

Onderwerp	Vorbereidingskrediet vervangende nieuwbouw Speeltuinvereniging BSV De Kreukelhof		
Telnr.	14 050	Bijlagen 0	
Registratienummer	107261-2025		
Classificatie	☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	Eikenaar		
Langetermijn agenda (LTA)	LTA ja:	☒ Maand 7 Jaar 2025	
Raad	LTA nee:	☐ Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de planvoorbereiding voor de vervangende nieuwbouw van Speeltuinvereniging BSV De Kreukelhof op te starten;
- II. hiervoor een voorbereidingskrediet van € 280.000,-- beschikbaar te stellen en deze als volgt te dekken:
 - a € 215.000,-- uit de gereserveerde onderhoudsmiddelen in de onderhoudsvoorziening;
 - b € 65.000,-- uit de compensatie voor de verkoop Kerklaan 5 (actieplan sociale huurwoningen/SIF intensivering wonen);
- III. de bijdragen uit besluitpunt II voor dit doel te storten in beklemd reserve kapitaallasten BSV De Kreukelhof;
- IV. de jaarlijkse kapitaallasten van € 11.760,-- te dekken door een onttrekking aan de beklemd reserve kapitaallasten;
- V. het resterende bedrag van € 435.000,-- uit de compensatie actieplan sociale huur (SIF intensivering wonen) te storten in een beklemd reserve kapitaallasten BSV De Kreukelhof ter dekking van de jaarlijkse kapitaallasten van de nieuwbouw voor BSV De Kreukelhof;
- VI. de gemeentebegroting 2025 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Speeltuinvereniging BSV De Kreukelhof, gelegen aan de Drakesteijnstraat 29, is een belangrijke voorziening voor de buurt. Het huidige gebouw dateert uit 1977 en is toe aan een grondige renovatie. Daarnaast heeft het gebouw te maken met forse funderingsproblematiek. Een kosten- batenanalyse wijst uit dat vervangende nieuwbouw de meest efficiënte en toekomstgerichte oplossing is. Nieuwbouw biedt, naast het gebouw zo te ontwerpen naar de functionele wensen van de gebruikers, ook de mogelijkheid om de toegankelijkheid en de parkeermogelijkheden te verbeteren. Daarom stelt het college de realisatie van nieuwbouw voor. Dit project sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om sociaal-culturele accommodaties te behouden en te versterken (nota sociaal culturele accommodaties). Voor het starten van planvoorbereiding wordt de raad gevraagd een voorbereidingskrediet van € 280.000,-- ter beschikking te stellen.

B&W-besluit d.d.:

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Speeltuinenvereniging BSV De Kreukelhof biedt met haar activiteiten en speeltuin een belangrijke en waardevolle sociale functie in de wijk voor jong en oud. Denk aan wekelijkse kinderactiviteiten en grotere evenementen in samenwerking met o.a. WIJ Hoogkerk en de Speeltuincentrale tijdens de schoolvakanties. Ook worden er diverse activiteiten georganiseerd en gefaciliteerd, zoals klaverjassen, bingo, creatieve workshops en Zumba. Het aanbod bevordert sociale cohesie en stimuleert de actieve deelname van inwoners. Ook de Vereniging Wijkraad Hoogkerk (VWH), het gebiedsteam, WIJ-Jeugdwerk, Dorpshuis Hoogkerk onderschrijven het belang en meerwaarde van BSV De Kreukelhof in dit deel van Hoogkerk. BSV De Kreukelhof is daarnaast sinds een aantal jaren betrokken bij de armoede ondersteuning in Hoogkerk.

BSV De Kreukelhof is jaren geleden bij de herindeling met de gemeente Hoogkerk overgekomen als een strategisch bezit met een ingebruikgevingsovereenkomst, waarbij de stichting zelf de verantwoordelijkheid heeft voor alle beheer onderhoud en exploitatie. De stichting was tot en met 2023 geen onderdeel van het welzijnsbeleid en kreeg daarom geen subsidie, waardoor het een grote uitdaging was voor de stichting om de verantwoordelijkheid voor hun gebouw en de activiteiten te dragen. In de afgelopen periode kreeg de stichting steeds grotere problemen met het gebouw, door met name verzakking van de fundering. De hieruit voortvloeiende problematiek is groot en op termijn urgent gezien de veiligheid, dat de stichting dit niet zelfstandig kan oplossen.

In 2024 is de nota sociaal culturele accommodaties geactualiseerd en is BSV De Kreukelhof als belangrijke functie in Hoogkerk toegevoegd en hebben we middelen beschikbaar voor de exploitatie van de stichting. Daarnaast wordt conform uitgangspunten in de nota de ingebruikgeving van het gebouw omgezet in een huurafspraak met de stichting. Als eigenaar – verhuurder zullen wij het verhuurders onderhoud gaan uitvoeren. De omvang van de huur is voldoende om de kostprijs van de investering, onderhoud en zakelijke lasten te dekken. Dit huurbedrag wordt vervolgens gesubsidieerd.

In 2024 is het gebouw geïnspecteerd en is gebleken dat er sprake is van verzakking van de fundering als gevolg van bodemdaling. De omvang van verzakking is zodanig groot, dat deze hersteld moet worden. Het huidige gebouw dateert uit 1977 en is als buurthuis beperkt in omvang (circa 280 m²). Gezien de leeftijd en inrichting is het gebouw toe aan een grondige renovatie. Daarnaast dient het gebouw verduurzaamd te worden. Het dak, de vloer en de gevels zijn niet geïsoleerd en de installaties, hoewel onderhouden, zijn sterk gedateerd. Een kosten- batenanalyse toont aan dat een integrale aanpak richting nieuwbouw de meest efficiënte en toekomstgerichte oplossing is. Vervangende nieuwbouw biedt, naast het gebouw zo te ontwerpen naar de functionele wensen van de gebruikers, ook koppelkansen, zoals de toegankelijkheid van het gebouw te verbeteren en de mogelijkheid om een aantal parkeerplaatsen op het terrein te realiseren.

Bij de begroting 2025 hebben wij rekening gehouden met eventuele meerkosten uit renovatie of vervangende nieuwbouw van BSV De Kreukelhof die niet gedekt kunnen worden uit de exploitatie. Hiervoor is structureel € 60.000,- gereserveerd. Daarnaast is het welzijnsgebouw 't Neije Cruys aan de Kerklaan 5 in Haren vrijgekomen doordat de functies zijn gestopt of een andere plek in de stad hebben gevonden. Door een bijdrage vanuit het actieplan sociale huur is de ontwikkeling van het gebouw naar sociale huur mogelijk gemaakt. Samen met deze opbrengsten is de dekking van de kosten voor de vervangende nieuwbouw van de BSV De Kreukelhof geborgd. Voor de realisatie van vervangende huisvesting voor BSV De Kreukelhof vragen we de raad toestemming om het project te kunnen opstarten en hiervoor een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen.

Kader

- nota sociaal culturele accommodaties
- vastgoednota
- routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed
- subsidievoorwaarden sociaal culturele accommodaties

Argumenten en afwegingen

Nota sociaal culturele accommodaties

BSV De Kreukelhof is opgenomen in de nota sociaal culturele accommodaties, waarin staat aangegeven dat ze een waardevolle toevoeging zijn aan het voorzieningenaanbod en we willen graag deze voorziening naar de toekomst behouden.

Investeren in de toekomst van Hoogkerk

BSV De Kreukelhof draagt bij aan een leefbare wijk door sociale verbinding te stimuleren en een plek te bieden voor ontmoeting en recreatie. Het realiseren van een nieuw gebouw is een investering in de toekomst van Hoogkerk en een belangrijke stap om deze functie te behouden.

Onderhoudsstatus huidig gebouw – nieuwbouw BSV De Kreukelhof

Het huidige gebouw uit 1977 is aan vervanging toe. Het gebouw is verzakt aan één kant als gevolg van bodemdaling (niet direct aardbeving gerelateerd) en ook de onderhoudsstaat van het gebouw is matig. BSV De Kreukelhof ervaart overlast van de verzakkingen en scheuren in de vloer en muren en de verouderde status van het gebouw. Er is zowel een wens als een noodzaak voor een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig gebouw. We willen dat de vervangende nieuwbouw niet alleen functioneel beter geschikt is dan het huidige, maar ook flexibeler in te richten is op basis van de behoeften van de gebruikers. Vervangende nieuwbouw biedt de mogelijkheid om verschillende ruimtes te creëren die aansluiten bij de wensen van de gemeenschap en ruimte geven aan een breder scala aan activiteiten. De inzet is om het mogelijk circa 30-50 m² groter te maken ten opzichte van de huidige oppervlakte. Eén van de grote behoeften is een goed uitgeruste keuken, waar veel vraag naar is. Om dit en eventueel andere specifieke wensen te realiseren, gaat BSV De Kreukelhof op zoek naar (subsidie)fondsen. Zo krijgen zij de kans om actief bij te dragen aan de invulling van het programma en het gebouw nog beter af te stemmen op hun behoeften.

Netcongestie

De netbeheerders hebben netcongestie afgeroepen voor de gemeente Groningen. Dit betekent congestiemanagement voor afname van elektriciteit, met centraal daarin de maatregel van een stop op nieuwe grootverbruikersaansluitingen (>3x80A) en uitbreidingen van bestaande grootverbruikers-aansluitingen en/of daarbij gecontracteerd transportvermogen. Daarnaast levert het ook een beperking op voor het (terug)leveren van opgewekte energie door PV panelen aan het net.

Voor de ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw BSV De Kreukelhof gaan we vooralsnog uit van een aansluiting van 3x80A. Dit valt nog net in de categorie klein verbruik maar is wel een verzwaring van de huidige aansluiting. Het is op dit moment niet ondenkbaar dat ook aanvragen voor 3x80A aansluitingen niet worden gehonoreerd en op een wachtlijst worden geplaatst. De exacte consequenties van de netcongestie voor dit project zijn op dit moment nog niet volledig duidelijk. De komende periode wordt onderzocht welke impact dit heeft én hoe we in het ontwerptraject zodanig rekening kunnen houden met de mogelijkheid dat een aansluiting van 3x80A niet of niet tijdig beschikbaar komt.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Vrijwilligers en maatschappelijke betrokkenheid

De stichting kan rekenen op de inzet van vrijwilligers. Hun bijdrage is cruciaal om activiteiten te organiseren. Deze betrokkenheid laat zien dat BSV De Kreukelhof stevig geworteld is in de gemeenschap en een belangrijke ontmoetingsplek vormt voor Hoogkerk.

Participatie gebruikers en omgeving

De afgelopen periode hebben oriënteerde gesprekken plaatsgevonden met het bestuur en de gebruikers van BSV De Kreukelhof over de huidige status van het gebouw en de nieuwbouwplannen. Hun wensen en functioneel gebruik van de nieuwbouw vormen het vertrekpunt voor de verdere planvorming. Op basis hiervan wordt het functioneel programma verder uitgewerkt en vertaald naar een schetsontwerp. Dit ontwerp wordt vervolgens verder ontwikkeld tot een definitief ontwerp. De omgeving wordt periodiek geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Daarnaast vindt participatie met de buurt plaats m.b.t. de mogelijke herinrichting van het terrein en de entree rondom het buurthuis, zodat er een integraal en gedragen plan komt.

Financiële consequenties

De totaal verwachte investering voor de huisvesting van BSV De Kreukelhof is geraamd op € 1,7 miljoen. De investering wordt incidenteel gedekt met een bijdrage uit het actieplan sociale huur (SIF intensivering wonen) van

€ 500.000,-- compensatie inzet locatie 't Neije Cruys aan de Kerklaan 5 voor sociale huur en de gereserveerde middelen voor vervanging van € 215.000,--.

Na aftrek van de incidentele opbrengst resteert een bedrag € 985.000,-- waarvan de rente en afschrijving structureel gedekt moeten worden. De totaal geraamde structurele kosten van rente, afschrijving, zakelijke lasten en onderhoud bedragen € 90.000,--. We verwachten dat na realisatie van de vervanging het gebouw gedurende een periode van 40 jaar afgeschreven kan worden. Hiervan wordt € 30.000,-- gedekt uit reeds bestaande beschikbare middelen voor de huisvesting en € 60.000,-- uit de intensiveringsmiddelen 2025, huisvesting buurtvereniging BSV De Kreukelhof.

't Neije Cruys aan de Kerklaan 5 te Haren heeft zijn beleidsfunctie voor welzijn verloren en onze inzet is om het gebouw te verkopen aan een woningbouwvereniging voor de realisatie van sociale huurwoningen. De woningcorporatie Woonborg is bereid dit gebouw te kopen van de gemeente tegen de hiervoor geldende grondprijzen voor sociale huurwoningen en daarna het gebouw te verbouwen en te exploiteren als sociale huurwoningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de zogenaamde onrendabele top voor de ontwikkeling gefinancierd te worden uit het actieplan sociale huur. De vergoeding voor de lagere opbrengstwaarde bedraagt circa € 500.000,--. Dit verschil compenseren we door middel van een bijdrage uit het actieplan sociale huur (SIF – investeringsmiddelen wonen) en zetten we in voor de dekking van de investeringskosten voor deze nieuwe locatie.

Voor een nadere planuitwerking van BSV De Kreukelhof is een voorbereidingskrediet van € 280.000,-- benodigd. Dit voorbereidingskrediet kan worden gedekt uit de beschikbare middelen voor groot onderhoud van € 215.000,-- en € 65.000,-- uit de compensatie voor de verkoop Kerklaan 5 (actieplan sociale huurwoningen/SIF intensivering). We zetten nu € 65.000,-- in voor de dekking van het voorbereidingskrediet. Voor het resterende deel van € 435.000,-- stellen we voor om deze bijdragen te storten in de bekleemde reserve ter dekking van de jaarlijkse afschrijvings- en rentekosten. Bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet gaan we dit bedrag inzetten voor de dekking van een deel van de bouwkosten.

Bij een raadsbesluit over de uitvoering van de vervangende nieuwbouw voor BSV De Kreukelhof, zal het voorbereidingskrediet deel gaan uitmaken van het uitvoeringskrediet.

Begrotingswijziging Investerings 2025						
Voorbereidingskrediet Nieuwbouw Speeltuinvereniging BSV De Kreukelhof						
Betrokken directie(s)	Vastgoed					
Naam voorstel	Voorbereidingskrediet Nieuwbouw Speeltuinvereniging BSV De Kreukelhof					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Soort wijziging	Investerings					
Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
03.3 Welzijn, gezondheid en zorg	03 Vitaal en Sociaal	Dir. Vastgoedbedrijf	I	280		280
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				280	0	280

BEGROTINGSWIJZIGING EXPLOITATIE 2025 (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	-500	215	715	715		0
Totaal				-500	215	715	715	0	0

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

De komende periode wordt de planvorming verder uitgewerkt, van schetsontwerp naar definitief ontwerp. Hiervoor zullen we een architect en ontwerpteam aanstellen die de wensen en eisen vertalen naar het definitief ontwerp. In deze fase worden ook de technische details, materialen en duurzaamheidseisen verder uitgewerkt, zodat we een toekomstbestendig en functioneel gebouw realiseren dat aansluit bij de behoeften van gebruikers van BSV De Kreukelhof.

De verwachting is dat in het 1^{ste} kwartaal 2026 de definitieve kredietaanvraag aan uw raad voorgelegd wordt.

Lange Termijn Agenda

Juli 2025