

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Krediettoekenning Huis van de wijk

Gevraagd besluit

Akkoord te gaan met het kredietvoorstel (ad € 1.680.000) voor de nieuwbouw Poelenburcht (als 'Huis van de Wijk' in de nieuwbouw op de locatie van de Spaghettiflat) en deze te dekken uit het gereserveerde deel van het investeringsfonds.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Het buurthuis De Poelenburcht (met daarin kantoren voor het sociale wijkteam en jeugdteam) is erg verouderd. Meerdere malen is gekeken naar renovatie of andere locaties. In de kadernota 2018-2021 zijn reeds middelen gereserveerd voor een nieuw pand (a € 1.680.000) en de toen verwachte extra exploitatiekosten per jaar (€ 131.800, vanaf 2024).

Met het collegebesluit van 10 december 2019 (kenmerk 2019/28093) is besloten dat de nieuwe locatie van het buurthuis De Poelenburcht en de kantoren van het sociale wijkteam, centrum jong en jeugdteam op de begane grond van nieuwbouw op de locatie van de Spaghettiflat komen met een laagdrempelig en uitnodigende karakter, waarbij meer ruimte is voor voorzieningen ten behoeve van de bewoners in de wijk. Daarmee draagt het Huis van de Wijk bij aan het behalen van de kansengelijkheid doelstellingen van het Pact, door ruimte te bieden voor functies met betrekking tot leren, ontwikkelen, ontmoeten en ondersteuning. Daarmee wordt invulling gegeven aan programma's op het gebied van opvoeding, onderwijs, scholing, werk en gezondheid. Tevens leidt dit tot een intensivering van de samenwerking tussen scholen, centrum jong, jeugdteam, VVE-aanbieders, sociale jeugd- en wijkteams en ouders. Ook is het streven dat de bibliotheek hieraan een bijdrage kan leveren.

De herontwikkeling van de Spaghettiflat biedt ruimte voor een nieuw Huis van de Wijk, ter vervanging van de huidige Poelenburcht. Daarnaast biedt de locatie ruimte voor de nieuwe Poelenburcht, die daarmee meer centraal in de wijk komt te liggen en met extra vierkante meters en extra functies gericht op ontmoeting en ontplooiing, mogelijk inclusief een bibliotheekfunctie, een Huis van de Wijk wordt voor alle wijkbewoners.

Om de beoogde nieuwe locatie te kunnen realiseren, is met corporatie Rochdale overlegd om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst voor de Spaghettiflat. Deze overeenkomst is gereed, waarbij ruimte is opgenomen voor de realisatie van een nieuw Huis van de Wijk. Om de afspraken rondom de vestiging van het Huis van de Wijk te kunnen bestendigen, is het van belang dat het hiertoe gereserveerde deel van het Investeringsfonds vrijgegeven wordt.

Aanleiding

Het collegebesluit van 10 december 2019 (kenmerk 2019/28093). Daarin is besloten dat de nieuwe locatie van het buurthuis De Poelenburcht en de kantoren van het sociale wijkteam, centrum jong en jeugdteam op de begane grond van nieuwbouw op de locatie van de Spaghettiflat komen.

Beoogd resultaat

Het vrijmaken van de gemeentelijke bijdrage aan het Huis van de Wijk, zodat de voorbereiding van de daadwerkelijke herontwikkeling kan starten.

Kader

Actieplan Poelenburg Peldersveld en Pact Poelenburg Peldersveld

Zowel in het actieplan Poelenburg Peldersveld uit 2016 als het in 2019 vastgestelde Pact is het vergroten van de differentiatie van het woningaanbod in de wijk een belangrijk aandachtspunt. Met de sloop en vervangende nieuwbouw van de Spaghettiflat wordt daaraan bijgedragen.

Collegebesluit afsprakenkader Spaghettiflat

Op 10 december 2019 (kenmerk 2019/28093) heeft het college besloten in te stemmen met het afsprakenkader voor de Spaghettiflat, inhoudende:

- De realisatie van het voorkeursscenario waarin de huidige flat wordt vervangen door een nieuwbouwcomplex waarin ook een maatschappelijk programma is opgenomen
- Financiën, rollen en afspraken;
- Woningbouwprogramma, bestaande uit 10% sociale huur (inclusief compensatie sociale huurwoningen).

Volgens het vastgestelde afsprakenkader geeft de maatschappelijke belangenafweging mogelijk aanleiding tot een grotere rol van de gemeente. Onderzocht zou worden welke afspraken konden worden gemaakt over:

- gemeentelijke bijdragen in het project voor de realisatie van het huis van de wijk;
- een verdeelsleutel voor de grondopbrengst tussen de gemeente en Rochdale

In het afsprakenkader was ook opgenomen dat de te maken afspraken tussen Rochdale en de gemeente over de wederzijdse inbreng van gronden en de verdeling van het projectresultaat in een samenwerkingsovereenkomst zouden moeten worden vastgelegd. Die uitwerking in een samenwerkingsovereenkomst (hierna SOK) is besloten bij het college. Via de raadsinformatiebrief (2021/23896) informeren wij u hierover.

Collegebesluit herhuisvesting buurthuis

Het buurthuis De Poelenburcht (met daarin kantoren voor het sociale wijkteam en jeugdteam) is erg verouderd. Meerdere malen is gekeken naar renovatie of andere locaties. In de kadernota 2018-2021 zijn reeds middelen gereserveerd voor een nieuw pand (a € 1.680.000) en de toen verwachte extra exploitatiekosten per jaar (€ 131.800, vanaf 2024).

Met het collegebesluit van 10 december 2019 (kenmerk 2019/28093) is besloten dat de nieuwe locatie van het buurthuis De Poelenburcht en de kantoren van het sociale wijkteam, centrum jong en jeugdteam op de begane grond van nieuwbouw op de locatie van de Spaghettiflat komen met een laagdrempelig en uitnodigende karakter, waarbij meer ruimte is voor voorzieningen ten behoeve van de bewoners in de wijk. Daarmee draagt het Huis van de Wijk bij aan het behalen van de kansengelijkheid doelstellingen van het Pact, door ruimte te bieden voor functies met betrekking tot leren, ontwikkelen, ontmoeten en ondersteuning. Daarmee wordt invulling gegeven aan programma's op het gebied van opvoeding, onderwijs, scholing, werk en gezondheid. Tevens leidt dit tot een intensivering van de samenwerking tussen scholen, centrum jong, jeugdteam, VVE-aanbieders, sociale jeugd- en wijkteams en ouders. Ook is het streven dat de bibliotheek hieraan een bijdrage kan leveren.

Samenhang met GREX besluit Poelenburg Oost

Bij de besluitvorming inzake de GREX Poelenburg Oost is benoemd dat de haalbaarheid van de sloop en vervangende nieuwbouw van de Spaghettiflat onderzocht werd en dat dit kansen biedt om de Poelenburcht te verplaatsen naar een meer centrale plek in de wijk. De afspraken in de voorliggende SOK over het onderbrengen van het Huis van de Wijk in de nieuwbouw op de locatie van de Spaghettiflat, levert naast de eerder genoemde maatschappelijke voordelen ook extra ruimte voor bouwvolume op in het plangebied Poelenburg Oost. Dat kan ten goede komen aan de gemeentelijke grondexploitatie.

Samenhang met Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024

Onderdeel van de uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024 is het Actieprogramma Woningproductie en woonprogrammering nieuwbouw. Hierin zijn de programmatische uitgangspunten voor projecten bepaald. Hierin is 30% sociale huur voor projecten van minimaal 100 woningen als norm bepaald. In de nota 'Sturen op woonprogrammering' is opgenomen om terughoudend te zijn met sociale huur in kwetsbare buurten.

Financiële verordening en Nota Investerings gemeente Zaanstad (2019)

Hierin staan de regels rondom reserveringen in en onttrekkingen aan het investeringsfonds benoemd.

Draagvlak

Zowel het Huis van de Wijk als de ontwikkeling van de Spaghettiflat is onderdeel van het Pact Poelenburg-Peldersveld. Dit Pact is ondertekend door onze partners binnen het gebied.

De verhuizing van de Poelenburcht is besproken met de huidige gebruikers. Zij kunnen zich vinden in deze ontwikkeling.

Aansluiting externe ontwikkelingen

RegioDeal ZaanIJ

In de RegioDeal ZaanIJ heeft Zaanstad in samenwerking met Amsterdam en Oostzaan met het Rijk afgesproken om te komen tot een intensieve samenwerking en integrale aanpak van de stedelijke ontwikkeling van ZaanIJ, in samenhang en verbinding met de bestaande wijken en het landelijk gebied. Belangrijke invalshoek hierbij is het perspectief dat de huidige bewoners nu al profiteren van verbeteringen in leefkwaliteit en ontplooiingskansen. Dit om een tweedeling op sociaaleconomisch en fysiek gebied te voorkomen tussen nieuwe wijken en bestaande wijken.

In het kader van deze RegioDeal is een rijksbijdrage van € 2,2 mio opgenomen voor realisatie van een Huis van de Wijk Poelenburg Peldersveld, waarin meerdere functies op het gebied van educatie, ontwikkeling en ontmoeting samenkomen. Dit betreft een zogenaamde brede doeluitkering wat betekent dat formeel geen (rand)voorwaarden aan de toekenning zijn verbonden. Het is echter wel zo dat we met de aanvraag van de bijdrage vanuit de RegioDeal verwachtingen hebben neergelegd.

Financiële consequenties

Voorgesteld wordt een kredietbesluit voor € 1,68 mln. ten laste te brengen van het gereserveerde deel van het Investeringsfonds ten behoeve van de realisatie van een Huis van de Wijk en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

De kosten en opbrengsten binnen het totale project houden verband met de volgende drie aspecten:

- kosten en opbrengsten om het project te kunnen realiseren
- specifieke kosten voor de realisatie van het huis van de wijk
- kosten voor de exploitatie van het huis van de wijk.

Hieronder gaan we kort op deze zaken nader in. Voor een nadere cijfermatige onderbouwing wordt verwezen naar geheime bijlage 1.

Kosten en opbrengsten om het project te kunnen realiseren

De SOK heeft op meerdere vlakken financiële gevolgen. Om het project te kunnen realiseren, zullen plankosten gemaakt worden. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor het bouwrijp maken.

Uiteindelijk leidt het project tot een gezamenlijke tender en daarmee, bij een succesvolle grondverkoop, tot een grondopbrengst. Hierbij geldt dat de kosten worden gedekt vanuit de

beoogde grondopbrengst. In het geval de grondopbrengst ontoereikend blijkt zijn in de SOK nadere afspraken gemaakt over de dan te zetten stappen ten aanzien van de verdeling van de kosten.

Specifieke kosten voor de realisatie van het huis van de wijk

Het Huis van de Wijk is onderdeel van de afspraken die in het kader van de SOK zijn gemaakt. De bouw wordt meegenomen in de door gemeente en Rochdale uit te zetten tender Daarvoor is deels dekking vanuit de Regiodeal en het gemeentelijk investeringsfonds. Voor het restant is, op basis van onze interne rekenregels, een kostprijs dekkende verhuur nodig. Dit leidt tot exploitatiekosten afhankelijk van gerealiseerd aantal vierkante meters voor het huis van de wijk.

Kosten voor de exploitatie van het huis van de wijk

De nieuwbouw van de Poelenburcht en de uitbreiding tot een Huis van de Wijk leidt tot extra exploitatielasten ten opzichte van de huidige situatie, om de volgende redenen:

1. Om een Huis van de Wijk te realiseren dat voldoet aan de ambities van het Pact en de regiodeal zal het groter moeten zijn dan de huidige Poelenburcht en daardoor meer ruimte hebben voor extra functies. Dit levert op zich extra huurinkomsten op, maar deze huurkosten worden deels opgebracht door partijen die door de gemeente worden gesubsidieerd.
2. Deze extra ruimte wordt gevuld met extra activiteiten die ook geheel of gedeeltelijk door de gemeente worden gesubsidieerd.

In de SOK is daarom een bandbreedte opgenomen voor de door de gemeente af te nemen vierkante meters van 1400 m² tot 2200 m². Over de keuze c.q. invulling daarvan zijn vooralsnog de volgende contouren bekend:

1400 m²: alleen vervangende huisvesting voor het buurthuis en de kantoren voor sociale wijkteam en jeugdteam - geen tot beperkte bijdrage aan de doelstellingen van het Pact.

Deze 1400 m² is te financieren op basis van de beschikbare budgetten;

2200 m²: extra dekking nodig voor ruim € 0,3 mln. per jaar structureel vanaf 2025.

In het investeringsfonds is voor het Huis van de Wijk een reservering opgenomen van € 1.680.000. Voordat tot besteding, kan worden overgegaan, is hiervoor een kredietbesluit van de raad benodigd. Dit is bij de start van de bouw.

Daarnaast zijn er structurele middelen (jaarlijks € 131.800) beschikbaar voor de exploitatie. Hiermee is een Huis van de Wijk van 1400m² haalbaar. Het college gaat voor afname van 2.200 m². Het college spant zich in om dekking te vinden voor de kosten van deze extra's m². Daarnaast denkt het college na over invulling van deze m² (maatschappelijk/of maatschappelijk-commerciële invulling).

Financiële risico's en beheersmaatregelen

In de SOK zijn afspraken gemaakt over de projectfinanciën en de verdeling van de risico's. Met name de post bouw- en woonrijp maken is in dit kader relevant aangezien de gemeente daarvoor verantwoordelijk is en de kosten vooraf geraamd zijn op basis van ervaringscijfers. Het is van belang om scherp aan te besteden om de risico's te beperken.

Onderdeel van de afspraken is dat Zaanstad afnemer en toekomstig eigenaar wordt van het Huis van de Wijk. De verhuur en exploitatie van deze vierkante meters vormt een risico. Op zich is vastgoed relatief waardevast, waardoor dit risico relatief beperkt is. Daarnaast zijn er beheersmaatregelen te nemen die het risico kunnen beperken. Door in het bestemmingsplan enige flexibiliteit in te bouwen om bijvoorbeeld ruimte voor een lunchroom / koffiégelegenheid, wordt ingespeeld op het risico dat niet het gehele af te nemen oppervlakte maatschappelijk verhuurd kan worden. Voor de flexibiliteit op lange termijn is het van belang dat er bij de realisatie zodanig ontworpen en gebouwd wordt, dat

toekomstige aanpassingen zo makkelijk en betaalbaar mogelijk gerealiseerd kunnen worden.

In de SOK wordt op dit moment uitgegaan van een Huis van de Wijk tussen de 1400 m2 en de 2200 m2. Met 1400 m2 wordt niet voldaan aan de ambities vanuit het Pact Poelenburg en Peldersveld, maar het is wel, met de inzet van de regiodeal middelen, vanuit de bestaande budgetten te dekken. Daardoor is het risico van het tekenen van de SOK beperkt.

Juridische consequenties

Het kredietbesluit aangaande de nieuwbouw van de Huis van de Wijk heeft geen juridische consequenties.

Communicatie/ vervolgtraject

- Communicatie:
 - Rochdale heeft in een eerder stadium een informatiebijeenkomst georganiseerd om de huurders te informeren over de voorgenomen sloop.
 - Voor het nieuwe bestemmingsplan zal het gebruikelijke communicatieproces worden ingezet.
 - Het ondertekenen van de SOK is een belangrijke mijlpaal die gecommuniceerd gaat worden.
- Proces:
 - Er is een nieuw bestemmingsplan benodigd. De voorbereidingen daarvan worden opgestart.
 - Op basis van dit nieuwe bestemmingsplan zal een tender uitgeschreven worden, waarna de winnaar van de tender het bouwplan uitwerkt, de benodigde vergunningen aanvraagt en tot uitvoering overgaat.
- Planning:
 - *In de SOK wordt nu uitgegaan van de volgende planning:*

- Vaststellen concept Bestemmingsplan:	Q4 2021
- Vaststellen Bestemmingsplan:	Q2 2022
- Vaststellen Tenderstukken:	Q3 2022
- Sloop Spaghettiflat:	Q4 2023
- Sloop en bouwrijp maken gereed:	Q1 2024
- Start bouw:	Q4 2024
- Oplevering:	Q4 2026

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Akkoord te gaan met het kredietvoorstel (ad € 1.680.000) voor de nieuwbouw Poelenburcht (als 'Huis van de Wijk' in de nieuwbouw op de locatie van de Spaghettiflat) en deze te dekken uit het gereserveerde deel van het investeringsfonds.

In de vergadering van ..donderdag 25 november.....- 2021

De griffier,



De voorzitter,

