

Raadsvoorstel

**Agendapunt:**

**Zaaknummer: 2021-025925**

### **Onderwerp**

Aanvraag budget voor onderzoek centrumlocaties

**Datum voorstel**      **Datum raadsvergadering**

21 december 2021    8 maart 2022

Aan de gemeenteraad,

### **Voorstel**

1. Een budget van € 40.000,00 beschikbaar te stellen om een haalbaarheidsonderzoek woningbouw voor de locaties 't Loket, De Wildert en Mainframe uit te kunnen laten voeren.
2. Dit budget te dekken uit de algemene reserve grondexploitatie.

### **Inleiding**

Op 3 november 2020 is door uw raad besloten om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat aan te passen. Tevens is tijdens deze vergadering een motie aangenomen om een financieel voorstel aan de raad te doen voor de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek woningbouw voor de locaties van 't Loket, De Wildert en Mainframe.

### **Argumenten**

#### *1.1 Op termijn gaan huidige functies weg en worden de bestaande gebouwen gesloopt*

Het haalbaarheidsonderzoek heeft betrekking op de locaties van De Wildert, Mainframe en 't Loket. Op dit moment ligt de locatie van De Wildert braak, het schoolgebouw dat hier stond is vorig jaar gesloopt. De huur van het gebouw van Mainframe is inmiddels opgezegd. Er is afgesproken dat het pand in 2023 opgeleverd wordt. Ook voor 't Loket wordt op dit moment een andere locatie gezocht. Dit betekent dat dit gebouw op termijn ook leeg komt te staan.

#### *1.2 Om een goede afweging te kunnen maken of en welk plan haalbaar is voor deze locatie is budget nodig*

Door bovengenoemde ontwikkelingen komt er een locatie midden in het centrum van Goirle vrij die ingericht kan worden voor woningbouw. Hier kunnen we specifieke doelgroepen huisvesten, bijvoorbeeld een CPO, senioren of juist goedkope starterswoningen en/of sociale huurwoningen. De totale opbrengst van de ontwikkeling van dit gebied is afhankelijk van de aantallen woningen en het soort woningen.

Op dit moment zit er al een boekwaarde op de locatie Mainframe van ruim € 700.000,-. Dit heeft te maken met de aankoopkosten die in het verleden gemaakt zijn voor het pand Mainframe. Om te berekenen welke type woningen en hoeveel woningen we stedenbouwkundig gezien op het terrein kwijt kunnen met een zo groot mogelijke opbrengst (zowel financieel als maatschappelijk) zijn er meerdere studies, onderzoeken en adviezen nodig.

We moeten een stedenbouwkundig plan voor het gebied maken, een financiële berekening laten maken en meerdere onderzoeken uitvoeren om te bekijken wat de haalbaarheid van dit plan is.

**Ambtelijke bijstand: Judith Kluijtmans**

**Zaaknummer 2021-025925**

**Agendapunt:**

Een stedenbouwkundig plan kost ongeveer € 20.000,-, het financiële onderzoek € 15.000,- en overige onderzoeken € 5.000,-.

**1.3 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 2022 graag een intentieovereenkomst afsluiten waarin vastgelegd wordt wat de uitgangspunten en randvoorwaarden over en weer zijn.

Het uitgangspunt van Leystromen is om ongeveer 12 levensloopbestendige woningen en 12 bovenwoningen te realiseren, allemaal sociale huur of middendure huur.

**Kanttekeningen****1.1 Boekwaarde**

Op dit moment is er al een boekwaarde van ruim € 700.000,- in verband met de aankoopkosten die in het verleden gemaakt zijn voor het pand Mainframe. Het is mogelijk dat met een nieuwe ontwikkeling geen positief financieel eindresultaat behaald wordt, dit moet blijken uit de onderzoeken die we nu uit gaan voeren. Daarna moet uw raad een besluit nemen of de plannen wel of niet uitgevoerd gaan worden en op welke manier.

**Financiën**

Er is op dit moment geen budget beschikbaar om het genoemde haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren. Om de kosten voor het haalbaarheidsonderzoek te dekken stellen wij u voor om een bedrag van € 40.000,00 beschikbaar te stellen en deze eenmalige kosten te dekken uit de algemene reserve grondexploitatie.

**Samenwerking**

Niet van toepassing.

**Communicatie**

Niet van toepassing.

**Vervolg**

Wanneer de resultaten van de onderzoeken bekend zijn zullen we deze voorleggen aan uw raad zodat een afweging kan worden gemaakt of er verder wordt gegaan met de planvorming en op welke manier.

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester  
Jolie Hasselman, secretaris

**Agendapunt:**

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021

gelet op de Gemeentewet;

**b e s l u i t :**

1. Een budget van € 40.000,00 beschikbaar te stellen om een haalbaarheidsonderzoek woningbouw voor de locaties 't Loket, De Wildert en Mainframe uit te kunnen laten voeren.
2. Dit budget te dekken uit de algemene reserve grondexploitatie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 8 maart 2022.

, de voorzitter

, de griffier