

Effectanalyse locatie

Friesestraatweg 137a

Versie definitief

Datum 14 november 2015

Samenstelling Bob Bergsma

Jochum Deuten



Inhoud

Samenvatting	1
1. Inleiding	3
2. Over het onderzoek.....	5
3. Relevant gemeentelijk beleid	8
Buurtwelzijn en accommodatiebeleid	8
Woonvisie	9
Gebiedsgericht werken.....	9
Beleid rondom tijdelijk gebruik.....	10
4. Effecten Tuin in de Stad.....	11
A. Effecten	12
B. Activiteiten en manier van werken.....	19
C. Investerings	21
D. Betrokkenen	22
5. Effecten woningbouw	23
Maatschappelijke effecten	23
Financieel/economische effecten.....	23
Effecten/kosten bij keuze afzien van woningbouw	24
6. Opties voor de toekomst.....	25
7. Reflecties en Handreiking toekomstige afwegingen	27
Reflecties	27
Handreiking toekomstige afwegingen	28
Bijlage: activiteiten Tuin in de Stad	30
Bijlage: feitenrelaas.....	31

Samenvatting

In dit onderzoek worden de maatschappelijke effecten en meerwaarde van het initiatief Tuin in de Stad afgezet tegen de geplande woningbouw van 20 grondgebonden eengezinswoningen op de locatie aan de Friesestraatweg 137a.

Tuin in de Stad is een sociaal initiatief waarbij mensen met en voor elkaar maatschappelijke waarde creëren. Tijdens de gehouden Effectenarena is met 20 tot 25 betrokkenen bij Tuin in de Stad de maatschappelijk waarde in beeld gebracht. Maatschappelijke waarde die bestaat uit persoonlijke effecten en effecten voor de omgeving, stad en samenleving in het algemeen.

Bij Tuin in de Stad komen mensen in een ongedwongen sfeer tot ontplooiing. Daarbij doet afkomst, opleiding en de fysieke en/of mentale situatie van de individuele deelnemer er niet toe. Iedereen met enige zelfstandigheid kan participeren op de wijze die het beste aansluit bij zijn/haar situatie. Het is een ontmoetingsplek waar een ieder zich zelf kan zijn. Er is geen vooropgezet doel en programma. Het rijke palet aan activiteiten komt op een organische wijze tot stand en is blijvend flexibel.

Tuin in de Stad is een broedplaats van ideeën en experimenten, gesitueerd tussen enkele wijken. Het initiatief kenmerkt zich door een maatschappelijk ondernemend karakter.

Als persoonlijke effecten worden benoemd:

- sociale activering en persoonlijke ontwikkeling;
- vergroten van persoonlijk netwerk;
- re-integratie;
- verrijking voor het leeraanbod en aanvullende vorm van leren voor kinderen.

De effecten voor de omgeving, stad en samenleving in het algemeen worden door de deelnemers al volgt benoemd:

- inspirerende broedplaats;
- verhoging leefbaarheid in de buurt;
- spin-off van activiteiten;
- inspiratie en voorbeeld van een maatschappelijke ontwikkeling.

De waardering van de effecten van Tuin in de Stad is vergeleken met enkele referentieprojecten in de stad, waaraan de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage verstrekt. De bij deze referentieprojecten gerealiseerde effecten zijn vergelijkbaar met de maatschappelijke effecten van Tuin in de Stad. De subsidie van de gemeente voor dergelijke projecten bedraagt naar schatting € 147.500 per jaar. Het betreft daarbij subsidie voor zowel de fysieke component (gebouw) als de sociale component voor het organiseren van activiteiten en de ondersteuning van inwoners. Tuin in de Stad ontvangt geen subsidie. De grond inclusief opstallen worden door de gemeente 'om niet' in bruikleen gegeven.

Tuin in de Stad ontvangt geen subsidie van de gemeente en is afhankelijk van giften, prijzengeld, wijkfondsen, investeringen van de initiatiefnemers en een aanzienlijke ureninzet. Jaarlijks worden er ongeveer 60 tot 80 activiteiten georganiseerd. Er is een bestand van

ongeveer 50 vrijwilligers. Er komen jaarlijks 5.000 bezoekers/deelnemers. Door de komst van The Free Café per 2015 ligt het aantal bezoekers dit jaar substantieel hoger dan 5.000.

De verwachte opbrengst van het woningbouwalternatief bedraagt voor de gemeente ongeveer € 650.000 (eenmalig). Daarnaast ontvangt de gemeente aan eenmalige leges vanuit de vergunningverlening ongeveer € 70.000, alsmede ontvangst van de jaarlijkse onroerendezaakbelasting (OZB). De bouw van 20 eengezinswoningen levert een beperkte impuls voor de lokale economie op.

De maatschappelijk effecten van woningbouw op deze locatie zijn:

- diversiteit van de bevolkingsamenstelling nabij het centrum;
- verbetering van de doorstroming van de woningmarkt;
- invulling geven aan inbreidingslocaties;
- woongenot.

In de rapportage worden in hoofdstuk 6 vijf opties voor de toekomst beschreven, waarbij diverse alternatieven voor woningbouw en Tuin in de Stad worden uiteen gezet.

Hoofdstuk 7 beschrijft enkele reflecties ten aanzien van de uitkomsten van het onderzoek en geeft een handreiking voor toekomstige afwegingen. Naast de klaarblijkelijke behoefte aan vrij- en broedplaatsen is helderheid over het begrip 'tijdelijkheid' voor alle betrokkenen van groot belang.

Voor toekomstige evenwichtige afweging van alternatieven die een ongelijksoortige waarde kennen is het van belang dat:

- in de breedte wordt ingezoomd op de effecten;
- niet alleen wordt gekeken naar tastbare en telbare effecten, maar met een goede beschrijving ook in de diepte van het initiatief wordt gekeken;
- er sprake is van brede betrokkenheid en toepassing van interactieve analysemethoden;
- de ongelijkwaardigheid van de initiatieven wordt geaccepteerd;
- er gekeken wordt naar het alternatief;
- het belang van een vroegtijdige analyse wordt onderschreven en er tijdig informatie beschikbaar is.

1. Inleiding

De gemeente Groningen heeft plannen om het perceel grond met een oppervlakte van ongeveer 3450 m² aan de Friesestraatweg 137a te bestemmen voor woningbouw. Op dit moment zijn de aanwezige grond, hekwerk en kassen door de gemeente Groningen om niet in bruikleen gegeven ten behoeve van het initiatief 'Tuin in de Stad'. De gemeente Groningen is voornemens om de bruikleenovereenkomst te beëindigen. Initiatiefnemer van Tuin in de Stad is op de hoogte van de woningbouwplannen op deze locatie en ermee bekend dat het gebruik van de locatie van tijdelijke aard is.

Tuin in de Stad is een bewonersinitiatief¹. Het biedt plaats aan vrijwilligers die de tuin en het terrein onderhouden. Daarnaast worden er veel kleinschalige evenementen georganiseerd. Van nationale buitenspeeldagen tot activiteiten met dementerende bejaarden, plantruildagen, lezingen, excursies et cetera. Tuin in de Stad organiseert dergelijke activiteiten op basis van eigen kracht, zonder steun van professionals en zonder structurele financiële subsidie van de gemeente Groningen. Door het initiatief Tuin in de Stad is toegevoegde waarde gecreëerd voor een divers samengestelde groep burgers (van kinderen tot volwassenen). Daarmee is het prototypisch voor het beleid dat de gemeente voorstaat om dit soort initiatieven te ondersteunen.

Doel effectanalyse: inhoudelijke onderlegger politieke afweging

De plannen voor woningbouw op deze locatie hebben politieke druk veroorzaakt met betrekking tot het voortbestaan van het initiatief Tuin in de Stad. Om een goede politieke afweging te kunnen maken tussen geplande woningbouw enerzijds en de ontstane waardecreatie van het initiatief Tuin in de Stad anderzijds, heeft de gemeente Groningen om een inventarisatie gevraagd van de maatschappelijke effecten en meerwaarde van het initiatief Tuin in de Stad afgezet tegen de geplande woningbouw. De gemeente Groningen is daarmee formeel opdrachtgever van het onderzoek. Deze inventarisatie dient op een objectieve wijze te geschieden en recht te doen aan alle hierbij betrokken partijen. Daarom is het inhoudelijk opdrachtgeverschap belegd bij een begeleidingsgroep, waarin naast de gemeente ook Tuin in de Stad is vertegenwoordigd.

Tijdens het onderzoek werden meerdere facetten van de afweging zichtbaar:

1. de opvatting van 'tijdelijkheid' als waardevolle overbrugging tot de definitieve vastgoedbestemming versus de opvatting van 'tijdelijkheid' als manier om te komen tot waardevolle stedelijke ontwikkeling, waarbij ook ruimte kan zijn voor voortschrijdend inzicht in de bestemming van een locatie;
2. een goed te plannen, beheersbare vastgoedontwikkeling, waarin de gemeente duidelijk de regie heeft *versus* een maatschappelijke ontwikkeling, in aansluiting bij initiatieven van bewoners, waarin uitkomsten bewust niet vastliggen, passend bij de gemeentelijke wens van integraal gebiedsgericht werken;
3. een formele benadering van de bewoner met als basis formele overeenkomsten, en met scherp oog voor het gelijkheidsbeginsel *versus* de bewoner benaderen als een volwaardige

¹ De initiatiefnemers van Tuin in de Stad / huurders van het terrein zijn weliswaar geen inwoners van de gemeente Groningen, maar door het sterke lokale karakter en de grote betrokkenheid van vele 'stadjers' voldoet het initiatief toch ruimschoots aan de definitie 'bewonersinitiatief' zoals die algemeen gangbaar is (zie bijv. 'Burgers maken hun buurt', Platform31, 2012).

en gelijke coproducent, waar maatwerkoplossingen nodig zijn om bewoners te faciliteren als 'actieve, betrokken burger';

4. goed te voorspellen, duidelijke, tastbare effecten van woningbouwplannen *versus* de 'soft outcomes' van een bewonersinitiatief, die moeilijker te voorspellen en te waarderen zijn.

Daarmee is Tuin in de Stad ook exemplarisch voor een bredere afweging: welke positie kan en wil de gemeente Groningen innemen ten opzichte bewonersinitiatieven (al dan niet specifiek ontstaan vanuit tijdelijk gebruik)? De onderbouwing van deze bredere afweging valt buiten de scope van dit onderzoek.

2. Over het onderzoek

Nadat het perceel grond aan de Friesestraatweg 137a vanaf de jaren '60 dienst deed als kwekerij, zijn Frans Kerver en Vivian van 't Hoenderdaal in april 2009 begonnen met Tuin in de Stad. Vanuit de behoefte om buiten te werken en de verborgen rafelrand op te laten bloeien als plek voor ontmoeting en contact, is het bewonersinitiatief Tuin in de Stad aan de Friesestraatweg inmiddels uitgegroeid tot een locatie met een grote diversiteit aan activiteiten. De gemeente Groningen heeft vanuit het programma 'intense laagbouw' reeds jarenlang (zeker vanaf 2009) plannen om dezelfde locatie te bestemmen voor woningbouw.

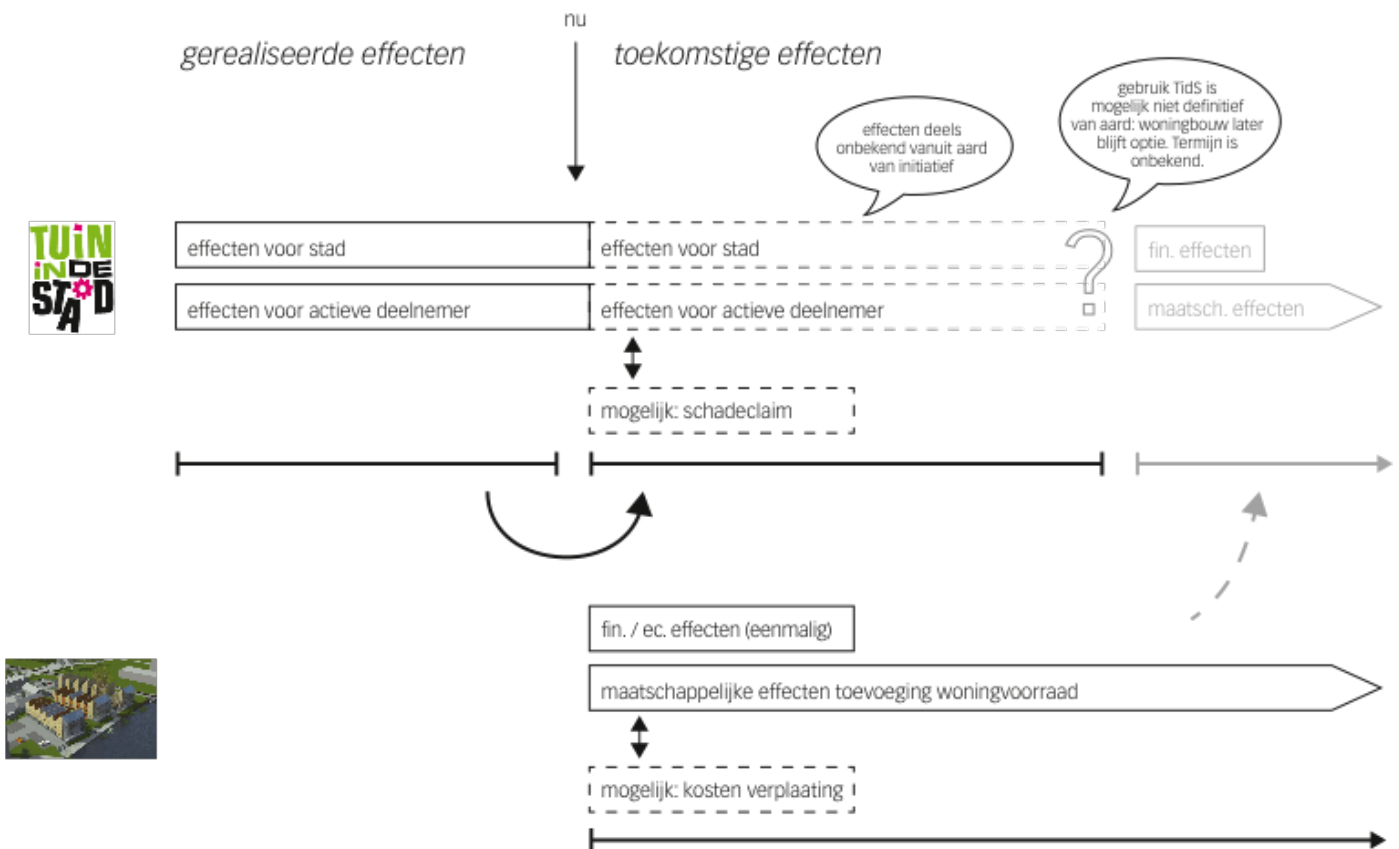
Inhoudelijke basis

Het gegeven dat mogelijk woningbouw zal worden gerealiseerd op de locatie aan de Friesestraatweg, waar momenteel Tuin in de Stad huist, heeft tot de nodige commotie geleid in Groningen. Zo is de situatie meerdere malen in de gemeenteraad ter sprake geweest en zijn er diverse persuitingen geweest. Deze effectanalyse beoogt de (maatschappelijke) waarde van beide initiatieven zo compleet en neutraal mogelijk in beeld te brengen om daarmee de discussie inhoudelijk te voeden. De effectanalyse verbindt hieraan geen conclusies en zal geen richtinggevend advies geven. Deze keuze is voorbehouden aan de lokale politiek.

Ongelijksoortige weging

Een weging van beide initiatieven is lastig. Met name omdat ze vertrekken vanuit een andere logica. Het bouwen van eengezinswoningen is een goed te plannen proces, waarbij de effecten, met name de financiële effecten, op een relatief eenvoudige wijze zijn in te schatten. De effecten van het initiatief Tuin in de Stad zijn moeilijker te vatten: ze zijn divers en het betreffen grotendeels sociale effecten, die ontstaan in menselijke interactie. Omdat Tuin in de Stad zich organisch ontwikkelt is het eveneens moeilijk een prognose te maken. Ongelijksoortig is ook de tijdsdimensie. Tuin in de Stad zorgt sinds 2009 voor effecten. De woningbouwplannen kennen alleen toekomstige effecten.

Schetsmatig laat de onderzoeksopzet zich daarmee als volgt neerzetten:



Aanpak analyse

Tuin in de Stad is vooral te duiden als een sociaal initiatief: mensen creëren met en voor elkaar een maatschappelijke waarde. De effecten hiervan zijn niet zo maar uit te drukken in getallen. De effecten zijn daarom in eerste instantie op een kwalitatieve wijze beschreven, maar worden wel zo tastbaar en overzichtelijk mogelijk gemaakt. Dit laatste gebeurt onder meer door de waarde van dit initiatief af te zetten tegen enkele referentievoorbeelden uit de praktijk in Groningen. Ook wordt inzicht gegeven in 'de werking' van het initiatief, omdat het initiatief meer behelst dan 'een simpele stadstuin'. Daarom besteedt dit rapport ook meer pagina's aan Tuin in de Stad dan aan het vastgoedalternatief.

Ondanks het feit dat daarmee duidelijke maatschappelijke kosten en baten in kaart worden gebracht, betreft het naar de letter van de methode geen maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA²). Effecten zijn namelijk niet structureel geschat in omvang en voorzien van een financiële waardering in euro's. Dit zou niet alleen onevenredig veel onderzoeksinspanning vergen, het zou ook geen recht doen aan het 'fluide' karakter van Tuin in de Stad.

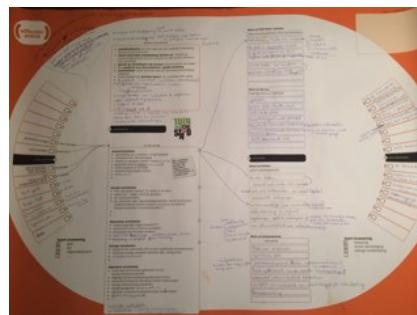
² zie bijvoorbeeld <http://www.mkba-informatie.nl> voor een beschrijving van de MKBA-methodiek

Bronnen

In het kader van het onderzoek zijn interviews afgenomen van diverse personen (elk 2x):

- initiatiefnemers Tuin in de Stad (Frans Kerver en Vivian van 't Hoenderdaal);
- Erwin Lucas (senior vastgoedontwikkeling, gemeente Groningen);
- Liesbeth van de Wetering (gangmaker #StadDoetMee, gemeente Groningen).

Op 15 september 2015 vond bij Tuin in de Stad met circa twintig direct en indirect betrokkenen de Effectenarena plaats. Met dit beproefde instrument is een eerste beeld geschetst van de elementen, zoals die in hoofdstuk 4 zijn uitgewerkt. Dit beeld is naderhand uitgewerkt en getoetst aan andere bronnen.



Verder is ten behoeve van het onderzoek kennis genomen van schriftelijke documentatie, waaronder:

- onderzoek Alterra in het kader van Groen Dichterbij³
- diverse uitingen/documenten van/over Tuin in de Stad
- diverse gemeentelijke stukken (raadsbrieven, beleidsplannen)

De onderzoeksopzet en verschillende versies van deze rapportage zijn besproken in de in het kader van het onderzoek gevormde begeleidingsgroep. Ook hebben diverse betrokken ambtenaren hun reactie op eerdere versies gegeven.

Leren

De effectanalyse kan bijdragen aan de leerdoelstelling van de gemeente Groningen. De gemeente zal ook in de toekomst geconfronteerd worden met soortgelijke afwegingen. Afwegingen die betrekking hebben op de wijze waarop tijdelijk gebruik van gronden en gebouwen van de gemeente door derden wordt vorm gegeven. Deze effectanalyse geeft enkele handreikingen hoe te komen tot een evenwichtige afwegingen wanneer bewoners-initiatieven zijn betrokken.

³ <http://edepot.wur.nl/319468> (geraadpleegd op 21 oktober 2015)

3. Relevant gemeentelijk beleid

De situatie raakt aan meerdere gemeentelijke beleidsdomeinen. Hieronder worden de meeste relevante kort beschreven. Hierbij is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke beleidsteksten.

Buurtwelzijn en accommodatiebeleid

De gemeente Groningen stimuleert vanuit haar beleid een samenleving waarin de onderlinge sociale verbanden centraal staan. De gemeente wil dat inwoners van de stad hun leven zelfstandig en met elkaar kunnen organiseren, waar nodig aangevuld met ondersteuning. Het bevorderen van zelfredzaamheid en samenredzaamheid staat voorop. Samenleven en samenredzaamheid begint met elkaar kennen. Daarom wil de gemeente dat in elke wijk de bewoners gelegenheid hebben elkaar te ontmoeten en activiteiten te organiseren. Gesubsidieerde wijkaccommodaties zijn een belangrijke voorwaarde om gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van leefbaarheid, sociale cohesie en participatie te verwezenlijken.

De primaire functie van wijkaccommodaties is het stimuleren en organiseren van ontmoeting door middel van een aantrekkelijk activiteitenprogramma en het faciliteren van gemeentelijke welzijnsactiviteiten.

De vraag vanuit de wijk staat centraal. Niemand wordt buitengesloten, iedereen is welkom. Van en voor alle wijkbewoners. Accommodaties zijn geen doel, maar een middel. De buurt stuurt op basis van de behoefte in de wijk. De verantwoordelijkheid voor het functioneren ligt zo veel mogelijk bij bewoners.

De gemeente heeft daartoe in haar programma van eisen met betrekking tot buurtwelzijn en accommodatiebeheer als te bereiken resultaten vermeld dat de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijken dienen te worden vergroot. Daarbij stimuleren laagdrempelige buurtvoorzieningen ontmoeting en versterken deze de samenhang in de wijken. Er dient sprake te zijn van een gebiedsgerichte sociale infrastructuur en dienstverleningspraktijk, die een effectieve, efficiënte en resultaatgerichte ondersteuning biedt aan inwoners. Daarbij ligt de nadruk op het voorkomen en verminderen van sociale problematiek en het vergroten van eigen regie en meedoen aan de Groninger samenleving.

Als te bereiken maatschappelijke effecten worden benoemd:

- Iedereen doet mee naar vermogen
- Talenten benutten, zelfredzaamheid/samenredzaamheid nemen toe
- Bevorderen leefbaarheid en samenleven in de buurt
- Informatie en advies; ontmoeting en participatie; signalering; activering en ondersteuning; vrijwillige en professionele zorgondersteuning
- Verhogen participatie; wijkbewoners zijn betrokken bij de ontwikkeling van wijkgerichte functies en programma's
- Resultaat indicatoren: participatie van het aantal wijkbewoners neemt toe

Woonvisie

In de woonvisie is binnenstedelijk gebied herontdekt als woonplek voor iedereen: jong, oud, alleenstaanden en gezinnen. Groningen is als stad steeds beter in staat om gezinnen die willen blijven ook een goede plek te bieden. Daartoe vindt nieuwbouw plaats aan de stadsranden. Groningen kent relatief weinig grondgebonden gezinswoningen. Met woningbouw wordt op deze manier ook een bijdrage geleverd aan gemengde wijken.

De behoefte aan wonen in en rond de binnenstad neemt toe. Groningen kiest ervoor het wonen in en rond de binnenstad in al haar diversiteit op een manifestatie-achtige manier te stimuleren en te faciliteren.

Gebiedsgericht werken

Met gebiedsgericht werken draagt de gemeente Groningen actief bij aan de opgaven en ontwikkeling van de Stad. Vanuit een handelingsperspectief dat dichtbij én met bewoners, ondernemers, instellingen en andere partners in buurt of wijk wordt georganiseerd. De karakteristieken van het gebied en de daar aanwezige structuren, initiatieven en activiteiten vormen telkens het vertrekpunt. Het gebiedsgericht werken betekent een andere manier van werken: een werkwijze die open, integraal en situatie specifiek georiënteerd is. Ze functioneert zowel naast, als aanvullend op de stedelijke en sectorale programma's.

Daarbij wordt voortgebouwd op een stevige traditie van samenwerking met partners om te werken aan de opgaven en ontwikkeling van buurten en wijken. Zo heeft de wijkaanpak in de afgelopen 25 jaar een stevige impuls kunnen krijgen door gezamenlijke inspanningen met de woningcorporaties in de stad vanuit het (Nieuw) Lokaal Akkoord. Ook de aandacht voor het betrekken van bewoners bij ontwikkelingen in de eigen buurt of wijk is binnen de Groningse traditie verre van nieuw. Zo is met NLA-wijkteams en -budgetten al veel ruimte geboden voor het initiatief van 'onderop'. Met het aflopen van het NLA 2.0 is deze structuur goeddeels komen te vervallen en is het zaak de kennis en kracht die hieruit is voortgekomen te behouden en te borgen binnen nieuwe vormen van coalities tussen stad en partners. Daarbij is de gemeente voortdurend op zoek naar nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid. De veranderingen op het gebied van welzijn en zorg, en het steviger positioneren van het gebiedsgericht werken, bieden hierbij nieuwe aangrijpingspunten.

Met StadDoetMee wordt een fundament gelegd voor nieuwe, eigentijdse vormen van samenwerking met én tussen stad en partners. De gemeente stimuleert om bewoners en andere partners en hun ideeën en initiatieven dicht bij elkaar te brengen, om zo de (collectieve) kennis, kracht en kunde als stad te vergroten. Hiervoor wordt geïnvesteerd in innovatieve vormen van participatie en experimenten met nieuwe methoden van lokale (directe) democratie. Dit gebeurt op het niveau van de buurt of wijk, maar ook binnen meer stedelijk georiënteerde netwerken. Te denken valt hierbij aan Let's Gro, de Veranderlabs, het Vernieuwingsnetwerk, de diverse co-creatieprocessen, de G1000, de Stadsambassade en het inrichten van buurtbegrotingen. Met ontwikkelingen als wijkbedrijven en 'Right to Challenge' wordt bovendien nog een stap verder gezet in de zeggenschap van bewoners en dagen initiatiefnemers de overheid uit om gemeentelijke taken over te dragen. Voorwaarde is het goed informeren van bewoners en partners over activiteiten en ontwikkelingen in de stad. Naast meer traditionele communicatieve infrastructuur worden ook nieuwe middelen aangeboord. Elk gebiedsteam experimenteert met nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid.

Beleid rondom tijdelijk gebruik

Tijdelijkheid is het tijdelijk invulling geven aan braakliggende terreinen of gebouwen, met als doel de omgeving leefbaar of het gebouw in gebruik te houden in afwachting van herontwikkeling van een gebouw of terrein. Daarnaast kunnen tijdelijke initiatieven gebieden op de kaart zetten of voor levendigheid zorgen. Tijdelijk gebruik en tijdelijke functies moeten in principe bijdragen aan het belang van het project of het gebied waarin zij zijn gelegen. De gemeente heeft zich de afgelopen jaren ingezet voor het mogelijk maken en faciliteren van tijdelijke invullingen. De toenemende leegstand en de gevolgen van de crisis gaven daarvoor specifiek aanleiding. Grootschalige en seriematige ontwikkelingen waren door de crisis niet meer mogelijk. De nadruk kwam daardoor te liggen op flexibele, meer organische stedelijke ontwikkeling. Veel gronden en gebouwen die ooit waren aangekocht om te ontwikkelen blijven hierdoor langere tijd onbenut. Tijdelijke invullingen kunnen een kans zijn in afwachting van nieuwe functies voor gebied of gebouw. Tijdelijke invullingen kunnen zorgen voor het versnellen van definitieve gebiedsontwikkeling.

De komende jaren zal leegstand niet meer op de gebruikelijke manier worden gevuld. Tijdelijkheid is dan niet meer alleen een middel om een gebied op de kaart te zetten in afwachting van een nieuwe invulling. Tijdelijkheid is in veel gevallen ook een manier van stedelijke ontwikkeling waarbij tijdelijke invullingen uiteindelijk kunnen leiden tot transformatie of herbestemming.

Andere doelen van tijdelijkheid zijn: initiatieven faciliteren, economische dynamiek bevorderen, experimenten een platform geven.

De gemeente is daarbij voornemens om burgerinitiatieven zo efficiënt en effectief mogelijk te stimuleren, faciliteiten te bieden en daar waar kansen liggen te benutten. Door middel van de Actieagenda "Transformatie van vastgoed en grond" wil de gemeente de kansen voor leegstand vastgoed en braakliggende grond opzoeken en benutten. Er is een kansenkaart ontwikkeld waarop locaties zijn aangegeven die beschikbaar zijn voor andere tijdelijke invullingen. Doel hiervan is om dit voor initiatiefnemers toegankelijk te maken en netwerken tot stand te brengen, om uiteindelijk vraag en aanbod met elkaar te kunnen verbinden.

Door het beschikbaar stellen van locaties en panden worden de volgende financiële, maatschappelijke en ruimtelijke doelen nagestreefd:

- Opbrengsten van vastgoed en grond maximaliseren
- Werkgelegenheid bevorderen
- Leefbaarheid verbeteren
- Ontwikkelingen in de stad op gang brengen en houden

Initiatieven voor tijdelijk gebruik dienen te zijn voorzien van een businessplan waaruit haalbaarheid blijkt. Daarbij gelden de navolgende uitgangspunten:

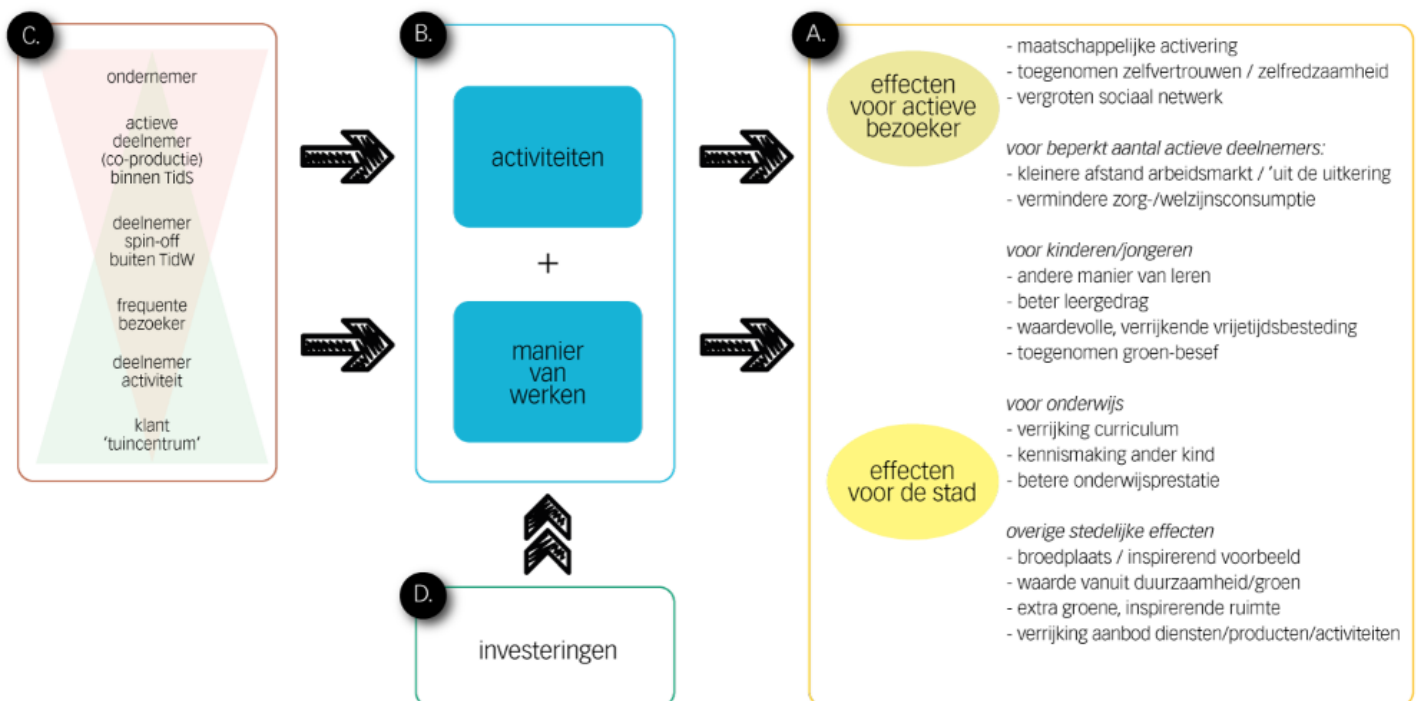
- Vastgoed wordt in principe commercieel verhuurd.
- Als dit niet mogelijk blijkt, dan in ieder geval kostendekkend indien een duidelijk maatschappelijk belang wordt gediend.
- Indien ook kostendekkendheid niet haalbaar is, maar maatschappelijke of ruimtelijke belang wel groot is, dan zullen de financiële consequenties van het beschikbaar stellen van het vastgoed of grond in beeld worden gebracht.

Tijdelijke invullingen kunnen permanente ontwikkelingen in de weg staan. Daarom is het belangrijk van te voren juiste verwachtingen richting initiatiefnemers te wekken en duidelijke afspraken te maken over het tijdelijke gebruik.

4. Effecten Tuin in de Stad

De effecten van Tuin in de Stad zijn – zoals gezegd – moeilijker te vatten. Om grip te krijgen op dit initiatief is dit in verschillende onderdelen uiteen gezet:

- A. wat zijn de **effecten** die Tuin in de Stad weet te realiseren?
- B. **welke activiteiten** worden georganiseerd en wat is de **manier van werken**?
- C. wie is er **betrokken** bij Tuin in de Stad, en op welke manier?
- D. welke **investeringen** (in brede zin) zijn daarvoor nodig?



De hiernavolgende uitwerking van deze onderdelen is in eerste instantie gebaseerd op de uitkomsten van de Effectenarena-sessie, en aangescherpt en getoetst door middel van de andere, eerder genoemde bronnen.

A. Effecten

De veelheid aan activiteiten en de werkwijze van Tuin in de Stad zorgen voor een breed scala aan effecten voor de betrokkenen van Tuin in de Stad, voor de omliggende wijken, de stad Groningen en samenleving in het algemeen.

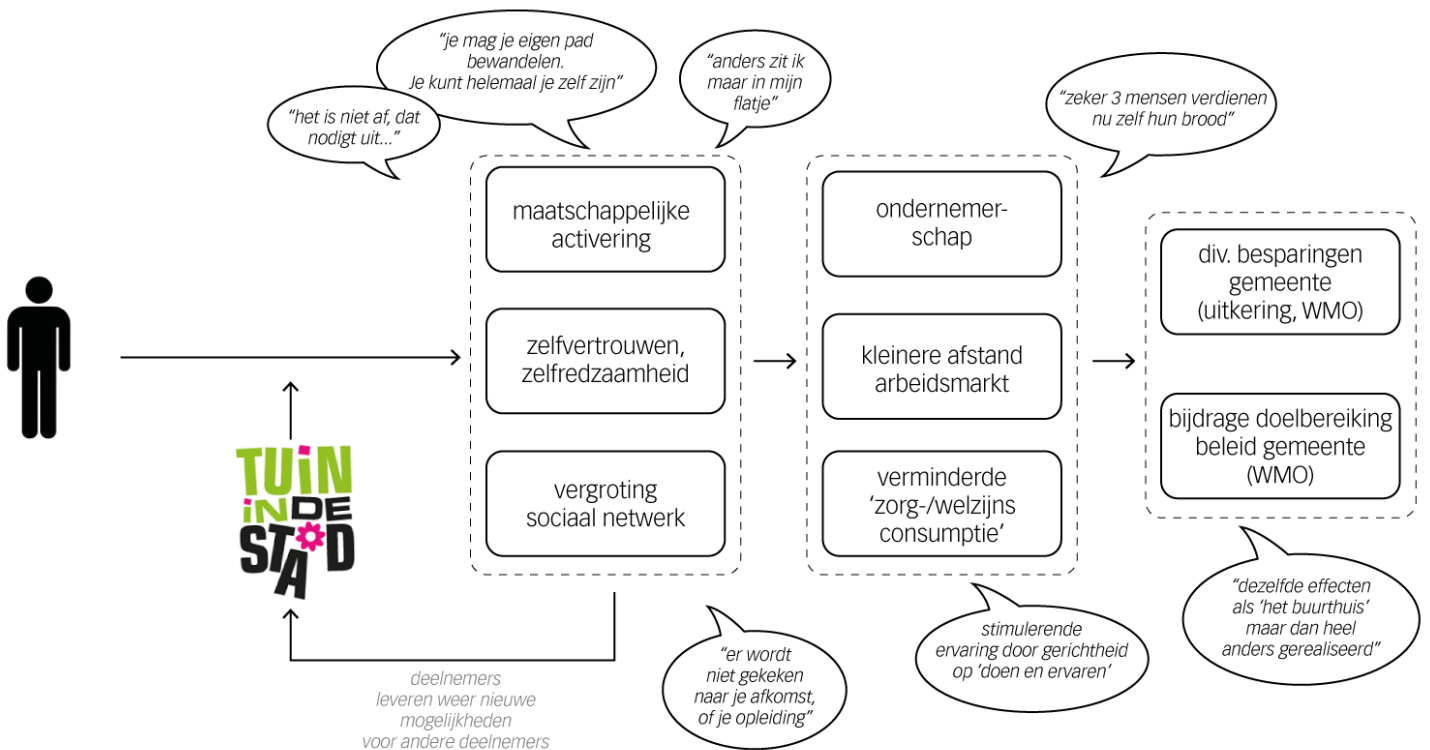
Een groot deel van deze effecten streeft de gemeente na met haar beleid. Tuin in de Stad levert hieraan een bijdrage op haar eigen manier en zonder directe subsidie.

Grofweg vallen de effecten uiteen in persoonlijke effecten voor individuele bezoekers/deelnemers en effecten voor de omgeving, stad en samenleving in het algemeen.

Persoonlijke effecten

Bezoekers en deelnemers waarderen Tuin in de Stad als een ontmoetingsplek, waar een ieder zichzelf kan zijn. Bij Tuin in de Stad bestaat de mogelijkheid om in vrijheid en zonder de druk die in de reguliere maatschappij geldt, activiteiten te ontwikkelen en te experimenteren.

Daarbij doet afkomst, opleiding en de fysieke en/of mentale situatie van de individuele deelnemer er niet toe. Iedereen met enige zelfstandigheid kan participeren op de wijze die het beste aansluit bij zijn/haar situatie. Tuin in de Stad is een levend voorbeeld van een inclusieve samenleving.



Sociale activering en persoonlijke ontwikkeling

Voor regelmatige bezoekers is Tuin in de Stad een stimulerende ontmoetingsplek, welke sociale activering bevordert. Door de ongedwongen sfeer bij Tuin in de Stad komen mensen die moeite hebben om te participeren in de reguliere maatschappij tot ontplooiing. Ieder in zijn/haar eigen tempo en op een wijze die het beste bij hem/haar past. Dit leidt tot vergroting van het zelfvertrouwen en bevordering van de zelfredzaamheid van de individuele deelnemer, waardoor de mogelijkheden van participatie in de reguliere maatschappij toenemen.

Deze sociale activering binnen Tuin in de Stad draagt daarmee bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen van de WMO en Participatiewet. In Tuin in de Stad worden soortgelijke effecten bereikt als in 'het buurthuis' en bij het reguliere 'welzijnswerk', echter vormgegeven op een minder gestructureerde wijze.

Betrokkenen geven aan dat dit incidenteel ook leidt tot een afname van de reguliere zorg- en welzijnsconsumptie.

Bijdrage sociaal kapitaal

Naast sociale activering leidt deze ontmoetingsplek ook tot vergroting van het persoonlijke netwerk van mensen, waarbinnen een ieder iets te brengen en te halen heeft. Daarmee vergroot Tuin in de Stad het 'sociaal kapitaal' in de stad: 'de hulpmiddelen die in een gemeenschap aanwezig zijn om de gezins- en sociale organisatie vorm te geven'⁴.

Alternatieve re-integratie

De wijze waarop Tuin in de Stad bijdraagt aan de zelfontplooiing en zelfredzaamheid leidt volgens de aanwezigen bij de Effectenarena in sommige gevallen ook tot betere kansen op de arbeidsmarkt en tot minder afstand op diezelfde arbeidsmarkt. De kans om vanuit een uitkeringssituatie in een reguliere baan aan de slag te gaan wordt hierdoor vergroot. Dit heeft als positieve bijkomstigheid dat dit een besparing oplevert voor de gemeente. Door deelnemers aan de Effectenarena wordt gesteld dat door de persoonlijke en voor het individu passende wijze van zelfontplooiing en zelfredzaamheid de kans van slagen op resultaat groter is dan bij reguliere re-integratietrajecten. Mensen worden in staat gesteld op een eigen manier vorm te geven aan hun herstel. Betrokkenen benoemen enkele 'casussen' waarin dit de afgelopen jaren zichtbaar was. Zie bijvoorbeeld het filmpje van het op website gemeente Groningen⁵.

⁴ https://nl.wikipedia.org/wiki/Sociaal_kapitaal (geraadpleegd 4 oktober 2015)

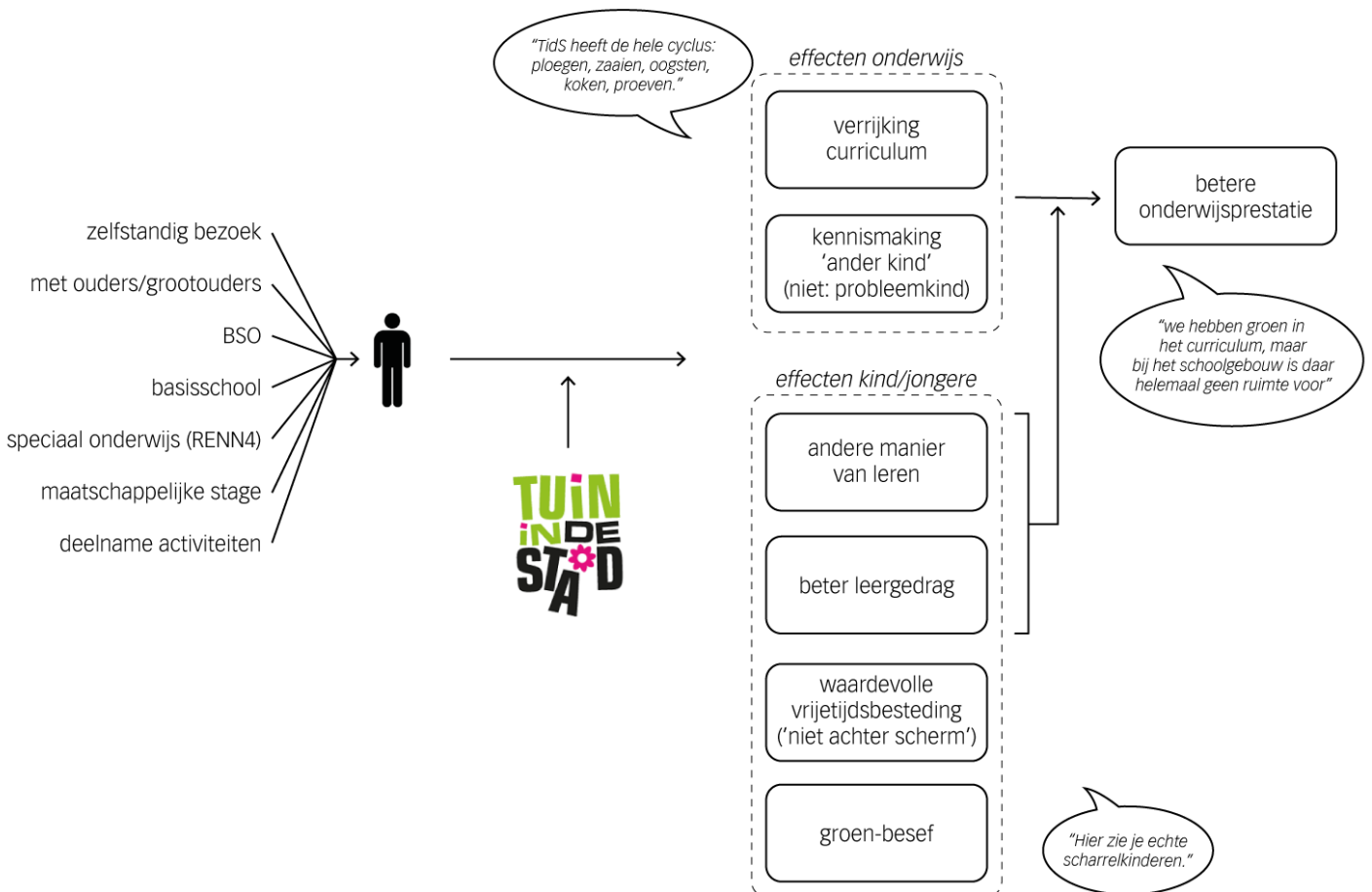
⁵ <http://gemeente.groningen.nl/communicatie/stad-doet-mee/filmpjes-van-burgers/#--tuin-in-de-stad> (geraadpleegd 4 november 2015)

Uitgelicht: effecten voor kinderen/jongeren

Alhoewel Tuin in de Stad het domein is van iedereen, zijn er specifieke effecten te benoemen ten aanzien van kinderen/jongeren. Kinderen en Jongeren komen in aanraking met Tuin in de Stad op diverse manieren:

- zelfstandig bezoek, op eigen gelegenheid
- met ouders/grootouders ('ouderwetse, niet gereguleerde speelplek')
- via de BSO of kinderdagverblijf
- via het onderwijs (regulier en speciaal onderwijs)
- maatschappelijke stage
- bezoek losse activiteiten

Kinderen en jongeren hebben binnen Tuin in de Stad, net als andere doelgroepen, de ruimte om invulling te geven aan hun eigen wensen. Zonder 'geleide' structuur en met begeleiding op nadrukkelijke afstand komen kinderen en jongeren in aanraking met de natuur, dieren en is er ruimte om diverse buitenactiviteiten te ondernemen. Het groene bewustzijn wordt gestimuleerd. Onderwijsinstellingen zoals basisscholen in de buurt en RENN4 zien het als een verrijking van het leeraanbod en als een andere, aanvullende vorm van leren. Ze geven aan dat dit in de praktijk leidt tot een beter leergedrag en betere onderwijsprestaties. Zo komt het voor dat een kind in de 'vrije ruimte' van Tuin in de Stad ineens minder probleemgedrag vertoont, tot verrassing van de leerkracht. Deze effecten werden benoemd tijdens de Effectenarena, maar zijn ook specifiek benoemd door de betrokken leerkrachten en in het hierna genoemde Alterra-onderzoek.



Onderzoek Alterra in kader Groen Dichterbij

In 2012 zijn IVN, het Oranje Fonds, Buurtlink.nl, SME Advies en de Nationale Postcode Loterij gestart met Groen Dichterbij⁶. Groen Dichterbij ondersteunt en versterkt de groeiende beweging van mensen die samen aan de slag gaan met de aanleg van het beheer van groenvoorzieningen in hun directe leefomgeving. In het kader van dit programma is ook Tuin in de Stad onderzocht. Dit onderzoek ondersteunt onder andere de bevindingen van de Effectenarena⁷.

Groen Dichterbij heeft in 2012 twaalf icoonprojecten geselecteerd; in elke provincie één. Vanuit Groningen is Tuin in de Stad als icoonproject benoemd en won daarmee een prijs van € 20.000.

De icoonprojecten zijn allemaal buurtprojecten waarbij de nadruk ligt op groen en sociaal. In de projecten gaan mensen samen aan de slag om de directe leefomgeving te vergroenen, waarbij groen wordt ingezet als middel om de leefbaarheid en sociale samenhang in de buurt te versterken. Ze betrekken mensen of groepen die doorgaans niet betrokken worden bij de reguliere groen- en onderhoudsprocessen. Mensen met fysieke of verstandelijke handicap of zonder werk worden actief betrokken door initiatiefnemers in een aantal projecten. Het is een opstap naar maatschappelijke deelname.

Als effecten zijn uit dit onderzoek naar voren gekomen:

- leerschool
- vernieuwing en verandering
- vrijwilligers en sociaal ondernemers
- spin off
- draagvlak in de buurt
- netwerken met andere organisaties en instellingen
- sociale cohesie
- gezamenlijk iets moois tot stand brengen

Ten aanzien van Tuin in de Stad bleken er bij het onderzoek een veelvoud aan respondenten in vergelijking met andere projecten. Dit is een aanwijzing voor het lokale draagvlak van het initiatief.

Specifiek werd ten aanzien van Tuin in de Stad door de BSO benoemd dat Tuin in de Stad meer kwaliteit met zich meebrengt, in vergelijking tot het 'grijze schoolplein': meer mogelijkheden, meer activiteiten en in de natuur. Als uitkomst werd benoemd dat vrij spel de fantasie en rollenspel van kinderen stimuleert.

⁶ <http://www.groendichterbij.nl> (geraadpleegd op 21 oktober 2015)

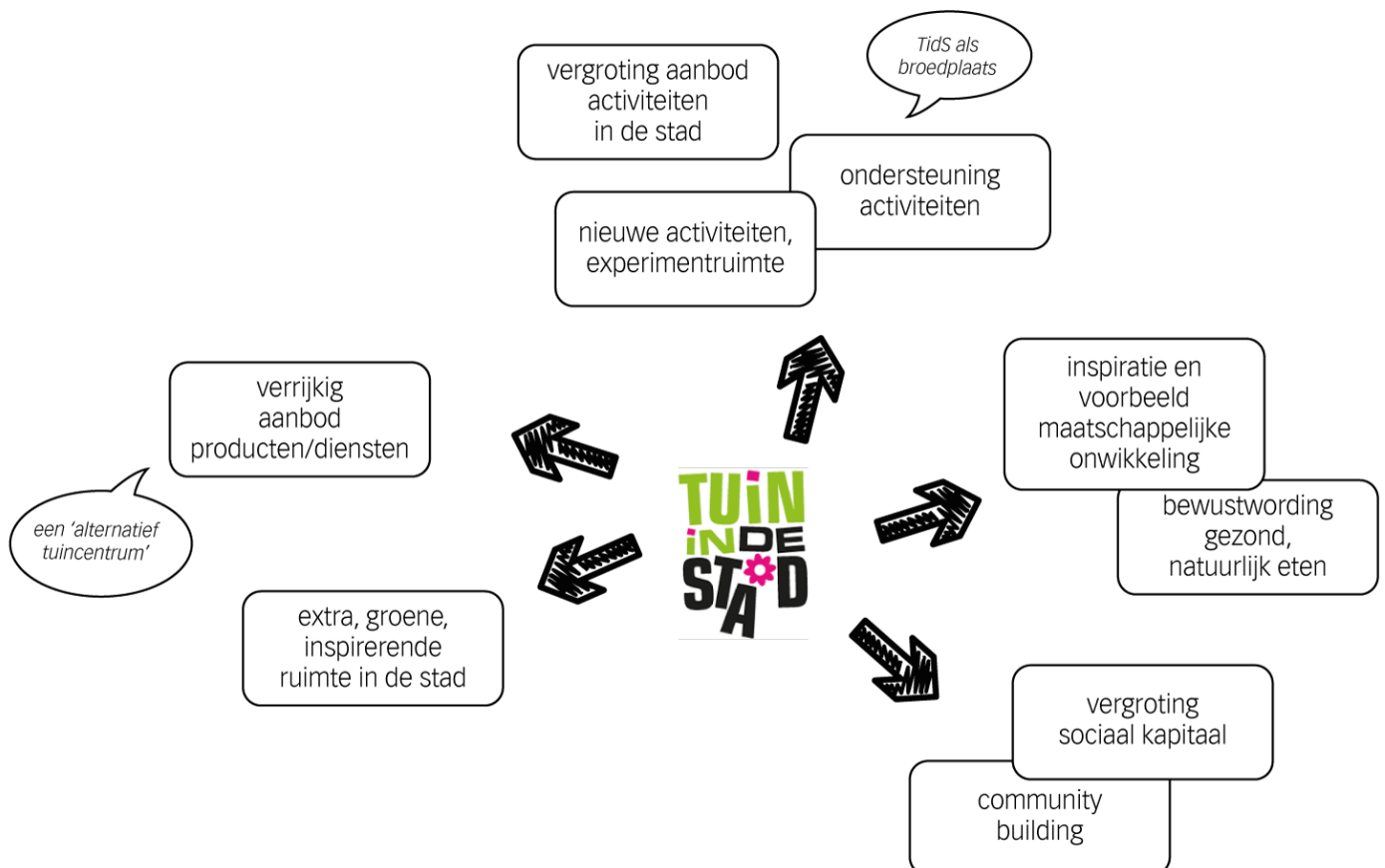
⁷ <http://edepot.wur.nl/319468> (geraadpleegd op 21 oktober 2015)

Effecten omgeving, stad en samenleving in het algemeen

Inspirerende broedplaats

De effecten van de activiteiten in Tuin in de Stad zijn niet alleen zichtbaar op de locatie zelf, maar hebben ook effecten op de directe omgeving, de stad en de samenleving in het algemeen. De bij Tuin in de Stad sociaal geactiveerde mensen blijven niet slechts sociaal geactiveerd op deze locatie, maar ook in de rest van de samenleving. Bij Tuin in de Stad komen ideeën tot wasdom, die vervolgens worden uitgevoerd binnen verschillende Groningse buurten. Een mooi voorbeeld daarvan is het 'Fruitboomgaard'-project. Daarnaast worden vanuit Tuin in de Stad elders ontstane ideeën in de praktijk gebracht. Als voorbeeld daarvan geldt het project 'de vierkante meter bakken'. Vanuit Tuin in de Stad wordt hierdoor de leefbaarheid in buurten verhoogd. Ook lokale, kleine en startende duurzame ondernemers (LocalWise, Tuinen van Weldadigheid, Rob Grip) worden gestimuleerd en op weg geholpen. Onder meer door ze in te huren voor of te betrekken bij de investeringen die gedaan zijn om de kas geschikt te maken voor intensiever gebruik (strotuin, composttoiletten, helofytenfilter). Succesvol opgestarte activiteiten bij Tuin in de Stad kennen een spin-off naar de rest van de stad of zelfs naar andere steden in Nederland en het buitenland. Het meest in het oog springende voorbeeld is het concept van The Free Café. In het kader van bewustwording tegen verspilling van voedsel wordt voedsel dat niet meer verkocht kan worden in de reguliere handel door mensen gezamenlijk gekookt en gegeten. Dit alles 'om niet'. Een experiment dat geldt als inspiratie en voorbeeld van een maatschappelijke ontwikkeling.

Als 'alternatief tuincentrum' is Tuin in de Stad een verrijking van het aanbod van producten en diensten. Tuin in de Stad voorziet in een behoefte doordat er op deze locatie activiteiten worden ontplooid, die aanvullend zijn op reguliere activiteiten in de maatschappij. In het bijzonder waar het gaat om duurzaamheid, ecologisch bewustzijn en ecologisch bouwen/tuinieren.



Waardering effecten

De woningbouwplannen hebben naast maatschappelijke effecten (zie hoofdstuk 5) een duidelijke financiële opbrengst. Dat leidt tot de logische vraag of dergelijke 'prijskaartjes' ook aan de effecten van Tuin in de Stad kunnen worden gekoppeld. In de onderzoeksopzet gekozen voor een kwalitatieve analyse en zijn er onvoldoende kwantitatieve gegevens beschikbaar om tot een volledige schatting van de financiële waarde van de effecten te komen. Om toch enig gevoel bij een financiële waardering te krijgen wordt hieronder een inschatting op hoofdlijnen gemaakt. Daarvoor is gekeken naar referentieprojecten waar de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage verstrekt. Enerzijds gaat het daarbij om projecten die betrekking hebben op maatschappelijke activering en sociale stijging: de persoonlijke effecten. Anderzijds gaat het om buurthuizen / MFC's die een functie hebben als plek waar diverse activiteiten worden georganiseerd en invulling geven aan de ontmoetingsfunctie. Beide elementen zijn duidelijk herkenbaar in Tuin in de Stad.

Waardering van persoonlijke effecten

Voor de persoonlijke effecten vormt Klimmen op Eigen Kracht (KOEK⁸) een passende referentie. Circa 50 inwoners per jaar werken aan maatschappelijke participatie, in hun eigen omgeving, op hun eigen wijze. De gemeente verstrekte in 2013 een subsidie ad € 78.500 aan dit project.

Waardering als locatie

In de gemeente Groningen bestaat gericht beleid op het ondersteunen en onderhouden van buurthuizen/MFC's. Dit beleid kent een fysieke component ten aanzien van het gebouw en een sociale component voor het organiseren van een programma met activiteiten inclusief de ondersteuning van inwoners.

De gemiddelde subsidie voor de fysieke component wordt samengesteld uit een basisbedrag (€ 2.583) en een bedrag per m2 bruto vloeroppervlakte (€ 40,82 / m2 bvo). Voor Tuin in de Stad zou dit uitkomen op een bedrag van ca. € 19.000 (op basis van ca. 400 m2 bvo = omvang kassencomplex).

Voor de sociale component wordt veelal een welzijnsfunctionaris ingehuurd. In relatie tot het aantal activiteiten van Tuin in de Stad en de ureninzet van beide initiatiefnemers (zie hierna) zou dit in dit geval resulteren in 1 fte ad € 50.000 (voorzichtige schatting).

De omvang van de subsidies van de gemeente voor dergelijke projecten is daarmee voorzichtig en grofweg te schatten op ongeveer € 147.500 per jaar.

Klimmen op Eigen Kracht (KOEK)

Deelnemers werken aan 'dromen', zoals:

- Leven meer inhoud geven
- Mensen ontmoeten
- Serieus genomen worden
- Laten zien wat ik kan
- Inkomsten verwerven, uit eigen bedrijf of praktijk
- Iets willen betekenen voor de maatschappij

De belangrijkste resultaten:

- Bewoners (her)ontdekken hun dromen en talenten
- Bewoners nemen actief deel en dragen actief bij aan het buurtgebeuren
- Ideeën en dromen worden onderling uitgewisseld
- Er ontstaan verbindingen tussen bewoners en bewonersinitiatieven
- Er ontstaat een groeiende beweging in de buurt; bewoners worden actief, spreken andere bewoners aan en gaan samen aan de slag
- Er ontstaan nieuwe netwerken waar je aan kunt bijdragen en waar je gebruik van kunt maken

⁸ <http://dedroomfabriekselwerd.nl> (geraadpleegd op 29 oktober 2015)

Woningbouw versus Tuin in de Stad

Een belangrijk verschil tussen het initiatief Tuin in de Stad en de woningbouwplannen is dat de laatste een eenmalige financiële opbrengst hebben. De financiële waardering van Tuin in de Stad is daarentegen gekoppeld aan een blijvende 'productie' van effecten en komt in principe 'elk jaar' weer terug. Volgens de bovenstaande waardering staan de eenmalige opbrengsten van de woningbouw gelijk aan een kleine 5 jaar 'productie' van Tuin in de Stad.

B. Activiteiten en manier van werken

Tuin in de Stad kent een rijk palet aan activiteiten. Daarbij gaat het vooral om de interactie die ontstaat tussen mensen. Daardoor is het te duiden als een sociaal initiatief: de tuin is vooral een middel. Daarbij is ook de manier van werken cruciaal. Door activiteiten op een bepaalde wijze aan te pakken, ontstaan uiteenlopende effecten.

In de hierna volgende figuur worden deze activiteiten en deze manier van werken schematisch weergegeven.

Wat gebeurt er in en rond Tuin in de Stad ...

Groenactiviteiten

- openstelling tuin / moestuin / kinderspeelplek
- tuinonderhoud / dierverzorging
- zaden ruilen, stekjesmarkt, plantenveiling, link met Noordelijk Zaden Netwerk (lokale zaden)

Sociale activiteiten

- 'groene fitness': plek/mogelijkheden om aan de slag te gaan
- Free café (gratis maaltijd | 2x per week ca. 60 pers.)
- koken met (koken met/voor groepen)
- div. andere activiteiten / div. kinderactiviteiten

Educatieve activiteiten

- maatschappelijke stages
- bezoek BSO's/KDV's: Tids als groene, vrije speelplek
- activiteiten met moeilijke kinderen
- diverse, wisselende workshops/trainingen (dichten, bemesting, rocketstove bouwen)
- samenwerking tortelshop (OBS Petteflet)

Activiteiten vanuit Tids als broedplaats/ontmoetingsplek

- faciliteren div. (startende) ZZP'ers (bijv. begeleiding dementerenden)
- faciliteren overige stedelijke initiatieven (bijv. 30 m2-tuinen, 2 stadslandbouwprojecten, stadsguerilla)
- actieve deelname in verschillende stedelijke netwerken (stadsambassade, vernieuwingsnetwerk, eetbare stad, VPRO Tegenlicht, OnsBasisinkomen, et cetera)
- wisselbibliotheek

Zakelijke activiteiten

- biologisch kweken en verkopen vaste planten (sinds 2015)
- leasen duurzame kerstbomen (www.adopteereenkerstboom.nl)
- lezingen, workshops, voorlichting
- ontwikkelen collectieve winkel en shreshop
- plaats bieden en faciliteren ext. initiatieven (obv. PaywhatyouCan)

Algemene activiteiten

- verbouwen/herinrichten gebouwen en tuin (keuken/restaurant/winkel)
- dagelijks beheer/ontwikkeling gebouwen en tuin
- www.detuinindestad.nl/facebook/twitter onderhouden
- overige communicatie-activiteiten
- pro-actief relatiemanagement (bijv. omgang met burens)
- oprichten en besturen beheerstichting "goeie dingen"
- gastvrouw-/heerschap
- administratie en boekhouding



... en op welke manier?

1. bewust flexibel en niet-af

open programma, inspelend op ideeën van mensen ongedwongen, 'niets hoeft, veel mag' (mits met voldoende zelfstandigheid), geen vooropgezet doel, blijvend flexibel, organisch groeiend

2. 'niets hoeft, veel mag'

mits met voldoende eigen zelfstandigheid, zelfontplooiing op eigen manier, gestimuleerd door mogelijkheden en ontmoetingen

3. actief en fysiek: ontwikkeling door doen en ervaren

4. stimulerend gastheer/vrouwenschap

ongedwongen, belangstellend, inspirerend, uitnodigend, gericht op dialoog, prikkelend, grenzen opzoekend aanspreken op wederkerigheid: 'iedereen kan wat terugdoen, op eigen manier'

5. groene locatie tussen wijk in

op kruispunten van vier wijken (niet midden in wijkproblematiek, of van één wijk zijn) groene 'oase', dicht bij binnenstad

6. divers en fris aanbod voor bredere groep mensen

zorgt voor diverse groep bezoekers/deelnemers en onverwachte ontmoetingen daartussen en voorkomt 'specifieke smaak'

7. maatschappelijk - ondernemend

kijken naar verdienen waar het kan, om het gratis te doen waar het moet
nieuwe activiteiten ontwikkelen / op verschillende manieren ondersteunen
mensen / initiatieven actief verknopen: Tids als werk- en verbindingsplaats voor experimenten

Frans Kerver en Vivian van 't Hoenderdaal zijn als initiatiefnemers van Tuin in de Stad stimulerend gastheer en gastvrouw. Vanuit een bepaalde ongedwongenheid geven ze aan een ieder de ruimte zich te ontplooiën. Ieder op zijn of haar eigen manier, vanuit een bepaalde mate van zelfstandigheid. Een ieder is vrij om in de praktijk invulling te geven aan zijn of haar ideeën. Er hoeft niets en er mag heel veel.

Geen vooropgezet doel en programma

Het rijke palet aan activiteiten is op een organische wijze tot stand gekomen en ken teken continue doorontwikkeling. Er is geen vooropgezet doel en/of van te voren vaststaand programma, waarin de deelnemers zich moeten voegen. Dit in tegenstelling tot buurthuizen en andere reguliere activiteiten in het welzijn. Het concept is blijvend flexibel.

Broedplaats

De mensen worden gestimuleerd door de mogelijkheden en ontmoetingen. Daarbij zorgt het diverse en telkens vernieuwende aanbod aan activiteiten dat er een diverse groep bezoekers/deelnemers ontstaat. Hieruit ontstaan weer onverwachte ontmoetingen, die kunnen leiden tot nieuwe inspirerende ideeën en experimenten. Tuin in de Stad wordt gezien als een broedplaats van ideeën en experimenten, die ook buiten de locatie aan de Friesestraatweg, in de rest van de stad en in toenemende mate (maar beperkter) daarbuiten hun effecten sorteren.

Maatschappelijk ondernemend

De activiteiten kenmerken zich zowel door een maatschappelijk als ondernemend karakter. Waar mogelijk worden met activiteiten inkomsten gegenereerd (bijvoorbeeld de kerstbomenacties of het verhuren van de accommodatie). Er zijn ook activiteiten waar participatie 'om niet' voorop staat (bijvoorbeeld The Free Café) omdat hier geen 'verdienmodel' mogelijk of wenselijk is.

Ondernemend is Tuin in de Stad ook in het feit dat ze voortdurend nieuwe activiteiten weet te initiëren, die de tijdsgeschiedenis goed vangen. Daar staat Tuin in de Stad ook bekend om.

Actief en fysiek

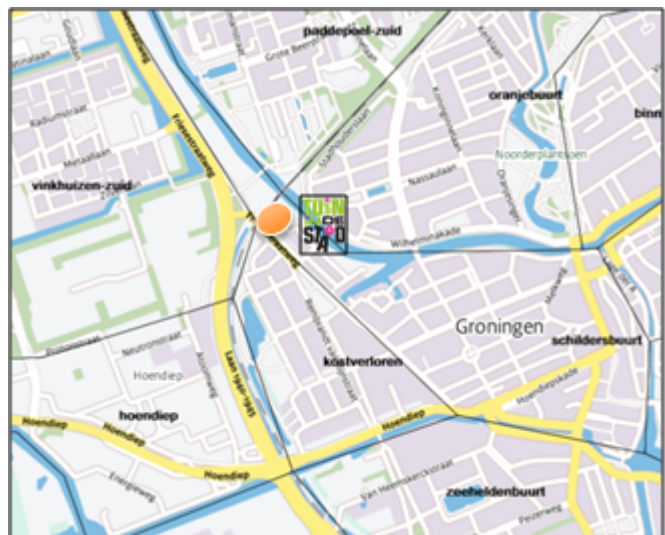
Vanuit het stimulerend gastheerschap weten Frans en Vivian de deelnemers en bezoekers te inspireren, uit te dagen en waar mogelijk te prikkelen om op die wijze mensen de grenzen van hun kunnen te laten ervaren, ieder op zijn of haar eigen manier. De type activiteiten zijn over het algemeen actief en fysiek. De zelfontplooiing krijgt vorm door 'doen en ervaren'. Voor actieve deelnemers is dit vaak een goede manier om maatschappelijk te participeren.

Tussen de wijken

Tuin in de Stad wordt door de bezoekers en betrokkenen ervaren als "een groene oase", dicht bij de binnenstad en op het kruispunt van een aantal buurten⁸:

Vinkhuizen-Zuid, Paddepoel-Zuid, Oranjebuurt, Kostverloren, Hoendiep, Schildersbuurt. Dit leidt tot verbinding tussen de verschillende wijken.

Bovendien is Tuin in de Stad daarmee niet van één wijk (zoals veel buurthuizen dat wel zijn) en maakt het dat mensen Tuin in de Stad herkennen als een stedelijke voorziening. Tegelijkertijd blijft de mogelijkheid aanwezig specifieke activiteiten voor de verschillende buurten te ontplooiën.



Uit het Alterra-onderzoek in het kader van de prijsvraag Groen Dichterbij kwam naar voren dat 48% van de respondenten bij Tuin in de Stad in een andere Groningse wijk woonachtig is dan de hierboven genoemde wijken in de nabijheid van Tuin in de Stad.

C. Investeringsen

Deze activiteiten ontstaan niet vanuit het niets. Een flink aantal mensen steekt veel inzet en kennis (en uren) in het initiatief.

Daarnaast zijn er diverse eenmalige 'investeringsen'. Het prijzengeld van een tweetal prijzen springt daar in financiële zin uit. Ook vanuit het maatschappelijk ondernemerschap wordt op beperkte wijze voorzien in een kasstroom en hebben beide initiatiefnemers eigen geld geïnvesteerd.

Vanuit de werkwijze bestaat het grootste deel van de investeringen uit transacties met 'gesloten beurs': een aanzienlijke ureninzet (soms met specifieke competentie), en giften/ruil van materiaal/meubilair/voedsel.

De gemeente levert geen direct financiële bijdrage (subsidie), maar maakt het gebruik van de locatie, inclusief opstal, 'om niet' mogelijk. Daarnaast zijn vanuit de wijkfondsen/Nieuw Lokaal Akkoord verschillende bijdragen verstrekt.



eenmalig

prijs 'Groen en doen'
€ 50.000

prijs icoonproject 'Groen dichterbij'
€ 20.000

eigen geld initiatiefnemers
€ 10.000

diverse (wijk)fondsen, o.m. NLA
ca. € 11.500

diverse giften in natura
(materiaal/meubilair/voedsel)
van div. lokale partijen



doorlopend

'winst' kerstbomen / faciliteiten
ca. € 3.500 / jaar

'winst' samenwerking BSO/
ca. € 350 / jaar

[locatie / opstal om niet
[gemeente]



onbetaalde inzet (per jaar / schatting!)

- initiatiefnemers: ca. 2.000u
- vaste vrijwilligers: ca. 2.400u
- flexibele vrijwilligers: ca. 2.000u
- rond Free Cafe: ca. 1.600u

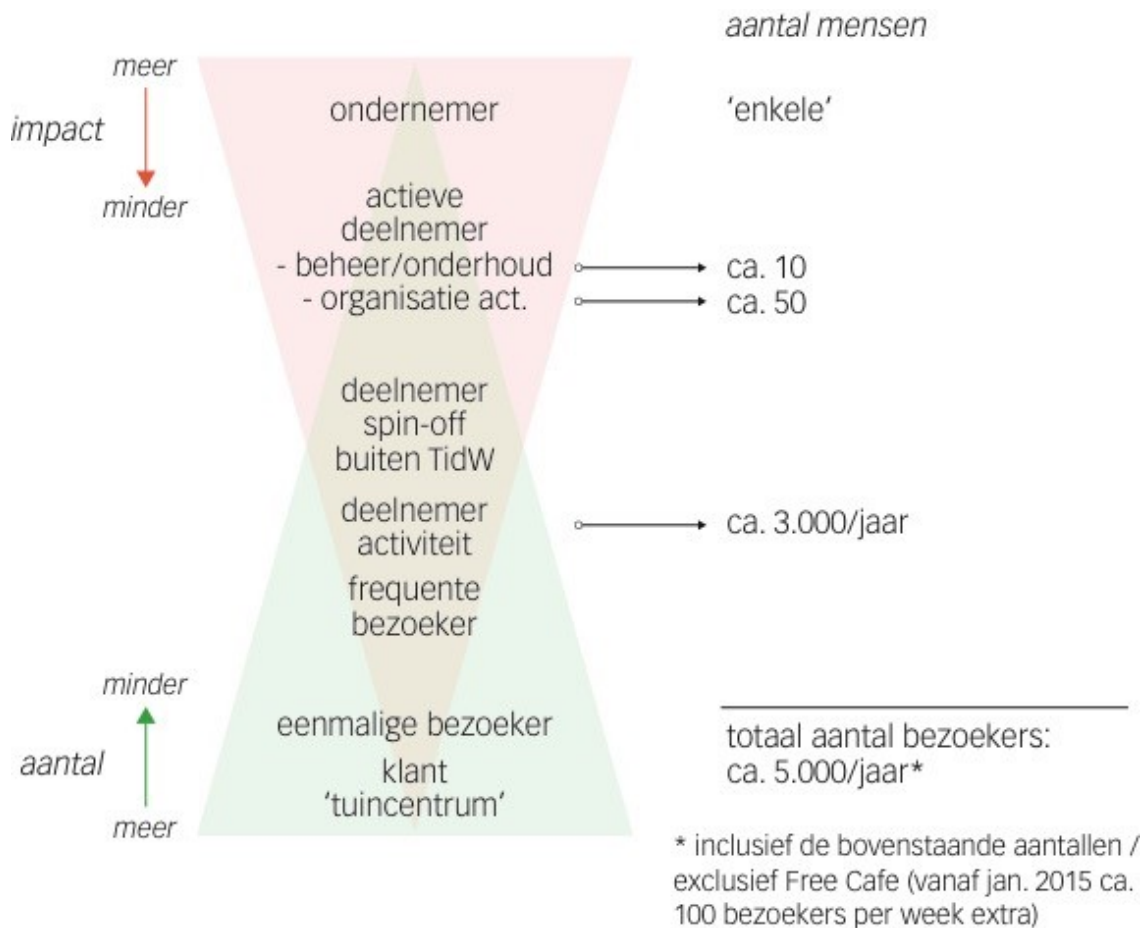
D. Betrokkenen

Tuin in de Stad geeft betekenis aan een uiteenlopende groep mensen. Unieke, eenmalige bezoekers, maar voor een belangrijk deel wederkerende bezoekers voor het 'tuincentrum' en/of de uiteenlopende activiteiten.

Mede door de uitnodigende manier van gastheerschap ontwikkelt zich een deel hiervan uit tot actieve deelnemers. Zij dragen hun steentje bij aan het initiatief en/of zijn actief deelnemer van activiteiten. Voor hen heeft Tuin in de Stad een grotere impact.

Voor een kleinere groep mensen is Tuin in de Stad de springplank om zelf initiatieven te ontplooiën: hetzij op de locatie zelf, hetzij elders.

In de figuur hieronder zijn de verschillende soorten betrokkenen schematisch weergegeven.



Bij Tuin in de Stad zijn een tiental vrijwilligers betrokken bij het beheer en onderhoud. Daarnaast vormen ongeveer 50 vrijwilligers een flexibele schil, die bijdragen aan specifieke activiteiten. Gemiddeld zijn er 60 tot 80 activiteiten per jaar (*zie bijlage*). In 2014 heeft dit geresulteerd in ongeveer 3.000 deelnemers. Inclusief de spontane bezoekers aan de tuin komt het aantal bezoekers per jaar uit op ongeveer 5.000. Naast dit aantal is het relevant te benoemen dat vanaf januari 2015 The Free Café onderdak heeft gevonden bij Tuin in de Stad. The Free Café trekt alleen al ruim 100 bezoekers per week. Over 2015 komt het bezoekersaantal van Tuin in de Stad hierdoor substantieel hoger uit dan de genoemde 5000. Tuin in de Stad stuurt regelmatig nieuwsbrieven aan bijna 1.000 mensen.

5. Effecten woningbouw

De woningbouwplannen betreffen 20 woningen. Deze bestaan uit drie typen, waarvan de v.o.n.-prijzen variëren: €200.000, € 250.000 en € 350.000. De effecten van intense laagbouw op de locatie Friesestraatweg hebben betrekking op maatschappelijke, financieel/economische effecten. Waar de effecten van Tuin in de Stad betrekking hebben op het verleden en het heden, betreffen deze effecten toekomstige, verwachte effecten. Door de voorspelbaarheid zijn ze relatief helder en eenduidig weer te geven.

Maatschappelijke effecten

De realisatie van grondgebonden woningen leidt tot de navolgende (blijvende) maatschappelijke effecten:

- het vestigen van gezinnen in de nabijheid van het centrum van Groningen, passend bij de vastgestelde Woonvisie; dit komt de diversiteit van de bevolkingssamenstelling in de directe omgeving van het centrum ten goede. Ook voorzieningen, zoals basisscholen, hebben hier baat bij;
- verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt door de komst van 20 grondgebonden woningen; het aanbod van woningen in de doorstartfase (2e stap woningcarrière) wordt vergroot;
- invulling geven aan inbreidingslocaties.
- verhoging van het welbevinden van de bewoners van deze woningen (woongenot).

Financieel/economische effecten

De verwachte opbrengst van de grondverkoop voor de gemeente Groningen bedraagt ongeveer € 650.000. Dit bedrag is naar verwachting beschikbaar na aftrek van de kosten die de gemeente maakt voor het saneren en bouwrijp maken van de grond, en de sloop van de opstallen (kassen en overige onroerende zaken).

Daarnaast ontvangt de gemeente eenmalig leges vanuit de vergunningverlening: € 70.000. Jaarlijks is vervolgens onroerendezaakbelasting (OZB) van 20 woningen te verwachten.

Naast de verwachte financiële opbrengst voor de gemeente, heeft het bouwen van woningen op deze locatie ook bredere economische effecten: het zorgt voor bedrijvigheid. De verwachting is dat de bouw een eenmalige winst/risico-vergoeding oplevert voor de projectontwikkelaar van circa € 50.000. Ook andere partijen betrokken bij de bouw (aannemer, installateur, et cetera) profiteren van de omzet van ca. € 4.000.000 die verbonden is aan het project. Aangezien het geen lokale projectontwikkelaar betreft, is de kans reëel dat de economische effecten niet (volledig) in de stad landen.

Zogenaamde economische multipliereffecten ontstaan door de gebruikelijke uitgaven rond een verhuizing (woninginrichter, hovenier, bestrating, verhuizer, notaris). Deze zullen wel grotendeels lokaal landen.

De komst van 20 eengezinswoningen heeft in beperkte zin directe invloed op de lokale economie. De verwachting is dat het lokale MKB in de omliggende wijken in financiële zin profiteert van de komst van deze gezinnen. Gezien het beperkte aantal huishoudens is dit effect niet groot.

Effecten/kosten bij keuze afzien van woningbouw

Indien de gemeente afziet van woningbouw, hoeven deze effecten nog niet verloren te zijn. Tuin in de Stad geeft geen onomkeerbare bestemming aan de locatie. Zo is het denkbaar dat Tuin in de Stad na verloop van tijd 'op een natuurlijke manier' ophoudt te bestaan, bijvoorbeeld omdat de animo van de initiatiefnemers of vrijwilligers afneemt. Dan bestaat er alsnog een mogelijkheid om woningbouw te realiseren. Er is echter geen realistische termijn aan dit toekomstscenario te verbinden, waardoor een financiële doorrekening niet mogelijk is. Marktomstandigheden kunnen deze waarde positief of negatief beïnvloeden.

Gezien de vergevorderde besprekingen met de projectontwikkelaar VDM bestaat er een gereede kans dat er een financiële claim van VDM in verband met gemaakte plankosten bij de gemeente zal worden neergelegd indien de woningbouwplannen op deze locatie niet zullen worden gerealiseerd. Of dit daadwerkelijk zal gebeuren is afhankelijk van de projectontwikkelaar. De hoogte van deze mogelijke schadeclaim is onbekend.

6. Opties voor de toekomst

Tijdens het onderzoek is met betrokkenen ook gesproken over opties voor de toekomst. Daarbij spelen diverse aspecten een rol. In dit hoofdstuk worden vijf opties op een rij gezet. Schematisch laten die zich als volgt samenvatten:



1. Woningbouw aan Friesestraatweg / Tuin in de Stad op andere locatie

Kanttekening

"Tuin in de Stad is geworteld op deze locatie." Dit werd letterlijk gezegd tijdens de sessie rond de Effectenarena. Uit de beschikbaarheid van de grond en kassen zijn activiteiten ontstaan. Ook ligt de locatie precies tussen een aantal wijken in. Daarmee kan het een functie vervullen voor meerdere wijken, zonder dat het 'geclaimd' wordt door een van die wijken. Ruim de helft van de bezoekers komt uit de omliggende wijken, het resterende gedeelte van daarbuiten. Dit bevestigt de stedelijke (en regionale, landelijke) uitstraling.

Tuin in de Stad 'één op één' verplaatsen, met dezelfde soort activiteiten en maatschappelijke waarde is daarmee niet mogelijk. Dit in tegenstelling tot een regulier tuincentrum. Tegelijkertijd biedt een andere locatie weer andere mogelijkheden en kansen en zou een soortgelijke ontwikkeling ingezet kunnen worden. Met andere activiteiten, maar ook met maatschappelijke waarde. Een belangrijke factor daarin is de mate waarin de drijvende personen hun schouders eronder willen en kunnen zetten. Daarbij zal meespelen dat er al veel energie in de huidige locatie is geïnvesteerd.

2. Woningbouw aan Friesestraatweg / Tuin in de Stad houdt op te bestaan

Kanttekening

De activiteiten van Tuin in de Stad worden beëindigd. Daarmee verdwijnt dan ook de door de inwoners gecreëerde maatschappelijke waarde. De benoemde persoonlijke effecten en de effecten op de omgeving, stad en samenleving in het algemeen van de door Tuin in de Stad geïnitieerde activiteiten worden niet meer gerealiseerd.

3. Woningbouw aan Friesestraatweg gaat niet door / Tuin in de Stad blijft bestaan op huidige locatie

Kanttekening

Naast het feit dat er een gereede kans bestaat dat bij het afzien van woningbouw een schadeclaim zal worden ingediend door de projectontwikkelaar, ter compensatie van de gemaakte kosten, stelt de gemeente dat het afzien van woningbouw op deze locatie mogelijk afbreuk doet aan het imago van de gemeente als betrouwbare partner en invloed kan hebben op verhoudingen met andere vastgoedpartners van de gemeente.

Als Tuin in de Stad doorgaat op de huidige locatie is niet bekend hoe lang dat zal zijn. Is het wederom tijdelijk of is het verblijf duurzaam? Dit is om twee redenen van belang :

- Tuin in de Stad geeft vanuit haar concept geen definitieve bestemming aan de grond (zoals woningbouw dat wel doet). Als de gemeente de grond in bezit blijft houden, is woningbouw (inclusief de dan geldende financiële, economische en maatschappelijke waarde) op een later moment alsnog mogelijk. De effecten van de woningbouw worden als het ware 'in reserve gehouden voor de toekomst'.
- Tuin in de Stad geeft aan dat er bij duurzaam (langdurig) gebruik mogelijkheden zijn voor verdere investeringen en plannen voor nieuwe verdienmodellen. Daarmee zou het initiatief kunnen opschalen in activiteiten en effecten, maar ook in staat zijn om weer huur te betalen voor de locatie.

4. Woningbouw op andere locatie / Tuin in de Stad blijft definitief

Kanttekening

Een andere, soortgelijke locatie voor woningbouw lijkt niet voorhanden. Dit leidt ertoe dat in mindere mate invulling kan worden gegeven aan de door de gemeente gewenste intense laagbouw.

5. Woningbouw aan Friesestraatweg op later moment / Tuin in de Stad blijft voorlopig

Kanttekening

De benoemde kans op een schadeclaim en de afbreuk aan het imago van de gemeente is ook bij deze optie van toepassing. Als de gemeente de grond in bezit blijft houden, is woningbouw (inclusief de dan geldende financiële, economische en maatschappelijke waarde) op een later moment alsnog mogelijk. De effecten van de woningbouw worden ook in deze optie als het ware 'in reserve gehouden'.

'Voorlopig' betekent overigens een soort 'tijdelijkheid', waarbij zich soortgelijke problemen als in de huidige situatie kunnen voordoen. Hoe wordt deze tijdelijkheid bepaald en afgesproken? Is het wachten op een natuurlijk moment, bijvoorbeeld vermindering van animo bij bewoners voor het initiatief? Of wordt een nieuwe (huur)termijn afgesproken? Deze tijdelijkheid heeft consequenties voor de investeringsmogelijkheden voor Tuin in de Stad; deze zullen beperkt zijn indien men weet dat er een einde komt aan het initiatief.

7. Reflecties en Handreiking toekomstige afwegingen

Reflecties

Aan de onderzoekers is ook gevraagd te reflecteren op de uitkomsten van het onderzoek. Daartoe wordt het navolgende aangevoerd.

1. Tuin in de Stad laat zien dat bewoners heel goed in staat zijn om iets van waarde op te bouwen. Met eigen kracht, op een eigen ongedwongen manier, leveren zij effecten die gewaardeerd worden door de stad en haar bewoners. Juist door dit op een andere, niet-institutionele wijze te doen, heeft het aanvullende waarde. Ook illustreert het duidelijk de waarde die kan ontstaan vanuit 'tijdelijk gebruik'.
2. Tuin in de Stad weet mensen aan zich te binden, die niet of nauwelijks in beeld zijn bij de gemeente, althans niet bereikt worden door referentieprojecten, waar de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage aan verstrekt. Klaarblijkelijk voelen deze mensen zich niet aangetrokken tot dergelijke projecten en is er behoefte aan vrij- of broedplaatsen als Tuin in de Stad waar mensen op een ongedwongen wijze maatschappelijke waarde weten te genereren.
3. De 'casus' Tuin in de Stad illustreert dat de waarde van dergelijke initiatieven ontstaat vanuit activiteiten en vooral werkwijzen die op het eerste oog niet direct zichtbaar zijn. Als er een wens is om tot een onderbouwde afweging te komen, indien dergelijke initiatieven in het geding zijn, dan is het nodig om daar doelbewust en in alle breedte en diepte naar te kijken. Zo blijkt Tuin in de Stad niet zozeer een 'tuincentrum-achtige invulling van een rafelrand' die het op het eerste gezicht lijkt, maar is het vooral een plek waar mensen op eigen voorwaarden en in eigen tempo tot persoonlijke ontwikkeling en maatschappelijke participatie komen. Dergelijke 'verborgen waarde' speelt vaker bij dit soort initiatieven.
4. Dezelfde casus illustreert tegelijkertijd dat de waarde van dergelijke stedelijke ontwikkeling niet zomaar 'hard' te maken is, zoals dat bijvoorbeeld bij vastgoedontwikkelingen of infrastructuurprojecten wel kan. De waarde komt hoofdzakelijk tot uitdrukking aan de hand van kwalitatieve informatie, al dan niet ondersteund door prijskaartjes die alleen gemaakt kunnen worden op basis van aannames.
5. Het is van belang om bij tijdelijk gebruik van gronden of gebouwen duidelijkheid te verschaffen over het begrip 'tijdelijkheid': het is eindig. Dit betekent heldere afspraken vooraf en herijking van de gemaakte afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers als situaties wijzigen. Daartoe mag zowel van de gemeente, als de initiatiefnemers worden verwacht dat zij elkaar vanuit het perspectief van gelijkwaardige partners volledig en tijdig informeren en dat er over en weer sprake is van regelmatige, zorgvuldige en eenduidige communicatie. Dit laatste om te voorkomen dat er eigen 'waarheden' ontstaan, met het risico dat de feiten ook vanuit die eigen 'waarheid' worden ingekleurd. Het gesprek steeds weer terugbrengen naar de inhoud en 'de bedoeling' helpt daarbij.

Handreiking toekomstige afwegingen

De gemeente Groningen heeft een actief beleid gericht op het stimuleren van maatschappelijk initiatief. Mede daarom verwacht ze in de toekomst vaker afwegingen te moeten maken tussen alternatieven die een ongelijksoortige waarde kennen. Daarom is gevraagd aan de onderzoekers ook enkele handreikingen te doen hoe hiermee om te gaan.

Het karakter

Bewonersinitiatieven zijn fundamenteel anders van aard dan regulier(e) gemeentelijke projecten/beleid. Tuin in de stad illustreert dat goed. Om enkele karakteristieken te noemen:

- Ze werken vooral missie-gedreven en minder doelgericht. Veel van dit soort initiatieven vertrekken vanuit een breder gevoel dat men verschil wil maken op een bepaald gebied. Daarvoor gaat men aan de slag, reagerend op wat zich aan mogelijkheden en kansen voordoet. Men werkt over het algemeen minder vanuit een concreet project- of stappenplan, met SMART-doelen; zoals dat gebruikelijk is in de 'systeemwereld'.
- Veel input/investeringen komen vanuit de inzet van mensen: in uren, in competenties, in vaardigheden, in netwerk. Grote financiële budgetten zijn er vaak niet mee gemoeid. Toch zijn dit serieuze 'investeringen' van mensen.
- Vanuit die persoonlijke inzet en vanuit het niet-planmatige karakter zijn de uitkomsten van dit soort initiatieven ook minder goed te voorspellen. Er kunnen andere kansen voordoen, die leiden tot andere activiteiten en effecten. Er kan opeens nieuwe energie van mensen aangeboord worden (zie bijvoorbeeld de activiteit The Free Café bij Tuin in de Stad). Of energie kan opeens verdwijnen als dragers zich niet meer kunnen of willen verbinden aan het initiatief (en dan kunnen er niet opeens nieuwe mensen 'aangesteld' worden).
- Dit 'mensenwerk' leidt ook vaak tot een ander soort effecten. In de interactie tussen mensen, en de manier waarop die vorm krijgt, komen mensen tot ontwikkeling. Dit levert vaak diverse persoonlijke effecten op. Deze zijn in de praktijk nauwelijks meetbaar en individueel bepaald. Zo is ook bij Tuin in de Stad een deel van de effecten verbonden aan de manier van werken en niet aan de concrete resultaten van de geleverde producten/diensten.

Naar een evenwichtige afweging

Omdat bewonersinitiatieven anders van aard zijn, vereisen ze in een analyse ook een andere benadering. Wij geven zes handreikingen om dit soort initiatieven goed in beeld te krijgen.

1. Kijk breed

Omdat dit soort initiatieven vaak minder doelgericht werken, is de waaier aan gerealiseerde effecten vaak ook tamelijk breed. Als Tuin in de Stad alleen benaderd zou zijn als 'tuin' dan zouden veel effecten buiten beeld zijn gebleven. Ook kunnen 'de doelen' die men koppelt aan een bewonersinitiatief verschillen. De een kan betrokken zijn omdat hij/zij op zoek is naar een zinvolle tijdsbesteding, de ander omdat hij/zij gericht op het tot stand brengen van een bepaalde activiteit/product, weer een ander omdat hij/zij zich wil ontwikkelen. Dat vereist ook analysetechnieken die niet te snel inzoomen op een bepaalde set van effecten. Bijvoorbeeld omdat die passen bij een bepaald gemeentelijk beleid of omdat daar cijfers van beschikbaar zijn.

2. Kijk onder de oppervlakte

Omdat de manier van werken vaak de toon zet bij dit soort initiatieven, vereist het extra aandacht om die goed te beschrijven. Zo is in Tuin in de Stad het 'gastheerschap' en de

'flexibiliteit' een belangrijke 'driver' voor effecten. Alleen het in kaart brengen van tastbare, telbare resultaten zou een initiatief te kort doen.

3. Zorg voor brede betrokkenheid

Om een zo breed en diepgaand beeld te krijgen van dergelijke initiatieven is het van belang om dit beeld op basis van meerdere bronnen op te bouwen. Projectdocumenten alleen geven een te beperkt beeld (het papierwerk is vaak geen sterk onderdeel van dit soort initiatieven). Alleen afgaan op het verhaal van de initiatiefnemers geeft snel een vertekend beeld (de blik is nogal eens te rooskleurig). Het gebruik van interactieve analysemethoden heeft daarbij de voorkeur. Zo is in deze analyse een sessie (Effectenarena) georganiseerd waarbij ca. 25 betrokkenen hun beeld met elkaar konden delen, aanvullen en aanscherpen. Daarin moet ook plaats zijn voor 'tegen-denkers'.

4. Accepteer de ongelijkwaardigheid

Bij afwegingen bestaat vaak de behoefte om initiatieven 'op een gelijke noemer' te brengen, om zo de afweging simpeler, eerlijker of evenwichtiger te maken. Deze genoemde karakteristieken maken duidelijk dat dit bij veel bewonersinitiatieven niet zonder meer mogelijk is. Er bestaan technieken om dit te doen (MKBA/SROI), maar deze methoden zijn veelal 1) duur in gebruik en 2) doen vaak te weinig recht aan de 'zachte' waarden van dit soort initiatieven.

Het is de uitdaging informatie zodanig te ordenen dat degenen die een afweging moeten maken, een volledig beeld krijgen van het initiatief en een eigen weging aan de (kwantitatieve) effecten kunnen geven.

5. Kijk ook naar het alternatief

Een effect kan alleen scherp neergezet worden als bekend is wat het alternatief is. Als het initiatief er niet was geweest, wat was er dan gebeurd? Als het initiatief er in de toekomst niet meer is, wat gebeurt er dan?

Bij analyses waarbij wordt teruggekeken ('ex post') heeft dit alternatief nooit bestaan. En bij analyses waarbij een prognose van de toekomst wordt gemaakt ('ex ante') zal dit alternatief mogelijk nooit realiteit worden. Daarom bestaat er vaak een soort weerstand om daarop scherp te stellen. Toch is het van belang om dit mee te nemen. Het voorkomt dat effecten onterecht toegerekend worden aan een initiatief. Soms zijn er ook meerdere mogelijkheden, die van belang zijn bij een afweging, zoals bij deze analyse het geval is.

6. Begin tijdig

Een goede analyse vereist dat er informatie beschikbaar is. Bijvoorbeeld rond de activiteiten en de 'output' (hoeveel deelnemers, hoeveel 'productie'). Dat is geen vanzelfsprekendheid bij bewonersinitiatieven. Door vroegtijdig het belang van een analyse aan te geven, kan een initiatief zorgen dat de informatie beschikbaar is.

Ook biedt een effectanalyse voor de gemeente en het initiatief een goede gelegenheid om inhoudelijk beter kennis te maken. Zo kunnen verwachtingen vroegtijdig uitgewisseld worden en is men op de hoogte van elkaars belangen. Ook kunnen er afspraken gemaakt worden over het 'monitoren' van resultaten en effecten. In de praktijk worden analyses vaak in 'eindfase' opgesteld, waardoor het gevaar bestaat dat dan pas blijkt dat belangrijke informatie ontbreekt. Ook komt het voor dat er dan inmiddels spanningen zijn ontstaan tussen de betrokken partijen rond de afweging. Dat maakt het opstellen van een evenwichtig beeld lastiger en bemoeilijkt een evenwichtige afweging.

Bijlage: activiteiten Tuin in de Stad

Vanuit Tuin in de Stad wordt een rijk scala aan activiteiten georganiseerd: 60 tot 80 per jaar.

Typologie activiteiten

Soms is Tuin in de Stad de organisator van deze activiteiten, soms is dat een andere partij. In dat laatste geval levert Tuin in de Stad ondersteuning (in diverse vormen). Ook kunnen activiteiten op de locatie plaatsvinden, maar ook er buiten. Daarmee is de volgende typologie van activiteiten te maken:

	vanuit Tuin in de Stad	vanuit anderen, met meer of minder ondersteuning van Tuin in de Stad
op locatie Tuin in de Stad	bijvoorbeeld: - Adoptiekerstbomen - Stekjesmarkt - BuitenBroodBakkerij	bijvoorbeeld: - The Free Café - Modderdag - Zadenruil(markt)
elders (in de stad of daarbuiten)	bijvoorbeeld: - Akkerbloemenwei op ACM - Excursies (bijv. Tuinen van weldadigheid) - Lezingen, voorlichting, markten	bijvoorbeeld: - Tuinbonen/stadsguerrilla - Samenwerking Törtelshop (obs Petteflet) - Samenwerking Fruitboomgaard KV

Enkele voorbeelden van activiteiten van Tuin in de Stad

(NB: op willekeurige volgorde en niet volledig)

- CoopLokaal
- EetLokaal/Buurtkeuken
- Plantenruilmarkt
- workshop Bijenhotels
- nationale buitenspeeldag
- Eten met Inge
- kinderkookworkshops
- reminiscentie met dementerende bejaarden
- excursies
- stekjesmarkt
- muziek rond het kampvuur
- vierkante-metertuinieren
- lezingen
- The Free Café
- cursus natuurlijk tuinieren
- inrichten buurt-/fruitboomgaard Kostverloren
- Groene Fitness (tuintjes onderhoud)_
- div. lezingen/workshops samen met Eetbare Stad
- deelname GlurenbijdeBuren
- paaspuzzelen
- Buiten BSO
- ecologische kwekerij
- akkerbloemenwei ACM-locatie
- BuitenBroodBakkerij

Bijlage: feitenrelaas

De huidige situatie kent een lange geschiedenis; sinds 2009. Om de actuele situatie te duiden verwezen betrokkenen tijdens het onderzoek regelmatig naar feiten in het verleden als achtergrond of onderbouwing van huidige standpunten en zienswijzen. Daarom worden in dit hoofdstuk de feiten chronologisch op een rij gezet.

- Jaren '60: aankoop grond Friesestraatweg 137a door gemeente
- 1964: kassen neergezet op locatie Friesestraatweg 137a t.b.v. kwekerij
- 2009: laatste uitbater van de kwekerij, Voortman, failliet
- 2009: **huurovereenkomst** tussen de gemeente Groningen en Vivian van 't Hoenderdaal ten aanzien van de grond en opstallen tot stand gekomen. Aanvankelijk bestonden de activiteiten uit het verkopen van planten en kerstbomen (herplantbare adoptiebomen). In de loop der tijd zijn tal van andere activiteiten ontstaan.

Huurovereenkomst

Vermelding dat het perceel grond door de Gemeente Groningen is aangekocht voor planontwikkeling en de gemeente voornemens is om het perceel grond op termijn te gebruiken voor zogenaamde intense laagbouw.

Periode mei 2009 tot mei 2012; mogelijkheid stilzwijgende verlenging; opzegtermijn 3 maanden

Huurprijs € 6.000 per jaar

Verhuurd als casco, inclusief aanwezige kassen en hekken

Bestemming: tuincentrum en aanverwante activiteiten ; zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente geen andere bestemming mogelijk

- 2011: **aanbod gemeente alternatieve locatie**, niet passend voor Tuin in de Stad

- 2012: huurovereenkomst omgezet naar een **bruikleenovereenkomst**; Hernieuwde aanpak Tuin in de Stad levert prijzengeld op; prijzengeld door Tuin in de Stad deels geïnvesteerd in verbouwing van de kassen. De verbouwing betrof een verblijfsruimte, keuken, toilet en houtkachelininstallatie.

Bruikleenovereenkomst

Tijdelijk gebruik van de grond expliciet benoemd

De om niet ter beschikking gestelde bedrijfsruimte is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als tuin- en activiteitencentrum; gebruiker niet toegestaan de bedrijfsruimte geheel of gedeeltelijk te verhuren, onder te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven.

De bruikleenovereenkomst is met ingang van 1 juni 2012 aangegaan voor onbepaalde tijd; wederzijdse opzegtermijn van ten minste drie maanden

Alle kosten, die gebruiker in verband met het gebruik van de bedrijfsruimte maakt zijn voor rekening van de gebruiker. De kosten voor het onderhoud, herstel, en vernieuwingswerkzaamheden aan de kassen komen voor rekening van de gebruiker. De kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwingswerkzaamheden aan het hek komt voor rekening van de ingebruikgever (de gemeente).

Aan het einde van de overeenkomst heeft gebruiker jegens ingebruikgever geen aanspraak op vervangende bedrijfsruimte, vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten, dan wel op enige andere vergoeding of schadeloosstelling.

- 2012: **ontwikkeltender** uitgeschreven. Twee partijen benaderd. VDM won de tender op grond van het te ontwikkelen woningbouwtype, in combinatie met prijs en kwaliteit. VDM het eerste recht op een gesprek, waarna start onderhandelingsfase. Stedenbouwkundige en civieltechnische randvoorwaarden voor ontwikkeling locatiebekend gemaakt; risico's voor rekening en risico projectontwikkelaar.

- 2012: E-mailverkeer tussen Tuin in de Stad en de gemeente Groningen **over status verbouwing**; volgens Tuin in de Stad paste deze verbouwing “binnen het tijdelijk gebruik conform de afspraken”.

- oktober 2012: De gemeente heeft Tuin in de Stad in oktober 2012 per mail bericht dat duurzame investeringen niet in de woningbouwplannen op deze locatie passen en ook niet binnen de bruikleenconstructie.
- 30 oktober 2012: gemeente informeert Tuin in de Stad per e-mail over mogelijkheden van woningbouw op locatie Friesestraatweg 137a en het feit dat er gesprekken gaande zijn met kandidaten.
- 19 december 2012: **Vaststelling bestemmingsplan Schilderswijk**; wethouder geeft aan Tuin in de Stad een waardevol initiatief te vinden en het graag te willen behouden voor de stad, maar de plannen voor woningbouw op deze locatie te handhaven (moties om Tuin in de Stad op de locatie Friese Straatweg te behouden worden verworpen).
- 8 maart 2013: **mededeling** gemeente aan Tuin in de Stad dat 1 april 2013 keuze wordt gemaakt uit de voorliggende **woningbouwplannen**; aankondiging dat dit kan leiden tot beëindiging bruikleenovereenkomst in voorjaar 2013; mededeling bereidheid gemeente over meedenken over alternatieve locatie.
- mei 2013: Op **initiatief Tuin in de Stad bijeenkomst** belegd voor omwonenden, gebruikers Tuin in de Stad, raadsleden en College van B&W om woningbouwplannen te bespreken.
- 15 mei 2013: **Actualiteitendebat** gemeenteraad: uitspraken College:
 - bewuste keuze om locatie Friesestraatweg 137a aan te wijzen voor woningbouw
 - met VDM, Lefier en Tuin in de Stad in gesprek gaan over combinatie woningbouw en initiatief Tuin in de Stad
 - initiatief Tuin in de Stad behouden voor de Stad
 - Indien gesprekken met Lefier niet gewenste resultaat hebben dan op zoek naar andere locatie voor Tuin in de Stad
 - In toekomst nadere invulling geven aan tijdelijk gebruik leegstaande gebouwen en braakliggende gronden

Naar aanleiding van actualiteitendebat (d.d. 15 mei 2013) afspraak met Tuin in de Stad om te onderzoeken of:

 - Tuin in de Stad geïntegreerd kan worden in de woningbouwplannen op het terrein
 - Tuin in de Stad meegenomen kan worden in de ontwikkelingen van het ACM terrein
 - Een MKBA-achtig onderzoek uit te voeren om de 'waarde' van het initiatief Tuin in de Stad te bepalen
 - Alternatieve locaties te zoeken voor Tuin in de Stad

Gesprek gemeente + Tuin in de Stad + VDM + Lefier over mogelijkheden ACM-terrein; zonder resultaat.
- 11 september 2013: **Gesprek tussen de gemeente Groningen, woningcorporatie Lefier, VDM en Tuin in de Stad** om te bezien in hoeverre het initiatief Tuin in de Stad (in de nabijheid) kon worden geïntegreerd in de woningbouwplannen. Deze gesprekken zijn op niets uitgelopen. VDM geeft in het gesprek aan dat 'het niet uitmaakt waar ze bouwen, als ze maar kunnen bouwen'; Over alternatieve locaties wordt niet gesproken.
- Oktober 2013: Met VDM overeengekomen dat huidige bruiklener Tuin in de Stad bruikleen **nog 2 jaar kan doorzetten** (vanaf oktober 2013 tot oktober 2015).

- 2014: **faillissement VDM**. Vertraging in planontwikkeling. Mogelijkheid voor gemeente om overeenkomst te beëindigen. Plan was in kader van marktverkenning reeds gepresenteerd op beurzen. Pandomo Makelaars zou de woningen gaan verkopen.
- 2014: **doorstart VDM**; samenwerking VDM en Friso Bouwgroep; gemeente gaat verder met VDM.
- 2014: aanvullende marktonderzoeken; belangstelling voor grondgebonden woningen op deze locatie, vlakbij het centrum van Groningen, bleek groot.
- 2015: **Planontwikkeling is gereed**; voorlopige koopovereenkomst tussen de gemeente Groningen en VDM is in concept gereed.
- 13 april 2015: Gemeente Groningen bericht Tuin in de Stad **bericht** dat de verbouwing zonder een vereiste **omgevingsvergunning** tot stand is gekomen; aankondiging nadere inspectie op brandveiligheid alsmede een onderzoek naar mogelijke strijdigheid van activiteiten met het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft Tuin in de Stad mondeling laten weten dat de situatie aan de basisvereisten van veiligheid voldoet.
- Voorjaar 2015: start onderzoek effectanalyse Tuin in de Stad
- 2 juli 2015: stand van zaken brief Tuin in de Stad naar Raad
- 14 juli 2015: beantwoording schriftelijke vragen over Stand van zaken brief Tuin in de Stad
- 9 september 2015: debat in de raadscommissie R en W over Tuin in de Stad
- November 2015: oplevering effectanalyse Tuin in de Stad