

Raadsinformatiebrief

Datum	14 juli 2020	Zaaknummer	1948331226
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Ontwikkeling locatie 'de Vossenbergh' te Schijndel		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

Het besluit van het college van 14 juli 2020.

Aanleiding

Al geruime tijd wordt, in samenspraak met de verschillende betrokkenen, onderzocht of een herontwikkeling van de locatie 'de Vossenbergh' mogelijk is. Op deze locatie, gelegen aan de Papaverstraat te Schijndel staan nog een voormalige gymzaal en een voormalige basisschool. De voormalige basisschool (Papaverstraat 17) is momenteel nog in gebruik als wijkgebouw, waarbij ook af en toe de voormalige gymzaal (Papaverstraat 13) wordt gebruikt.

Vanuit de vraag om in de wijk een nieuw wijkgebouw te realiseren is er een werkgroep samengesteld die in beeld heeft gebracht welke activiteiten er in de wijk plaatsvinden en hoeveel ruimte voor die activiteiten nodig is. Daarbij zijn ook de activiteiten meegenomen die nu nog in 'de Kajuit' (aan de Houtstraat 14 en 14a) plaatsvinden. Deze werkgroep heeft geconcludeerd dat een nieuw wijkgebouw een oppervlakte dient te hebben van 459 m². De eindrapportage is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd.

Een van de (deel)opdrachten die aan de werkgroep was gegeven, was om voor het zo mogelijk te nieuw te realiseren wijkgebouw ook een nieuwe beheerstichting op te richten. Weliswaar is er geen nieuwe beheerstichting opgericht, maar de beheerstichting van 'het Gasthuis' in Schijndel (eveneens in eigendom van Woonmeij) is bereid gevonden om ook het beheer te gaan voeren over het nieuwe wijkgebouw. In de nieuwe situatie is er dadelijk dus één beheerstichting voor zowel 'het Gasthuis' als het nieuw te realiseren wijkgebouw in de Bloemenwijk: Stichting Beheer Woonservice Boschweg.

Verder is er, vanuit de grote behoefte naar sociale huurwoningen, met Woonmeij onderzocht hoeveel sociale huurwoningen er in het gebied kunnen worden toegevoegd zonder dat daarbij het gehele groengebied, dat ook van grote waarde is voor de wijk, wordt aangetast.



Uiteindelijk hebben de gesprekken tussen de gemeente en Woonmeij geleid tot bijgevoegde ontwikkelovereenkomst (bijlage 2). Indien het komt tot uitvoering van deze overeenkomst zullen er (naast het wijkgebouw) naar verwachting 39 sociale huurwoningen in het gebied kunnen worden gebouwd.

Kernboodschap

Er wordt inmiddels geruime tijd met verschillende betrokkenen gesproken over de mogelijke herontwikkeling van de locatie 'de Vossenbergr' in Schijndel.

Deze herontwikkeling voorziet in een nieuw te bouwen wijkgebouw en 39 woningen ten behoeve van de sociale huursector. Recentelijk is er met Woonmeij overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder Woonmeij de voor deze herontwikkeling benodigde gronden in eigendom verwerft en op welke wijze de verdere ontwikkeling van het gebied ter hand wordt genomen.

Daarnaast is er tussen de Woonmeij en de gemeente overeenstemming bereikt over de inhoud van de tussen partijen te sluiten huurovereenkomst voor het wijkgebouw. Insteek is dat Woonmeij het wijkgebouw realiseert en gemeente het wijkgebouw langdurig (voor in ieder geval een termijn van minimaal 20 jaren) huurt.

Op 14 juli 2020 heeft het college besloten om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling van 'de Vossenbergr' te Schijndel en hiervoor een ontwikkelovereenkomst met Woonmeij te sluiten, waarbij:

Het college besluit onder opschortende voorwaarden bijgevoegde ontwikkelovereenkomst met Woonmeij te sluiten, waarbij:

- a) de gemeente de voor het te realiseren programma benodigde gronden ter grootte van ca. 3.358 m² voor een bedrag van € 1.021.870,- exclusief overdrachts-/omzetbelasting aan Woonmeij verkoopt;
- b) de gemeente het te realiseren wijkgebouw (ter grootte van ca. 459 m² gebruiksvloeroppervlak) van Woonmeij huurt voor een termijn van minimaal 20 jaren ten een bedrag van € 50,- per vierkante meter per jaar (welk bedrag per jaar wordt verhoogd met 1,3%).

Argumenten

1.1. Raadsbesluit 31 mei 2018

Op 31 mei 2018 heeft de raad besloten om in principe akkoord te gaan met het realiseren van een nieuw wijkgebouw op de locatie de Vossenbergr en het behoud van het Gasthuis voor de Woonservice Boschweg te Schijndel.

Zoals eerder is aangegeven is de beheerstichting die het beheer voert voor het Gasthuis bereid om ook het beheer te voeren van het nieuw te realiseren wijkgebouw aan de Papaverstraat. Deze stichting heeft momenteel ook de voormalige basisschool en de voormalige gymzaal in beheer ten behoeve van de organisatie van wijkactiviteiten.

1.2. Betrokkenheid van toekomstige gebruikers bij het ontwerp van het wijkgebouw.

Er is zowel met de gebruikers van 'de Vossenbergr' als met de gebruikers van 'de Kajuit' zeer uitgebreid gesproken over de ruimtebehoefte. Uiteindelijk hebben deze gesprekken geleid tot een door de gebruikers gedragen ruimtebehoefte overzicht. De totale gevraagde/gewenste oppervlakte bedraagt 459 m². Vanzelfsprekend zal in het verdere ontwerpproces nog worden bekeken of deze oppervlakte nog kan worden geoptimaliseerd. Niettemin is het goed om op te merken dat in het raadsbesluit van 31 mei 2018 werd uitgegaan van een oppervlakte van 514 m².

1.3. Bouw sociale huurwoningen.

Naast het wijkgebouw voorziet het plan in de bouw van 39 sociale huurwoningen (32 appartementen en 7 grondgebonden woningen).

1.4. Herontwikkeling locatie 'de Kajuit'

Nadat 'de Vossenbergh' is herontwikkeld, zal 'de Kajuit' niet langer in gebruik zijn en kan ook deze locatie worden ingezet voor de realisatie van (met name) sociale huurwoningen. De eventuele herontwikkeling van deze locatie zal pas concreet aan de orde zijn, op het moment dat het nieuwe wijkgebouw aan de Papaverstraat is gerealiseerd. Pas dan kunnen de gebruikers verhuizen naar het nieuwe wijkgebouw en kan het gebouw aan de Houtstraat worden gesloopt. Bij de herontwikkeling van 'de Kajuit' zal ook het daar nog aanwezige speelterrein kunnen worden verplaatst naar 'de Vossenbergh' (naar de plaats waar nu nog de voormalige basisschool staat).

1.5. Huur versus eigendom.

Wanneer de gemeente investeert in een gebouw waarbij dat gebouw vervolgens wordt verhuurd aan een gebruiker, dan geldt als uitgangspunt dat de huursom die deze gebruiker aan de gemeente betaalt minimaal kostprijs dekkend dient te zijn. Als kostprijsdekkende huur hanteert de gemeente op dit moment een huurprijs van € 110,- per vierkante meter. De tussen de gemeente en Woonmeij overeen te komen huurprijs ligt daarmee ver onder de door de gemeente berekende kostprijsdekkende huurprijs.

Kanttekeningen

1.1. Raadsbesluit 31 mei 2018

Bij het raadsbesluit van 31 mei 2018 werden als voorwaarden gesteld, dat er een beheerstichting moet zijn opgericht met een sluitende exploitatie en dat er sprake moet zijn van een totaalplan voor het gebied, dat ruimtelijk inpasbaar en acceptabel is.

Op dit moment is er voor het nieuwe wijkgebouw nog geen sluitende exploitatie beschikbaar. Er is pas zeer recent, in de gesprekken met Woonmeij, duidelijk geworden wat de uiteindelijke huurprijs per vierkante meter gaat worden. Verder is er nog geen ontwerp van het wijkgebouw voorhanden en is er ook nog geen inschatting gemaakt met betrekking tot de exploitatiekosten voor het gebouw. Deze aspecten zullen in het verdere proces inzichtelijk worden gemaakt.

Ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan kan worden aangegeven, dat de gemeente de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft aangegeven, zodat het te ontwikkelen plan naar het oordeel van de gemeente aanvaardbaar is. Het stedenbouwkundige plan (op hoofdlijnen) is als bijlage 3 bij dit voorstel gevoegd. Dit plan zal nader worden uitgewerkt in een kavelplan en een civieltechnisch plan.

1.2. Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Voor de beoogde herontwikkeling van 'de Vossenbergh' dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd. In de ontwikkelovereenkomst is hierover opgenomen, dat Woonmeij voor eigen rekening en risico een ontwerpbestemmingsplan laat opstellen. De gemeente zal dit ontwerp toetsen en vervolgens formeel in procedure brengen. Woonmeij is er mee bekend, dat (gezien de te volgen wettelijke procedure om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan en de (rechts)middelen die derden hiertegen kunnen inzetten, de gemeente niet op voorhand kan garanderen dat een in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan ook daadwerkelijk onherroepelijk zal worden. Indien het onverhoopt niet zou kunnen komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan, zal er aan de kant van de gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare

tekortkoming in de nakoming. Woonmeij heeft dan jegens de gemeente geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, hoe ook genaamd.

1.3. Langlopende huurovereenkomst.

De ontwikkelovereenkomst gaat er van uit, dat Woonmeij het wijkgebouw realiseert en dat de gemeente voor in ieder geval een termijn van 20 jaren het wijkgebouw huurt. Na afloop van de eerste termijn van 20 jaren heeft de gemeente de mogelijkheid om - onder gelijkblijvende condities - de huurovereenkomst met nog eens 20 jaren te verlengen.

De totale (jaarlijkse te factureren) huursom bedraagt voor de eerste twintig jaren € 520.363,-. De gemeente zal deze huur in rekening brengen bij de onderhuurder, Stichting Beheer Woonservice Boschweg. De stichting zal echter op haar beurt aan de gemeente vragen om een accommodatiesubsidie beschikbaar te stellen (waarvan de stichting 92,5% van de huur kan terug ontvangen). Daarmee komt er per saldo € 481.336,- voor de eerste termijn van 20 jaren voor rekening van de gemeente, waarvoor in de gemeentelijke begroting dekking moet worden gevonden. De raad zal deze middelen beschikbaar moeten stellen. Om die reden zal de huurovereenkomst met Woonmeij worden gesloten onder de voorwaarde, dat de raad de voor de huursom benodigde middelen beschikbaar stelt. Mocht de raad besluiten om deze middelen niet beschikbaar te stellen maar wel in te willen zetten op de herontwikkeling van het gebied, dan heeft dat tot gevolg dat de door de gemeente te ontvangen grondopbrengsten niet € 1.021.870,- zullen bedragen. De grondopbrengsten zullen dan € 958.750,- bedragen (er van uitgaande dat er dan in plaats van het wijkgebouw 3 appartementen kunnen worden gerealiseerd).

1.4 Te openen grondexploitatie.

In bijgevoegde ontwikkelovereenkomst is opgenomen, dat deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde, dat de raad voor deze ontwikkeling een grondexploitatie opent. Het voorstel om de grondexploitatie te openen kan gelijktijdig aan de raad worden voorgelegd met het verzoek om de voor de huurovereenkomst benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Communicatie

Met deze raadsinformatiebrief informeert het college uw raad over de voorgenomen ontwikkeling van 'de Vossenbergh'. Gelet op de urgentie om sociale huurwoningen te realiseren wordt er voor gekozen om nu de realisatieovereenkomst te sluiten en de raad hier actief over te informeren.

Participatie

Het stedenbouwkundige plan, alsmede het te realiseren programma is in nauwe samenspraak met Woonmeij tot stand gekomen. Voor wat betreft het specifieke programma (m.n. oppervlakte) van het wijkgebouw is een afzonderlijk en intensief (overleg)proces gevolgd met de toekomstige beheerder en de toekomstige gebruikers.

Duurzaamheid

De door Woonmeij te realiseren bebouwing zal vanzelfsprekend gasloos zijn. De woningen zullen energieneutraal worden gerealiseerd. Hoewel dat nog niet zeker is, zal dat ook de insteek zijn voor het wijkgebouw.

Financiën

Uit de verkoop van de grond aan Woonmeij zal de gemeente een bedrag ontvangen ter hoogte van € 1.021.870,-. Uit deze opbrengsten moeten de kosten worden gedekt die samenhangen met het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte. Dit betreft een bedrag ter hoogte van

grofweg € 300.000,- exclusief omzetbelasting (dit is vooralsnog een globale raming, de exacte begroting moet nog worden opgesteld op basis van het eveneens nog op te stellen civieltechnische ontwerp en de in dat kader te gebruiken materialen). Er is geen rekening gehouden met een grootschalige herinrichting van de groenzone. Weliswaar zullen er (mede door de sloopwerkzaamheden en de aanleg van de verhardingen) werkzaamheden in het groen worden uitgevoerd, maar dit betreffen geen grootschalige herinrichtingswerkzaamheden. De kosten van de sloop van de voormalige gymzaal komen voor rekening van Woonmeij. De kosten van de sloop van de voormalige basisschool komen voor rekening van de gemeente. Deze sloopkosten worden voorlopige geraamd op een bedrag van grofweg € 40.000,- exclusief omzetbelasting. De kosten voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure en voor de realisatie van het project zullen net als de civiele kosten in de nog te openen grondexploitatie worden opgenomen. Het verwacht positieve resultaat zal na realisatie worden gestort in de reserve vrij besteedbaar. De grondexploitatieopzet en daarmee een verdere inschatting van dit positieve resultaat zal later aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Met de herontwikkeling zullen de kosten voor de gemeente met betrekking tot de nog aanwezige gebouwen komen te vervallen. Dit betreft een bedrag van in totaal circa € 22.000,- (in de begroting 2020 is € 16.370,- voor dit jaar opgenomen). Daar tegenover staat, dat de gemeente rekening dient te houden met een toename van de accommodatiesubsidie ter hoogte van € 21.228,- in jaar 1, tot een bedrag van € 27.133,- in het twintigste jaar. Voor deze subsidie zullen structureel middelen moeten worden gereserveerd in de gemeentelijke begroting. Zoals eerder aangegeven zullen de grondopbrengsten iets lager zijn, op het moment dat de raad besluit voor het aangaan van de huurovereenkomst geen middelen beschikbaar te stellen.

Planning

Na ondertekening van de ontwikkelovereenkomst zal de raad worden voorgesteld om de grondexploitatie te openen en de voor de huurovereenkomst benodigde middelen beschikbaar te stellen. Daarna kan het bestemmingsplan worden opgesteld, gericht op de realisatie van het wijkgebouw en de 39 sociale huurwoningen en kan dit bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Bijlage(n)

1. Eindrapportage werkgroep wijkgebouw Bloemenwijk;
2. Concept ontwikkelovereenkomst;
3. Stedenbouwkundig plan.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA



ir. C.H.C. van Rooij

