

Raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag bij Van Houten		
Telnr.	14 050	Bijlagen 4	
Registratienummer	195415-2024		
Classificatie	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	Eikenaar/Bloemhoff		
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja:	<input checked="" type="checkbox"/> Maand 10	Jaar 2024
	LTA nee:	<input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 3.163.000,-- voor de renovatie van de Van Houtenschool, zodat het totaalkrediet € 3.413.000,-- bedraagt;
- II. het krediet te dekken uit een incidentele DUMAVA subsidie ad € 425.975,-- , Subsidie Zorg en Welzijn € 150.000,-- en RegioDeal tranche 5 ad € 900.000,--;
- III. de kapitaallasten van het resterende bedrag ad € 1.937.025,-- en de exploitatielasten van in totaal € 170.500,-- in het 1^e jaar structureel te dekken uit:
 - a. € 45.000,-- bestaande budget uit de concernbijdrage huisvesting Welzijn;
 - b. € 40.000,-- accommodatiebeleid en na het 1^e jaar uit bestaand budget uit de concernbijdrage huisvesting Welzijn;
 - c. € 55.000,-- Huisvestingsbudget Werk & Participatie;
 - d. de reserve kapitaallasten met een bedrag van € 30.500,-- (structureel);
- IV. € 150.000,-- uit de reserve onderwijshuisvesting (bijdrage O2G2 uitgesteld onderhoud), € 50.000,-- uit exploitatie Resedastraat 2024 toe te voegen aan de bekleemde reserve kapitaallasten wijkcentrum bij Van Houten;
- V. de incidentele vrijval van het accommodatiebeleid met betrekking tot het wijkcentrum bij Van Houten ad € 80.000,-- incidenteel toe te voegen aan de bekleemde reserve kapitaallasten wijkcentrum Bij van Houten;

Samenvatting

De gemeente Groningen is samen met de stichting bij Van Houten, WerkPro en de Speeltuin Vereniging Oosterparkwijk (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. In mei 2023 heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot een Definitief Ontwerp (DO). Met dit DO leggen we nu een uitvoeringsbesluit voor aan uw raad.

B&W-besluit d.d.:

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- VI. de incidentele vrijval exploitatie Resedastraat 2 ad € 50.000,-- in afwijking van het Kader resultaatbepaling en resultaatbestemming toe te voegen aan de bekleemde reserve kapitaallasten wijkcentrum bij Van Houten bij vaststelling van de begroting 2025;
- VII. een krediet beschikbaar te stellen voor wijkcentrum bij Van Houten – vml Vensterschool van € 205.000,-- en de kapitaallasten van dit krediet van € 12.193,-- te dekken uit de concernbijdrage huisvesting welzijn;
- VIII. voor de transformatie van de horecafunctie van het wijkcentrum bij Van Houten, fase 2 een bijdrage beschikbaar te stellen uit RegioDeal middelen tranche 5 van € 100.000,--;
- IX. deze bijdrage op te nemen in het programma RegioDeal middelen tranche 5 en de begroting 2025;
- X. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

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 Van Houtenschool 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 Van Houtenschool concludeerde vervolgens dat er ook daadwerkelijk ruimte is voor dit buurtcentrum én dat zowel de voormalige Van Houtenschool (voormalige Siebe Jan Boumaschool) 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 Speeltuinvereniging 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 in dit gebouw is inmiddels ook volop aanwezig. 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 dan 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 is er naast WerkPro als beheerder van het wijkcentrum de directie Werk & Participatie als potentiële huurder naar voren gekomen. 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. De directie Werk & Participatie maakt om die reden al gebruik van de voormalige Van Houtenschool.

In mei 2023 heeft uw raad vervolgens besloten (raadsvoorstel 88882-2023 – Voorbereidingskrediet bij Van Houten) een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Om te komen tot een uitgewerkt ontwerp zijn in juni de adviseurs (architect/constructeur, installatie-adviseur, projectmanager) geselecteerd.

Het plan omvat de renovatie en verduurzaming van de rijksmonumentale (voormalige) Van Houtenschool en de realisatie van een transparante verbinding met de naastgelegen (voormalige) Vensterschool, beide gebouwen maken onderdeel uit van Wijkcentrum bij Van Houten.

Omdat het ontwerp de aanpak van een rijksmonumentaal gebouw omvat is de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) betrokken. In deze periode heeft ook de afstemming plaatsgevonden met de Werkgroep Toegankelijk Groningen (WTG). Er is door een ecologisch adviesbureau een compensatieplan opgesteld met compenserende maatregelen om eventuele negatieve effecten van de realisatie van het plan op bewonende diersoorten (huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen) te voorkomen. Deze maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

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
- Raadsvoorstel (88882-2023) - Voorbereidingskrediet bij Van Houten
- Voor de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed zijn de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (16 feb. 2022 reg.nr. 562451-2021) en het Jaarplan Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (21 dec. 2022 zaaknr. 674794) vastgesteld. Om te toetsen of we voldoen aan de ambitie, moeten we voldoen aan de door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) geïntroduceerde renovatiestandaard. Een gebouw dat aan de renovatiestandaard voldoet is energiezuinig genoeg tot 2050 en moet voldoen aan label A++ of A+++. Voor monumentale panden geldt een uitzondering en wordt geen label gesteld. Bij het verduurzamen van een monument gaat de voorkeur uit naar het behouden van zoveel mogelijk monumentale onderdelen, tezamen met de gehele uitstraling van het gebouw. Daarom worden alle verduurzamingsmaatregelen goed afgewogen en wordt een zo hoog mogelijk label nagestreefd.

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. Om de functie en dynamiek tijdens de uitvoeringsfase te borgen en te behouden, blijft de Vensterschool in gebruik. De voormalig van Houten school wordt leeggemaakt voor de werkzaamheden van fase 2. 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 energielabel A.

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 is inmiddels gesloopt en de locatie is weer onderdeel geworden van het Pioenpark. Omdat het Pioenpark een gemeentelijk monument is, vraagt een herinrichting om een zorgvuldig proces. Tevens is er binnen het huidige project geen dekking voor een herinrichting van de buitenruimte. Het DO beperkt zich daarom tot de gebouwen en de directe omgeving (beplanting aan het gebouw). In het DO is voorzien in het weghalen van de bestaande hekwerken en het plaatsen van een tweetal (tijdelijke) hekwerken om een veilige en beheersbare situatie rondom het wijkcentrum te creëren. Gezien de sociale veiligheid is het van belang dat een deel van het plein, bij de fietsstalling en de zijingang van de school, wordt afgesloten voor onbevoegden. Dit zorgt voor veiligheid van de schoolomgeving en voorkomt ongewenste situaties. Dit tijdelijk hek biedt een praktische oplossing om het gewenste gebied af te sluiten, terwijl er nog ruimte is voor verdere visievorming, uitwerking en financiële dekking voor een definitieve invulling van de buitenruimte. Voor de herinrichting van de verdere buitenruimte zullen we dus een apart project moeten opstarten.

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 Van Houtenschool 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 Van Houtenschool 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. Daarnaast is met Werkpro als beheerder een overeenkomst opgesteld voor de invulling, verantwoordelijkheden en taken van het beheer van het wijkcentrum

In de periode juli t/m december 2023 is het Voorlopig Ontwerp door het ontwerpteam nader uitgewerkt. Aanvankelijk participeerde naast de gemeente Stichting WerkPro, als huurder/gebruiker van het Wijkcentrum, in het ontwerpteam. In de loop van ontwerptraject is in overleg met de gemeente en WerkPro directie Werk & Participatie, als onderhuurder/gebruiker, aan het ontwerpteam toegevoegd. Tijdens de VO-fase is het stichtingsbestuur van bij Van Houten door de projectmanager en de architect op een aantal momenten bijgepraat. Het bestuur heeft vervolgens de bewoners nader geïnformeerd.

Op 18 april jl. zijn de verbouwplannen voor het wijkcentrum schriftelijk toegelicht aan de bewoners in de Wijkkrant Oosterpark en op zaterdag 6 juli staat er een open dag gepland waarbij op locatie inzage wordt gegeven in de status van de verbouwplannen. Daarnaast is het voornemen om in november 2024 een informatiebijeenkomst te organiseren voor omwonenden met informatie over de plannen en de realisatiefase.

Financiële consequenties

Wijkcentrum van Houten – Van Houtenschool

De bij het ontwerp behorende investeringskosten zijn geraamd op € 3.413.000,-- inclusief btw.

In deze raming is rekening gehouden met de volgende kosten componenten:

- Sloopkosten,
- Bouwkundige kosten voor aanpassing dak en gevels;
- Verbindingsgang
- Aanpassing gebouw gebonden installaties
- voorbereiding, advies en toezicht, leges, CAR verzekering;
- geschatte prijsstijgingen, faseringskosten, marktwerking en onvoorzien;
- rente tot aan het moment van ingebruikname;
- BTW.

Na het beschikbaar stellen van het krediet willen we verder met de uitwerking van de opgave die moet leiden tot een start van de renovatie. We verwachten dat we voor de voorbereiding circa een half jaar nodig hebben en dat we in 2025 kunnen starten met de uitvoering. We gaan in de komende maand het ontwerptraject in bouwteamverband verder afronden. De aannemer die opdracht zal krijgen tot renovatie van het Wijkcentrum bij Van Houten wordt gecontracteerd op basis van een uitgewerkt technisch ontwerp dat is uitgewerkt in bouwteamverband. De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden in 2025. Op dat moment ontstaat er meer zekerheid over de omvang van de bouwsom en de investering. In de berekening van de bouwkosten en de post onvoorzien is rekening gehouden met onzekerheden bij de uitwerking van het ontwerp en de onvoorspelbaarheid van de markt. Met de huidige inzichten verwachten wij dat deze omvang voldoende is om het plan te realiseren.

Dekking investering

De omvang van de totaal geraamde investering ad € 3.413.000,--. Voor deze investering zijn de volgende incidentele dekkingsbronnen beschikbaar:

Regiodeal, tranche 5	€ 900.000,--*
Zorg en Welzijn	€ 150.000,--
DUMAVA	€ 425.975,--
Totaal	€ 1.475.975, --

*We hebben een aanvraag ingediend in het kader van de 5^e tranche Regiodeal bij het Ministerie van BZK. Het ministerie heeft per brief laten weten dat het bedrag van € 10.000.000,-- (wat is gemoeid met deze aanvraag) gereserveerd is voor de gemeente Groningen. Dat is voldoende om uit te mogen gaan van toekenning van dit bedrag, vandaar dat deze dekking in dit voorstel al wel is meegenomen. Formeel zijn er nog geen handtekeningen gezet en heeft er geen formeel besluit over deze € 10.000.000,-- plaatsgevonden. Tevens zal onderzocht worden welke alternatieve dekkingsbronnen nog mogelijk zijn. Hierbij valt te denken aan middelen uit het gebiedsbudget, wijkvernieuwing en Nij Begun.

De regelgeving op het gebied van Begroten en Verantwoorden (BBV) schrijft voor dat deze directe bijdrage in mindering gebracht moet worden op de investeringskosten die geactiveerd worden. De totale omvang van de externe bijdrage bedraagt € 1.475.975,--. Na aftrek van deze bijdrage resteert een bedrag van € 1.937.025,-- dat we in periode van 30 jaar willen gaan afschrijven.

Begrotingswijziging Investerings 2024 kredietaanvraag Van Houten							
Betrokken directie(s)	Vastgoed						
Naam voorstel	kredietaanvraag Van Houten						
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad						
Incidenteel / Structureel	I						
Soort wijziging	Investering						
Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro	
Beleidsveld	Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
03.3.1 Sociale basis	03.3 Welzijn, gezondheid en zorg	03 Vitaal en Sociaal	Dir. Vastgoedbedrijf	I	3.413	1.475	1.938
03.3.1 Sociale basis	03.3 Welzijn, gezondheid en zorg	03 Vitaal en Sociaal	<Org.onderd.>	I	205		205
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING					3.618	1.475	2.143

De verwachte (jaarlijkse) kapitaallasten en ook de kosten van de zakelijke lasten en onderhoud bedragen circa € 170.500,--. Voor de dekking van dit bedrag willen we de volgende budgetten inzetten:

Budgetten	
Bestaande budget uit huisvestingsbegroting Welzijn (Resedastraat)	€ 45.000,--
Intensivering wijkcentrum bij Van Houten 2 ^e fase (begroting 2024)	€ 40.000,--
Huisvestingsbudget Werk & Participatie	€ 55.000,--
Vrijval reserve kapitaallasten Wijkcentrum van Houten 2 ^e fase	€ 30.500,--
Totaal	€ 170.500,--

Met de renovatie vindt straks onderhoud plaats aan de gevel, het dak en de installaties van de van Houtenschool. Inmiddels zijn hiervoor de volgende middelen gereserveerd:

Incidentele bijdrage

Bijdrage onderhoud O2G2	€ 200.000,--
Algemene reserve (gebiedsteam)	€ 200.000,--
Intensivering Wijkcentrum Bij van Houten 2024 en 2025	€ 80.000,--
Exploitatie Resedastraat 2024 en 2025	€ 100.000,--
Totaal	€ 580.000,--

Wij stellen voor om deze middelen toe te voegen aan de reserve kapitaallasten Wijkcentrum bij Van Houten (Oliemuldersweg 47) als dekking van de vastgoedexploitatie. Hierdoor kan in het eerste jaar van afschrijving (2026) € 30.500,-- ingezet worden als structurele dekking.

BEGROTINGSWIJZIGING EXPLOITATIE 2024 (x € 1000)									
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	inc/str	Lasten	baten	Saldo voor res.mut.	Toevoeging reserves	Onttrekking reserves	Saldo na res.mut.
03 Vitaal en Sociaal	03.3 Welzijn, gezondheid en zorg	03.3.1 Stimulering samenlevingsopbouw	I	-80		80	80		0
03 Vitaal en Sociaal	03.2 Onderwijs	03.2.1 Onderwijskansen en onderwijs.	I			0	150	150	0
03 Vitaal en Sociaal	03.3 Welzijn, gezondheid en zorg	03.3.1 Stimulering samenlevingsopbouw	I	-50		50	50		0
Totaal				-130	0	130	280	150	0

Om het wijkcentrum te kunnen realiseren is een krediet benodigd van € 3.413.000,--. In de raadsvergadering van 17 mei 2023 is een voorbereidingskrediet van € 250.000,-- beschikbaar gesteld (nr 113614-2023). Wij stellen uw raad voor om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 3.163.000,--.

Horeca

Er wordt door WerkPro gewerkt aan een plan om horeca te realiseren binnen de m² van de Vensterschool. Voor de dekking van deze investering is een bedrag toegezegd van € 100.000,-- uit de RegioDeal tranche 5. Hiermee komt de totale dekking aan RegioDeal middelen tranche 5 uit op € 1.000.000,-- (€ 900.000 voor de renovatie + € 100.000 voor de horeca). Voor de horeca is sprake van cofinanciering en door het bestuur van bij Van Houten worden (met ondersteuning van Werkpro) fondsen aangevraagd. De totale verwachte investering bedraagt € 500.000,--.

Wijkcentrum van Houten – Vensterschool

Bij nader onderzoek is gebleken dat het dak van de Vensterschool niet geschikt is voor het plaatsen van de zonnepanelen. Hiervoor is nodig dat het dak vervangen wordt en dan ook de dakisolatie verbeterd wordt. Verder willen we de toegankelijkheid van de voormalige Vensterschool Oosterpark verbeteren door een lift te plaatsen in de Vensterschool. De totale kosten zijn geraamd op € 205.000,--. Voorgesteld wordt om een krediet van € 205.000,-- beschikbaar te zetten. De hieraan verbonden structurele lasten bedragen € 12.193,-- en kunnen worden gedekt uit de concernbijdrage huisvesting Welzijn – onderdeel Oliemuldersweg 47a. Binnen dit budget was reeds rekening gehouden met deze kosten.

Overige consequenties

Monumentale Veldesdoorn

Behoud van de monumentale Veldesdoorn, welke tussen beide gebouwdelen staat, is vanaf het begin uitgangspunt van het ontwerp geweest. Er is een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld gebaseerd op het VO.

De vraag daarin was of en hoe het behoud van de boom mogelijk is. De resultaten waren positief. Vervolgens is het ontwerp in de DO fase verder verfijnd en is het ontwerp volledig afgestemd op behoud van de boom. Constructief wordt rekening gehouden met wortels. Er wordt voldoende afstand bewaard zodat de kwaliteit en de groei van de boom niet worden belemmerd. Hier zullen we tijdens de werkzaamheden extra op toezien. Door de ligging van beide gebouwen en de locatie van de Veldesdoorn komt de verbindinggang wel te liggen binnen de boombeschermingszone (boomkroon + 2 meter). Dit neemt het risico natuurlijk niet volledig weg dat er toch schade kan optreden aan de boom.

MIVA-heffer/plateaulift

Onderdeel van de uitwerking van het plan is het realiseren van een MIVA-heffer/plateaulift in de Vensterschool. Op deze manier wordt de toegankelijkheid verbeterd. Het is wenselijk om de uitwerking en realisatie van de lift niet bij het bouwteam neer te leggen maar, na een positief besluit op het uitvoeringskrediet, bij een derde nader te bepalen partij. Op deze manier kan de toegankelijkheid in een eerder stadium worden gerealiseerd.

Erfgoed

Omdat wij veel belang hechten aan de monumentale waarden van het gebouw hebben wij vanaf het begin van het project veel tijd en energie gestoken om alle stappen zeer zorgvuldig te doorlopen. Zo is vooraf uitgebreid onderzoek gedaan naar het monument (bouw-/kleur historisch onderzoek, conditiemeting, etc.).

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk van de monumentale waarden te herstellen en te versterken en alle bouwkundige ingrepen met respect voor het monument (reversibel) in te passen.

Financieel

Er zijn ook een drietal financiële risico's te benoemen:

1. Door mogelijk onvoldoende beschikbaarheid van bekwaam adviserend en uitvoerend personeel i.r.t. de planning zou deze tijdsdruk en beperkte capaciteit kunnen resulteren in een hogere prijs bij de inschrijving.
2. Het mislopen van de DUMAVA-subsidie (dekking van € 425.975,--) wanneer de planning (te) ver uitloopt. De beschikking is op 8 december 2022 verstrekt. Uitvoering dient binnen 24 maanden + 12 maanden (mogelijke verlenging) plaats te vinden. Hiermee dient de subsidie uiterlijk uitgegeven te zijn op 8 december 2025.
3. Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van verontreinigde bouwstoffen in het gebouw. Het gebouw is niet asbestverdacht, er is echter wel Chroom 6 aangetroffen. De omvang wordt nader onderzocht en indien noodzakelijk gesaneerd volgens de wettelijke bepalingen.

Leegstandsrisico

Aan de vastgoedexploitatie van het Wijkcentrum van Houten (Oliemuldersweg 47 en 47a) is een (structureel) leegstands- en betalingsrisico verbonden. Dit risico kent een omvang €0 tot € 170.500,-- (volledige leegstand c.q. uitblijven van betaling bij aanvang). Bij de exploitatie van het pand willen we dit risico zoveel mogelijk vermijden door het afsluiten van langdurige huurovereenkomsten en daarin een huur opzeggingsperiode van 1 jaar op te nemen. Zo kunnen we bij een huuropzegging tijdig nieuwe bewoners aantrekken. Intentie daarbij is het pand in te zetten voor maatschappelijke doeleinden en zoveel mogelijk passend bij de doelstellingen van het Wijkcentrum. Commerciële verhuur is een terugvaloptie. Mocht dit niet lukken, dan worden de gedeelde huurinkomsten in de vastgoedexploitatie vanuit het programma Welzijn gecompenseerd.

Vervolg

De beoogde planning op hoofdlijnen:

1. Selectie aannemer bouwteam: juni 2024 – oktober 2024
2. Open dag bij Van Houten waarbij op locatie de verbouwplannen worden getoond – 6 juli 2024
3. Aanvraag omgevingsvergunning: juni 2024 – november 2024
4. Raadsbesluit uitvoeringskrediet: 2 oktober 2024
5. Uitwerking Technisch Ontwerp (TO): oktober 2024 – februari 2025
6. Informatiebijeenkomst omwonenden – november 2024
7. Prijsvorming en contractering aannemer: maart 2025 - mei 2025
8. Uitwerking uitvoeringsgereed ontwerp (UO): mei 2025 – juni 2025
9. Bouwvoorbereiding en uitvoering: juni 2025 – december 2025
10. Oplevering: januari 2026

Lange Termijn Agenda

Staat op de LTA van oktober 2024