

Voorstel Gemeenteraad

Vergadering gemeenteraad d.d. 18 februari 2026



Portefeuillehouder: Annalies Usmany-Dallinga
Beleidsveld: Aardbevingen de Baas; Welzijn
Zaaknummer: 1280427

Onderwerp: Raadsvoorstel beschikbaar stellen voorbereidingskrediet huis van de wijk Appingedam

Korte samenvatting

Stichting Cadanz Welzijn (Cadanz) werkt in samenwerking met de gemeente aan de vorming van een huis van de wijk in Delfzijl en Appingedam.

Cadanz is enkele jaren geleden gestart om invulling te geven aan dit concept van een laagdrempelige ontmoetingsplek voor bewoners, in het inmiddels bekende ASWA gebouw aan de Burgemeester Klauckelaan 16. De locatie functioneert zeer succesvol en wordt gebruikt door veel inwoners en organisaties binnen onze gemeente. Maar de huisvesting zelf kampt helaas met grote uitdagingen.

Binnen de gemeente komt binnenkort zorgvastgoed vrij in de aangrenzende Woonhaven Opwierde (Woonhaven) aan de Burgemeester Klauckelaan 18. De Woonhaven is eigendom van woningcorporatie Acantus. De ruimte blijkt uit onderzoek uitermate geschikt als nieuwe huisvesting voor Cadanz Welzijn, om haar huis van de wijk in Appingedam te volmaken. Cadanz wil graag hier naartoe verhuizen. Cadanz, Acantus en gemeente werken samen om herhuisvesting voor Cadanz in de Woonhaven mogelijk te maken.

Medio 2026 komt de plint in de Woonhaven vrij. De leegstand is een uitgelezen moment om de Woonhaven te versterken door NCG en aansluitend aan deze projectuitvoering ook invulling te geven aan de inpassing van het huis van de wijk Appingedam in de ruimte op de begane grond.

Voor het huis van de wijk is een programma van eisen opgesteld. Het voorstel aan de Raad is om hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat de gemeente in samenwerking met Cadanz, invulling kan geven aan het ontwerp en bouwvoorbereiding. Het betreft een bedrag van € 450.000,- incl. BTW. Dit wordt gedekt uit het budget voor de ontwikkeling Klauckelaan (reserveprojecten).

Aan de raad

Voorstel

1. Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 450.000,- incl. BTW aan Cadanz Welzijn, om invulling te geven aan de ontwerputwerking en bouwvoorbereidingsfase.
2. De Raad voor te stellen om de benodigde middelen te dekken uit de bestemmingsreserve voor de ontwikkeling Klauckelaan (reserveprojecten).
3. Begrotingswijzigingen 2026 nr.14 vaststellen.

Aanleiding

Stichting Cadanz Welzijn (Cadanz) is een organisatie voor sociaal werk in de gemeente Eemsdelta. Cadanz is een vaste waarde binnen onze gemeente en zorgt voor maatschappelijke cohesie. Met dat doel werkt Cadanz in samenwerking met de gemeente aan het voorstel om twee centrale huizen van de wijk te realiseren. Voor Appingedam ligt nu het voorstel voor de Woonhaven voor, om nader uit te werken. Een voorstel voor Delfzijl volgt later, hiervoor is BetingeStaete in beeld (eveneens leegkomend vastgoed). Het huis van de wijk gaat fungeren als een openbare, toegankelijke ontmoetingsplek voor inwoners en organisatie binnen onze gemeente. Het biedt onderdak aan uiteenlopende activiteiten van sociale organisaties en het lokale verenigingsleven. Cadanz vervult binnen het huis van de wijk een verbindende rol tussen inwoners, organisaties en verenigingen. En neemt een centrale plaats in binnen de gemeenschap van Appingedam en daarbuiten.

Het ASWA gebouw is in eigendom van Cadanz. Het gebouw is bouwkundig zeer gedateerd en heeft een overcapaciteit aan gebruiksoppervlakte die niet meer aansluit bij de huidige behoefte van Cadanz. Deze situatie leidt tot hoge exploitatiekosten, inefficiënt gebruik en hoge onderhoudskosten van de beschikbare ruimte. Op termijn is dit niet houdbaar. Het ASWA gebouw moet versterkt worden in verband met veiligheid bij aardbevingen. Daarnaast zijn investeringen in renovatie en energetische verduurzaming van het gebouw economisch niet rendabel.

Er is onderzoek gedaan naar verkoop en herontwikkeling van het pand maar dat heeft niet tot haalbare resultaten geleid. De Gemeente heeft daarom samen met Cadanz de haalbaarheid voor andere huisvesting onderzocht.

Het feit dat er nu geschikte ruimte vrijkomt in de moderne direct aangrenzende Woonhaven Opwierde, is een buitenkans voor Cadanz en andere stakeholders.

Voor gebruikers van Cadanz verandert er vrijwel niets in de bereikbaarheid van de locatie. Cadanz kan praktisch haar volledige huidige programma voor bewoners in het ASWA gebouw, uitrollen in de nieuwe ruimte in de Woonhaven. De Woonhaven dateert uit 2012 en moet nog versterkt worden door NCG. Met zo veel mogelijk dezelfde organisaties, verenigingen en andere gebruikers, die nu ook onderdeel uitmaken van het concept.

De huidige bijeenkomstruimte met toneel in het ASWA gebouw komt helaas te vervallen in de Woonhaven. Voor gebruikers met specifiek die behoefte, wordt in nauwe samenwerking met Cadanz een passende oplossing gezocht.

Acantus is bereid om een vast bedrag beschikbaar te stellen aan Cadanz, voor de inpassing van de huisvesting van Cadanz op de begane grond van de Woonhaven. Het beschikbaar stellen van financiële middelen door Acantus komt nog voort uit de overname van de Woonhaven van de voormalige Woongroep Marenland. Het ministerie van VWS heeft deze middelen destijds bij NCG in depot geplaatst. Dit bedrag biedt Cadanz de mogelijkheid om de huisvesting om te bouwen naar haar eigen wensen. Hiermee krijgt Cadanz de mogelijkheid om voor langere termijn deze energetisch duurzame, onderhoudsarme locatie te huren van Acantus. De huisvesting krijgt een nieuw interieur en nieuwe inrichting. Al deze aspecten dragen bij aan een langdurige stabiele exploitatie van de huisvesting voor Cadanz. De voorgenomen verhuizing is dan ook een logische en noodzakelijke stap om Cadanz toekomstbestendig te maken. En de organisatie in staat te stellen haar maatschappelijke taken efficiënt en verantwoord uit te blijven voeren.

Cadanz verkoopt het gebouw terug aan de gemeente. In het verleden is onderzoek gedaan naar de herontwikkeling van het ASWA gebouw, wat toen niet haalbaar bleek. Echter de locatie van het perceel maakt

deel uit van een groter gebied aan de Klauckelaan en Opwierde, met potentie tot herontwikkeling. Na aankoop is de gemeente voornemens het pand te slopen. De aankoop van het ASWA gebouw wordt later in een ander voorstel voorgelegd aan de Raad.

Beoogd effect

- Het opstarten van de ontwerputwerking en bouwvoorbereidingsfase voor de inpassing van de huisvesting voor Cadanz, op de begane grond van de Woonhaven Opwierde.
- Duurzame exploitatie van nieuwe huisvesting voor Cadanz, op de voor de gebruikers vertrouwde plek in de wijk. Met het voor hun identieke bewezen welzijnsconcept van deze organisatie.
- De mogelijkheid voor de gemeente om te beschikken over een groter gebied met betrekking tot herontwikkeling in de toekomst.

Argumenten

- 1.1 Om de ontwerputwerking en bouwvoorbereidingsfase te starten is het voorbereidingskrediet noodzakelijk. Andere budgetten voor Cadanz komen pas later beschikbaar in verband met formalisatie bij NCG en Acantus. Of door overwaarde van vastgoed dat pas in een later stadium van het project verkocht kan worden.*

Kantttekeningen

- 1.1 Het geïndiceerde versterkingsbudget kan mogelijk niet volledig worden toegekend door NCG.*

Aanpak/uitvoering

De opdrachtgever is Cadanz Welzijn. Met het beschikbaar stellen van de genoemde budgetten, kan er invulling worden gegeven aan de ontwerputwerking en bouwvoorbereidingsfase van dit project. De Gemeente heeft daarbij de voorwaarde gesteld dat Cadanz een professioneel adviesbureau in de hand neemt, voor het ontwerp van de nieuwe huisvesting en voor bouwmanagement tijdens de bouwvoorbereidingsfase en uitvoeringsfase.

Rol en bevoegdheid raad

Het budgetrecht is belegd bij de gemeenteraad.

Financiën

De huidige businesscase huisvesting Cadanz in de Woonhaven Opwierde wordt financieel gedragen door Acantus en Cadanz zelf.

Woongroep Marenland heeft destijds als eigenaar van de Woonhaven Opwierde, van het ministerie van VWS een vast bedrag van € 2.800.000,- ontvangen, ter compensatie voor de toekomstige uitsluiting van dit gebouw uit het Groninger Zorgakkoord,. Met het eigendom van de Woonhaven kreeg Acantus ook de beschikking over het compensatiebedrag. Acantus stelt dit bedrag nu ter beschikking aan Stichting Cadanz Welzijn, voor de ombouw tot geschikte huisvesting op de begane grond van de Woonhaven.

Door de toekomstige verkoop van het eigendom ASWA gebouw en perceel Burgemeester Klauckelaan 16, beschikt huidige eigenaar Cadanz over financiële middelen die zijn geschat op ca. € 450.000,-. Cadanz investeert deze middelen in de ombouw tot geschikte huisvesting, in de begane grond van de Woonhaven.

De adviserend kostendeskundige en het ontwerpteam hebben het vertrouwen uitgesproken naar de Gemeente Eemsdelta, dat de budgettering sluitend is voor de geraamde investeringskosten.

Directe beschikking over financiële middelen is nog niet mogelijk voor Cadanz. De bereikbaarheid van de middelen uit depot bij NCG dient nog geformaliseerd te worden. En eigen middelen van Cadanz zelf, komen pas beschikbaar bij toekomstige verkoop van vastgoed in hun eigendom. Wanneer Cadanz over deze middelen kan beschikken vindt er verrekening met de gemeente plaats.

Dit voorstel is afgestemd met team financiën.

Participatie

Niet van toepassing

Communicatie

Binnenkort wordt er gecommuniceerd over dit project in gezamenlijk overleg tussen Cadanz Welzijn, Acantus en de gemeente.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Klaas van der Wal
secretaris

Bijlage(n)

Geen

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 januari 2026,

BESLUIT

1. Een voorbereidingskrediet van € 450.000,- incl. BTW beschikbaar te stellen aan Cadanz Welzijn, om invulling te geven aan de ontwerputwerking en bouwvoorbereidingsfase.
2. De benodigde middelen te dekken uit de bestemmingsreserve voor de ontwikkeling Klauckelaan (reserveprojecten).
3. Begrotingswijzigingen 2026 nr.14 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 februari 2026

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier