Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vrijkomend maatschappelijk vastgoed
Portefeuillehouder	A. Slob/R.T.H.M. Derksen
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-1286528

Beslispunten

1. De startnotitie Vrijkomend maatschappelijk vastgoed" vast te stellen;
2. Een voorbereidingsbudget van € 250.000,- hiervoor beschikbaar te stellen.

Inleiding

Binnen de gemeente Lingewaard komen op korte termijn in meerdere kernen in totaal circa 14 accommodaties vrij die eigendom zijn van de gemeente. Het gaat onder andere om maatschappelijke accommodaties, schoollocaties en bibliotheken. Deze locaties bieden kansen voor een nieuwe invulling met woningbouw voor specifieke doelgroepen, waarmee kan worden voldaan aan de behoefte aan (betaalbare) woningen.

Beoogd effect

Een evenwichtig integraal plan voor alle vrijkomende maatschappelijke locaties. Waarbij oog is voor een uitgebalanceerd woonprogramma, goede ruimtelijke inpassing, optimaal gebruik van de bestaande kwaliteiten en financiële haalbaarheid.

Argumenten

1.1 De startnotitie geeft aan hoe deze locaties verder ontwikkeld worden.
De startnotitie (zie bijlage 2) vormt de basis voor de fasering, beheersing en besluitvorming van het project.

1.2 Voor de vrijkomende locaties stellen we een ontwikkelkader vast.
Per locatie stellen we eisen en randvoorwaarden op aan de programmatische, stedenbouwkundige en financiële ontwikkelmogelijkheden met gebruik van bestaande kwaliteiten. Op basis van beeldvorming en analyse wordt de context van de locaties vastgelegd en werken we toe naar een ontwikkelscenario per locatie.

1.3 Met de herontwikkeling worden de locaties op een duurzame wijze ingevuld.
Daarmee voorkomen we leegstand en verloedering en wordt een kwalitatieve en kwantitatieve bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

1.4 Er is grote behoefte aan wonen (Woondeal 2.0) en zorgwonen (Woonzorgvisie).
De gewenste ontwikkellocaties door vrijkomend maatschappelijk vastgoed zijn vanuit de ligging nabij voorzieningen interessant en kansrijk voor wonen en zorgwonen. Bijna alle locaties kunnen hieraan een essentiële bijdrage leveren. Bovendien biedt dit de mogelijkheid om op basis van de Woondeal 2.0 op een aantal locaties duurdere woningen neer te zetten als vereffening / compensatie van die locaties die ingezet worden voor sociale woningbouw.

1.5 Hergebruik of sloop-nieuwbouw van de accommodaties vraagt om een zorgvuldig afwegingsproces.
Vanuit de vele ruimtelijke ontwikkelingen die er spelen is het wenselijk dat we efficiënt met onze ruimte omgaan. Alle ruimtelijke opgaven vragen immers meer ruimte dan er beschikbaar is. Transformatie van

vrijkomend maatschappelijk vastgoed naar wonen en of zorgwonen draagt hieraan bij. In bijlage 3 is een inspiratieboek opgenomen waarin voor de vrijkomende locaties uitwerkingen voor hergebruik staan.

1.6 De raad wordt zo vroegtijdig betrokken.
Het gaat om een aantal beeldbepalende locaties in Lingewaard waar verschillende belangrijke functies een plek moeten krijgen. Daarom is het wenselijk en belangrijk dat de gemeenteraad bij de start van het proces meegenomen wordt.

2.1 Het vraagt onderzoek en uitwerking om tot een evenwichtig integraal ontwikkelkader te komen.
Dit ontwikkelkader is nodig om de locaties via een tender in de markt te kunnen zetten. De onderzoekskosten en planologische procedures ramen we op € 250.000,- voor 8 locaties (zie bijlage 2 en daarvan bijlage 1. Zie ook onder het kopje Financiën.

2.2 Verkoop van de betreffende locaties zorgt voor dekking van dit voorbereidingsbudget.
De te maken voorbereidingskosten en bestaande boekwaarde worden gedekt door de verkoopopbrengsten van de betreffende locaties. Het streven is om te komen tot een financieel resultaat die break-even is voor de vrijkomende locaties tezamen. Daarom is nu geen de specifieke dekking nodig.

Kanttekeningen

2.1 De opbrengsten bij transformatie naar sociale woningbouw zijn laag.
Het is lastig om financieel break-even te realiseren bij sociale woningbouw. De verkoop dekt niet in alle gevallen de kosten volledig af. We verwachten dat door vereffening van de kosten en opbrengsten van alle vrijkomende maatschappelijke locaties tezamen een break-even resultaat wel mogelijk is.

Financiën

Het gaat hier om een voorbereidingsbudget dat kan worden geactiveerd als “nog te verrekenen kosten” en te zijner tijd worden gedekt door de verkoopopbrengsten van de betreffende objecten (rekening houdend met de bestaande boekwaarden). De verwachting is dat dat mogelijk is. Daarom is voor nu geen dekking nodig. Een eventueel verlies wordt pas genomen en verwerkt in het jaar waarin duidelijk wordt dat de kosten niet of niet volledig gedekt kunnen worden uit de verkoopopbrengsten.
.
Voor de herontwikkeling van de vrijkomende maatschappelijke locaties is een incidenteel voorbereidingsbudget nodig van € 250.000,-. Voor de onderzoeken (quick scan ecologie, asbestonderzoek, bouwkundig onderzoek, archeologie, milieu) en planologische procedures (TAM-omgevingsplan) rekenen we op respectievelijk € 15.000,- en € 10.000,-, totaal € 25.000,- per locatie. Voor een aantal locaties zal aanvullend onderzoek nodig zijn, denk aan vitaliteit bomen, aanvullend asbestinventarisatie, KLIC, nader ecologisch onderzoek, parkeren, ed. Hiervoor reserveren we € 50.000,-.

Resumerend voor 8 locaties:

Basisonderzoek á € 15.000,-	€ 120.000
Aanvullend onderzoek	€ 50.000
Planologische procedure á € 10.000,-	€ 80.000
Totaal	**€ 250.000**

Waar mogelijk zetten we in op ondersteuning vanuit het versnellingsteam Wonen en Steengoed Benutten vanuit de provincie. Vanuit het versnellingsteam Wonen van de provincie Gelderland vindt bij de start van dit project ondersteuning plaats door de inzet van een stedenbouwkundige en planeconoom. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de provincie Gelderland. Bij hergebruik van locaties zetten we in op het programma Steengoed Benutten van de provincie Gelderland.

Communicatie en participatie

Per ontwikkellocatie wordt tot aan de verkoop van de locatie een beperkt participatietraject doorlopen, gericht op informeren en eventueel raadplegen van bewoners. In de uitvoeringsfase doorloopt de marktpartij een meer uitgebreid participatietraject. We selecteren een (sociaal maatschappelijke) ontwikkelaar (denk aan woningcorporatie en/of zorgpartij) die van begin tot eind het participatietraject doorloopt. De gemeente ondersteunt en faciliteert.

Voortgang

Binnen de fasering zijn de belangrijkste stappen:
Stap 1: opstellen van een integraal ontwikkelkader voor alle vrijkomende locaties;
Stap 2: uitwerking afzonderlijke locaties naar een ruimtelijk ontwikkelkader, waarin randvoorwaarden van de locatie worden vastgelegd;
Stap 3: op de markt zetten van de locaties via een tenderdocument en (concept) koopovereenkomst en selectie van een marktpartij;
Stap 4: uitvoeringsfase waarin realisatie van de locatie door marktpartij, gemeente begeleidt en faciliteert;
Stap 5: oplevering en overdracht openbaar gebied aan de gemeente (wanneer dat zich voordoet).

Duurzaamheid

De focus ligt op behoud van de bestaande gebouwen. Hergebruik van bestaande gebouwen leidt in het algemeen tot lagere bouwkosten, snellere planologische procedures (alleen functiewisseling) en is duurzamer. Behoud van het pand vergroot het draagvlak bij omwonenden doordat het pand onderdeel van de identiteit van een dorp of wijk blijft. Het geeft minder overlast dan bij sloop en het karakter van de plek blijft behouden. Het provinciale programma SteenGoed Benutten ondersteunt en draagt mogelijk bij in de proces- en onderzoekskosten. In samenwerking met de provincie is door architectenbureau opZoom een inspiratieboek gemaakt, met uitwerkingen voor hergebruik van de vrijkomende locaties (zie bijlage 3).

Bijlagen

Bijlage 1. Raadsbesluit
Bijlage 2: Startnotitie Vrijkomend maatschappelijk vastgoed”
Bijlage 3: Inspiratieboek transformatie vrijkomend maatschappelijk vastgoed

Bemmel, 20 mei 2025

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs