

Voorstel Gemeenteraad



Datum B&W vergadering:	27-08-2024
Datum Raadsvergadering:	03-10-2024
Afdeling:	RUIMTE
Raadscie:	CIEG
Portefeuillehouder:	Ralph Diederer
Steller:	Hub Meulenberg

Onderwerp

Voortgang herontwikkeling woningbouwlocaties Schoolstraat en Musschenberg in Spaubeek

Korte inhoud

Na het gereedkomen en de in gebruik name van de BMV Spaubeek zijn de locaties van de voormalige basisschool en de voormalige multifunctionele accommodatie van Spaubeek beschikbaar voor herbestemming en herontwikkeling tot woningbouwlocaties.

In het afgelopen jaar is samen met woningcorporatie ZOwonen de haalbaarheid van de bouw van sociale huurwoningen op beide locaties onderzocht waarbij voor de woningbouwprogrammering aansluiting is gezocht bij de lokale en regionale woningbehoefte.

Een en ander heeft geresulteerd in een haalbaar plan met een woningbouwprogramma dat voorziet in de bouw van 16 levensloopbestendige eengezinswoningen (13 middenhuur en 3 sociale huur) op de locatie Schoolstraat en 25 sociale huurappartementen op de locatie Musschenberg in combinatie met een stedenbouwkundig plan van buro Lubbers uit Eindhoven.

Met ZOwonen is afgesproken dat de gemeente de beide locaties bouwrijp oplevert, direct na het onherroepelijk worden van de benodigde wijziging van het omgevingsplan.

Inmiddels zijn diverse inventarisaties en onderzoeken van de beide locaties afgerond, is de voorbereiding van de ruimtelijke procedure voor het wijzigen van de bestemming (TAM-inro procedure) opgestart, zijn de gemeentelijke planriscio's in kaart gebracht en ligt er een actuele grondexploitatie voor. (Bijlage 1).

Tegelijk is de voorbereiding van de sloop van de opstallen op beide locaties opgestart. De nodige onderzoeken zijn eind augustus beschikbaar en in de eerste week van oktober wordt de aanbesteding van de sloopwerkzaamheden afgerond.

Doelstelling is om vervolgens zo snel als mogelijk te starten met de sloopwerkzaamheden. De vroegst mogelijke startdatum is met name (nog) afhankelijk van de uitkomsten van ecologisch vervolgonderzoek dat in augustus dient plaats te vinden.

ZOwonen en de gemeente Beek willen de tot nu toe gedane verkenning en gemaakte afspraken verder formaliseren, te beginnen met het tekenen van een intentieovereenkomst.

Aanleiding

In 2021 hebben de gemeente en ZOwonen een convenant ondertekend waarin de gemeente de intentie uitspreekt vanwege de maatschappelijke inzet van ZOwonen twee gemeentelijke grondposities voor de bouw van circa 40 (sociale) huurwoningen aan te willen bieden. Spaubeek wordt in dit convenant als voornaamste 'zoekgebied' genoemd.

De maatschappelijke inzet van ZOwonen blijkt onder meer uit het doen van onrendabele investeringen in sociale huurwoningen.

Na de bouw van de BMV Spaubeek en de verhuizing van de gebruikers van de basisschool aan de Schoolstraat en het gemeenschapshuis aan de Musschenberg naar de nieuwe accommodatie zijn de beide locaties in 2022 beschikbaar gekomen voor herontwikkeling tot woningbouwlocaties.

In 2022 hebben de gemeente Beek, ZOwonen en de huurdersvertegenwoordiging afgesproken om in 2023 de haalbaarheid van de bouw van een bouwblok met ten minste 20 sociale huurappartementen

(nultreden) op de locatie Musschenberg en de bouw van 14 tot 16 levensloopbestendige gezinswoningen op de locatie Schoolstraat te onderzoeken.

In 2023 hebben de drie partijen (Beek, ZOWonen en de huurdersvertegenwoordiging) in de prestatieafspraken voor 2024 vastgelegd dat de gemeente en ZOWonen zich inzetten om eind 2024/begin 2025 te kunnen starten met de bouw van een appartementencomplex van ten minste 20 volledig zorggeschikte appartementen op de locatie Musschenberg. (Inmiddels is dit aantal opgehoogd van 20 naar 25).

Overwegingen

Herontwikkeling van de twee genoemde locaties tot woningbouwlocatie biedt de mogelijkheid om gericht een bijdrage te leveren aan de invulling van de Beekse woningbehoefte.

Het voorgestelde woningbouwprogramma richt zich energiezuinige, gasloze, levensloopbestendige betaalbare en sociale huurwoningen voor senioren en starters:

- De bouw van 25 zorggeschikte, betaalbare (sociale) huurappartementen levert een bijdrage en bevordert de doorstroming binnen de lokale woningmarkt.
- De bouw van 16 levensloopbestendige betaalbare (middenhuur) eengezinswoningen biedt jonge starters met een middeninkomen als ook pensionado's de mogelijkheid voor een betaalbare eerste of volgende stap in de wooncarrière.

ZOWonen heeft de intentie uitgesproken om in 2024 de mogelijkheden te onderzoeken om de woningen met name toe te wijzen aan huurders die een directe binding hebben met Spaubeek. Dit onderzoek gebeurt in samenspraak met de huurdersvertegenwoordiging.

- De gehanteerde sociale grondprijzen sluiten aan bij de door uw raad de op 7 december 2023 vastgestelde Nota Grondbeleid 2024 en zijn in dit geval vastgesteld na vergelijking van de sociale kavelprijzen binnen de Westelijke Mijnstreek.

- De inhoud van de voorliggende intentieovereenkomst en de voorwaarden voor de voorgenomen verkoop sluiten aan bij de eerdere intenties en afspraken met ZOWonen, onder andere vastgelegd in het convenant uit 2021 en de prestatieafspraken 2023 en 2024.

Het college heeft wethouder Diederik gemandateerd de voorliggende intentieovereenkomst te ondertekenen.

Financiële overwegingen

In onderstaande tabel zijn de verwachte opbrengsten en kosten van de actieve grondexploitatie opgenomen. De posten zijn toegelicht onder de tabel.

Grex Spaubeek (peildatum 31 juli 2024)	€
Opbrengsten:	
a. Verkoop gronden	1.006.600
b. Spuk Provincie	30.000
	1.036.600
Kosten:	
c. Historische kosten	165.700
d. Bouwrijp maken	602.000
e. Projectbegeleiding	120.200
f. Onderzoek	49.100
g. Reserve Omgevingskwaliteit	97.300
h. Infrastructuur	0
	1.034.300
i. Resultaat	2.300
j. Historische kosten reeds gedekt	165.700
k. Begroting 2025	168.000

Ad. a. Verkoop gronden:

De verkoopprijs van de bouwrijpe gronden van beide locaties samen bedraagt € 1.006.600 excl. btw.

- Voor de sociale huurwoningen wordt een sociale kavelprijs gehanteerd conform de Nota Grondbeleid 2024.
- Voor de middenhuur kavels is de grondprijs bepaald aan de hand van een vergelijkende berekening waarbij rekening is gehouden met specifieke afspraken over de maximale huurprijzen en de minimale periode dat deze woningen als huurwoningen dienen te worden geëxploiteerd en de maximale huurprijs gedurende die periode.

Ad. b. Specifieke uitkering Provincie:

Door de provincie Limburg is een specifieke uitkering van € 30.000 verstrekt om de ontwikkeling van deze locaties te versnellen. Deze specifieke uitkering is onder andere ingezet voor extra inhuur voor de planvoorbereiding (incl. sloop) en externe juridische ondersteuning.

Ad. c. Historische kosten

Dit betreft de restant boekwaarden ad € 135.400 van de te slopen panden die in 2022 ineens zijn afgeschreven naar nihil conform het raadsbesluit van 12 december 2019 kredietvoting BMV Spaubeek en de in 2023 gemaakte voorbereidingskosten die deels zijn gedekt uit de DUB-gelden.

Ad. d. Bouwrijp maken

Deze kosten bestaan in hoofdzaak uit de sloopkosten van € 502.100, kosten voor bodemsanering en opschonen van het terrein van € 15.000, kosten van maatregelen in het kader van de wet milieubescherming (flora en fauna) van € 15.000 en een stelpost onvoorzien van € 54.700.

Ad. e. Projectbegeleiding

Dit betreft in hoofdzaak ambtelijke loonkosten van € 54.000 en kosten voor het inhuren van ondersteuning in projectmanagement en juridische zaken.

Ad. f. Onderzoek

Dit betreft o.a. milieukundig bodemonderzoek, archeologisch (voor) onderzoek, vervolgonderzoek wet milieubescherming, infiltratieonderzoek, onderzoek naar verkeerslawaaï, stikstofberekening etc.

Ad. g. Reserve Omgevingskwaliteit

Dit betreft een storting van € 12 per m² in de reserve Omgevingskwaliteit conform de door de raad op 7 december 2023 vastgestelde nota Grondbeleid.

Ad. h. Infrastructuur

De aanleg van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur komt geheel voor rekening van ZOwonen.

Ad. i. Resultaat

De voorliggende actieve grondexploitatie heeft een verwacht positief integraal resultaat van € 2.300.

Ad. j. Historische kosten (reeds gedekt)

De onder punt-c vermelde historische kosten van € 165.700 zijn reeds in voorgaande boekjaren gedekt en worden dus gecorrigeerd op het resultaat.

Ad. k. Begroting 2025

In de Begroting 2025 wordt een incidenteel positief resultaat verwerkt van € 168.000.

Vennootschapsbelasting

Deze actieve grondexploitatie wordt meegenomen in de aangifte vennootschapsbelasting maar leidt niet tot een vennootschapsbelastinglast omdat er op basis van fiscale grondslagen sprake is van een negatief resultaat aangezien de gronden op de fiscale openingsbalans worden gewaardeerd tegen de waarde in het economische verkeer.

Risico's

Selectie kopende partij (Didam-arrest)

Met de keuze voor woningcorporatie ZOWonen als ontwikkelaar en toekomstig eigenaar en verhuurder van de woningen wordt de mededingingsruimte op voorhand beperkt. In dit soort gevallen dient het verkopende overheidsorgaan, de gemeente Beek, te motiveren dat bij voorbaat vaststaat óf redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Daarnaast dient de verkopende partij dit besluit te publiceren om eventuele belangstellenden die een gelijkwaardig aanbod denken te kunnen doen, de gelegenheid te geven te reageren.

Om de juiste procesgang te borgen en om ons te begeleiden bij de noodzakelijk te nemen acties en publicaties is/wordt Boels Zanders ingeschakeld.

Maatregelen wet milieubescherming (flora en fauna)

In de maanden juli en augustus wordt nog nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Eventuele ongunstige uitkomsten van dit onderzoek die pas eind augustus bekend worden, kunnen leiden tot een aanzienlijke vertraging van 1 tot 1,5 jaar van de start van de sloopwerkzaamheden en daarmee de grondoverdracht en start van de bouw van de woningen.

Voor eventuele aanvullende mitigerende maatregelen is nu een bedrag opgenomen van € 15.000 plus 10% onvoorzien voor beide locaties samen.

Kosten van de sloop- en sanering van de bestaande opstallen en terreinen

De aanbestedingsprocedure voor de sloopwerkzaamheden loopt tot 4 oktober. De sloopkosten zijn geraamd op 502.000 euro. Aanvullend is 10% onvoorzien opgenomen.

Het terrein is globaal verkend. Bij de voormalige MFA is sprake van een verhoogd risico op plaatselijke vervuilingen. Voor het opschonen van het terrein is een bedrag opgenomen van € 15.000 plus 10% onvoorzien voor beide locaties samen.

Nadeelcompensatie

De mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade) als gevolg van de voorliggende plannen is geanalyseerd en vervolgens getaxeerd op € 10.000 voor de locatie Musschenberg en 0 euro voor de locatie Schoolstraat. In de grondexploitatie is een bedrag van € 10.000 opgenomen voor beide locaties samen.

Communicatie

In overleg met ZOWonen informeren van de buurt in Q4-2024.

Planning

PM, afhankelijk van uitkomsten ecologisch vervolgonderzoek.

Beslispunten

Uw raad wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met de herontwikkeling van beide locaties conform het stedenbouwkundig plan 'herontwikkellocaties Spaubeek, augustus 2024'. (bijlage 2)
2. In te stemmen met de grondexploitatie 'herontwikkeling woningbouwlocaties Schoolstraat en Musschenberg in Spaubeek' (bijlage 1) en deze vast te stellen, inclusief:
 - het programma c.q. de bouw van 41 huurwoningen in Spaubeek in het betaalbare (2/3e) en middenhuur segment 1/3e).
 - de verdeling van kosten voor het bouwrijp maken van de gronden en
 - de grondprijzen.
3. In te stemmen met de verwerking van het positieve resultaat van € 168.000 in de Begroting 2025.

Beek,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,

Joop Crucq
Gemeentesecretaris

Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

Bijlage 1:

NB alle bedragen exclusief BTW		peildatum: 31-7-2024	
Grex Spaubeek	MFC	BSS	Totaal
oppervlakte perceel totaal (m2)	3.652	4.452	8.104
PROGRAMMA (type, aantal, huurcategorie)			
appartementen, bvo 70 m2, sociale huur	25		
eengezinswoning, levensloopbestendig bvo= 105 m2, sociale huur		3	
eengezinswoning, levensloopbestendig bvo= 115 m2, middenhuur		13	
OPBRENGSTEN			
a. Verkoop Gronden	492.500	514.100	1.006.600
ZOwonen: sociale huur (28*19.700)	492.500	59.100	551.600
Zowonen: middenhuur (13 * 35.000)		455.000	455.000
b. Bijdragen derden, subsidies, etc.	18.000	12.000	30.000
SPUK flexibele inzet	18.000	12.000	30.000
KOSTEN			
c. Historische kosten (2023)	62.071	103.667	165.739
versnelde afboeking boekwaarde gronden 2023	44.876	90.472	135.349
stedenbouwkundig plan 2023	10.000	8.000	18.000
quick scan wet natuurbescherming 2023	1.195	1.195	2.390
ambtelijke kosten 2023	6.000	4.000	10.000
d. Kosten bouwrijp maken	261.302	340.690	601.992
Boekwaarde grond en opstallen per 01012024	0	0	0
kadastrale check / beëindigen rechten derden (aankoop, e.d.)	1.000	500	1.500
Stelpost asbestinventarisatie	1.852	1.768	3.620
Sloopkosten (nog niet aanbesteed)	209.695	292.450	502.145
Bodemsanering en opschonen terrein	7.500	7.500	15.000
Maatregelen wet milieubescherming (flora en fauna)	7.500	7.500	15.000
Reservering nadeelcompensatie	10.000	0	10.000
Stelpost onvoorzien 10%	23.755	30.972	54.727
e. Kosten projectbegeleiding	60.638	59.588	120.225
Inhuur ondersteuning projectmanagement extern (rhe)	12.500	12.500	25.000
Juridische ondersteuning contractvorming, Didam, etc..	5.000	5.000	10.000
Opstellen ruimtelijke onderbouwing	10.250	10.250	20.500
Ambtelijke loonkosten	27.000	27.000	54.000
Communicatie	3.000	2.000	5.000
Stelpost onvoorzien 5%	2.888	2.838	5.725
f. Kosten onderzoek	21.666	27.429	49.095
Grondmechanisch onderzoek (voor rekening van ZOwonen)	-	-	0
Milieukundig bodemonderzoek (vooronderzoek)	595	595	1.190
Industrielawaai	1.850	2.800	4.650
Archeologisch (voor) onderzoek	2.095	2.095	4.190
meerwerk archeologisch onderzoek (boringen)	1.612		1.612
Vervolgonderzoek wet milieubescherming	6.795	14.695	21.490
Infiltratieonderzoek	1.503	1.503	3.005
Verkeerslawaaï	1.200	1.200	2.400
Verkeer	735	735	1.470
Stikstof aerius berekening	1.250	1.250	2.500
Inventarisatie risico nadeelcompensatie	1.250	1.250	2.500
Taxatie nadeelcompensatie	1.750		1.750
Stelpost onvoorzien (5%)	1.032	1.306	2.338
g. Afdracht reserve Omgevingskwaliteit	43.824	53.424	97.248
h. Aanleg bovengrondse en ondergrondse infra voor rekening van ZOwonen	0	0	0
i. Resultaat	60.999	-58.697	2.302
j. Historische kosten reeds gedekt	62.071	103.667	165.739
k. Resultaat te verwerken in Begroting 2025	123.071	44.970	168.041

Bijlage 2: herontwikkellocaties Spaubeek, augustus 2024, van Buro Lubbers

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-08-2024;

Besluit:

1. In te stemmen met de herontwikkeling van beide locaties conform het stedenbouwkundig plan 'herontwikkellocaties Spaubeek, augustus 2024'.
2. In te stemmen met de grondexploitatie 'herontwikkeling woningbouwlocaties Schoolstraat en Mus-schenberg in Spaubeek' (bijlage 1) en deze vast te stellen, inclusief:
 - het programma c.q. de bouw van 41 huurwoningen in Spaubeek in het betaalbare (2/3e) en mid-denhuur segment 1/3e).
 - de verdeling van kosten voor het bouwrijp maken van de gronden en
 - de grondprijzen.
3. In te stemmen met de verwerking van het positieve resultaat van € 168.000 in de Begroting 2025.

Beek, 26-08-2024
GEMEENTERAAD,

Guliël Erven
Raadsgriffier

Christine van Basten-Boddin
Voorzitter