

BESTUURSOPDRACHT SWETTEHIEM

1. Aanleiding

In 2022 heeft het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland overeenstemming bereikt ten aanzien van de volkshuisvestelijke taakoverdracht van het wonen en zorg complex Swettehiem in Westeinde. Medio 2023 is dat geëffectueerd. Die overdracht biedt kansen voor de ontwikkeling van een nieuw hart voor de wijk Westeinde. Om die reden spreken WoonFriesland en gemeente Leeuwarden (hierna: partijen) af om in gezamenlijkheid te werken aan een nieuw perspectief op dit gebied in Westeinde, waar je prettig en gezond kunt wonen, werken en verblijven.

Dit perspectief vraagt om meer dan alleen de aanpassing van het bestaande vastgoed en de huidige fysieke omgeving. In gezamenlijkheid zullen partijen dan ook het vastgoed, de fysieke omgeving en het aanbod van zorg en welzijn in samenhang beschouwen en doorontwikkelen. Daarmee wordt geïnvesteerd in een nieuw hart voor de wijk Westeinde en een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave als geheel. Bovendien kunnen met deze ontwikkeling verschillende beleidsontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, gezondheid en fysieke leefomgeving in de praktijk worden gebracht.

2. Doel van de bestuursopdracht

De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om veerkrachtige wijken waar bewoners zichzelf goed kunnen redden, en oog hebben voor elkaar. Meer dan voorheen zal daarbij in de toekomst een beroep worden gedaan op het sociale netwerk en de directe omgeving van diegenen met een zorgvraag om hen te ondersteunen om (langer) thuis te kunnen (blijven) wonen c.q. op de huidige bewoners om nieuwe bewoners met een ondersteuningsbehoefte op te vangen in hun buurt.

De rol van partijen reikt daarin verder dan alleen het ontwikkelen van nieuwe woningen en het inrichten van de openbare ruimte; Het hoofddoel is om samen met betrokken organisaties én buurtbewoners op de plek van Swettehiem c.a. te bouwen aan een zorgzame buurt, waarin vitale en minder vitale inwoners goed en prettig samenleven.

Deze bestuursopdracht heeft betrekking op de samenwerking ten behoeve van het plangebied Swettehiem. Partijen hebben afgesproken om bij overname van woonzorgcomplex Swettehiem door WoonFriesland om in gezamenlijkheid te werken aan een nieuw hart voor de wijk Westeinde. WoonFriesland heeft de volkshuisvestelijke taken voor Swettehiem in 2023 overgenomen en we staan momenteel dus al voor een opgave. Met deze bestuursopdracht wordt het fundament gelegd voor een stevig en stabiel systeem van samenwerken voor de komende jaren. In gemeenschappelijkheid wordt gedachtengoed ontwikkeld voor de transitie van Swettehiem en haar omgeving met als belangrijke stip op de horizon: 2028. In dat jaar willen we een start maken met de fysieke ontwikkeling van de locatie. In deze bestuursopdracht maken partijen afspraken over de vorm en inhoud van de samenwerking, maar ook over de uitgangspunten voor het vervolg, de kaders, de planning, organisatie, etc. Dit moet uiteindelijk leiden tot een masterplan voor de ontwikkeling van het totale gebied, waarbij de maatschappelijke opgave centraal staat en de ontwikkeling van het totale gebied daarin een bijdrage kan leveren.

3. *Kaders en beleid*

De kaders voor de totale ontwikkeling van het gebied worden gevormd door (ruimtelijke) wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. Daaronder vallen onder andere de gemeentelijke Omgevingsvisie, de gezondheidsnota (Samen gezond), het beleid voor wonen in de stad en in het bijzonder, door een sterk vergrijzende stad als Leeuwarden, het beleid voor wonen met zorg. Een aantal uitgangspunten is eerder verwoord in een gemeentelijke brief (d.d. 22 november 2022). Deze en de missie, portefeuillestrategie en o.a. de leefbaarheidsvisie van WoonFriesland vormen eveneens de kaders voor deze samenwerking.

De belangrijkste missie van het beleid wonen met zorg is dat je als inwoner in Leeuwarden - ook als de zorgvraag wat intensiever wordt - je zo lang als mogelijk zelfstandig kan blijven wonen, dat je de zorg zo dichtbij mogelijk in je eigen sociale omgeving kan ontvangen én dat deze zorg voldoende solide is. Wanneer thuis niet meer geschikt is, zetten we ons in om doorstroom mogelijk te maken naar een meer geclusterde vorm van wonen waar intensieve zorg wél beschikbaar is.

Het wonen met zorg is daarbij niet alleen meer iets dat grotendeels kan leunen op de professionele zorg; er zijn veerkrachtige wijken nodig waar vitale inwoners oog hebben voor minder vitale inwoners, om het wonen met zorg voor alle inwoners voldoende toekomstbestendig te maken. De Swettehiem locatie speelt hierin een belangrijke rol. Maatschappelijk deel(blijven)nemen, preventie, welzijn en inclusiviteit vormen de basisprincipes voor ons en de bewoners en hun omgeving.

4. *Uitgangspunten*

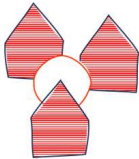
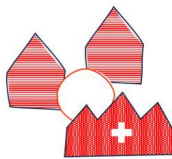
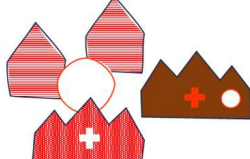
Tussen WoonFriesland en gemeente Leeuwarden zijn afspraken gemaakt over het in totaal toevoegen van 800 sociale huurwoningen in de gemeente Leeuwarden. Met de herontwikkeling van Swettehiem kan hier een bijdrage aan geleverd worden. In eerdere gezamenlijke verkenningen van een businesscase is als uitgangspunt nieuwbouw van maximaal 300 woningen op deze locatie als onderdeel van deze totaalafspraken gehanteerd. Als op de locatie Swettehiem minder sociale huurwoningen gebouwd worden, zal dit elders worden gecompenseerd.

Deze bestuursopdracht ziet primair op de fysieke herontwikkeling van het gebied. De scope van het gebied omvat de huidige locatie van Swettehiem inclusief de daarvan ten noorden gelegen gemeentelijke groenstrook. Afhankelijk van plannen van deelname door- en plannen van andere stakeholders kan het onderzoeksgebied worden verruimd. Parallele kansen en potentiële synergie met andere ontwikkelingen worden op hun merites beoordeeld en waar mogelijk en waardetoevoegend betrokken. Het huidige Swettehiem complex wordt gesloopt en nieuw gebouwd. De totale herontwikkeling bestaat uit maximaal 300 wooneenheden voor verschillende doelgroepen die zelfstandig en onzelfstandig wonen. Uit verkenningen met zorgpartijen tekenen zich richtinggevend de volgende kwantitatieve intenties af:

- * +/- 150 levensloopbestendige woningen waarvan een mogelijk aandeel middenhuur en/of koop nader wordt bepaald (WoonFriesland en eventuele investeerder/ontwikkelpartner),
- * +/- 48 intramurale eenheden voor VGZ cliënten (Alliade)
- * +/- 96 intramurale eenheden voor ouderenzorg (Kwadrant Groep).

Er wordt door partijen ingezet op een zogeheten 'zone top': Een zone waarin een mix van zelfstandig, zelfstandig geclusterd én onzelfstandig geclusterd wonen mogelijk is. (Specialistische)

zorg is in de onzelfstandige woningen sowieso 24/7 aanwezig. Bij de zelfstandige woningen is de zorg op aanvraag, maar altijd in de nabijheid. Een deel van de woningen is zorggeschikt; hier kun je zelfstandig blijven wonen, ook als je zorgvraag intensiever wordt. In deze zogeheten hub is tenminste een ontmoetingsplek op loopafstand; een plek waar vitale en minder vitale inwoners elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten. Dit denkmodel is ontwikkeld in het kader van de gemeentelijke visie 'Wonen met zorg' (in concept). Een dergelijk model heeft dan veelal betrekking op een gebied. Swettehiem heeft de potentie om daar een belangrijke bijdrage te leveren, de context en samenhang met de omgeving zijn daarin mede bepalend.

		
 ZONE BASIS	 ZONE PLUS	 ZONE TOP
• Je woont zelfstandig, woning en woonomgeving zijn niet perse zorggeschikt. • Ontmoetingspunt in de buurt • Alleen geplande zorg mogelijk	• Mix van zelfstandig en geclusterd zelfstandig wonen, deels zorggeschikt • Ontmoetingspunt in de buurt • Alleen geplande zorg mogelijk, maar ondersteuning en zorg meer nabij.	• Mix van zelfstandig, wel en niet geclusterd en onzelfstandig wonen, deels zorggeschikt. • Ontmoetingspunt in de buurt én in het verpleeghuis. • 24/7 (specialistische) zorg mogelijk

Bij de ontwikkeling van de openbare ruimte is aandacht voor groen, beweging, ontmoeten, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Verbinding tussen bewoners en functies onderling, maar ook tussen Swettehiem en omgeving is essentieel. Om die reden wordt in het masterplan ook aandacht besteed aan de wijze waarop community building kan plaatsvinden.

5. Organisatie

Vanuit partijen wordt zorggedragen voor de bemensing van het interdisciplinaire projectteam, dat wordt aangestuurd door de stuurgroep. De organisatie ziet er als volgt uit:



6. Proces, Planning en Participatie

Gemeente Leeuwarden en WoonFriesland werken in gezamenlijkheid aan een masterplan voor de totale ontwikkeling van het gebied. Iedere 6 tot 8 weken informeert een afvaardiging van het projectteam de stuurgroep over de voortgang. Verschillende scenario's worden in het masterplan uitgetekend, doorgerekend en getoetst op haalbaarheid. In het masterplan wordt ook aandacht besteed aan de mix van functies en benodigde aantal vierkante meters. Dit alles zal moeten leiden tot een massastudie en haalbare businesscase. Onderdeel van het proces om tot ontwikkeling van het totale gebied te komen is ook een uitgebreid participatietraject, waarbij zorgpartijen, welzijnspartners, huidige bewoners, omwonenden, etc. en in ieder geval mogelijk andere ontwikkelpartners (en hun respectievelijke belanghouders) betrokken zullen worden. Onderdeel van dat traject worden tenminste de ruimtelijke ontwikkeling en de zorg- en welzijnsaspecten in deze ontwikkeling. De scope is breder omdat het de ontwikkeling deel uitmaakt van- en ingepast wordt in een (toekomstige) 'zone optima' met een wijkoverstijgende functie en dito verzorgingsgebied. Bij het benaderen van betrokkenen en het in beeld brengen van het speelveld wordt in het plan van aanpak gewerkt met een ringenmodel. Daarin is de participatiegraad in de binnenring het hoogst en meest zwaarwegend. De primaire verantwoordelijkheid voor de verschillende onderdelen ligt als volgt en wordt aangevuld als er andere ontwikkelpartners toetreden:

- Inhoudelijk concept (Welzijn, zorg en wonen) – Gemeente en WoonFriesland
- Openbare ruimte - Gemeente
- Formele proces (R.O.) – Gemeente
- Vastgoed-ontwikkeling - WoonFriesland

WoonFriesland is verantwoordelijk voor het beheer van- en de leefbaarheid in het huidige Swettehiem. Met het huurdersplatform zal WoonFriesland bovendien het Protocol

herstructurering en bijbehorende afspraken volgen in het besluitvormingsproces en de uitvoering daarvan.

Vaststellen bestuursopdracht	Juli 2024
Opstellen participatiestrategie, -aanpak en organisatie	Q2 2024
Opstellen projectopdracht masterplan, uitvoering loopt door tot i.i.g. 2025	Q2 2024
Eerste bijeenkomst projectteam	Q2 2024
Onderzoeken welke ontwikkelpartners in beeld zijn naast WoonFriesland en gemeente	Q2 2024
Start participatietraject	Q3/4 2024
Opstellen masterplan, met onder andere nader uit te werken: 1. programma van eisen 2. samenwerkingspartners 3. procedurele aspecten 4. ruimtelijke aspecten 5. bouwproces 6. financiële aspecten	Q3- Q4 2024
Opleveren concept masterplan	Q4
Vaststellen masterplan	Q1 2025

7. Financiële aspecten

De financiële gevolgen zullen op basis van de planexploitatie in beeld worden gebracht. Duidelijk is dat een belangrijke voorwaarde voor de haalbaarheid gelegen is in de mate van het ontwikkelpotentieel en mogelijke investeringen door samenwerkingspartners. Onderdeel van het masterplan zal een uitwerking van de grondexploitatie zijn. Ook de consequenties voor de totaalafspraken (800 nieuwbouwwoningen in de gemeente) worden bepaald. Partijen leveren een in-kind bijdrage aan de totstandkoming van het masterplan.

8. Communicatie en samenwerking

Uitgangspunt was en is een open en transparant traject voor alle direct bij het proces betrokken partijen. Hiervoor worden in overleg met de afdeling communicatie van de gemeente Leeuwarden en de samenwerkingspartijen afspraken gemaakt op welke wijze de participatie en communicatie wordt georganiseerd teneinde draagvlak bij alle betrokken partijen te krijgen. Onder regie van het projectteam zal dit plan nader worden uitgewerkt.

Partijen borduren hiermee voort op het proces wat tot heden is gevolgd. Naast openheid en transparantie was dat gebaseerd op wederzijds vertrouwen, enthousiasme, eerlijkheid, gedeelde dilemma's en ambitie. Om dat te continueren en borgen, organiseren we een kick-off bijeenkomst zodat het projectteam een warme start maakt.

9. Bestuurlijke planning

De Leeuwarder gemeenteraad wordt geïnformeerd, geconsulteerd of om besluit op het masterplan gevraagd. In de Raad vindt besluitvorming plaats over beslisdocumenten. De inbreng van de Raad

wordt in het politieke besluitvormingstraject nader uitgewerkt. De raad wordt tijdens het proces in ieder geval uitgenodigd voor tussentijdse publieke informatiemomenten. In Q1 2025 zal de raad ook specifiek worden geïnformeerd over het masterplan. De wethouder vormt op bestuurlijk niveau de bindende factor tussen het college van B&W en de stuurgroep. Hij is verantwoordelijk voor het bestuurlijk draagvlak en de bestuurlijke afstemming binnen B&W. De wethouder krijgt het mandaat om binnen de stuurgroep acties uit te zetten die leiden tot het gezamenlijk ten uitvoer brengen van de bestuursopdracht. De stuurgroep bereidt tezamen met het projectteam besluiten voor en legt deze ter besluitvorming aan het college.

Bestuurlijke planning WoonFriesland

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het besluitvormingsproces binnen WoonFriesland. De Raad van Commissarissen wordt geïnformeerd over dit proces en de uitkomsten. Zij draagt tevens zorg voor de (eventuele) interne en externe besluiten die over het masterplan en over (de aanloop naar) de bijbehorende investeringen moeten worden genomen, waaronder te zijner tijd door het WSW en de AW. Het informeren van belanghebbenden (waaronder bewoners en huurdersplatform) gebeurt zo veel mogelijk gezamenlijk en waar nodig door WoonFriesland onder regie van de bestuurder.

Namens gemeente Leeuwarden

Namens WoonFriesland

Wethouder H. de Haan

S.K. Hoekstra

Wethouder

Directeur-Bestuurder