



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

AANLEIDING:

- Vervolg op bijeenkomst 28 januari 2020
- Vordering van verbouwplannen en bezetting
- Samenwerking wijkraad/Wijkern K
- Bijraming in de tussenrapportage juli 2020 van 185K
- Vragen huuropbrengst en speerpunt MJB Blijfwijk

*Antwoord op de toezegging 20PB104 –
Wethouder Goossen zegt toe met een inhoudelijk
voorstel naar de raad te komen over het krediet voor het
Eilandplein.*



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

Bespreekpunten:

Aanleiding

Korte terugblik

Visie op ontmoeting

Partners en bezetting

Planning en voortgang

Zorg in Duiven Zuid-Oost

Verhuur/leegstand/verkoop

Vragen/discussie







project				
herindeling Eilandplein 302 te Duiven				
datum	06-02-2020	getekend	A: 02-12-2020	B: C: D:
opdrachtgever			bestektekening	
Gemeente Duiven			animatie	
Postbus 6				
6020 AA Duiven				



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

- Melding tussenrapportage juli 2020

Krediet van 300 naar 485K
Kapitaallasten van 11 naar 25K

Ontwikkelingen Eilandplein 300-302-304

In de Voorjaarsnota 2019 was bij autonome ontwikkelingen een stuk opgenomen over de ontwikkelingen rondom onze panden aan het Eilandplein. Naast huisvesting van het consultatiebureau op deze plek is de gemeenteraad om een krediet gevraagd om ook de rest van het complex te restylen en te komen tot een herinrichting. De bedoeling is om er vooral voor te zorgen dat het aan het plein gelegen gedeelte op nummer 304 weer maximaal benut zou worden. Het consultatiebureau werkt inmiddels vanaf het laatste kwartaal van 2019 vanuit dit pand.

We hebben met de Wijkkern, de wijkraad Zuid-Oost een traject gevolgd om te komen tot een intensieve samenwerking tussen deze twee partners en een inrichting en functionaliteit van het gebouw die voor senioren en iedereen in de buurt veel meer mogelijkheden biedt tot laagdrempelige ontmoeting. In dit traject kwam naar voren dat de Wijkkern zich vooral wil ontplooiën als organisatie die ontmoeting en activiteiten biedt en dat exploitatie van het gebouw niet echt bij die visie past.

Eind 2019 en begin 2020 is samen met een architect gewerkt aan een inrichtingsplan voor een multifunctioneel gebouw dat ruimte biedt aan de buurt, aan andere organisaties zoals de prikpost van Rijnstaete Ziekenhuis en Vluchtelingenwerk en aan de activiteiten die de Wijken daar gaat organiseren. Ook biljartvereniging Thuvine krijgt in deze plannen een nieuwe plek in het gebouw. Door de verbouwing zijn we ook in staat om meer huurinkomsten te genereren voor dit pand. Op 28 januari 2020 zijn deze plannen aan de gemeenteraad gepresenteerd in een druk bezochte openbaar toegankelijke avond.

De berekeningen die zijn opgesteld op basis van dit plan geven aan dat de eerste inschatting van het benodigde krediet van € 300.000 voor de aanpassingen aan deze panden te laag is geweest. Dat heeft maar beperkt te maken met de andere indeling in het pand maar heeft vooral betrekking op het aanpassen van de installaties en geluidsisolatie om overlast naar de bovengelegen woningen te beperken. We gaan nu uit van een totale investering van € 465.000. Daarvan kan zoals vorig jaar ook al vermeld € 85.000 worden gedekt uit de voorziening Groot Onderhoud Gebouwen. De nu voorgestelde verhoging van de investering naar € 465.000 heeft tot gevolg dat de jaarlijkse kapitaallasten stijgen van het eerder genoemde bedrag van € 11.000 naar € 25.000 structureel vanaf 2021



Visie gemeente op ontmoeting

*We willen verspreid over de gemeente diverse locaties hebben waar het voor onze inwoners mogelijk is om elkaar te ontmoeten. Dat kan doordat er op die plek toegankelijke activiteiten worden aangeboden maar ook doordat **de locatie uitnodigt en openstaat voor spontane inloop**. Daarmee willen we bereiken dat er meer verbinding ontstaat tussen (kwetsbare) inwoners en bieden we aan onze inwoners zelf de mogelijkheid om sociaal isolement te verkleinen of te voorkomen. Het realiseren van zulke locaties zal soms vragen om het ondersteunen van een nieuw initiatief soms zal het vragen om een verandering binnen een bestaande organisatie of initiatief en het leggen van verbindingen tussen maatschappelijke partners.*



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021



Hoe kijkt de Wijkern er tegenaan

VISIE :

50-plussers die bijdragen- en deelnemen aan zinvolle ontmoeting en activiteiten blijven langer vitaal en zijn minder snel eenzaam. Zij zorgen daarmee ook voor betrokkenheid bij hun eigen toekomstige oude dag en die van hun leeftijdsgenoten. Zij zijn onze **graadmeter, ambassadeur, vrijwilliger en bezoeker tegelijk!**

MISSIE:

50-plussers zijn sociaal, mentaal en fysiek zo vitaal mogelijk.

50-plussers hebben zinvolle ontmoetingen, activiteiten, inspanning en ontspanning.

50-plussers doen mee en denken mee door deelname en bijdragen aan het aanbod.

50-plussers zijn zich bewust van de toekomst van ouderen.

Kwetsbare ouderen hebben zinvolle ontmoetingen en activiteiten in een veilige omgeving op een vertrouwde plek.



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021



Hoe kijkt De Wijkern er tegenaan
Wat biedt de nieuwe locatie en opzet van 302:

Zichtbaarder, Breder publiek, Modern gebouw,
Aansluiting met de wijk,
Samenwerking met andere organisaties,
Voorliggende voorziening,
Buitenactiviteiten, Hogere Bezettingsgraad
Beter parkeergelegenheid



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021



Visie op de toekomst van De Wijkern:

Open-In het vizier-Laagdrempelig-
Voor iedereen-Met iedereen-Vinden en binden vrijwilligers-Samen-
Partnerschap-
Grote en kleine activiteiten-Weerbaar en kwetsbaar-Aandacht voor
eenzaamheid-Eigen en andere activiteiten-Clubs en verenigingen:

WEES WELKOM!



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

Partners en bezetting

De Wijkern: ontmoeting/beheer/
aktiviteiten o.a bridgeclub, koersbalclub.

Consultatieburo.

Biljartvereniging Thuvine.

De activiteiten van de wijkraad Zuid Oost

Vluchtelingenwerk (?)

Prikpost Rijnstate.

Ontmoeting Mikado (???)



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

Planning:

Start proces september 2020

Bouwteam met deelname bestuur

Wijkern/biljartvereniging

Momenteel fase van aanbesteding/opdrachten

Ingebruikname medio augustus 2021



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

Bouwkosten

Krediet beschikbaar van €465.000-

Naar huidig inzicht geen overschrijding

Verbouwing en inrichting voor multifunctioneel gebruik

Bij verhuur 304 of 300 kunnen ook investeringen noodzakelijk zijn.



Toekomst en blijfwijk speerpunt:

2.A.5	Zorg in de wijk Duiven-Zuid
Doel	In de wijk Duiven-Zuid en met name in de direct omgeving van Eilandplein, bouwen aan nieuwe woon- zorg – ontmoetingsconcepten die het mogelijk maken voor inwoners om in deze wijk te blijven wonen ongeacht de zwaarte van de zorgvraag.
Toelichting	Vivare, Liemerij en de gemeente hebben geconstateerd dat de zorgvraag rondom het Eilandplein in de nabije toekomst fors toe gaat nemen, gezien de bevolkingssamenstelling in deze wijk. Samen ontwikkelen Vivare, Liemerij en de gemeente, een nieuw concept dat een antwoord geeft op de woon- zorg- en ondersteuningsvraag van de inwoners op het Eilandplein en het mogelijk maakt om in de wijk te blijven wonen ook als de zorgvraag zwaarder wordt. Hier wordt een verbinding gelegd met de ontwikkelingen van de ontmoetingsruimte van het Eilandplein 302. Ervaringen en uitkomsten van deze ontwikkeling en samenwerking, kunnen in de toekomst ook elders in Duiven of in het werkgebied van Vivare en Liemerij worden ingezet.



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

Verhuur, leegstand, verkoop

20PB144 Wethouder Spaargaren zegt toe (n.a.v. vragen van VVD) schriftelijk te antwoorden op de vragen gesteld over de huuropbrengsten Eilandplein (totale huuropbrengsten en verwachting voor 2021).

Politieke Avond 2020 ([A.3.21:35 - 22:30 - Najaarsnota - ronde & debattafel](#))

We gaan uit van 82 k aan huuropbrengsten voor 300,302,304

Is dat realistisch?



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

Is deze huuropbrengst haalbaar?

- Wel bij volledige verhuur

Wel bij aanpassingen voor de verhuurbaarheid

Wel bij (gedeeltelijke) verhuur op de regulier verhuurmarkt

Dus risico op te weinig huuropbrengsten blijft zeker ook in 2021 !!!

DUS bij stabiele situatie de huuropbrengsten actualiseren (laatste inschatting €65.000-)

- Niet als er nog verplaatsingen en verbouwingen plaatsvinden
- Niet als er sprake is van meerdere niet commerciële huurders
- Niet onder de huidige omstandigheden
- Niet als er gedeeltelijke leegstand is



De toekomst van de drie panden

- 302, na oplevering nagenoeg geheel bezet en verhuurd.
Huuropbrengsten 38 K
- 304, staat leeg, verhuur aan zorgpartij, verhuur aan maatschappelijke organisatie, verhuur aan commerciële partij , verkoop. Potentiële huuropbrengst 9 K- 11K
- 300, staat leeg na oplevering. Verhuur aan 1 huurder, verkoop. Potentiële huuropbrengst 19K-22K



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

De “dilemma’s” :

Prijs versus verhuurbaarheid

Maatschappelijke organisaties met beperkt budget

Multifunctioneel gebruik versus verhuur aan 1 partij

Subsidie voor ontmoeting of faciliteren in ruimte

Is vastgoedbeheer wel “ons” ding?



Stand van zaken Eilandplein 14 januari 2021

- ??????????????????????