

Onderwerp

Kredietaanvraag herinrichting wijkcentrum 't Oude Weeshuis

Opsteller	Henry Wetenkamp	Behandeldatum	23 mei 2023
Programma	Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	J.T.J.L.A. Broeren		

Beslispunten

- 1 Het krediet K000179 (Vastgoed rendabel) in het programma Wonen en stedelijke ontwikkeling voor € 600.000 (ten laste van jaarschijf 2023) en voor € 500.000 (ten laste van jaarschijf 2024) te verbijzonderen naar I003274 ten behoeve van het herinrichten van wijkcentrum 't Oude Weeshuis.
- 2 Het krediet K000358 (Verduurzamen Vastgoedportefeuille) in het programma Wonen en stedelijke ontwikkeling voor € 500.000 (ten laste van jaarschijf 2023) en voor € 400.000 (ten laste van jaarschijf 2024) te verbijzonderen naar I003520 ten behoeve van de herinrichten van wijkcentrum 't Oude Weeshuis.
- 3 De kapitaallasten voor krediet K000179 te bekostigen uit de extra huuropbrengsten en de vrijgekomen transformatiemiddelen en dit te verwerken bij de stadsbegroting.
- 4 Begrotingswijziging 01880 vast te stellen

Aanleiding

De ruimtes en de indeling daarvan in wijkcentrum 't Oude Weeshuis zijn sterk verouderd en sluiten niet meer aan bij het huidige gebruik en de toekomstige behoeften.

- Er ontbreken spreekruimtes voor bijvoorbeeld het STIP en de Buurteams.
- Het STIP is gehuisvest in de voormalige rokersruimte zonder daglicht toetreding.
- De ketenpartners opereren vanwege ruimtegebrek noodgedwongen vanuit de Mariënborg en missen zo de aansluiting bij de andere sociale partners.
- Op de verdieping is een discoruimte die niet meer gebruikt wordt en die in de huidige staat niet inzetbaar en verhuurbaar is.
- De grote zaal op de eerste etage wordt weinig gebruikt en vanwege de grootte en indeling nauwelijks verhuurd voor buurtactiviteiten.
- Het aangrenzende gezondheidscentrum in de Begijnenstraat 29, welke ook in eigendom van de gemeente is, heeft de wens om meer ruimtes te huren. Door een herindeling van de grote zaal ontstaat extra ruimte die niet nodig is voor het wijkcentrum en verhuurd kan worden aan het gezondheidscentrum.
- Daarnaast is er behoefte aan het aanpassen van de ontmoetingsruimte op de begane grond en de keuken zodat deze multifunctioneel inzetbaar wordt.
- De entree is anoniem en niet gebruiksvriendelijk.

Een grondige herinrichting en modernisering is nodig. Bij de herinrichting wordt gekeken naar hoe de ruimtes nu gebruikt worden, ingedeeld zijn en naar welke extra mogelijkheden er zijn. We hebben de huidige huurders (permanente en incidentele), gebruikers en bezoekers uit de buurt naar hun wensen, ideeën en toekomstig gebruik gevraagd. Deze worden zoveel mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van de herinrichting. Met als resultaat een toekomstbestendig, duurzaam en toegankelijk wijkcentrum voor huurders, gebruikers en bezoekers.

Beoogde impact

Wijkcentrum “’t Oude Weeshuis” moet binnen haar gevels omgevormd worden naar een moderne, duurzame en veilige accommodatie met voor het gebruik courante ruimtes, moderne installaties en een goede en veilige ICT basisinfrastructuur. Er moet ruimte zijn voor (ontmoetingen vanuit) de wijk (inclusief een biljart), ruimte voor recreatie (een goede ruimte op de begane grond), ruimte voor vaste huurders in kantoren voor de gemeentelijke sociale partners als STIP en de Buurtteams en de ketenpartners, spreekkamers en een professionele keuken voor incidentele verhuur. Ook hier is grote behoefte aan. Wekelijks wordt er in het huidige wijkcentrum door een aantal buurtbewoners voor 40 bewoners uit de benedenstad gekookt, in een keuken die daar eigenlijk niet geschikt voor is. Een goede keuken is dan ook gewenst. Aan de buitenzijde wordt niets veranderd. Bij de verbouwing wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het doel is zowel de sociale cohesie als de maatschappelijke participatie in de wijk het “Centrum” faciliteren. Door ruimte te creëren voor sociale samenhang en leefbaarheid wordt bijgedragen aan de doelen vanuit de opgave ‘een sociale stad blijven’ op het gebied van preventie en ondersteuning in de dagelijkse leefomgeving. Daarbij wordt ingezet op drie in het beleidskader ‘Ruimte voor ontmoeting’ genoemde basisfuncties:

- A. Het stimuleren en mogelijk maken van ontmoeten en participeren.
- B. Het geven van informatie en advies.
- C. Ruimte geven aan ondersteuning, zo licht en dichtbij mogelijk.

Duurzaamheid

Bij de herinrichting van wijkcentrum ’t Oude Weeshuis worden tevens duurzaamheidsvoorzieningen uitgevoerd. Door met name het aanbrengen van LED verlichting, isolatie en energiemanagement wordt het gebouw duurzamer en zal het energieverbruik afnemen. Ook wordt onderzocht of het gebouw van het gas af kan. Als dat nu, bijvoorbeeld vanwege netcongestie, niet kan dan wordt het gebouw door de aanpassingen er wel op voorbereid.

Door deze maatregelen wordt invulling gegeven aan de wettelijke eisen en het energielabel enerzijds en duurzaamheidsambities van de gemeente anderzijds. Dit voorstel draagt bij aan de ambitie in het programma Openbare Ruimte: We zijn een energie neutrale stad waar evenveel energie wordt opgewekt als verbruikt, met als doel: We benutten kansen voor het opwekken en gebruiken van duurzame energie.

Toegankelijkheid

De toegankelijkheid van het gebouw, met name de toegankelijkheid van de eerste verdieping, vormt een beperking in de gebruiksmogelijkheden van het wijkcentrum. De lift is sterk verouderd en vertoont met enige regelmaat storingen, waardoor (oudere) bezoekers deze niet meer durven te gebruiken. Het gevolg daarvan is dat de ruimtes op de verdieping minder gebruikt worden. De lift is zowel technisch als financieel afgeschreven. Daarnaast laat de toegankelijkheid van de entree te wensen over.

Argumenten

Door de herinrichting en het verbeteren van de toegankelijkheid van wijkcentrum ’t Oude Weeshuis worden de gebruiksmogelijkheden verbeterd en zal het gebruik door bewoners en daardoor de sociale cohesie in de wijk toenemen. Daarnaast wordt de duurzaamheid van het pand vergroot en zal het energieverbruik afnemen.

Kantttekeningen

Collegevoorstel

- De investeringsraming is opgesteld op basis van de huidige marktomstandigheden. Deze kunnen het komende jaar zowel in positieve als negatieve zin wijzigen.
- De huidige plannen gaan uit van het verbouwen van de winkel terwijl deze open blijft. Mocht dat onverhoopt onmogelijk blijken, dan moeten er passende oplossingen gevonden worden voor bewoners, gebruikers en huurders.

Financiën

Voor de herinrichting van wijkcentrum 't Oude Weeshuis inclusief duurzaamheidsmaatregelen en toegankelijkheid is een bedrag van € 2.450.000 nodig. Er is al € 450.000 beschikbaar. Waardoor er een bedrag resteert van € 2.000.000. Het voorstel is om de volgende kredieten beschikbaar te stellen:

- € 900.000 Energiebesparende maatregelen
- € 370.000 Extra huuropbrengsten
- € 730.000 Vrijgekomen middelen vanuit de transformatie wijkaccommodaties

Omschrijving	Bedrag	opmerkingen
Benodigd budget	2.450.000	Exclusief kosten verbouwing tandartsen. Zij financieren dit zelf
Beschikbaar budget		
Bulk	150.000	
MJOP	60.000	
Bedrijfsinvestering	135.000	
Toegankelijkheid	105.000	
Totaal beschikbaar budget	450.000	
Restant benodigd	2.000.000	
Dekking	investering	
Energiebesparende maatregelen	900.000	krediet K000358, I003520
Extra huuropbrengsten	370.000	krediet K000179, I003274
vrijgekomen middelen vanuit de transformatie wijkaccommodaties	730.000	krediet K000179, I003274
Totaal investeringen	2.000.000	

Vervolg

Na besluitvorming door ons college zal bureau Vastgoed een architect opdracht geven om de plannen verder uit te werken, waarna de herinrichting aanbesteed kan worden. Mogelijk dat er ook vergunningen nodig zijn. De realisatie zal in overleg met de gebruikers starten in 2023, met een uitloop in 2024.

Bijlage(n)

Begrotingswijziging BW-01880