. Bij de planuitwerking kunnen afwijkingen ontstaan ten opzichte van deze raming door bijvoorbeeld prijsstijgingen of personeelstekort in de markt.

Vervolg

De beoogde planning op hoofdlijnen:

1. **mei 2023:** raadsbesluit voorbereidingskrediet;
2. **mei 2023 – december 2023:** uitwerken definitief- en technisch ontwerp;
3. **november 2023:** besluit knelpunt structurele dekking;
4. **november – december 2023:** uitvoering sloop Resedastraat 2;
5. **februari 2024:** raadsbesluit uitvoeringskrediet;
6. **maart 2024:** gunning aanbesteding;
7. **april 2024:** start uitvoering werkzaamheden;
8. **Q1 2025:** ingebruikname.

Lange Termijn Agenda

Staat op de LTA van mei 2023

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.