

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2021-025925

Onderwerp

Onderzoek centrumlocaties

Datum voorstel

7 maart 2023

Datum raadsvergadering

16 mei 2023

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Varianten B en C verder uit te werken in een grondexploitatie.

Inleiding

Uw raad ontvangt gelijktijdig met dit voorstel ook een raadsvoorstel over het maatschappelijk vastgoed in het centrum van Goirle. Voor de ontwikkeling van de centrumlocaties naar woningbouw is het namelijk noodzakelijk om eerst een standpunt in te nemen over de gebouwen van Mainframe en 't Loket.

Op 8 maart 2022 heeft uw raad besloten budget beschikbaar te stellen om een haalbaarheidsonderzoek woningbouw voor de locaties 't Loket, De Wildert en Mainframe uit te kunnen voeren. Het haalbaarheidsonderzoek is inmiddels afgerond. Er is onderzocht welke type woningen en hoeveel woningen we stedenbouwkundig gezien op het terrein kwijt kunnen met een zo groot mogelijke opbrengst (zowel financieel als maatschappelijk), zie bijlage 1.

Argumenten

1.1 In het haalbaarheidsonderzoek zijn 3 financiële scenario's onderzocht

Het haalbaarheidsonderzoek heeft betrekking op de locaties van De Wildert, Mainframe en 't Loket/Marmot. Op 8 maart 2022 is met de raad al besproken om op deze locaties specifieke doelgroepen te huisvesten, bijvoorbeeld een CPO, senioren en/of juist goedkope starterswoningen en sociale huurwoningen. De totale opbrengst van de ontwikkeling van dit gebied is afhankelijk van het aantal woningen, het soort woningen en wat we met het gebouw Mainframe gaan doen. Het uitgangspunt is verdichten met een hoog aantal betaalbare woningen (minimaal 30%). In de Woondeal is afgesproken ten minste 30% in de sociale huur te realiseren, 40% in de goedkope koop/huur en maximaal 30% in de vrije sector, deze verdeling zal ook toegepast worden bij de centrumlocaties.

Op dit moment zit er een boekwaarde op de locatie Mainframe van ruim € 650.000,-. Dit heeft te maken met de aankoopkosten die in het verleden gemaakt zijn voor het pand Mainframe.

Er zijn 3 varianten onderzocht in het haalbaarheidsonderzoek A, B en C:

- Variant A: in totaal worden hier 66 woningen gerealiseerd, alle bestaande bebouwing wordt gesloopt.
- Variant B: betreft 51 woningen en maximaal 1200 m2 bvo met een maatschappelijke functie.
- Variant C: het pand Mainframe blijft gehandhaafd en er worden 54 woningen gerealiseerd.

Ambtelijke bijstand: Judith Kluijtmans

Zaaknummer 2021-025925

Agendapunt:

Financiële haalbaarheid	variant A	variant B	variant C
Financiële informatie			
Kosten	€ -2.334.000	€ -2.305.000	€ -1.409.000
<i>verwerving & sloop</i>	€ -1.239.000	€ -1.239.000	€ -476.000
<i>bouw- & woonrijpmaken</i>	€ -782.000	€ -733.000	€ -661.000
<i>plankosten</i>	€ -312.000	€ -333.000	€ -271.000
Opbrengsten	€ 3.792.000	€ 3.395.000	€ 3.284.000
<i>sociaal</i>	€ 407.000	€ 300.000	€ 318.000
<i>bereikbare koop</i>	€ 1.209.000	€ 1.038.000	€ 917.000
<i>middelduur</i>	€ 1.140.000	€ 845.000	€ 1.152.000
<i>duur</i>	€ 1.035.000	€ 996.000	€ 896.000
<i>maatschappelijk</i>	€ -	€ 216.000	€ -
Resultaat op eindwaarde	€ 1.563.000	€ 1.087.000	€ 1.966.000
Resultaat netto contante waarde	€ 1.361.000	€ 947.000	€ 1.712.000
Planinfo			
Plangebied m ²	10.223	10.223	9.003
Aantal woningen	66	51	54
Aantal m2 bvo maatschappelijk		1200	

Het grootste verschil tussen de uitkomsten van de drie varianten wordt veroorzaakt door het niet inbrengen van de grond van Mainframe in variant C. Het toevoegen van het gebouw van Mainframe verslechtert het resultaat op de eindwaarde met circa € 400.000 (variant C vs. variant A). Het realiseren van een maatschappelijke voorziening van 1.200 m2 bvo, verslechtert het eindresultaat met ca. € 475.000 (variant A vs. variant B).

De haalbaarheidsstudie laat zien dat het mogelijk is om nieuwbouw of renovatie te financieren vanuit de opbrengsten van het woningbouwproject. Daarbij is het wel zo dat daarmee de winst van het woningbouwproject lager wordt ofwel dat er minder sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. De exacte kosten van nieuwbouw/renovatie zijn nog onbekend zodat de afweging nieuwbouw/renovatie pas gemaakt kan worden nadat de principekeuze om het Dorpsteam in het bestaande of een nieuw pand te huisvesten, is gemaakt.

Voor de uiteindelijke keuze voor één van de varianten dient uw raad te overwegen wat de nut en noodzaak is van het betrekken van het gebouw Mainframe bij de planontwikkeling. Puur uit financieel oogpunt is het niet aantrekkelijk om dit bij de ontwikkeling te betrekken. Uiteraard dient hier een maatschappelijk gezien bredere afweging te worden gemaakt. Gezien het voorstel over het maatschappelijk vastgoed in het centrum van Goirle en gezien het feit dat het herbouwen of renovatie van het gebouw Mainframe financieel gezien toch nog een plus oplevert is het aan te bevelen om varianten B en C verder uit te werken in een uitgebreide grondexploitatie.

Agendapunt:

1.2 Leystromen wil graag sociale huurwoningen op deze locatie realiseren

Leystromen wil graag sociale huurwoningen op deze locatie ontwikkelen. De basis voor deze realisatie is opgenomen in de prestatieafspraken die gemaakt zijn met Leystromen. In plaats van de ontwikkeling van sociale huurwoningen op de locatie Kalverstraat/Tilburgseweg is door Leystromen de intentie uitgesproken om deze te realiseren op (een van de) centrumlocaties.

Leystromen wil voor deze ontwikkeling in 2023 graag een intentieovereenkomst afsluiten waarin vastgelegd wordt wat de uitgangspunten en randvoorwaarden over en weer zijn. Het uitgangspunt van Leystromen is om minimaal 12 levensloopbestendige woningen en 12 bovenwoningen te realiseren, allemaal sociale huur of middendure huur. Hiervoor is voldoende ruimte in zowel variant A, B als C.

1.3 Stedenbouwkundige varianten

Door Kuijper Compagnons zijn een aantal stedenbouwkundige varianten uitgewerkt op basis van de verschillende varianten die PAS BV berekend heeft. Hieruit blijkt dat alle varianten te realiseren zijn binnen het plangebied. De volgende randvoorwaarden zijn als uitgangspunt voor de locaties gebruikt:

- De grote bomen worden waar mogelijk maximaal behouden
- Ruimtelijke samenhang met de omgeving, zorgvuldige aansluiting op bestaande woningen
- Verdichten met diverse woningtypes
- Ruimte voor spelen en ontmoeten, verblijfskwaliteit vergroten
- Aandacht voor klimaatadaptatie (ruimte voor water en groen, minimaal verharding)
- Parkeren maximaal uit zicht
- Ontsluiting vindt plaats via de bestaande omliggende infrastructuur

Daarnaast moet natuurlijk aangesloten worden bij de omgevingsvisie en de Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle.

1.4 Een herontwikkeling kan passen binnen de eerder door het college vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In 2021 zijn door het college voor de nieuwe woningbouwlocaties De Wildert, Mainframe en 't Loket stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Op hoofdlijnen sluiten de onderzochte financiële scenario's en stedenbouwkundige varianten aan bij deze randvoorwaarden. Omwille van de berekening is gekozen voor een mix in woningtypen, maar in de uitwerking van het plangebied is er nog ruimte om voor een andere inpassing te kiezen.

Kanttekeningen

1.1 In de financiële scenario's is nog geen rekening gehouden met de bouwkosten

In de financiële variantenanalyse is aangetoond wat het verschil per scenario is voor de grondontwikkeling. In een grondexploitatie worden de grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijke ontwikkeling in beeld gebracht. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en andere kosten zoals het maken van een bestemmingsplan e.d. Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.

De bouwkosten van een (maatschappelijk) gebouw zijn dus niet meegenomen in deze financiële variantenanalyse. Om meer duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van variant B is dus een nadere uitwerking nodig. Naast een uitgebreide grondexploitatie zullen we ook in beeld gaan

Agendapunt:

brengen wat de financiële gevolgen van het herbouwen van Mainframe en de structurele lasten (onderhoud/beheer) zijn.

1.2 Het zijn onzekere tijden voor wat betreft bouw- en ontwikkelkosten

In de financiële berekening is uitgegaan van het prijspeil van juli 2022. De huizenmarkt is op dit moment erg onzeker, het zou dus zo maar kunnen dat we tegen de tijd dat we het plan gaan ontwikkelen tegen hogere kosten aanlopen. We houden hierover continue een vinger aan de pols, als de markt erg veel verandert waardoor dit grote financiële consequenties heeft voor de ontwikkeling van de centrumlocaties zullen we tussentijds terugkomen naar de raad.

1.3 Op dit moment is er een negatieve boekwaarde

Op dit moment rust er op het perceel waar Mainframe staat een negatieve boekwaarde van ruim € 650.000,-. Dit heeft te maken met de aankoopkosten die in het verleden gemaakt zijn voor het pand Mainframe. Hierdoor komt een variant met nieuwbouw voor Mainframe veel duurder uit dan een variant waarin Mainframe gesloopt wordt of op de huidige locatie behouden blijft. Om het pand te behouden zal er veel onderhoud aan het pand gedaan moeten worden, dit kost structureel geld. Woningen op of in het bestaande pand realiseren om het onderhoud terug te verdienen is constructief gezien geen optie. Door een nieuw maatschappelijk gebouw van maximaal 1200 m2 bvo te realiseren kunnen zowel het Dorpsteam als het jeugdhonk hier gebruik van maken. Een eventueel nieuw pand zal zo gerealiseerd en bestemd worden dat het in de toekomst ook om te zetten is naar woningen.

1.4 Het toevoegen van woningen vergroot de parkeerdruk in het Centrum

Rondom het Jan van Besouwhuis is de parkeerdruk op dit moment al erg hoog. Het parkeren voor het nieuwe plan moet nog nader worden uitgewerkt. Voordat het plan centrumlocaties gerealiseerd wordt moet ons parkeerbeleid opnieuw onder de loep genomen worden. Het plan moet uiteindelijk getoetst worden aan het nieuwe parkeerbeleid.

Financiën

De ontwikkeling van het plan centrumlocaties zal verder berekend worden in een uitgebreide grondexploitatie. In het vervolgonderzoek zullen ook de financiële gevolgen van het herbouwen van Mainframe en de structurele lasten (onderhoud/beheer) voor het gebouw in beeld worden gebracht. Voor dit vervolgonderzoek is nog bijna € 20.000,- van het eerder toegekende budget beschikbaar.

Samenwerking

Niet van toepassing.

Communicatie

Dit voorstel is met Contour de Twern, Stichting Jong en het Dorpsteam besproken. Na het besluit zullen de vervolgstappen opnieuw met deze partijen besproken worden.

Vervolg

Nadat uw raad een keuze heeft gemaakt voor een scenario zullen we aan de hand daarvan dit financiële scenario verder uit gaan werken in een uitgebreide grondexploitatie.

Agendapunt:

Bijlagen

Bijlage 1: Financiële scenario's

Bijlage 2: Stedenbouwkundige variantenstudie

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Ruud Lathouwers, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2023

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Varianten B en C verder uit te werken in een grondexploitatie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 16 mei 2023.

, de voorzitter

, de griffier