

Raadsvoorstel

Waalre, 16 januari 2018

Vergaderdatum	: 6 februari 2018
Voorstelnummer	: 2018-07
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: J. Lafarre / K. de Jong
Naam voorstel	: Voorstel gebiedsontwikkeling Trolliuslaan en omgeving
Grondslag raadsbesluit	: Budgetrecht gemeenteraad

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van de resultaten van de stedenbouwkundige en programmatische studie voor de herontwikkeling van de Trolliuslaan en omgeving;
2. In te stemmen met het openen van de grondexploitatie 'Trolliuslaan en omgeving' met een eindwaarde op 31-12-2021 van € 146.326,- negatief;
3. Ten behoeve van de dekking van het verwachte negatieve resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie een verliesvoorziening ter hoogte van €135.123,- te treffen ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie;
4. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ad €1.093.000,- ten behoeve van de externe investeringen voor het realiseren van het woningbouwplan;
5. Geheimhouding op te leggen op bijlage 1, Memo Uitgangspunten Grondexploitatie 'Trolliuslaan en omgeving', op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet jo artikel 10 lid 2 sub b WOB i.v.m. financiële belangen;
6. Het structuurontwerp "ombouw 't Hazzo tot duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten" vast te stellen.
7. Een krediet ad. € 1,93 miljoen beschikbaar te stellen voor de "ombouw van 't Hazzo tot duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten" (waarvan €400.000,- al is opgenomen in de begroting 2018)
8. Gemeenschapshuis 't Hazzo (na verhuizing van de verenigingen) dit voorjaar te slopen ten laste van de hiertoe onder punt 4 en 7 beschikbaar gestelde kredieten

Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Trolliuslaan en omgeving (realisatie van woningbouw & ombouw 't Hazzo tot duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten).

Voorstel

1. Kennis te nemen van de resultaten van de stedenbouwkundige en programmatische studie voor de herontwikkeling van de Trolliuslaan en omgeving;
2. In te stemmen met het openen van de grondexploitatie 'Trolliuslaan en omgeving' met een eindwaarde op 31-12-2021 van € 146.326,- negatief;
3. Ten behoeve van de dekking van het verwachte negatieve resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie een verliesvoorziening ter hoogte van €135.123,- te treffen ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie;
4. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ad €1.093.000,- ten behoeve van de externe investeringen voor het realiseren van het woningbouwplan;
5. Geheimhouding op te leggen op bijlage 1, Memo Uitgangspunten Grondexploitatie 'Trolliuslaan en omgeving', op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet jo artikel 10 lid 2 sub b WOB i.v.m. financiële belangen;
6. Het structuurontwerp "ombouw 't Hazzo tot duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten" vast te stellen.
7. Een krediet ad. € 1,93 miljoen beschikbaar te stellen voor de "ombouw van 't Hazzo tot duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten" (waarvan €400.000,- al is opgenomen in de begroting 2018)
8. Gemeenschapshuis 't Hazzo (na verhuizing van de verenigingen) dit voorjaar te slopen ten laste van de hiertoe onder punt 4 en 7 beschikbaar gestelde kredieten.

Inleiding

Op basis van diverse raadsbesluiten wordt door ons invulling gegeven aan de gebiedsontwikkeling "Trolliuslaan en omgeving", het gebied rond 't Hazzo in Aalst. Door uw besluit tot de realisatie van het multifunctionele gemeentehuis, Het Huis van Waalre, met huisvesting voor verenigingen en de gemeentelijke organisatie, is duidelijk geworden dat 't Hazzo haar functie als gemeenschapshuis en ontmoetingscentrum voor de verenigingen in Aalst zal verliezen. U heeft ons enige tijd geleden dan ook opgedragen een gebiedsvisie voor het gebied rondom 't Hazzo op te stellen. Daarbij heeft u als kaders onder meer meegegeven dat er aandacht moest zijn voor invulling van het gebied met sociale woningbouw (in het bijzonder sociale huurwoningen) en ontmoeten gekoppeld aan de sporthal.

Op 18 april 2017 heeft u de "Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving" vastgesteld. In deze visie en de gelijktijdig daarmee vastgestelde ontwikkelingskaders is een herontwikkeling van de huidige locatie van 't Hazzo voorzien waarbij sprake is van sloop van het bestaande gemeenschapshuis (exclusief sporthal), realisatie van een nieuwe kantine / ontmoetingsruimte en invulling van het vrijkomende gebied met (sociale) woningbouw.

Op basis van de vastgestelde gebiedsvisie en ontwikkelingskaders zijn tot nog toe de volgende deelprojecten in gang gezet en gerealiseerd:

Op basis van de vastgestelde gebiedsvisie en ontwikkelingskaders zijn tot nog toe de volgende deelprojecten in gang gezet en gerealiseerd:

- Stedenbouwkundige en programmatische studie voor de herontwikkeling van het projectgebied;
- Intentieovereenkomst met Woonbedrijf voor de bouw van sociale huurwoningen;
- Oriënterende gesprekken met de eigenaren van particuliere gronden binnen het projectgebied;
- Opstellen van een grondexploitatieberekening voor de Trolliuslaan en omgeving;
- De vaststelling van een plan van aanpak voor de ombouw van 't Hazzo tot "duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten";
- Uitwerking van een structuurontwerp voor de ombouw 't Hazzo;
- De calculatie van het benodigde krediet voor de ombouw van 't Hazzo;
- Een raadsinformatieavond met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Trolliuslaan en omgeving

Met alle stappen die zijn gezet is een goed beeld ontstaan van de gewenste toekomstige invulling van het gebied. Hierbij wordt voldaan aan eerder geformuleerde wensen en uitgangspunten, zoals een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, een groene, parkachtige setting, realisatie van sociale huurwoningen én een ombouw van 't Hazzo tot een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten. De ombouw en gebiedsontwikkeling kunnen uiteindelijk budgettair neutraal worden gerealiseerd.

Beoogd resultaat

Het doel van het project is te komen tot een herontwikkeling van het gebied aan de Trolliuslaan en omgeving waarbij invulling plaatsvindt met (sociale) woningbouw en waarbij 't Hazzo wordt omgebouwd tot een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten.

Argumenten

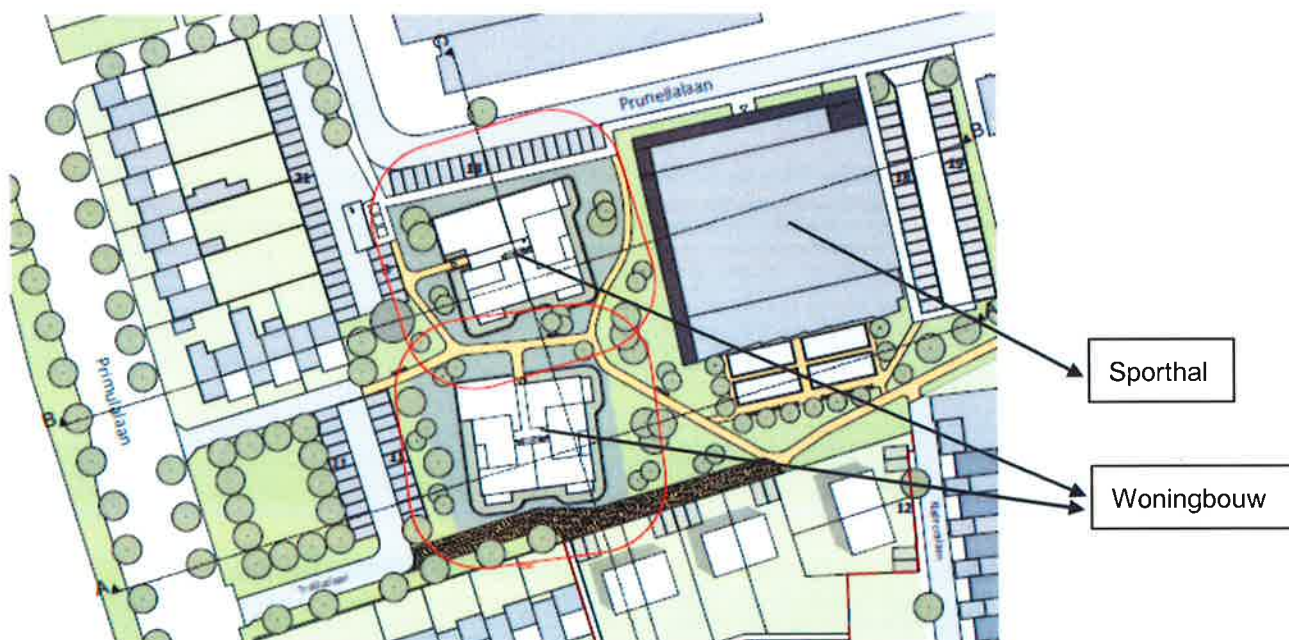
1.1 De stedenbouwkundige en programmatische studie voor de ombouw, de woningbouw en de inrichting van het gebied is in goed overleg tussen betrokkenen tot stand gekomen.

Op basis van de door u vastgestelde gebiedsvisie, opgesteld in samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden, is door KAW architecten, in opdracht van en samenwerking met de gemeente en Woonbedrijf, een stedenbouwkundige en programmatische studie verricht voor de herontwikkeling en inrichting van het gebied.

Het resultaat van deze studie, waarbij invulling is gegeven aan de kaders die volgen uit de gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving, is zichtbaar in onderstaande afbeelding. In de huidige opzet, die tevens als basis heeft gediend voor de grondexploitatieberekening, en die tot stand is gekomen in nauwe samenwerking tussen Woonbedrijf, het ontwerpteam voor de ombouw van 't Hazzo en het ontwerpteam voor de gebiedsontwikkeling, wordt sociale woningbouw voorzien in een tweetal woonblokken (respectievelijk 2- en 3-laags).

Aan de zuidzijde kunnen, indien overeenstemming wordt bereikt met de particuliere grondeigenaren, enkele vrije sectorwoningen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen binnen het projectgebied zal voldoen aan de vereiste normering. Bij de planuitwerking voor de woningbouw, het openbaar gebied én de ombouw 't Hazzo, die zoals aangegeven in wisselwerking met alle betrokken partijen tot stand zijn gekomen, is aandacht besteed aan veel aspecten, o.a. de door de raad in de gebiedsvisie vastgestelde

kaders, de kosten, de ruimtelijke kwaliteit, de functionele uitgangspunten en de wensen van Woonbedrijf.



Voorlopig eindbeeld stedenbouwkundige en programmatische studie

1.2 De studie biedt een uitstekende basis voor de verdere planuitwerking

In de stedenbouwkundige en programmatische studie is nadrukkelijk gezocht naar een invulling van het gebied waarbij alle vooraf benoemde kaders en uitgangspunten op een zo goed mogelijke manier in samenhang kunnen worden gerealiseerd.

Dit heeft geleid tot een model waarbij een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats vindt door een parkachtige setting te creëren waarin de sociale woningbouw kan worden gerealiseerd. Ook kan de ombouw van 't Hazzo tot duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten op deze manier goed worden ingevuld, waarbij de ingang aan de zijde van de Prunellalaan wordt gerealiseerd, hetgeen ook een positief effect heeft voor de ruimtelijke kwaliteit aan deze zijde. Zowel ons college als Woonbedrijf zijn enthousiast over de uitkomsten van de studie en de haalbaarheid van de plannen.

Inmiddels zijn de uitkomsten van de modelstudie ook doorgerekend ten behoeve van het openen van een gemeentelijke grondexploitatie. Hoewel er uiteraard nog een aantal onzekere factoren zijn (zoals de verwerving van een gedeelte van particuliere percelen aan de zuidzijde) laten de huidige berekeningen een verwacht eindresultaat zien van €146.326,- negatief.

Er is dus weliswaar sprake van een verwacht negatief resultaat, maar de hoogte hiervan is beperkt wanneer men in ogenschouw neemt dat er sprake is van een herontwikkelingsproject waarbij een boekwaarde van het bestaande gemeenschapshuis moet worden afgeboekt, er veel openbare ruimte moet worden ingericht en er met name sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Voor de ombouw van 't Hazzo naar een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten is sprake van een sluitende businesscase. Naar verwachting resteert zelfs nog een positief structureel resultaat na realisatie van het gebouw. Dit positieve resultaat op de algemene exploitatie van de gemeente kan worden gerelateerd aan de (dekking van)

het grondexploitatie resultaat zodat uiteindelijk de gehele transformatie een budgetneutraal resultaat voor de gemeente oplevert.

2.1 Om de uitvoering van de herontwikkeling van het gebied te kunnen starten is het vaststellen van grondexploitatie noodzakelijk

In de grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten voor de herontwikkeling tot woningbouwgebied berekend. Het gaat hierbij zowel om planvoorbereiding als – uitvoering. De grondexploitatie biedt de financiële kaders waarbinnen de herontwikkeling invulling zal krijgen. De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de grondexploitatie en daarmee het beschikbaar stellen van de benodigde middelen voor de herontwikkeling, waarna uitwerking kan worden gegeven aan de herontwikkeling. Voor de inhoudelijke aspecten ten aanzien van de grondexploitatie verwijzen wij naar de bijgevoegde Memo Uitgangspunten Grondexploitatie 'Trolliuslaan en omgeving'.

3.1 Omdat de grondexploitatie naar verwachting een negatief resultaat zal hebben is het nodig een verliesvoorziening te treffen

Bij deze opening van de nieuwe grondexploitatie Trolliuslaan e.o. wordt een negatief exploitatie resultaat gepresenteerd. De voorschriften geven aan dat ter hoogte van de netto contante waarde een verliesvoorziening moet worden getroffen, die wordt gedekt uit de bestemmingsreserve Grondexploitatie. De te treffen verliesvoorziening bedraagt € 135.159,-. Wij hebben u reeds eerder, onder meer tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 12 december jl. geïnformeerd over een te verwachten negatief exploitatie resultaat.

4.1 Om de uitgaven te kunnen doen voor de uitvoering van de grondexploitatie is een uitvoeringskrediet benodigd

Omdat na vaststelling van de grondexploitatie zal worden gestart met de sloop van het gemeenschapshuis en verdere planontwikkeling is een uitvoeringskrediet nodig. Voor het doen van deze (externe) uitgaven en de latere uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken wordt een uitvoeringskrediet gevraagd van € 1.093.000,-.

5.1 De grondexploitatie is geheim

De grondexploitatie is een meerjarenbegroting met geraamde kosten en opbrengsten. Om de onderhandelingspositie en aanbestedingskansen voor de gemeente hoog te houden, dient de informatie in de memo van de grondexploitatie geheim verklaard te worden.

6.1 Er ontstaat een duurzaam en gerevitaliseerd Hazzo gericht op sport en ontmoeten.

Het Hazzo wordt functioneel, technisch en economisch duurzaam gerevitaliseerd zodat een toekomstbestendige energie neutrale gemeentelijke accommodatie ontstaat voor sport en ontmoeten. Het gebouw behoudt haar functies als sporthal en wijk gebonden ontmoetingsplek.

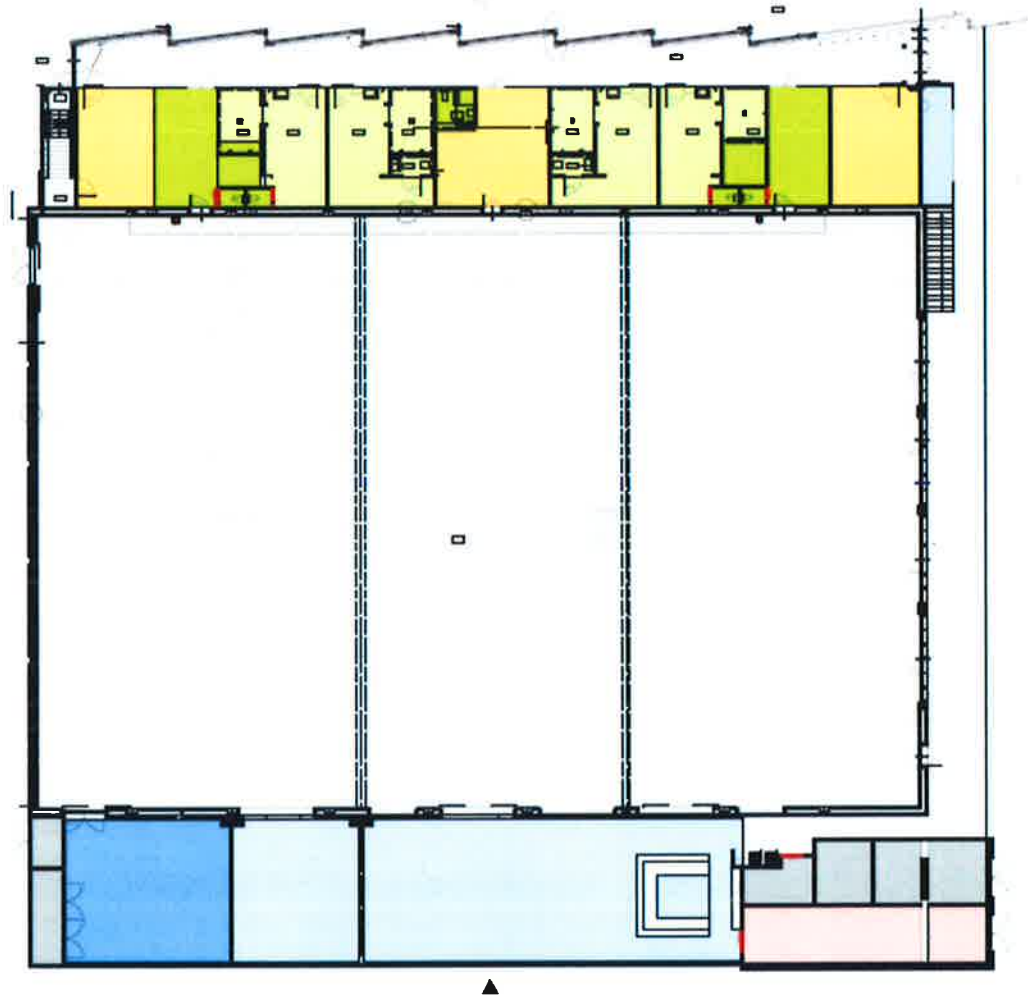
De gehele accommodatie wordt aangepakt omdat:

- Vanuit het gemeentelijke beleid gemeentelijke accommodaties dienen te worden verduurzaamd, zo ook 't Hazzo.
- Het weinig zin heeft om een nieuw gedeelte van 't Hazzo duurzaam/energieneutraal te maken, waarna alsnog de warmte via de sporthal het pand verlaat. Sterker nog, het is niet mogelijk om het ene deel van het pand wel energieneutraal te maken en het andere niet. Er zouden dan twee 'panden' moeten ontstaan.

- 't Hazzo na de ombouw ongeveer 25 jaar oud zal zijn en en daarmee over 15 jaar technisch afgeschreven. Over 15 jaar zouden vanuit 'regulier' onderhoud al ingrijpende maatregelen nodig zijn. Het is goedkoper om het nu te doen en niet over 15 jaar.
- Met de revitalisering een nieuw pand ontstaat dat weer 40 jaar mee kan.

De ambitie is de accommodatie te verduurzamen. Het pand biedt diverse mogelijkheden zoals aanbrengen van isolatie, warmtepompen, LED-verlichting en extra zonnepanelen. Er wordt naar een duurzame GPR (10,7,8,8,8) en een gebouw met nul-op-de-meter gestreefd.

Het ontwerpteam "ombouw het Hazzo" heeft in samenspraak met het ontwerpteam voor de herontwikkeling van de "Trolliuslaan en omgeving" een drietal structuurontwerpen opgesteld en bestudeerd. Na afstemming heeft de stuurgroep gekozen voor het model waarbij aan de voorzijde (straatzijde Trolliuslaan) een nieuwe kantine / ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd. De bestaande kleed/douche-ruimte aan de achterzijde wordt geoptimaliseerd waardoor opslagruimten ontstaan.



Structuurontwerp "ombouw 't Hazzo tot duurzame accommodatie"

(lichtgrijs= sporthal, blauw=kantine/ontmoetingsruimte, geel=opslag, groen=kleed/doucheruimte, wit=gang)

De beide andere modellen bleken om verschillende redenen niet haalbaar. Model 2 was met name financieel niet haalbaar. Model 3 leidde tot enkele ruimtelijke belemmeringen en knelpunten (o.a. nieuwe bouwblokken te dicht op de bestaande woningen) en was daarmee ook voor Woonbedrijf niet acceptabel.

7.1 Het krediet ombouw is berekend o.b.v. het structuurontwerp

De projectkosten van het structuurontwerp zijn geraamd op totaal: €1.930.000,-. Daarbij zijn de functionele kaders, de duurzaamheidsambitie, de exploitatie, de revitalisering en de sloopkosten in ogenschouw genomen. In de begroting 2018 is reeds een bedrag van €400.000,- opgenomen zodat een 'aanvullend' krediet van €1.530.000,- benodigd is.

De kosten kunnen worden gedekt uit: de toekomstige huurinkomsten, een verlaging van de energiekosten, het depot groot onderhoud 't Hazzo en overdacht van taken naar een exploitant. Zie hiervoor verder onder 'kosten en dekking'. Er is een positieve businesscase waarbij de ombouw kan worden bekostigd en waarmee daarna uiteindelijk naar verwachting nog een structurele bezuiniging op de begroting resteert. Dit kan pas worden beoordeeld nadat het project is afgerond. Er zijn namelijk enkele onzekere factoren zoals de bouwkosten. Het voteren van het krediet is formeel belegd bij de raad.

8.1 Het zalencentrum wordt in het voorjaar gesloopt

Met de raadsluiten ten aanzien van de realisatie van het MFG en de vaststelling van de Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving is besloten tot sloop van het zalencentrum 't Hazzo en herontwikkeling van de locatie tot woningbouw. Per 1 februari 2018 zal het zalencentrum worden gesloten. De sloop van het zalencentrum zal per maart/april 2018 worden gerealiseerd en is gewenst om verpaupering, inbraak en vandalisme te voorkomen. Ook zijn met de sloop de exploitatiekosten van het zalencentrum tot nul te reduceren.

Een deel van het zalencentrum, waaronder de LIAC-ruimte (bij de ingang rechtsaf) en enkele andere ruimten zullen voor interne verhuizing worden gebruikt. Daar zal o.a. een tijdelijke overlegruimte voor o.a. het KBO worden gerealiseerd.

Kantttekeningen

1.1 De stedenbouwkundige en programmatische studie moet nog nader concreet worden uitgewerkt

De studie zoals deze nu is gemaakt is in samenwerking tussen gemeente, Woonbedrijf en KAW tot stand gekomen. De stedenbouwkundige verkenning had tot doel om de haalbaarheid te toetsen van een invulling van het gebied met voornamelijk sociale woningbouw binnen de wensen en kaders ten aanzien van onder meer de gewenste ruimtelijke kwaliteit en financiën. Dat proces is nu afgerond. Bij de verdere planuitwerking zullen de plannen concreet moeten worden uitgewerkt en besproken met onder meer de omwonenden, die overigens wel uitgebreid zijn betrokken bij het proces om te komen tot de vastgestelde Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving.

2.1 Een grondexploitatie bevat risico's (en kansen)

De grondexploitatieberekening voor de herontwikkeling van de Trolliuslaan en omgeving is gebaseerd op ramingen van kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling. Het bestaat uit diverse kostenposten zoals sloopkosten en de aanleg en inrichting van het openbaar gebied, maar ook opbrengsten zoals de verkoop van gronden. Deze zijn berekend op basis van de modelstudie Trolliuslaan, gegevens vanuit Woonbedrijf en op basis van gangbare kengetallen. De exacte kosten en opbrengsten zullen pas bekend zijn na afronding van het gehele project. Het streven is en blijft om te komen tot een sluitende grondexploitatie. Op basis van een risicoanalyse worden de risico's gemonitord en is een risicobedrag bepaald die als risicobuffer dient voor het eventueel bij toekomstige actualisaties naar beneden moeten bijstellen van het resultaat, waardoor de bestemmingsreserve Grondexploitatie moet worden aangesproken. Er moet immers dan een hogere verliesvoorziening worden getroffen.

6.1 Het structuurontwerp is opgesteld in samenwerking met diverse stakeholders.

Alvorens als ontwerpteam de ontwerp opgave ter hand te nemen, zijn de gebruikers geïnformeerd over de aanpak en gevraagd naar functionele behoeften. Daarbij waren de sportverenigingen, scholen, KBO en de beoogde exploitant uitgenodigd/aanwezig. Met de verkregen input zijn enkele modellen opgesteld. In nader overleg en vanuit kostenoverwegingen zijn we tot dit model gekomen. Ook vanuit ruimtelijk perspectief wordt dit model als het meest kansrijk gezien.

7.1 Er is enige mate van onzekerheid over het benodigde budget voor de ombouw.

Ten behoeve van de ombouw van 't Hazzo tot een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten is een calculatie gemaakt van de te verwachten bouwkosten. De economische crisis in de bouw is inmiddels achter de rug en daardoor zijn de marktomstandigheden veranderd. Om die reden is er een zeker risico dat de bouwkosten hoger kunnen uitvallen dan nu voorzien. Op basis van de berekeningen voor het businessmodel resteert naar verwachting een positief structureel resultaat na realisatie van de ombouw. De eventuele hogere bouwkosten kunnen hierbinnen worden opgevangen. Indien er sprake is van een afwijking, positief dan wel negatief, ten aanzien van het nu geraamde budget dan zullen wij de gemeenteraad uiteraard informeren over de consequenties hiervan.

Kosten en dekking

Grondexploitatie

De kosten en dekking voor wat betreft de woningbouwontwikkeling zijn nader uitgewerkt in de Memo Uitgangspunten Grondexploitatie "Trolliuslaan en omgeving". Wij verwijzen hier dan ook korthedshalve naar de memo die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Ombouw 't Hazzo tot accommodatie voor sport en ontmoeten

Voor wat betreft de ombouw van 't Hazzo naar duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten gelden de volgende financiële uitgangspunten:

Kosten

1. Advieskosten	€ 250.000,-
2. Bouwkosten	€1.500.000,-
3. Inrichtingskosten	€ 100.000,-
4. Sloopkosten	€ 30.000,-
5. Algemene kosten	€ 50.000,-
TOTAAL	€1.930.000,-
Al opgenomen in begroting 2018:	€ 400.000,-
Benodigd aanvullend krediet:	€1.530.000,-

Dekking

Dit krediet wordt gedekt uit:

- voorziening groot onderhoud 't Hazzo;
- vervallen energiekosten;
- vervallen dagelijks onderhoud (tbv exploitant);
- huurinkomsten;
- vervallen formatie afdeling sociale zaken.

Op basis van de berekeningen voor het businessmodel resteert naar verwachting een positief structureel resultaat na realisatie van de ombouw. Dit positieve resultaat op de algemene exploitatie van de gemeente kan worden gerelateerd aan de (dekking van) het grondexploitatie resultaat zodat uiteindelijk de gehele transformatie een budgetneutraal resultaat voor de gemeente oplevert. De besparing wordt gecalculeerd en geëffectueerd na realisatie.

Vervolprocedure en planning

Na besluitvorming zal het ontwerpteam "ombouw" het structuurontwerp uitwerken naar een voorlopig/definitief ontwerp en de ombouw realiseren. Het zalencomplex wordt per 1 februari 2018 gesloten en vervolgens gesloopt in maart/april 2018. De oplevering van het nieuwe gebouw is gepland in het voorjaar van 2019. De woningbouwontwikkeling zal in het voorjaar in samenwerking tussen gemeente en Woonbedrijf nader worden uitgewerkt om zo snel mogelijk te komen tot definitieve ontwerpen en realisatie van het project.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Memo Uitgangspunten Grondexploitatie Trolliuslaan en omgeving

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris wnd.,

H.J.F.L. Meeuwse MBA

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer