

Ons nummer: O25.002271

\*O25.002271\*

### **Informatie raad/mededeling college**

Onderwerp	Krediet beschikbaar stellen voor onderzoek toekomstig wijkcentrum Tinga vanuit het ontwikkelfonds
Commissie	DSO
Collegebesluit d.d.	11 november 2025
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Projecten
Adviseur	Franka Van Os

Reden informatieverstrekking: actieve informatie van het college

### **Collegebesluit**

11 november 2025

### **Toelichting/achtergrond**

Het wijkcentrum in de wijk Tinga te Sneek is gevestigd in een pand van de gemeente, dat gezamenlijk met Carex wordt gehuurd. De wijkvereniging bestaat inmiddels 50 jaar en heeft de ambitie om haar rol in de wijk verder te versterken. Dit gebeurt onder andere door het organiseren van activiteiten en het faciliteren van laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden.

De huidige staat van het gebouw vormt echter een aanzienlijke belemmering om deze activiteiten voort te zetten en verder uit te breiden. Het pand verkeert zowel cosmetisch als bouwtechnisch in een slechte staat en is bovendien zeer slecht geïsoleerd. Hierdoor zijn de energielasten uitzonderlijk hoog. Om de toekomstbestendigheid van het wijkcentrum te waarborgen, is een onderzoek gestart naar renovatie en verduurzaming van de huidige locatie of realisatie van nieuwbouw op een alternatieve locatie. Daarvoor worden er verschillende scenario's uitgewerkt waarbij ook financiën en haalbaarheid een belangrijk onderdeel zijn.

Het doel is te komen tot een toekomstbestendig wijkcentrum dat ontmoeting stimuleert en ruimte biedt aan meerdere functies. Naast de wijkvereniging is er behoefte bij diverse (Wmo-)zorgaanbieders om vanuit één locatie zorg te kunnen bieden. Ook de sportverenigingen en stichtingen in de wijk hebben aangegeven nauwer te willen samenwerken.

Om antwoord te krijgen op de vraag of/hoe/waar het wijkcentrum het beste gelokaliseerd kan worden, heeft het college ingestemd een onderzoekskrediet beschikbaar gesteld en besloten om u als raad middels deze actieve info te informeren.

### **Onderzoeksopdracht**

De volgende drie scenario's worden uitgewerkt:

1. **Nieuw wijkcentrum op de voormalige Jumbo-locatie**
2. **Nieuw wijkcentrum op de sportparklocatie**

Bij het uitwerken van het scenario voor een nieuw wijkcentrum op de sportparklocatie zullen de beleidsmedewerkers van sport nauw betrokken worden om de koppelkansen en sportfunctie goed te integreren.

### **3. Renovatie en verduurzaming van de huidige locatie**

Indien gekozen wordt voor scenario 1 of 2, komt de huidige locatie van het wijkcentrum vrij. Deze locatie, circa 2 hectare, biedt mogelijkheden voor woningbouw, al dan niet met een zorgcomponent. De ontwikkeling van deze grond kan naar verwachting bijdragen aan (gedeeltelijke) dekking van de investeringskosten. We nemen dit mee in het onderzoek en uitwerking.

De potentiële opbrengst is op dit moment nog niet concreet in te schatten, aangezien deze sterk afhankelijk is van beleidsmatige keuzes ten aanzien van woningtype, dichtheid, en doelgroep.

Een scenario om op de huidige locatie nieuwbouw te realiseren is eerder als optie komen te vervallen aangezien de fasering ingewikkeld is. Er zou dan een alternatieve tijdelijk locatie moeten worden aangewezen. Dit is voor de wijkvereniging onwenselijk. Men vreest voor verlies van leden. Bovendien is dit erg kostbaar.

### **Investering onderzoek**

Voor het onderzoek heeft het college een bedrag van 100.000 euro beschikbaar gesteld. Dit budget wordt gefinancierd vanuit het Ontwikkelfonds. De gemeenteraad heeft bij behandeling van de Actualisatie van de Programmabegroting 2023 in februari 2023 besloten dat het college jaarlijks tot een bedrag van 350.000 euro zelfstandig kan beschikken over middelen uit het Ontwikkelfonds. Dit budget zal ingezet worden om de onderzoekskosten te dekken zowel intern als extern.

Omdat de situatie van het wijkcentrum op korte termijn aandacht vraagt en bovendien als katalysator werkt voor de verdere wijk en gebiedsontwikkeling is er gekozen voor deze route. Zo kan er tijd gewonnen worden om de onderzoeken zo spoedig mogelijk op te starten.

### **Vervolgonderzoek:**

Als er een keuze is gemaakt of en hoe de contouren geschetst zijn voor het wijkcentrum dan zal er middels een voorbereidingskrediet toegewerkt worden naar een concreet plan/ontwerp ondersteund door een plan van aanpak. De voorzitter van het wijkcentrum heeft een plan van aanpak al ingediend.

Dit plan inventariseert de wensen en behoeften van inwoners, verenigingen en bezoekers. Daarbij worden de benodigde ruimtes voor een (nieuw) wijkgebouw en de clubgebouwen van de sportverenigingen in beeld gebracht. Dit biedt mogelijkheden voor koppelkansen en gezamenlijke exploitatie.

Dit plan van aanpak zal bijdragen om de voorkeurs locatiescenario verder uit te werken door een goed beeld te geven over:

- Een duurzaam exploitatiemodel voor het wijkcentrum, met optimaal gebruik van de beschikbare ruimtes.
- Een concreet en haalbaar plan met breed draagvlak.
- Verbeterde samenwerking tussen inwoners, verenigingen en (zorg)organisaties.
- Basis voor gezamenlijke inkoop en efficiëntere inzet van middelen.
- Nieuwe kansen voor activiteiten en initiatieven in de wijk.
- Een duurzaam vrijwilligersbeleid voor verenigingen.
- Heldere financiële en organisatorische kaders voor uitvoering.
- Grotere zichtbaarheid van het aanbod en betere benutting van gezamenlijke ruimtes.

Op basis van de eerste verkenningen verwachten wij, afhankelijk van het scenario dat de totale investering voor het wijkcentrum binnen een bandbreedte van € 4.000.000 tot € 8.000.000 zal liggen.

In de huidige begroting is reeds een structureel bedrag opgenomen voor energielasten van het wijkcentrum (afgerond € 55.000). Indien wordt gekozen voor nieuwbouw of renovatie, kunnen een aantal bestaande kostenposten komen te vervallen of wijzigen, zoals:

- Onderhoudskosten die dalen door een moderner en energiezuiniger gebouw.
- Energiekosten die afnemen bij toepassing van duurzame installaties.
- Huuropbrengsten, die in de huidige situatie zijn gebaseerd op niet-marktconforme tarieven,

kunnen worden herzien.

- Bij nieuwbouw kan worden uitgegaan van marktconforme huurprijzen, wat leidt tot extra inkomsten.

Daarnaast biedt de keuze voor scenario 1 of 2 de mogelijkheid om de huidige locatie van het wijkcentrum, circa 2 hectare, vrij te spelen voor (zorg)woningbouw. De ontwikkeling van deze locatie kan worden opgenomen in een nog op te stellen grondexploitatie, waarmee eveneens een bijdrage kan worden geleverd aan de dekking van de investering. Er wordt onderzocht wat de eisen/wensen zijn in de combinatie huurwoningen/koopwoningen.

De hoogte van deze opbrengst is nu nog niet te kwantificeren, maar vormt een belangrijk onderdeel van het vervolgonderzoek.

#### **Participatie:**

Met het bestuur van de wijkvereniging en besturen van sportverenigingen is veelvuldig contact. Alle betrokken partijen zien samenwerking en versterking als de enige realistische optie om toekomstbestendig te zijn. Het bestuur van het wijkcentrum staat positief tegenover deze mogelijke verandering. Sterker nog: de voorzitter van wijkvereniging De Spil wil een actieve rol vervullen in het opstellen van een exploitatieplan, waarin zowel de sportclubs als de gehele wijk worden betrokken.

#### **Tijdslijn:**

**Q2 2026:** Voorleggen drie scenario's aan het college en vervolgvorstel

**Q4 2026:** Uitwerken voorkeursscenario en voorleggen aan college

**Q2 2027:** Voorbereidende werkzaamheden

**Q2 2028:** Realisatie gekozen scenario