



Memo

AAN : Commissie EFO

CC :

VAN : College van B&W

DATUM :

OVERIGE : Memo toelichting bij sloop of hergebruik varianten voormalig gemeentekantoor in Monster.

Doel

Het gemeentekantoor in Monster aan de Choorstraat is sinds eind 2017 niet meer in gebruik als kantoor. Op 28 november 2018 is in de commissie EFO een discussienota besproken met betrekking tot de keuze voor sloop of hergebruik van het pand. Mede op basis hiervan wordt dit raadsvoorstel aan u voorgelegd. Deze memo is een bijlage behorend bij het raadsvoorstel.

Opbouw

Deze memo heeft als doel de argumenten en kanttekeningen van beide varianten inzichtelijk te maken. De opbouw van de memo is als volgt:

- Aanleiding
- Toelichting varianten
- Financiën
- Argumenten
- Vervolg
- Tabel +/- per discipline

De memo eindigt met een uitgebreide tabel waarin het totaaloverzicht aan argumenten van de twee varianten op een rij is gezet beoordeeld vanuit de verschillende disciplines. Denk daarbij aan wonen, zorg, verkeer, financiën, stedenbouw en groen.

Aanleiding

De in voorbereiding zijnde gebiedsvisie voor het voormalige gemeentekantoor in Monster heeft een lange historie. De gebiedsvisie schetst de ontwikkeling van de voormalige gemeentehuislocatie en de directe omgeving. Het wel of niet behouden van het voormalige gemeentekantoor is een fundamentele keuze. Op 16 maart 2016 is de concept gebiedsvisie gepresenteerd tijdens een raadsinformatieavond. Eveneens zijn in april 2016 en oktober 2016 participatieavonden met omwonenden en ondernemers gehouden. De voorkeursvariant van het college is sloop van het gemeentekantoor.

Om verder te kunnen met de uitwerking van de gebiedsvisie en het afronden van het participatietraject wordt het besluit aan u voorgelegd voor sloop van het voormalige gemeentekantoor:

- In te stemmen met sloop van het voormalige gemeentekantoor in Monster en de gebiedsvisie uit te werken met (kleinschalige) nieuwbouw als uitgangspunt;
- een krediet beschikbaar te stellen van € 535.000,- excl. BTW voor de voorbereiding en sloop van het voormalige gemeentekantoor in Monster.

Toelichting varianten

Indachtig de discussie in de cie EFO van november 2018 willen we u alsnog een toelichting geven op zowel sloop als hergebruik. Onderstaand volgt een toelichting op deze beide varianten.

Variant 1

Variant 1 gaat uit van sloop van het voormalige gemeentekantoor en de gebiedsvisie uit te werken met (kleinschalige) nieuwbouw als uitgangspunt. In deze variant ligt de focus op de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en mogelijke verlichting van de parkeerdruk.

De ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Monster is niet optimaal. De verschillende functies als parkeren en speelvoorzieningen zijn onvoldoende en niet goed georganiseerd. Het aanwezige groen is minimaal en weinig toegankelijk. Het gebied wordt mede daardoor als sociaal onveilig ervaren. Er is weinig plek voor ontmoeting, terwijl juist de aanwezigheid van een Brede School en de Noviteit hier een basis voor vormen. Uit de gehouden enquête onder omwonenden en ondernemers van het centrum komt naar voren dat parkeren een belangrijk aandachtspunt is. Het uitgangspunt bij deze variant is de groene binnenruimte versterken, stimuleren van ontmoeting en het koppelen van de verschillende openbare ruimtes in het centrum van Monster. Het behouden van het prettige leefklimaat dat de kern nu heeft staat voorop, waarbij er een kwaliteitsslag gemaakt kan worden in de openbare ruimte.

Op basis van bovengenoemde argumenten is tot nu toe in de concept gebiedsvisie uitgegaan van sloop met (kleinschalige) nieuwbouw. Er kunnen verschillende woningbouwscenario's worden uitgewerkt. Onderstaand zijn diverse mogelijkheden weergegeven.

- S1/ S3: twee appartementengebouwen met in totaal circa 16 appartementen en de ontwikkeling van 5 rijwoningen langs de Choorstraat. De appartementengebouwen zijn 4 lagen hoog. Het verschil tussen S1 en S3 zit in de prijsklasse van de woningen (van belang voor de financiële gevolgen).
- S2: Een scenario welke is ontstaan als gevolg van het lopende onderzoek naar de parkeersituatie. De 5 rijwoningen vervallen en in plaats daarvan wordt parkeren op maai-veld gerealiseerd.
- S4: een opzet waarbij er bewoonde gevels liggen aan de Choorstraat en het groengebied. Dit is gunstig met het oog op veiligheid en woonkwaliteit. Er is beperkt inzicht van de nieuwbouw in de bestaande tuinen, vanwege het parkeren aan de noordzijde. In totaal bestaat dit scenario uit 25 woningen.
- S5 / S7: Dit is een scenario gebaseerd op S1/S3, maar met een hogere bebouwing. De twee appartementengebouwen met in totaal circa 24 appartementen hebben zes bouwlagen. Eveneens worden er 5 rijwoningen langs de Choorstraat gerealiseerd. Vanwege meer programma worden er meer parkeerplekken (en minder groen) gerealiseerd. Het onderscheid tussen S5 en S7 is terug te zien in de financiële onderbouwing, en houdt verband met de prijsklasse van de woningen. Omdat in S5 en S6 gaat om hetzelfde aantal woningen is S7 financieel dus dezelfde.

- S6 / S7: Een scenario gebaseerd op S1/S3, maar met een grotere footprint van de gebouwen. De twee appartementengebouwen krijgen een grotere footprint en zijn 4 bouwlagen hoog. Ook worden er 5 rijwoningen langs de Choorstraat ontwikkeld. Er wordt minder groen gerealiseerd



Afbeelding scenario S1/ S3:
rijwoningen Choorstraat



Afbeelding scenario S2:
realisatie 36 parkeerplaatsen



Afbeelding scenario S4:
Verschillende type woningen.



Afbeelding scenario S5 / S7:
6 bouwlagen



Afbeelding scenario S6 / S7:
Grotere footprint

De te nemen stappen bij een besluit tot sloop van het voormalige gemeentekantoor en de gebiedsvisie uitwerken op basis van kleinschalige nieuwbouw zijn:

- Uitwerking gebiedsvisie op basis van het uitgangspunt sloop en (kleinschalige) nieuwbouw door middel van voortzetting van het participatietraject;
- mogelijke scenario's bij sloop van het voormalige gemeentekantoor t.a.v. verlichten parkeerdruk in samenhang met de ruimtelijke wenselijkheid beoordelen;
- het houden van een informatieavond om de omwonenden en belanghebbenden te informeren over het vervolg;
- voorbereiding aanvraag van de ontheffing op de Wet Natuurbescherming;
- gebiedsvisie inclusief grondexploitatie ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad
- indien ontheffing flora- en fauna ontvangen is een meervoudige onderhandse aanbesteding houden voor de opdracht tot sloop van het voormalige gemeentekantoor;
- gebiedsvisie uitwerken in uitgangspunten of kaders ten behoeve van marktselectie en juridische planuitwerking;
- uitvoering van de gebiedsvisie door het starten van een marktselectie voor de ontwikkeling van kleinschalige nieuwbouw;
- na gunning marktselectie een procedure starten voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Variant 2

Variant 2 gaat uit van hergebruik van het voormalige gemeentekantoor en de gebiedsvisie uit te werken met dit uitgangspunt. In deze variant ligt de focus op het omvormen van het gebouw van kantoor naar een woonfunctie met appartementen en de mogelijke financiële opbrengsten.

Bij hergebruik blijft de hoofdstructuur van het voormalige gemeentekantoor behouden en wordt na vaststelling van de gebiedsvisie een marktselectie gestart voor verkoop van het gebouw. Uit de marktconsultatie komt naar voren dat er externe partijen zijn die mogelijkheden zien voor hergebruik door het gebouw te strippen. De hoofdstructuur blijft bestaan, maar bestaande gevels worden verwijderd. De voormalige raadzaal zou mogelijk gehandhaafd kunnen worden. Ook geven partijen als optie het toevoegen van een extra bouwlaag.

Bij hergebruik kunnen er naar verwachting 22-40 appartementen gerealiseerd worden.



Afbeelding scenario hergebruik (H)

De te nemen stappen bij een besluit tot hergebruik van het voormalige gemeentekantoor en de gebiedsvisie uitwerken op basis van dit uitgangspunt zijn:

- Uitwerking gebiedsvisie op basis van het uitgangspunt hergebruik door middel van voortzetting van het participatietraject;
- mogelijke scenario's bij hergebruik van het voormalige gemeentekantoor t.a.v. verlichten parkeerdruk in samenhang met de ruimtelijke wenselijkheid beoordelen;
- het houden van een informatieavond om de omwonenden en belanghebbenden te informeren over het vervolg;
- gebiedsvisie ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad;
- gebiedsvisie uitwerken in uitgangspunten of kaders ten behoeve van marktselectie en juridische planuitwerking;
- uitvoering van de gebiedsvisie door het starten van een marktselectie voor hergebruik;
- na gunning marktselectie een procedure starten voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Ook bij deze variant is een ontheffing op de Wet Natuurbescherming nodig, maar de benodigde activiteiten hiervoor liggen bij een externe partij.

Financiën

Voor beide varianten zijn verschillende scenario's voor wat betreft het ingeschatte woningbouwprogramma financieel uitgewerkt. Deze scenario's zijn gebaseerd op een eerste inschatting. Op dit moment is het *niet* de bedoeling al een keuze te maken uit de genoemde scenario's. Deze zijn ontwikkeld om de consequenties van de keuze voor zowel sloop als hergebruik inzichtelijk te maken en daardoor een goed onderbouwde discussie te voeren. Na het besluit voor sloop worden verschillende woningbouwscenario's ontwikkeld en integraal beoordeeld bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie. Bij het eventuele vervolg van een marktselectie komt het gewenste woningbouwprogramma ook aan de orde in de mee te geven selectie- en beoordelingscriteria. Tegen die tijd wordt uw gemeenteraad ook de gelegenheid gegeven daarover mee te denken.

De in voorbereiding zijnde gebiedsvisie wordt opgesteld voor een breder gebied dan alleen voor het voormalige gemeentekantoor in Monster. De gebiedsvisie gaat uit van diverse investeringen. Indien er een keuze is gemaakt voor sloop of hergebruik worden deze investeringen opnieuw beoordeeld, zodat deze beoordeling integraal kan plaatsvinden.

De mogelijke scenario's die financieel doorgerekend zijn, zijn de volgende:

Scenario's sloop en (kleinschalige) nieuwbouw (S)

Om een goede financiële vergelijking te maken is onderstaand alleen uitgegaan van investeringen die een relatie hebben met de sloop van het voormalige gemeentekantoor en de opbrengsten van de (kleinschalige) nieuwbouw die er voor in de plaats wordt gerealiseerd. De overige investeringen vanuit de concept gebiedsvisie zijn buiten beschouwing gelaten.

S1) Rijwoningen en appartementen

- 5 rijwoningen
- 16 appartementen
- 19% sociale koop, 19% bereikbare koop

S2) Appartementen en extra parkeren

- 16 appartementen (19% sociale koop, 19% bereikbare koop)
- 36 parkeerplaatsen

S3) *Rijwoningen en appartementen*

- 5 rijwoningen
- 16 appartementen
- 100% sociale huur

S4) *Verschillende type woningen*

- 4 benedenwoningen (ca 80-100 m²)
- 14 kleine appartementen (ca 65 m²)
- 5 grote appartementen (ca 110 m²)
- 1 bovenwoning (ca 110 m²)
- 1 rijwoning (ca 140 m²)
- 72% sociale koop/ huur

S5) *Rijwoningen en appartementen in 6 bouwlagen*

- 5 rijwoningen
- 24 appartementen
- 21% sociale koop, 21% bereikbare koop

S6) *Rijwoningen en appartementen binnen een grotere footprint*

- 5 rijwoningen
- 24 appartementen
- 21% sociale koop, 21% bereikbare koop

S7) *Rijwoningen en appartementen binnen een grotere footprint*

- 5 rijwoningen
- 24 appartementen
- 100% sociale huur

Scenario's hergebruik (H)

Voor deze scenario's is puur en alleen naar het gebouw gekeken, eventuele extra mogelijkheden door gebruik te maken van het omliggende gebied zijn niet meegenomen. De aannames die zijn gebruikt bij de berekeningen zijn als volgt:

- Er wordt gestript tot casco-niveau (inclusief gevels)
- Het casco heeft voldoende draagkracht om transformatie naar wonen mogelijk te maken
- Er is rekening gehouden met een bedrag voor kleinschalige asbestsanering.
- Er zijn geen kosten opgenomen voor investeringen voor parkeren en groen in het omliggende gebied.

H1) Grote appartementen:

- 22 koopappartementen
- oppervlakte varieert van 90 m² tot 140 m²

H2) Kleine appartementen:

- 40 koopappartementen
- Oppervlakte varieert van 60 m² tot 90 m²
- Doelgroep: starters met 26% sociale koop (maximaal € 191.500) en 9% bereikbare koop (maximale von-prijs € 222.700,-)

H3 Zorg:

- 40 sociale huurappartementen, die via een woningcorporatie worden verhuurd.
- Oppervlakte varieert van 60 m² tot 90 m²
- In de voormalige raadzaal kan een maatschappelijke functie gerealiseerd worden.

Financieel vergelijk (Excl. BTW)

Sloop – nieuwbouw	Saldo in mln.	Aantal woningen
<i>S1: Rijwoningen en appartementen</i>	€ -0,8	21
<i>S2: Appartementen en extra parkeren</i>	€ -1,1	16
<i>S3: Woningbouw sociale huur</i>	€ -1,5	21
<i>S4: Verschillende type woningen</i>	€ -1,1	25
<i>S5: Rijwoningen en appartementen 6 lagen</i>	€ -0,5	29
<i>S6: Rijwoningen, grotere footprint</i>	€ -0,5	29
<i>S7: Woningbouw sociale huur</i>	€ -1,4	29
Hergebruik	Saldo in mln.	Aantal woningen
<i>H1: Grote appartementen</i>	€ 0,3	22
<i>H2: Kleine appartementen</i>	€ 1,0	40
<i>H3: (Zorg)appartementen sociale huur</i>	€ -0,7	40

De doorgerekende variant sloop en nieuwbouw kost de gemeente per saldo geld. De verwachte grondopbrengsten dekken niet alle te maken kosten.

De variant herontwikkeling kan de gemeente per saldo geld opleveren. De gemeente kan al haar kosten mogelijk dekken uit de verkoopopbrengst van het pand. In het geval van het scenario grote appartementen kan nog een financiële optimalisatie plaatsvinden wanneer een extra terugliggende bouwlaag wordt toegevoegd. Het financieel saldo van € 0,3 miljoen vermeld in bovenstaande tabel kan dan mogelijk oplopen tot € 0,6 miljoen positief.

Argumenten

Voor de volledigheid van deze memo zijn in onderstaande twee tabellen de belangrijkste argumenten per variant weergegeven. De argumenten zijn toegelicht in het raadsvoorstel. Zie voor de uitgebreidere argumenten per discipline de tabel aan het einde van deze memo.

Variant 1: sloop en kleinschalige nieuwbouw

<i>No.</i>	<i>Argument</i>
1.	Sloop biedt meer kans voor een kwalitatieve (groene) impuls van het gebied.
2.	Sloop biedt kans de parkeerdruk in het centrum van Monster te verlichten in plaats van te verzwaren.
3.	Voor sloop is er draagvlak bij de omwonenden.
4.	De benodigde financiële middelen voor de variant sloop en nieuwbouw en de bijbehorende investeringen in groen en buitenruimte conform de concept gebied visie zijn al opgenomen in het MeerjarenInvesteringsPlan (MIP).
6.	Sloop biedt meer kans voor een levendiger straatbeeld

Variant 2: hergebruik

<i>No.</i>	<i>Argument</i>
1.	Hergebruik is een goed uitgangspunt vanuit de gedachte van circulaire economie.
2.	Er is draagvlak voor hergebruik van het gebouw.
3.	Er zijn verwachtingen gewekt over hergebruik van het voormalige gemeentekantoor.
4.	De variant hergebruik kan afhankelijk van het woningbouwprogramma geld opleveren.
5.	Bij herontwikkeling is de variant met alleen sociale huur of zorg goedkoper dan bij sloop - nieuwbouw.
6.	Hergebruik biedt meer kansen op het toevoegen van betaalbare woningen conform de gemeentelijke Woonvisie.
7.	Hergebruik biedt meer kansen voor het invullen van de opgave op het gebied van zorg voor ouderen.
8.	Bij hergebruik blijft het beeldbepalende karakter van het gemeentehuis behouden;

Vervolg

Het is noodzakelijk een keus te maken om de in voorbereiding zijnde gebiedsvisie verder uit te kunnen werken en het lopende participatietraject af te ronden. De gebiedsvisie zal vervolgens ter vaststelling aan uw gemeenteraad worden voorgelegd.

Tabel per discipline

Onderwerp	Toelichting	Scenario 1: sloop							Scenario 2: hergebruik		
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	H1	H2	H3
Proces	Wat is het vervolg-proces?	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
		<p>Bij deze keuze wordt er een gebiedsvisie voorgelegd met sloop en nieuwbouw als uitgangspunt. De sloop van het gemeentekantoor vindt in opdracht van de gemeente plaats. Dit na het beschikbaar stellen van het benodigde krediet en de goedkeuring van de ontheffing Wet Natuurbescherming. Voor realisatie van nieuwbouw wordt een selectieprocedure voor een marktpartij gehouden. Eveneens dient er een bestemmingsplanprocedure gevoerd te worden voor de wijziging naar een woonbestemming.</p>							<p>Bij deze keuze wordt er een gebiedsvisie voorgelegd met hergebruik al uitgangspunt. Er wordt een selectieprocedure gehouden, waarbij externe partijen plannen kunnen indienen. Deze plannen worden beoordeeld op basis van een vooraf vastgesteld beoordelingskader. Ook hier dient er voor uitvoering van de plannen een ontheffing te komen op basis van de Wet Natuurbescherming vanwege de aanwezige vleermuizen. Afhankelijk van het gekozen plan dient er nog een procedure doorlopen te worden voor wijziging van het bestemmingsplan.</p>		

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	H1	H2	H3	
Snelheid	Welk van de varianten zal naar verwachting het snelst tot realisatie leiden?	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	
		De verwachting is dat beide trajecten evenveel tijd kosten, omdat dezelfde onderdelen uitgevoerd moeten worden. Denk daarbij aan vaststelling gebiedsvisie, aanvraag ontheffing, marktselectie en bestemmingsplanprocedure. Het verschil zit er alleen in bij wie de verantwoordelijkheid ligt, gemeente of een externe partij.										
Wet Natuurbescherming	Uit onderzoek blijkt dat er vleermuizen zijn gevestigd in het voormalige gemeentekantoor. Dit zijn beschermde diersoorten, daarom is zowel voor sloop als voor een intensieve verbouwing een ontheffing op de Wet Natuurbescherming nodig.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Voor sloop is er een ontheffing benodigd van de Wet Natuurbescherming in verband met de aanwezigheid van vleermuizen. Deze procedure duurt officieel 20 weken, maar kan oplopen tot circa één jaar.							Voor een transformatie naar hergebruik is er ook een ontheffing benodigd van de Wet Natuurbescherming in verband met de aanwezige vleermuizen. Deze procedure duurt officieel 20 weken, maar kan oplopen tot circa één jaar.			

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	H1	H2	H3
Stedenbouwkundige kwaliteit	Wat voor invloed heeft het scenario op de stedenbouwkundige kwaliteit? Welke scenario biedt de meeste kansen om dit te verbeteren?	++	--	++	+	+/-	-	Zie S5/ S6	-	-	+/-
		<p>Sloop biedt mogelijkheid om beperkte kleinschalige bebouwing te realiseren, passend in de bebouwingsstructuur van de Choorstraat. De straat krijgt hierdoor een betere beleving. Door in te zetten op kleinschalige woningbouw in het groen wordt de sociale controle in het gebied verbeterd. Het scenario met extra parkeren aan de Choorstraat is stedenbouwkundig gezien onwenselijk omdat hiermee de bestaande bebouwingswand wordt afgebroken met een ongedefinieerde ruimte als gevolg (zie schets scenario S2). Tegenover de bestaande woonbebouwing ontstaat dan een openbare ruimte met veel verkeersbewegingen en geringe verblijfskwaliteit. Het scenario S5 stelt 6 laagse bebouwing voor, 2 bouwlagen hoger dan het naastgelegen appartementencomplex. Scenario S6 stelt 4 laagse bebouwing voor, waarbij de footprint van de bebouwing groter wordt.</p>							<p>Het bestaande gebouw is, met haar forse volume en typologie, een vreemde eend in de stedenbouwkundige structuur van de kern. Bij hergebruik blijft dit bestaan. Het bestaande gebouw heeft, omdat het een voormalige kantoorfunctie betreft, een zeer gesloten karakter en uitstraling die detoneert in de historische context. Door het toevoegen van woningen in dit gebouw kan het geheel mogelijk wel een levendiger en meer open karakter krijgen. Dit vraagt wel bijzondere aandacht voor de vormgeving van, en functies in de plint van het gebouw. Toevoegen van een maatschappelijke functie biedt hier kansen, vandaar een lichte voorkeur bij H3 binnen deze variant</p>		

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	H1	H2	H3
Groen	Wat voor invloed heeft het scenario op de hoeveelheid aanwezig groen? Is door het scenario een kwaliteitsslag te maken?	++	-	++	+/-	+/-	-	Zie S5/ S6	-	-	-
		Het aandeel bebouwd oppervlak van deze variant is lager. Dit biedt de mogelijkheid om groenvoorziening toe te voegen, hetgeen een kwaliteitsimpuls betekent voor omliggend gebied en gunstig is met het oog op klimaatveranderingen (minder verharding bij piekbuien, meer groen tegen hittestress voor ouderen). Voor S6 geldt dat er zowel meer parkeerplekken als meer bebouwd oppervlak wordt toegevoegd.							Verwachting is dat het bestaande groen blijft, maar het eventuele groen wat wordt toegevoegd is naar verwachting meer privaat (tuinen) groen.		
Parkeren	Er wordt een hoge parkeerdruk in het centrum van Monster beleefd. Welke scenario biedt mogelijkheden om deze te verlagen?	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	--	--	--
		Scenario S2 biedt kansen voor realisatie van <i>extra</i> parkeerplaatsen aan de Choorstraat. Als deze kans niet wordt gepakt is de parkeerbalans per saldo neutraal of licht negatief.							Bij hergebruik is er geen ruimte voor het realiseren van <i>extra</i> parkeerplaatsen. Ten opzichte van de sloop-nieuwbouw variant (circa 20 woningen) komt er met circa 40 woningen juist extra parkeerdruk op de piekmomenten (buiten kantoor tijden).		

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	H1	H2	H3
Woonvisie	In hoeverre kan het scenario bijdragen aan het realiseren van de woondoelen uit de Woonvisie?	+/-	+/-	+	+	+/-	+/-	+	-	+	++
		<p>Bij de variant sloop worden er minder woningen gerealiseerd dan bij de variant hergebruik. Afhankelijk van de uiteindelijke programmering kan er ook bij sloop nog steeds worden voldaan aan de Woonvisie, maar in minder hoge aantallen woningen. Er is vooral een tekort aan sociale huur, daarom is S3 vanuit de Woonvisie de meest aantrekkelijke variant binnen de sloopvarianten. Kanttekening is de samenhang met de opbrengsten. Hoe meer woningen in de sociale categorie, hoe lager de opbrengsten. Voor S5 geldt, omdat het hier om 6 laagse bebouwing gaat, waarbij een lift noodzakelijk is, de kanttekening voor wat betreft de opbrengsten ook geldt. De investeringen voor een dergelijk gebouw zijn hoger.</p>							<p>Er worden meer woningen gerealiseerd dan bij sloop, dus kijkend naar aantallen woningen wordt bij deze variant afhankelijk van de definitieve programmering in hogere mate bijgedragen aan het realiseren van de doelen uit de Woonvisie. Er is vooral een tekort aan sociale huur, daarom is H3 vanuit de Woonvisie van alle scenario's de meest aantrekkelijke variant. Kanttekening is de samenhang met de opbrengsten. Hoe meer woningen in de sociale categorie, hoe lager de opbrengsten.</p>		

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	H1	H2	H3
Zorg	In hoeverre kan het scenario bijdragen aan de wens om zorg te faciliteren?	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-	+	+	+	++
		<p>De nabijheid van het centrum, winkelgebied en supermarkt maakt de locatie ideaal als woongebied voor de oudere doelgroep. Afhankelijk van de mate waarbij in het ontwerp gestuurd wordt op levensloopgeschiktheid zijn de woningen wel of niet geschikt voor mensen met een ondersteuning- en/of zorgvraag.</p> <p>Daar de woningbouwprogrammering in Monster vooral nog behoefte heeft aan sociale huur gaat de voorkeur bij sloop uit naar S3.</p>							<p>Er is in Monster veel behoefte aan woonvormen voor senioren. Naast vergrijzing algemeen kent Monster in verhouding t.o.v. Westland sowieso meer 'grijze druk'.</p> <p>Van de huidige volkshuisvestelijke woningvoorraad in Monster is slechts 10% als seniorwoning te bestempelen. Daarnaast zijn aan de zuid en zuidoostelijk kant van het centrum nagenoeg geen woningen beschikbaar voor ouderen die we als geschikt- of verzorgd wonen kunnen classificeren. De transformatie van het gemeentehuis naar een levensloopgeschikt woningaanbod kan een bijdrage geven aan het invullen van die leemte en opgave. Hergebruik met een focus op zorg en maatschappelijke functies (H3) sluit het beste aan bij deze opgave.</p>		

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	H1	H2	H3
Financieel resultaat	Levert de variant de gemeente geld op?	-	-	--	-	-	-	--	+	++	-
		Deze variant kost de gemeente per saldo geld. De verwachte grondopbrengsten dekken niet alle te maken kosten.							De variant herontwikkeling kan de gemeente per saldo geld opleveren. De gemeente kan al haar kosten mogelijk dekken uit de verkoopopbrengst van het pand. De hoogte van de opbrengsten is uiteraard afhankelijk van de keuze van de woningbouwprogrammering.		
Financieel Risico	Wat is de inschatting van het risico bij het houden van een selectieprocedure?	+	+	+	+	+	+	+	+/-	+/-	+/-
		De inschatting is dat de kans op een financieel haalbaar plan groter is bij nieuwbouw, dit vanwege de grotere onzekerheden bij de uitvoering van een transformatieproject.							Selectieprocedure biedt geen garantie op een uitvoerbaar en financieel haalbaar plan, waarbij dit risico bij hergebruik hoger wordt ingeschat. Hergebruik levert meer onzekerheid op bij de uitvoering van het project, dus financiële risico's.		

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	H1	H2	H3
Financiële dekking	Is er duidelijkheid over de benodigde financiële dekking?	+	-	-	-	-	-	-	+	+	-
		Uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid sloop en herinrichting zijn voor scenario S1 geborgd, omdat dit scenario specifiek is benoemd.							De verwachting is dat alle gemeentelijke kosten gedekt kunnen worden uit de verkoopopbrengst van het pand, behalve bij scenario H3.		
Duurzaamheid		+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
		Sloop kan voelen als kapitaalvernietiging; dus daarom minder duurzaam. Door nieuwbouw en investeren in de openbare ruimte juist een toekomstbestendigere omgeving realiseren.							Hergebruik kan duurzaam zijn en draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het bestaande gebouw. Het gebouw zal naar verwachting wel volledig gestript moet worden om aan de huidige prestatie-eisen van het Bouwbesluit te voldoen.		

