Raadsvoorstel

Zaaknummer: 48093-2025 /

Onderwerp: Openen grondexploitatie herontwikkeling gemeentewerf Schaijk

Auteur	:	Rob Postelmans
Domein/team	:	Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	:	Rob.Postelmans@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☒Ja ☐Nee

Onderwerp
Openen grondexploitatie herontwikkeling gemeentewerf Schaijk

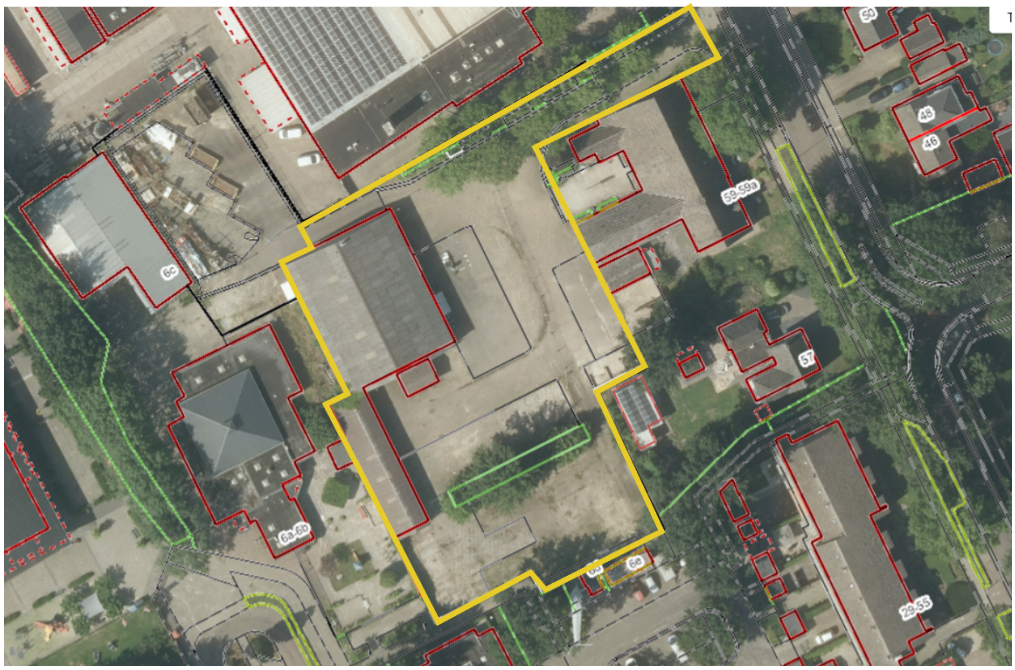
Voorstel

1. De grondexploitatie voor de tijdelijke herontwikkeling van een gedeelte van de voormalige gemeentewerf Schaijk te openen.
2. De voorziening exploitatienadelen te verhogen met het geprognosticeerde negatieve resultaat van € 629.904 netto contante waarde per 1 januari 2025 en dit ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf.
3. De 14e begrotingswijziging van 2025 vast te stellen.

Inleiding
Na de oprichting van de gemeente Maashorst op 1 januari 2022 is de functie gemeentewerf gecentraliseerd in Uden. De gemeente Maashorst zoekt naar een geschikte invulling van de locatie van de voormalige gemeentewerf in Schaijk.

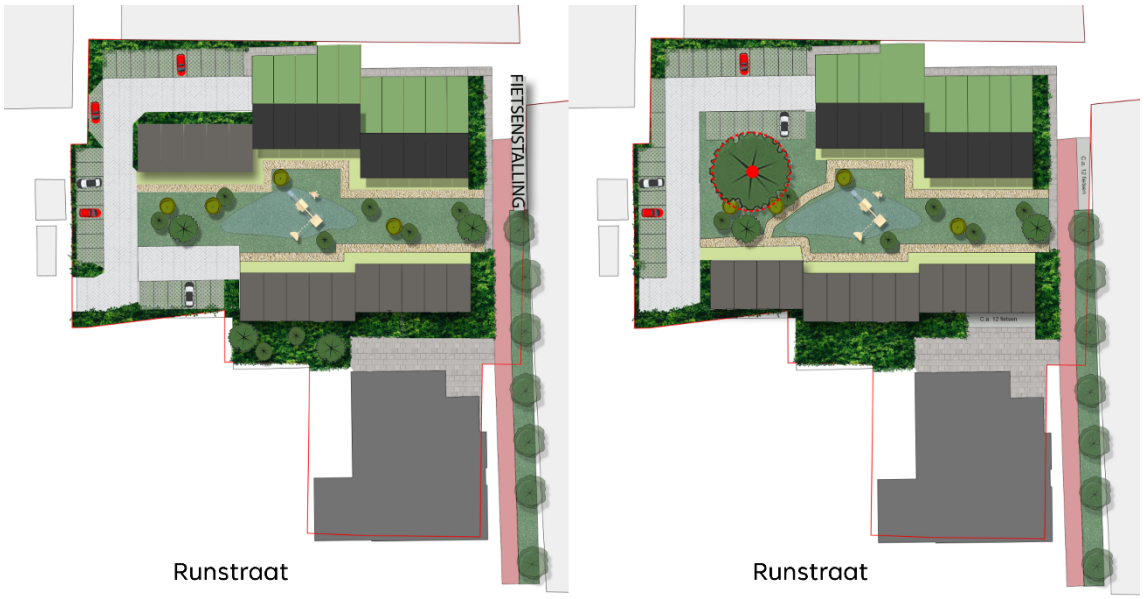
Sinds 2023 zijn we met woningcorporatie Mooiland in gesprek om hier flexwoningen (tijdelijke, verplaatsbare woningen) te plaatsen. Zie figuur 1 voor de aanduiding van de locatie. Dit plan sluit aan op het bestuursakkoord, waarin is opgenomen dat we een versnelling van de woningbouw willen realiseren door onder andere de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting te gebruiken.

Op 26 juni 2024 sloten we een intentieovereenkomst met Mooiland. In deze overeenkomst is onder andere opgenomen dat de haalbaarheid van het plaatsen van 25 flexwoningen verder onderzocht wordt. Voor de kostenverdeling is opgenomen dat de gemeente en Mooiland beide de helft van de kosten dragen.



Figuur 1 plangebied geel omlijnd

Na het sluiten van de intentieovereenkomst hebben we verder gesproken over de haalbaarheid. Er zijn 2 varianten voor de inrichting uitgewerkt: één met 24 woningen en één met 25 woningen, zie figuur 2.



Figuur 2 Inrichtingsvarianten bij overeenkomst met Mooiland

We zijn tot de conclusie gekomen dat het initiatief haalbaar is indien zowel Mooiland als de gemeente Maashorst bereid zijn om een gedeelte van het negatieve resultaat te dekken. Dit is opgenomen in een

samenwerkingsovereenkomst met afspraken over het plaatsen van maximaal 25 flexwoningen. Deze afspraken behelzen onder meer het in gebruik geven van de locatie aan Mooiland en het vestigen van een opstalrecht voor de flexwoningen en aanhorigheden.

Het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Mooiland is een bevoegdheid van het college. Het college heeft de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Om deze afspraken uit te kunnen voeren moeten we een grondexploitatie openen. Dit is een bevoegdheid van uw gemeenteraad. In de overeenkomst is een opschortende voorwaarde opgenomen dat de gemeenteraad uiterlijk op 1 januari 2026 een positief besluit moet nemen over de benodigde gemeentelijke budgetten. Als u instemt met voorliggend voorstel, voeren we de overeenkomst voor de realisatie van maximaal 25 flexwoningen uit.

Beoogd effect
Bijdragen aan de gewenste woningbouwversnelling door op deze locatie flexwoningen te realiseren voor de beoogde doelgroepen.

Argumenten
1.1 Via de grondexploitatie kunnen we uitvoering geven aan de afspraken met Mooiland in de samenwerkingsovereenkomst.
In de bijgevoegde grondexploitatie (bijlage 1) zijn de kosten van deze werkzaamheden opgenomen die de gemeente uitvoert. Dit zijn de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie voor flexwoningen. We stellen een planologische maatregel op en brengen deze in procedure en we maken de locatie fysiek bouwrijp. Mooiland plaatst vervolgens de woningen en de gemeente maakt daarna woonrijp.

1.2 Uw gemeenteraad is bevoegd tot het openen van een nieuwe grondexploitatie.
De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Wij geven een gedeelte van de gronden in het plangebied in gebruik aan woningcorporatie Mooiland. Dit zijn de bouwrijpe kavels waarop Mooiland de flexwoningen gaat plaatsen. Hiervoor wordt een recht van opstal gevestigd met een looptijd van 15 jaar. De grondexploitatie is een raming van alle kosten en opbrengsten om de gronden bouw- en woonrijp te leveren aan woningcorporatie Mooiland. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2027 en een verwacht negatief eindsaldo van € € 668.459,-. Op basis van netto contante waarde is dit per 1-1-2025 een bedrag van € 629.904,-. Een samenvatting van de grondexploitatie is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

1.3 Tijdelijk wonen is op deze plek planologisch voorstelbaar.
De locatie heeft een bedrijfsbestemming en ligt midden in de dorpskern van Schaijk in de nabijheid van verschillende voorzieningen. Hier wordt bedrijvigheid getransformeerd naar wonen. Een woonfunctie past functioneel goed op die plek en ook binnen onze ambitie uit de Omgevingsvisie voor inbreiding boven uitbreiding.

1.4 Dit plan met flexwoningbouw voorziet in het hoogst haalbaar aantal woningen gelet op de stedenbouwkundige beperkingen van de locatie.
De locatie heeft stedenbouwkundige beperkingen. Het terrein ligt achter het gemeentelijk monument Runstraat 59. Aan de westzijde van het terrein liggen jeugd- en sportlocatie de Piramide en een fysiotherapiepraktijk. Ter plaatse van het parkeerterrein aan de zuidzijde staat een antenne en twee nutsvoorziening gebouwen die het terrein afsluiten. Het terrein is daarmee alzijdig afgesloten van het openbaar toegankelijk gebied. Hierdoor is er sprake van bouwen in de tweede lijn, dus zonder direct contact met het openbaar toegankelijk gebied. We hanteren het algemene stedenbouwkundig

uitgangspunt dat we dit niet wenselijk vinden. Voor deze locatie geldt specifiek dat we het gemeentelijk monument aan de voorzijde van de locatie niet in de schaduw willen zetten van de nieuwe bebouwing, waardoor het wegvalt. Voor flexwoningen geldt dat deze stedenbouwkundige beperkingen niet aan de orde zijn omdat ze na de looptijd van de overeenkomst weer verwijderd worden. We hoeven daarom ook geen rekening te houden met de monumentale en cultuurhistorische waarden van de boerderij bij deze ontwikkeling. Doordat flexwoningen daarnaast een kleinere oppervlakte en een lagere parkeernorm hebben dan permanente woningen, kunnen er op het terrein meer flex- dan permanente woningen geplaatst worden. Daardoor is de bijdrage dan groter aan het voorzien in de woningbouwbehoefte voor de komende 15 jaar.

1.5 Door het plaatsen van flexwoningen kan over 15 jaar de locatie ingevuld worden met de meest geschikte functie.

Milieuzoneringsonderzoek door de ODBN heeft uitgewezen dat een deel van de locatie niet bebouwbaar is met geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. De reden is dat er hindercirkels van de omliggende functies over het terrein liggen. Binnen de hindercirkels mogen geen woningen geplaatst worden.

Vanwege deze milieubeperkingen en in argument 1.1 genoemde stedenbouwkundige beperkingen, kan een beperkt aantal permanente woningen op de werf worden gerealiseerd. Om tot de meest geschikte invulling te komen, willen we de omliggende grond betrekken. De in 2023 gerenoveerde sporthal De Eeght en de tussen de sporthal en gemeentewerf liggende jeugd- en sportlocatie Piramide hebben nog een levensduur van ca. 15 jaar. Deze gebouwen en onderliggende grond zijn eigendom van de gemeente. Dit geeft de mogelijkheid om over 15 jaar voor het complete gebied tot een geschikte indeling te komen. Voor de toekomst van het dorp is dit op dit moment de beste keuze. De bovengenoemde maatschappelijke- en sportfuncties kunnen over 15 jaar mogelijk gebundeld worden. Dit levert extra ruimte op voor andere functies. Daarnaast kan deze bundeling er bijvoorbeeld aan bijdragen dat in de toekomst ook voldoende vrijwilligers gevonden kunnen worden om de functies te ondersteunen. Ook zou er dan voor permanente woningen de meest geschikte locatie gevonden kunnen worden, waardoor er meer woningen gebouwd kunnen worden dan nu op het terrein van de gemeentewerf. Het stedenbouwkundig bezwaar van bouwen in de tweede lijn zou dan ook kunnen komen te vervallen omdat je de mogelijkheid hebt om het terrein direct te ontsluiten aan de omliggende gronden waardoor de bebouwing niet meer in de tweede lijn staat.

1.6 De flexwoningen voorzien in een specifieke behoefte van mensen met een dringende woonvraag.

De flexwoningen zijn met name geschikt zijn voor één- en tweepersoons huishoudens in het betaalbare (sociale huur) segment. Van dat type woningen is er weinig aanbod in Maashorst en meer specifiek in de kern Schaijk. Dit plan vergoot het aanbod kleinere en betaalbare woningen, waar een natuurlijke doorstroming te verwachten is en daarmee bijdraagt aan de totale dynamiek van de woningmarkt in Schaijk. Van de woningen in het plan is 80% bedoeld voor reguliere woningzoekenden met een dringende woonvraag. Dit zijn onder andere starters en/of doorstromers die op zoek zijn naar een sociale huurwoning maar onvoldoende inschrijftijd hebben opgebouwd bij de woningcorporatie. We verkennen de mogelijkheden om afspraken met corporaties te maken over de toewijzing. Naast deze groep stellen we ongeveer 20% van deze woningen beschikbaar voor zogenaamde aandachtsgroepen, zoals: statushouders, studenten, medisch urgenten en Oekraïense ontheemden. Hiervoor hebben we een subsidie van het Rijk ontvangen.

In het Beleidsprogramma Wonen en zorg (wat gebaseerd is op het woningbehoefteonderzoek Maashorst) is opgenomen dat we een opgave hebben om tot 2033 in Schaijk ca. 360-525 woningen te realiseren. Accenten liggen op het realiseren van sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuur t.b.v. 1- en 2-persoonshuishoudens. Daar sluit deze ontwikkeling dus op aan. Op dit moment telt het woningbouwprogramma voor Schaijk voldoende (potentiële) woningbouwlocaties. Op deze locaties (waar voorliggend project er één van is) kunnen in potentie ca. 400 woningen gerealiseerd worden. Hiervan zijn een kleine 200 woningen (197 woningen) harde plancapaciteit en de rest is zacht. In de jaren 2023 en 2024 zijn in totaal 58 reguliere woningen en 88 zorgwoningen opgeleverd.

Doordat de flexwoningen voldoen aan de kwaliteit van permanente woningen, dragen we bij aan het welzijn van de toekomstige bewoners, de omwonenden en vanuit duurzaamheidsoogpunt.

1.7 Door een overeenkomst met een looptijd van 15 jaar te sluiten kunnen we via een integraal ontwikkelperspectief voor de locatie en het aangrenzende gebied op termijn de meest geschikte permanente invulling geven.

Om tot een geschikte permanente invulling van de locatie te komen willen we over 12 jaar een integraal ontwikkelperspectief opgesteld hebben voor de definitieve inrichting van de locatie.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd tot het treffen van voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties en het onttrekken van bedragen uit de algemene reserve grondbedrijf.

Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het verplicht een voorziening te treffen voor verlieslatende exploitaties ter hoogte van het te verwachten verlies. Dit wordt gedaan op basis van de Netto Contante Waarde-methode. De voorziening exploitatienadelen stijgt hierdoor met € 629.904,-. Dit bedrag komt ten laste van de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf die hierdoor daalt.

3.1 De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de begrotingswijziging

Het betreft een begrotingswijziging die voortvloeit uit het vaststellen van de grondexploitatie. Dat is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 Door het voorliggende plan met flexwoningen uit te voeren, kunnen we niet meegaan in het voorstel van 'Schaijk bouwt ook' om permanente woningen te plaatsen.

Schaijk bouwt ook stelt voor om op een gedeelte van de voormalige gemeentewerf permanente woningen te bouwen. Indien we dit zouden uitvoeren is er naar verwachting beperkt ruimte voor flexwoningen. In argument 1.4 zijn de stedenbouwkundige argumenten genoemd waarom indien permanente woningen gebouwd worden, dit een beperkte bouwmassa moet zijn. Dat wil zeggen geen gestapelde woningen en voldoende afstand tot het monument.

Indien we toch tot afspraken zouden willen komen met Schaijk bouwt ook, heeft dit een groot effect op de afspraken die we met Mooiland gemaakt hebben. Deze zouden door een lager aantal flexwoningen herzien moeten worden. Het is niet zeker dat we hierover tot afspraken kunnen komen en lukt dit wel, dan brengt dit minimaal een aanzienlijke vertraging met zich mee.

De 'Beleidsregels uitgifte grond en vastgoed gemeente Maashorst 2023' bieden de mogelijkheid om de locatie één-op-één uit te geven aan Mooiland. Eén-op-een uitgifte van de locatie aan een andere partij dan Mooiland, zoals 'Schaijk bouwt ook', is gelet op de zgn. 'Didam-criteria' en deze beleidsregels niet zonder meer mogelijk. Wanneer wordt besloten om de locatie aan de andere partij dan Mooiland uit te

geven, dan zal in beginsel een openbare selectieprocedure gevoerd moeten worden, ook als het een CPO-initiatief betreft. Wel is het mogelijk om in een dergelijke openbare selectieprocedure de groep van potentiële gegadigden te beperken.

Daarnaast zou het realiseren van permanente woningen mogelijke toekomstige ontwikkelingen op deze locatie verhinderen. Dat gedeelte van de werf kan dan niet meer betrokken worden in het integraal ontwikkelperspectief voor het gebied. Daardoor zijn mogelijk de uit deze studie naar voren komende gewenste invulling (gedeeltelijk) niet realiseerbaar. Hoe minder bebouwing over 15 jaar vastligt, hoe meer ruimte om tot een zo gunstig mogelijke invulling van het gebied te komen.

1.2 Het plaatsen van flexwoningen heeft een negatief financieel resultaat.
Het realiseren van flexwoningen voor 15 jaar op een mogelijk tijdelijke locatie is kostbaar. Dit komt omdat het gepaard gaat met extra investeringen die niet uit de exploitatie terug te verdienen zijn als gerekend wordt met een exploitatieperiode van 15 jaar.

Dit heeft enkele redenen: de restwaarde van de woningen is nog onbekend en de investeringen kunnen over een beperkt aantal jaren worden afgeschreven. Dit geldt zowel voor de investeringen in de woningen als in de grond daaronder en de openbare ruimte. Dit laatste komt omdat de aangelegde voorzieningen (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, infrastructuur en groenvoorzieningen) mogelijk na 15 jaar niet meer bruikbaar zijn en verwijderd moeten worden. Ook het na 15 jaar verplaatsen van de woningen brengt kosten met zich mee. Doordat de doorlooptijd van bewoners van de woningen vaak korter is dan bij permanente woningen, brengt dit ook extra kosten met zich mee ten opzichte van permanente woningen. Overigens is een deel van de nu gemaakte kosten wel bruikbaar voor een ontwikkeling over 15 jaar. Dit betreffen met name de kosten voor de sloop van de bestaande loodsen op de locatie en de bodemsanering onder de voormalige zoutopslag.

We hebben met Mooiland afgesproken om dit negatieve resultaat gelijkmatig te verdelen over beide partijen. Om dit te bereiken doet Mooiland een bijdrage van € 112.500,- aan de grondexploitatie van de gemeente. De gemeente voert de grondexploitatie en Mooiland de opstalexploitatie. Beide exploitaties hebben een vergelijkbaar negatief resultaat. In ruil voor de bijdrage van Mooiland is in de overeenkomst een inspanningsverplichting voor de gemeente opgenomen om na 15 jaar een vervolg locatie te zoeken.

1.3 De beoogde opvanglocatie aan de Molenaarstraat in Schaijk is gedeeltelijk bedoeld voor dezelfde doelgroep als voorliggende locatie.
Vanuit de migratieopgave is onder ander de locatie Molenaarstraat in Schaijk aangewezen als locatie om een oplossing te realiseren voor de urgente migratie- en huisvestingsopgave voor circa 250 personen. Op welke wijze deze locatie ontwikkeld wordt en welke doelgroepen hier landen wordt nader uitgewerkt. De locatie Molenaarstraat is geschikt voor de combinatie van doelgroepen. Daarbij wordt gedacht aan de opvang van diverse mensen die snel woonruimte nodig hebben. Zoals Oekraïense ontheemden, statushouders en starters. Voor een deel overlappen de beide locaties elkaar met betrekking tot de doelgroepen. Bij de verdere uitwerking van de locatie aan de Molenaarstraat wordt in de fasering en in de samenstelling rekening gehouden met de ontwikkeling aan de Runstraat om ervoor te zorgen dat met name de lokale woningzoekenden optimaal kunnen profiteren van deze nieuwe betaalbare huurwoningen. Gezien de planning van beide projecten komen de woningen niet gelijktijdig op de markt en boren daardoor een andere doelgroep aan. Zo maken starters in Schaijk die beroep (moeten) doen op betaalbare (sociale) huur, uiteindelijk meer kans om in Schaijk een woning te vinden.

1.4 Er kan uit nog uit te voeren (vervolg)onderzoeken en uit de planologische procedure alsnog blijken dat het plan niet uitvoerbaar is.

Na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst stellen we een planologische maatregel op en doorlopen we hiervoor de procedure. We voeren in dat kader een omgevingsdialoog om de omgeving te informeren over de voorgenomen bouwplannen. Ook moeten we nog enkele onderzoeken uitvoeren voor deze maatregel. Hieruit kan naar voren komen dat de maatregel niet uitvoerbaar is.

Financiën

Het openen van de grondexploitatie leidt tot de 14e begrotingswijziging (toegevoegd aan dit voorstel als bijlage 2). Het te verwachten resultaat van de te openen grondexploitatie is op basis van netto contante waarde per 1-1-2025 € 629.904,- negatief. In bijlage 1 is te zien hoe dit bedrag is opgebouwd. Door het negatieve te verwachten resultaat stijgt de voorziening exploitatienadelen en daalt de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf. De weerstandscapaciteit om risico's binnen het grondbedrijf op te kunnen vangen blijft op ruim voldoende niveau.

Duurzame ontwikkeling

Zoals in argument 1.5 beschreven, voorzien de woningen in een behoefte. Mensen die minder kansrijk zijn op de woningmarkt krijgen door deze sociale huurwoningen wel een kans op een eigen woning. Samen met Mooiland benutten we de locatie binnen stedelijk gebied die minder geschikt is voor permanente woningen. Zo kan deze locatie toch een passende bijdrage leveren aan de behoefte aan woningen, tot het moment dat de meest geschikte permanente invulling wordt bepaald.



De flexwoningen worden grotendeels gebouwd met hout. Dat heeft een aantal duurzame voordelen:

- Hout is een biobased materiaal dat CO2 opslaat. Bouwen met hout is duurzamer dan wanneer er gebouwd wordt met beton en staal, dat veel CO2 uitstoot bij de productie.
- De woningen worden in een fabriek gebouwd, waardoor afval geminimaliseerd wordt.
- De modulaire opbouw van de woningen maakt het mogelijk om ze te demonteren en elders te hergebruiken, wat bijdraagt aan een circulaire economie.
- Hout en andere biobased materialen dragen bij aan een gezond binnenklimaat met goede akoestiek en natuurlijke vochtregulatie.

Participatie

Indien we de overeenkomst met Mooiland sluiten, starten we met de omgevingsdialoog. Hiervoor stellen we een communicatie- en participatieplan op. Voor het integraal ontwikkelperspectief dat we

gaan opstellen voor de invulling van de locatie en het aangrenzende gebied, starten we te zijner tijd een participatietraject om de bewoners van Schaijk te betrekken bij de permanente invulling van de locatie.

Communicatie
In februari 2025 zijn de omwonenden al geïnformeerd over de voorgenomen invulling van de gemeentewerf met flexwoningen.

Na het besluit van uw raad informeren we Mooiland daarover. De omwonenden van de locatie informeren we per brief. Daarnaast informeren we de gemeenschap Schaijk en overige inwoners van de gemeente via een bericht op de gemeentepagina over de tijdelijke invulling van de werf. De media informeren we met een persbericht, met eventueel een toelichting door de portefeuillehouder tijdens het wekelijkse persgesprek.

Vervolg
Indien uw gemeenteraad instemt met dit voorstel, treedt de overeenkomst met Mooiland in werking. De opschortende voorwaarde is dan vervuld. We gaan vervolgens de resterende onderzoeken uitvoeren, de omgevingsdialoog voeren en in overleg met Mooiland een keuze maken voor de inrichtingsvariant.

We voeren de planologische procedure en gaan de locatie bouw- en woonrijp maken. Mooiland plaatst de woningen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
1. Grondexploitatie Gemeentewerf Schaijk per 1 januari 2025
2. De 14e begrotingswijziging van 2025

Maashorst, 26 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas