

Raadsvoorstel



Onderwerp Tijdelijke ontmoetingsplek Meerstad

Telnr. 14 050 Bijlagen 1

Registratienummer 195524-2025

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder **Wethouder Eikenaar**

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☐ Maand Jaar
Raad LTA nee: ☒ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een krediet beschikbaar te stellen van € 81.000,-- voor de aankoop van het voormalige gezondheidscentrum aan de Waterviolier te Meerstad van de Grondexploitatie maatschappij Meerstad (GEMM);
- II. dit krediet te dekken uit de beschikbare middelen voor het Accommodatiebeleid 2025 en hieruit € 81.000,-- te storten in een bestaande bekleemde reserve ter dekking van de jaarlijkse kapitaallasten;
- III. de structurele jaarlijkse kapitaallasten van € 16.200,-- te dekken uit de genoemde bekleemde reserve;
- IV. af te wijken van de financiële verordening door deze investering in 5 jaar af te schrijven;
- V. de gemeentebegroting 2025 op deelprogramma niveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

In Meerstad is behoefte aan een laagdrempelige ontmoetingsplek waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en buurtinitiatieven kunnen ontplooiën. Naar aanleiding van de unaniem aangenomen motie 'Sociaal-culturele accommodatie in Meerstad en Gravenburg' op 6 maart 2024, wordt voorgesteld om een tijdelijke ontmoetingsplek te realiseren. Het voormalige gezondheidscentrum biedt ruimte voor deze tijdelijke plek en geeft de bewoners van Meerstad tijd en ruimte om te experimenteren en pionieren, in afwachting van de plannen voor realisatie van een permanente voorziening.

In totaal wordt € 122.000,-- uitgegeven voor aankoop, een initiële onderhoudsinvestering en de leges van de omgevingsvergunning. De verwachting is dat de tijdelijke buurtvoorziening eind dit najaar in gebruik kan worden genomen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

N.v.t.

Aanleiding en doel

Op 6 maart 2024 heeft uw gemeenteraad unaniem de motie ‘Sociaal-culturele accommodatie in Meerstad en Gravenburg’ aangenomen. De motie benadrukt het belang van – desnoods tijdelijke – ontmoetingsplekken in wijken waar nog geen sociaal-culturele accommodaties of andere voorzieningen aanwezig zijn. In Meerstad is een duidelijke behoefte aan een laagdrempelige ontmoetingsplek waar buurtinitiatieven kunnen ontstaan en de sociale cohesie kan worden versterkt. Dorpsbelangen Meerstad heeft deze behoefte bevestigd op basis van gesprekken en bijeenkomsten met inwoners.

Een beschikbare tijdelijke unit aan de Waterviolier, eigendom van GEMM en voorheen gebruikt als gezondheidscentrum, biedt de mogelijkheid om deze behoefte op korte termijn in te vullen. De unit wordt overgenomen in de staat waarin het zich bevindt. Dit voorstel gaat over de aankoop, het beheer en het gebruik van deze unit als tijdelijke ontmoetingsplek.

Kader

- Nota sociaal-culturele accommodaties
- Motie ‘Sociaal-culturele accommodatie in Meerstad en Gravenburg’
- Vastgoednota

Argumenten en afwegingen

- 1) Dorpsbelangen Meerstad signaleert, op basis van gesprekken met inwoners, diverse bijeenkomsten en enquêtes onder de inwoners van Meerstad, een duidelijke behoefte aan een laagdrempelige binnenlocatie voor kleinschalige buurtinitiatieven, toegankelijk voor een brede doelgroep. De beschikbare locaties, zoals een schoollokaal of een vergaderruimte bij de Jumbo, zijn beperkt of niet geschikt. Bovendien heeft Dorpsbelangen bij het gebruik van deze locaties geen volledige regie en is men afhankelijk van openingstijden en toestemming van eigenaren. Eerdere initiatieven, zoals het gebruik van de zolder van de tijdelijke Meeroeverschool, zijn inmiddels gestopt vanwege ruimtegebrek. Ook het MFC Engelbert is, gezien de huidige bezetting, geen optie. Dorpsbelangen wil klein starten en experimenteren met diverse activiteiten. Een tijdelijke voorziening biedt ruimte voor deze ontwikkeling en kan zich aanpassen aan de wensen van de wijk.
- 2) Diverse andere scenario's zijn afgewogen. Van aankoop van nieuwe units tot aan verplaatsing van de bestaande units. Een alternatief scenario – verplaatsing van een bestaande tijdelijke unit van GEMM naar een plek waar deze langer kan blijven staan – blijkt financieel erg kostbaar. De geraamde kosten (€250.000,-- - €300.000,-- voor verplaatsing exclusief kosten voor aankoop, beheer en onderhoud) maken deze optie in onze optiek onrealistisch. In overleg met GEMM is gezocht naar een goedkopere oplossing, waarbij we zoveel mogelijk uitgaan van de bestaande situatie, zonder grote verplaatsingen.
- 3) GEMM beschikt over een tijdelijke unit van 144 m² aan de Waterviolier, nabij Samenwerkingsschool Meeroevers. Deze unit, voorheen gebruikt als gezondheidscentrum, kan tot en met 2030 worden ingezet als ontmoetingsplek. GEMM is bereid de unit over te dragen aan de gemeente tegen betaling van de boekwaarde van €81.000,--. De unit wordt overgenomen in de staat waarin het zich bevindt. Gedurende deze periode kan de grond middels een gebruiksovereenkomst om niet worden gebruikt.
- 4) Het Vastgoedbedrijf heeft een onderzoek gedaan naar de mogelijke scenario's voor het ingebruikname van de tijdelijke unit door Stichting Dorpsbelangen. In het voorkeursscenario neemt de gemeente de tijdelijke unit over van GEMM, doet de gemeente een initiële onderhoudsinvestering (ca. € 25.000,--), en wordt de unit daarna in gebruik genomen door Stichting Dorpsbelangen. Daarmee draagt Stichting Dorpsbelangen gedurende de looptijd zorg voor het beheer- en onderhoud van de tijdelijke unit. Daarom wordt er geen huur gerekend. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het wind- en waterdicht houden van de unit.

- 5) Op de tijdelijke unit aan de Waterviolier rust momenteel een omgevingsvergunning voor gebruik als gezondheidscentrum. Voor de nieuwe functie als ontmoetingsplek is een wijziging van de gebruiksfunctie nodig, wat een nieuwe omgevingsvergunning vereist. Het gaat hierbij om een functiewijziging naar bijeenkomstfunctie binnen het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiervoor is een vergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en een technische bouwactiviteit. Daarnaast is een melding brandveilig gebruik vereist indien meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zijn. Via de reguliere procedure is er na het indienen van de aanvraag een beslistermijn van maximaal acht weken. Vier weken na het verlenen van de vergunning is het besluit onherroepelijk. Dat betekent dat, indien er geen bezwaren worden ingediend, de vergunning 12 weken na het indienen van de volledige aanvraag onherroepelijk is verleend. De geschatte legeskosten bedragen circa €16.000,--, op basis van kengetallen voor tijdelijke bebouwing. Het integraal vooroverleg is aangevraagd. De uiteindelijke kosten kunnen pas na het integraal vooroverleg definitief worden vastgesteld.
- 6) Dorpsbelangen heeft een werkgroep 'opstart dorpshuis' gevormd, waarvoor zich 12 buurtbewoners hebben aangemeld. De werkgroep houdt zich bezig met voorbereidende werkzaamheden om te komen tot een operationeel dorpshuis, waaronder het oprichten van een rechtspersoon en het vormen van een bestuur. Ook bereiden ze zich vast voor op het opstellen van een PVE voor een ontmoetingsfunctie in de permanente situatie. De werkgroep gaat nu bezig met het maken van een plan voor het gebruik van de ruimten. Daarnaast hebben we Dorpsbelangen gevraagd een overzicht op te stellen van geïnteresseerde partijen en hun tijds- en ruimtebehoefte. Dit is cruciale informatie om risico's van leegstand te minimaliseren en een exploitatiebegroting op te stellen. Er ligt een conceptbeleidsprogramma dat als bijlage is bijgevoegd.
- 7) De gemeente Groningen neemt de tijdelijke unit over van GEMM in de staat waarin het zich bevindt. Stichting Dorpsbelangen Meerstad is gedurende het gebruik verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud tot uiterlijk december 2030. Na afloop van deze periode levert stichting Dorpsbelangen de units leeg en ontruimd terug.
- 8) Na ingebruikname van de tijdelijke unit draagt Dorpsbelangen het beheer en onderhoud van de unit. Hieruit vloeien jaarlijkse lasten voort, waaronder kosten voor regulier onderhoud, verzekeringen, nutsvoorzieningen en klein dagelijks beheer. Ondersteuning van deze tijdelijke voorziening is geen onderdeel van bestaand gemeentelijk accommodatiebeleid of beschikbare budgetten. Daarom zal, indien noodzakelijk, binnen DMO en het Gebiedsteam Oost in de jaarlijkse exploitatie gezocht worden naar middelen voor een kleine tegemoetkoming van de kosten. Hiermee wordt de inzet van Dorpsbelangen als beheerder van deze tijdelijke maatschappelijke voorziening financieel ondersteund en wordt de voorziening toegankelijk en betaalbaar gehouden voor de buurt. De precieze hoogte van de subsidie en de frequentie van uitkering worden door DMO en het Gebiedsteam Oost nader uitgewerkt.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Dorpsbelangen Meerstad zet zich actief in voor het bevorderen van fijn wonen in Meerstad en onderhoudt een sterk netwerk met de inwoners. Via enquêtes en gesprekken peilt Dorpsbelangen regelmatig de behoeften en wensen in de wijk. Hieruit blijkt een duidelijke behoefte aan een laagdrempelige binnenlocatie voor kleinschalige buurtinitiatieven, toegankelijk voor een brede doelgroep.

In goede samenwerking met Dorpsbelangen Meerstad heeft de gemeente zich ingezet om deze behoefte op korte termijn te vervullen. Door het realiseren van een tijdelijke ontmoetingsplek creëren we ruimte voor pionieren en experimenteren met diverse activiteiten. Dit stelt Dorpsbelangen in staat om, in afstemming met de buurt, te ontdekken welke activiteiten het beste aansluiten bij de behoeften van de wijk. Zo kan de ontmoetingsplek geleidelijk groeien en zich aanpassen aan de wensen van de inwoners.

Uiterlijk eind 2030 wordt de tijdelijke ontmoetingsplek opgeheven in verband met grondwerk en het bouwrijp maken voor te realiseren woningbouw. Indien de definitieve ontmoetingsplek vóór 2030 wordt gerealiseerd, dan zal de tijdelijke voorziening eerder worden beëindigd en verwijderd. De ervaringen en inzichten uit de

tijdelijke voorziening bieden waardevolle input voor het ontwikkelen van een passende, duurzame ontmoetingsplek.

De behoefte aan een ontmoetingsplek is ook meermaals besproken tijdens de periodieke bewonersbijeenkomsten van GEMM. Dorpsbelangen Meerstad krijgt de verantwoordelijkheid voor het opstellen van een passend programma en de daarbij behorende exploitatie. Hiermee stimuleren we eigenaarschap en vergroten we de kans op een succesvolle en gedragen invulling van de ontmoetingsplek, ook richting de toekomst.

Financiële consequenties

Er wordt een bedrag van €122.000,-- ten laste gelegd van het accommodatiebeleid 2025:

-Ten behoeve van de aankoop van het voormalige gezondheidscentrum zal €81.000,-- gestort worden in een bekleemde reserve.

-De kosten voor de noodzakelijke initiële onderhoudsinvesteringen bedragen €25.000,--;

-De leges voor de omgevingsvergunning worden geraamd op €16.000,--.

De unit wordt overgenomen in de staat waarin het zich bevindt. De eenmalige kosten voor noodzakelijke initiële onderhoudsinvestering en de omgevingsvergunning worden in 2025 gedekt uit de structureel beschikbare middelen voor het Accommodatiebeleid.

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	-81		81	81		0
Totaal	Totaal			-81	0	81	81	0	0
		Check	I	-81	0	81	81	0	0
		Check	S	0	0	0	0	0	0

DIRECTIE:	VGB					
LOOPTIJD:	5					
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren
03 Vitaal en Sociaal	03.3 Welzijn, gezondheid en zorg	03.3.1 Stimulering samenlevingsopbouw	I	81		-81
Totaal				81	0	-81

Uiterlijk eind 2030 dient er een definitieve ontmoetingsplek te zijn, en kan de tijdelijke ontmoetingsplek worden opgeheven. Daarnaast betreft het een tweedehands unit waarvan de verwachte resterende levensduur korter is dan die van een nieuwe unit. Na verwachting gaat de unit nog 5 jaar mee, daarom wordt een afschrijvingstermijn van 5 jaar voorgesteld (in afwijking van een reguliere afschrijvingstermijn van 15 jaar). Deze afschrijvingswijze wijkt af van de financiële verordening, maar wordt voorgesteld vanwege het tijdelijke karakter van de voorziening.

Ondersteuning van deze tijdelijke voorziening is geen onderdeel van bestaand gemeentelijk accommodatiebeleid of beschikbare budgetten. Daarom zal, indien noodzakelijk, binnen DMO en het Gebiedsteam Oost in de jaarlijkse exploitatie gezocht worden naar middelen voor een kleine tegemoetkoming van de kosten. Hiermee wordt de inzet van Dorpsbelangen als beheerder van deze tijdelijke maatschappelijke voorziening financieel ondersteund en wordt de voorziening toegankelijk en betaalbaar gehouden voor de buurt. De precieze hoogte van de subsidie en de frequentie van uitkering worden door DMO en het Gebiedsteam Oost nader uitgewerkt. De opgave voor de langere termijn (vanaf 2030), de permanente buurtvoorziening in Gruno/De Wierden, wordt betrokken bij de begrotingsvoorbereiding 2026. Na beëindiging van de tijdelijke ontmoetingsfunctie zal de gemeente de unit, of bruikbare onderdelen daarvan, bij marktpartijen ter verkoop aanbieden. De eventuele opbrengst (restwaarde) wordt benut om de

sloopkosten geheel of gedeeltelijk te dekken. Indien de verkoopopbrengst ontoereikend is of geheel uitblijft – wat gezien de technische staat van de unit een reëel risico is – komen de resterende sloopkosten voor rekening van GEMM.

Overige consequenties

Met dit voorstel wordt snel en pragmatisch invulling gegeven aan de wens van de raad en de behoefte van bewoners. De tijdelijke voorziening vormt een opstap naar een structurele ontmoetingsfunctie en biedt ruimte voor groei, leren en samenwerking in de wijk. Met het instemmen met de realisatie van deze tijdelijke voorziening ontstaat tevens de opgave om uiterlijk eind 2030 een permanente ontmoetingsplek in de wijk te realiseren. Hierop wordt in de komende periode al voorgesorteerd door de start van de planvorming voor de permanente locatie. Realisatie van een structurele ontmoetingsplek brengt aanvullende financiële en organisatorische consequenties met zich mee, waarvoor de komende jaren nadere besluitvorming nodig zal zijn.

Vervolg

- Aankoop van de tijdelijke unit (oktober)
- Verlenen omgevingsvergunning tijdelijk gebruik (oktober)
- Sleuteloverdracht en ingebruikname (oktober/november)

Lange Termijn Agenda

Staat niet op de LTA