Gemeente Geertruidenberg

Zaaknummer: 2021100584471

Memorie van antwoord

Aan	:	de leden van de gemeenteraad
Van	:	het college van burgemeester en wethouders
Datum	:	12 april 2022
Onderwerp	:	memorie van antwoord bij Startnotitie herontwikkeling Hoge Veer
Vraag van	:	SVP

Vraag:

Graag nadere toelichting waarom het huidige gebouw Hoge Veer niet gebruikt kan worden voor woningen bijv. t.b.v. een- tweepersoonshuishoudens, graag financiële onderbouwing waarom dit na investeringen tegen redelijke huurprijzen niet mogelijk is?

Antwoord:

Woningbouwvereniging Thuisvester is eigenaar van de locatie van het voormalige Hoge Veer. De afweging of het pand rendabel is her te gebruiken is in eerste instantie een afweging die zij zelf moeten en mogen maken. Voordat zij tot de conclusie zijn gekomen dat het pand beter gesloopt kan worden hebben zij door een adviesbureau een onderzoek laten uitvoeren naar de haalbaarheid tot herbestemming. Dit betreft geen openbaar stuk en is niet in eigendom van de gemeente. Thuisvester heeft de gemeente echter wel inzage in het rapport gegeven.

Uit het rapport komt naar voren dat installatietechnisch er voor zowel het verzorgingsdeel als de aanleunwoningen de komende jaren forse investeringen nodig gaan zijn. Ook is er in het pand nog de nodige asbest aanwezig. In het onderzoek zijn 3 varianten bekeken. De eerste twee varianten gaan over het complex voor een korte (4 jaar) en middellange termijn (10 jaar) te blijven exploiteren. De derde variant gaat over het in stand houden van het complex voor onbepaalde tijd.

Alleen in variant 3 gaat er sprake zijn van energetische verbeteringen aan het pand. Echter wordt verwacht dat energielabel C het hoogst haalbare gaat zijn. Terwijl het ambitieniveau van Thuisvester er naar is om voor hun vastgoed minimaal label B te halen. Dit sluit aan bij het convenant ‘energiebesparing huursector’ waarin is vastgelegd dat huurwoningvoorraad gemiddeld energielabel B heeft in 2020. Het convenant is een direct gevolg van het Energieakkoord.

Ook is er in variant 3 sprake van het samenvoegen van twee zorgunits tot één klein appartement. In de huidige situatie zijn er 86 eenpersoonskamers van ca. 21 m^2 en 5 tweepersoonskamers van ca. 40 m^2. Samenvoegen van units levert dan ook een beperkt aantal appartementen op die qua omvang en indeling verre van ideaal te noemen zijn. Gezien de bouwkosten bij deze variant in relatie tot sloop en nieuwbouw, waarbij een situatie bereikt kan worden die veel wenselijker is, heeft Thuisvester de afweging gemaakt om tot volledige sloop over te gaan.

Daarnaast maakt de situering van zowel het zorgdeel als de aanleunwoningen op het perceel dat herbestemmen naar regulier wonen tot een onwenselijk situatie op het terrein gaat leiden. De huidige parkeervoorzieningen zijn gebaseerd op het gebruik als verzorgingstehuis met aanleunwoningen. De parkeernormering voor reguliere woningen is beduidend hoger. Wanneer deze ‘extra’ parkeerplaatsen rondom de huidige bouwblokken gerealiseerd moeten worden blijft er weinig ruimte voor een groene invulling over.

De afweging die Thuisvester heeft gemaakt gaat dan ook verder dan sec de huuropbrengsten afzetten tegen de investering. Maar ook kwalitatieve en duurzaamheidsoverwegingen hebben hier in meegespeeld.

Vraag:

Zelfs de aanleunwoningen wil men slopen, terwijl een aantal jaren geleden de gemeenteraad heeft uitgesproken om serieus te bekijken om deze woningen te behouden. Vraag: zie vorige vraag ?

Gemeente
Geertruidenberg

Antwoord:

Het college en Thuisvester zijn bekend met de motie die in 2016 is aangenomen. De afweging die is gemaakt zoals verwoord in het hier boven gegeven antwoord heeft ook betrekking op de aanleunwoningen. Behoud van de aanleunwoningen in de huidige vorm is dan ook niet verstandig en onrealistisch. .
De startnotitie biedt ook de mogelijkheden dat er een nieuwe zorgfunctie op het terrein gerealiseerd gaat worden. Als dit haalbaar blijkt is een nieuwe vorm van aanleunwoning wellicht mogelijk. Hiermee wordt dan uitvoering gegeven aan de motie.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
namens dezen,

wethouder K.J.H.A. van Oort