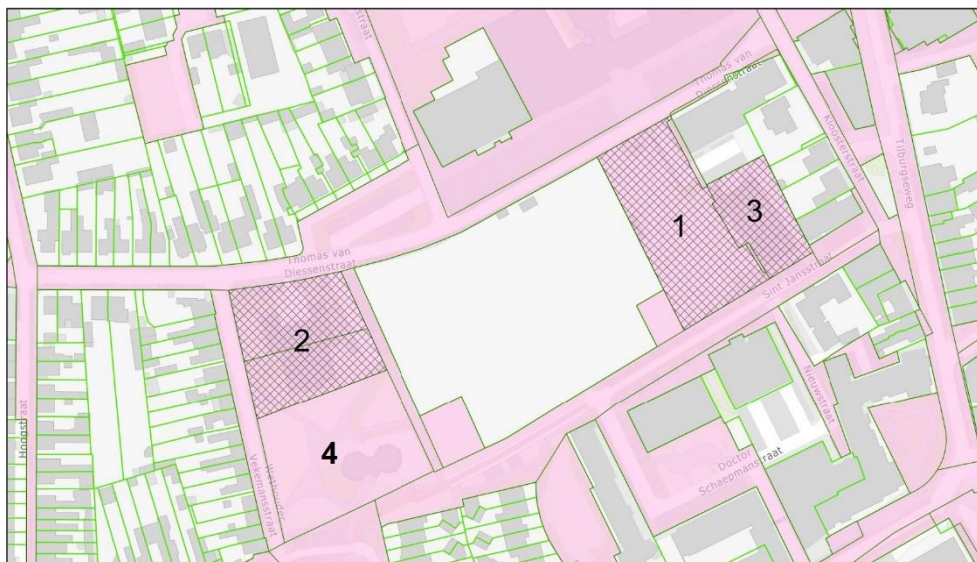


Memo

Van : Lars Meurs / Arjan Hollemans
Aan : Judith Kluijtmans, gemeente Goirle
Onderwerp : Variantenanalyse ontwikkellocaties centrum Goirle
Projectnummer : 097 1330/1813
Datum : 09-08-2022

1. Samenvatting

In het centrum van Goirle heeft de gemeente een viertal kavels in eigendom die zij willen ontwikkelen. PAS bv heeft een aantal ontwikkelvarianten op deze locatie geanalyseerd op ruimtelijke mogelijkheden en financiële haalbaarheid. Deze notitie geeft een eerste financiële verkenning van de haalbaarheid en mogelijkheden op deze kavels. Hierbij is al rekening gehouden met een de wens voor een hoog aandeel betaalbare woningen. Om de kosten te bepalen is de boekwaarde opgenomen, is een civiele raming opgesteld en zijn de plankosten bepaald. De grondopbrengsten zijn residueel bepaald op basis van de gegeven woningtypering en referenties voor de marktwaarde. De opgenomen boekwaarden, kosten en opbrengsten hebben prijspeil 01-01-2022.



Afbeelding 1 plangebied centrumontwikkeling

In de onderstaande tabel staan de kosten en opbrengsten per variant. Kosten en opbrengsten zijn opgenomen op prijspeil 1 januari 2022.

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	

Tabel 1 Overzicht financiële resultaten

2. Bestaande situatie

De vier percelen liggen ten oosten (2) en westen (2) van de begraafplaats aan de Thomas van Diessenstraat.

De percelen worden omsloten door de Thomas van Diessenstraat (noordzijde), bestaande panden Kloosterstraat (oostzijde), Sint Jansstraat (zuidzijde) en de Weth. Vekemanstraat (westzijde).

De twee percelen aan de westzijde (perceel 2 en 4) hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 6.000 m², de twee percelen aan de oostzijde (perceel 1 en 3) hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 4.000 m². Het totale planoppervlak bedraagt ca. 10.000 m².

Perceel 1 (Thomas van Diessenstraat 2A) is momenteel braakliggend, op perceel 2 (Thomas van Diessenstraat 4) is het consultatiebureau gevestigd. Op perceel 3 (Sint Jansstraat 1-01) is jongerenorganisatie 'Mainframe' gehuisvest, perceel 4 bestaat hoofdzakelijk uit een groengebied achter het consultatiebureau.

3. Programma en ruimtegebruik

Er zijn een drietal varianten doorgerekend, varianten A, B en C. Bij variant A worden in totaal 66 woningen gerealiseerd, variant B betreft 51 woningen en 1200 m2 bvo met een maatschappelijke functie. Bij de derde variant, C, blijft het pand van de jongerenorganisatie (perceel3) gehandhaafd en worden er 54 woningen gerealiseerd. Het plangebied van variant C is hierdoor kleiner, planoppervlak beslaat ca. 9.000 m2.

De onderstaande programma's kunnen gerealiseerd worden:

Woonprogramma	variant A	variant B	variant C
Grondgebonden [st]			
Rij- Hoekwoning Sociale huur		5	
Rij- Hoekwoning Bereikbare Koop	4	5	6
Rij- Hoekwoning middelduur	15	11	15
2/1 Kap groot duur	10	10	9
Appartementen [st]			
Sociale huur	22	10	17
Bereikbare koop	15	10	7
Totaal [st]	66	51	54
Maatschappelijk [m2 bvo]		1200	
Totaal [m2 bvo]		1200	

Tabel 2 programma's

Dit geeft de onderstaande verdeling over de diverse woning categorieën:

Woonprogramma	variant A	variant B	variant C
Sociaal	33%	29%	31%
Bereikbare koop	29%	29%	24%
Middelduur	23%	22%	28%
Duur	15%	20%	17%
Totaal	100%	100%	100%

Tabel 3 verdeling over woning categorieën

Het ruimtegebruik in de nieuwe situatie kan er als volgt uitzien:

Ruimtegebruik [m2]	variant A	variant B	variant C
kavels	5.508	5.665	5.288
rijweg & voetpad	1.155	1.050	945
parkeren	1.238	1.125	1.013
groen (restmaat)	2.332	2.393	1.757
Totaal [m2]	10.233	10.233	9.003

Tabel 4 ruimtegebruik nieuwe situatie

In deze doorrekening is uitgegaan van relatief kleine kavels voor de woningen, aangezien het een centrum locatie betreft.

4. Gehanteerde uitgangspunten

De inbrengwaardes van de percelen zijn door de gemeente Goirle verstrekt. Van perceel 4 is geen inbrengwaarde ontvangen. Perceel 4 betreft een groengebied met een (nood) gebouw. De inbrengwaarde van perceel wordt verondersteld € 0 te bedragen!

De ontsluiting van de drie varianten vindt plaats via de bestaande omliggende infrastructuur. Op de percelen zelf wordt alleen verharding aangelegd ten behoeve van parkeren en ontsluiting van de panden. De omliggende wegen worden, na realisatie van het plan, herstraat.

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de drie varianten is normatief bepaald wat het maximale programma is dat mogelijk is op de 4 locaties samen. Hierbij worden in alle varianten de grote bomen op perceel 1 gehandhaafd. Bij variant A is uitgegaan van het hele plangebied waarbij alles herontwikkeld wordt tot woningbouw. Bij variant B wordt 1.200 m² aan gbo (vergelijkbaar met de grootte van de huidige jeugdsociëteit) opgenomen aan realisatie van een maatschappelijke functie. Op het overige plangebied wordt woningbouw gerealiseerd. Bij variant C is de kavel waar de jeugdsociëteit op staat, kavel 3, buiten beschouwing gelaten. In de rest van het gebied wordt woningbouw gerealiseerd.

Om de varianten zo realistisch mogelijk te maken is gekeken naar hoe de mogelijke bebouwing in op de kavels zou passen. Op kavel 1 en 3, indien deze is meegenomen) is uitgegaan van (sociale) meergezinswoningen. De redenen hiervoor zijn het feit dat de grote bomen op dit terrein zoveel mogelijk behouden dienen te worden. Dit heeft tot gevolg dat er op deze kavel aan de kant van de Thomas van Diessenstraat slechts 9 meter vrije ruimte is tot aan de weg. Daarnaast is de bebouwing aan weerszijde van de kavel meerlaags. Hoogbouw past op deze locatie beter in het straatbeeld en voorkomt problemen met zichtlijnen in privéterrein. Tot slot is het voor de verkoopbaarheid van de woningen onwenselijk om

grondgebonden vrijesectorwoningen naast een jongeren centrum te ontwikkelen.

In variant B is gekozen om op kavel 3, de huidige locatie van de jeugdsociëteit, vastgoed met een maatschappelijk doel te realiseren. Hiervoor is uitgegaan van een grondwaarde van € 180,- per vierkante meter bvo. De grootte het gebied met maatschappelijke bestemming is gebaseerd op de grootte van het pand wat in de huidige situatie op kavel 3 staat.

Op kavel 2 en 4 is gelet op de omliggende bebouwing gekozen voor grondgebonden woningen. Dit past hier beter in het straatbeeld. Daarnaast is dit plot groter en leent zich dus beter voor ruimere grondgebonden woningen met een hogere grondwaarde.

Er is uitgegaan van een relatief hoog percentage betaalbare woningen, in variant A t/m C respectievelijk 63%, 58% en 55%. In variant A1 is een hoger percentage goedkoop segment omdat daarbij het hele plangebied voor woningen kan worden gebruikt. Het is aannemelijk om op de locatie die vrijkomt door kavel 3 mee te nemen in het plan, sociale of bereikbare woningen toe te voegen.

Parkeren vindt plaats op de percelen, er is gerekend met een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en 1 parkeerplaats per 100 m² bvo maatschappelijk.

5. Toelichting kosten, opbrengsten en resultaat

Qua kosten zijn variant A en B vergelijkbaar. Variant C kent aanzienlijk lagere kosten doordat perceel 3 geen onderdeel uitmaakt van het plan. Dit scheelt inbrengwaarde en sloopkosten van de jeugd sociëteit.

De opbrengsten van variant A liggen hoger dan die van de varianten B en C. Variant A levert circa € 0,4 miljoen meer op dan variant B, doordat in variant B 1.200 m² bvo maatschappelijk wordt gerealiseerd. Hierdoor krijgt variant B 15 woningen minder dan variant A (51 vs. 66 woningen). De opbrengst van de maatschappelijke m² is lager dan de opbrengst van de 15 extra woningen. De opbrengsten van variant A liggen circa € 0,5 miljoen hoger dan die van variant C, doordat variant A 12 woningen meer heeft dan variant C (66 vs. 54 woningen).

Bij de eindwaarde geeft variant C het hoogste resultaat. Variant C kent relatief hoge opbrengsten bij beperkte kosten, doordat er geen inbrengwaarde en sloopkosten van perceel 3 zijn. Variant C levert een circa € 0,4 miljoen hogere eindwaarde op dan variant A. En een circa € 0,9 miljoen hogere eindwaarde dan variant B.

6. Conclusies en aanbevelingen

Het grootste verschil tussen de uitkomsten van de drie varianten wordt veroorzaakt door het niet inbrengen van de grond van perceel 3 in variant C. Het toevoegen van de jeugd sociëteit in het plan is niet rendabel. En verslechtert het resultaat op 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).

Voor de uiteindelijke keuze voor één van de varianten dient de gemeente te overwegen wat de nut en noodzaak is van het betrekken van de jeugd sociëteit (perceel3) bij de planontwikkeling. Puur uit financieel oogpunt is het niet aantrekkelijk om de jeugd sociëteit bij de ontwikkeling te betrekken. Uiteraard dient er een maatschappelijk gezien bredere afweging te worden gemaakt over het betrekken van perceel 3 in de plannen.

Verder wordt aanbevolen om van de voorkeursvariant een proefverkaveling op te laten stellen. Waardoor er een beter inzicht op de onderstaande aspecten wordt verkregen:

- Stedenbouwkundige mogelijkheden op deze centrumlocatie;
- Dichtheid en kaveloppervlakte van de woningen;
- Parkeernorm en druk op bestaande bebouwing;
- Verkeerskundige (on)mogelijkheden van de ontsluiting via bestaande wegen.