

Datum raad	5 november 2020	Zaaknummer	1948343309
Datum college	22 september 2020	Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Ontwikkeling locatie Vossenbergh te Schijndel ten behoeve van sociale woningbouw en een wijkgebouw.		

Samenvatting

Tussen de gemeente en Woonmeij is op 21 juli 2020 een koopovereenkomst gesloten, gericht op de herontwikkeling van het gebied 'de Vossenbergh' te Schijndel. Deze herontwikkeling omvat de realisatie van een nieuw wijkgebouw en 39 sociale huurwoningen.

De raad wordt met dit voorstel gevraagd om voor deze ontwikkeling de grondexploitatie "de Vossenbergh" in het leven te roepen alsmede de huursom van het te realiseren wijkgebouw van € 22.950 (zonder BTW) per jaar in de meerjarenbegroting 2023-2043 op te nemen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programmabegroting 2020: Hoofdstuk 6 sociaal domein, hoofdstuk 8 volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing.

Behandeling in commissie

14 oktober 2020

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

1. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied 'de Vossenbergh' te Schijndel de grondexploitatie "de Vossenbergh" vast te stellen;
2. De huursom van € 22.950,-- (zonder BTW) per jaar voor het nieuw te realiseren wijkgebouw in de meerjarenbegroting 2023-2043 op te nemen.



Waarom naar de raad

De raad is het bevoegde orgaan om GREX 'de Vossenberg' in het leven te roepen.

Daarnaast dienen vanwege de nog te sluiten huurovereenkomst voor het wijkgebouw middelen beschikbaar te worden gesteld in de meerjarenbegroting 2023-2043.

Dit is ex artikel 189 Gemeentewet een bevoegdheid van de raad (budgetrecht).

Aanleiding

Op 14 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling van 'de Vossenberg' te Schijndel en hiervoor een koopovereenkomst met Woonmeij te sluiten.

Het college heeft daarbij besloten om onder opschortende voorwaarden de als bijlage 1 bijgevoegde koopovereenkomst 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) Woonmeij het wijkgebouw realiseert (ter grootte van ca. 459 m² gebruiksvloeroppervlak) en gebruiksklaar (exclusief losse inventaris) aan de gemeente zal verhuren;
- c) de gemeente het te realiseren wijkgebouw van Woonmeij huurt voor een termijn van minimaal 20 jaren met een initiële huur van € 50,- per vierkante meter gebruiksvloeroppervlak per jaar (welk bedrag per jaar wordt verhoogd met 1,3%);

In de op 21 juli 2020 door de gemeente en Woonmeij ondertekende ontwikkelovereenkomst/koopovereenkomst is een tweetal opschortende voorwaarden opgenomen:

Artikel 17 Opschortende voorwaarden

17.1 Partijen komen overeen dat onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde, dat de gemeenteraad voor de beoogde herontwikkeling van het in overweging d) bedoelde gebied formeel besluit om een grondexploitatie te openen.

17.2 Partijen komen overeen dat de in artikel 12.2 bedoelde huurovereenkomst pas in werking treedt op het moment dat de gemeenteraad het voor het aangaan van de huurovereenkomst benodigde middelen (huurpenningen voor de eerste huurtermijn van 20 jaren) beschikbaar heeft gesteld.

17.3 In het geval de gemeenteraad besluit om wel een grondexploitatie te openen (zoals bedoeld in het eerste lid), maar geen middelen beschikbaar stelt voor het aangaan van de huurovereenkomst, dan zal de in artikel 2, lid 1 opgenomen koopsom worden aangepast aan het alsdan te realiseren woningbouwprogramma.

De raad wordt daarom met dit voorstel gevraagd om voor de ontwikkeling van het gebied een grondexploitatie vast te stellen, alsmede om de voor de huur van het wijkgebouw de benodigde middelen in de meerjarenbegroting 2023-2043 op te nemen.

Argumenten

1.1. Bouw sociale huurwoningen.

Het plan voorziet in de bouw van 39 sociale huurwoningen (32 appartementen en 7 grondgebonden woningen). Er bestaat een zeer grote behoefte aan sociale huurwoningen.

1.2. Realisatie nieuw wijkgebouw/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 Vossenbergh en het behoud van het Gasthuis. Met de bouw van een nieuw wijkgebouw gaat een lang gekoesterde wens van de wijk in vervulling en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefbaarheid in de Bloemenwijk in Schijndel.

1.3 Financieel doelmatige huisvestingsoplossing.

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 kostprijs dekkende huur voor maatschappelijk vastgoed hanteert de gemeente op dit moment een huurprijs van € 110,- per m² (bruto vloeroppervlak).

De tussen de gemeente en Woonmeij overeen te komen huurprijs van € 50,- per m² gebruiksvloeroppervlak ligt daarmee ver onder de door de gemeente berekende kostprijsdekkende huurprijs. Daarmee is deze huuroplossing als financieel doelmatig aan te merken.

1.4 Positief resultaat grondexploitatie.

In de overeenkomst zijn tussen de gemeente en Woonmeij duidelijke afspraken gemaakt over wie waarvoor verantwoordelijk is en wie welke kosten draagt. Deze afspraken zijn verwerkt in de vertrouwelijk als bijlage 2 bijgevoegde grondexploitatie. De grondexploitatie "de Vossenbergh" kent een positief resultaat ter hoogte van € 256.981,- (eindwaarde).

1.5 Herontwikkeling locatie 'de Kajuit'

In de nabijheid van de ontwikkeling van een nieuw wijkgebouw aan de Vossenbergh staat ook het wijkgebouw de Kajuit. Nadat 'de Vossenbergh' opnieuw is ontwikkeld kunnen huidige gebruikers van de Kajuit over naar het nieuwe wijkgebouw en zal de Kajuit niet langer nodig zijn en kan ook deze locatie worden ingezet voor de realisatie van (met name) sociale huurwoningen.

De eventuele herontwikkeling van deze locatie zal pas aan de orde zijn, op het moment dat het nieuwe wijkgebouw is gerealiseerd. Pas dan kunnen de huidige gebruikers van de Kajuit verhuizen naar het nieuwe wijkgebouw en kan het bestaande wijkgebouw aan de Houtstraat 14 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). Hiervoor volgt te zijner tijd een afzonderlijk raadsvoorstel ter besluitvorming.

Kanttekeningen

1.1. Raadsbesluit 31 mei 2018

Bij het raadsbesluit van 31 mei 2018 werden als voorwaarden gesteld, dat er:

1. een beheerstichting moet zijn opgericht
2. met een sluitende exploitatie en
3. dat er sprake moet zijn van een totaalplan voor het gebied, dat ruimtelijk inpasbaar en acceptabel is.

Ad 1. De beheerstichting is inmiddels opgericht. Op basis van een nog tussen de beheerstichting en de gemeente te sluiten overeenkomst zal de stichting het wijkgebouw van de gemeente gaan (onder)huren.

Ad 2. 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. Deze is nu ook contractueel vastgelegd. 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.

Ad 3. 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. Dit plan zal nader worden uitgewerkt in een kavelplan en een civieltechnisch plan.

Opgemerkt dient te worden dat er in tegenstelling tot het raadsbesluit van 31 mei 2018 nu uitgegaan wordt van een huur- en niet van een eigendomssituatie. De gemeente zal dus geen eigenaar, maar huurder worden van het wijkgebouw.

1.3 Leegstandsrisico

De huurovereenkomst met Woonmeij wordt in ieder geval aangegaan voor een periode van 20 jaren. Het wijkgebouw zal worden onderverhuurd aan Stichting Beheer Woonservice Boschweg. Omdat de gemeente huurt van Woonmeij, draagt de gemeente de gevolgen van eventuele leegstand. Dit risico draagt de gemeente overigens ook wanneer het om eigen vastgoed gaat. Het leegstandsrisico is dan maximaal de huursom plus eventuele gebruikerslasten die in een onverhoopt geval van leegstand niet meer door onderverhuurder zullen worden betaald.

Communicatie

Indien uw raad instemt met onderhavig voorstel, zal dit met Woonmeij worden kortgesloten. Daarna wordt verder uitvoering gegeven aan de tussen de gemeente en Woonmeij gesloten koopovereenkomst.

Participatie

Het stedenbouwkundige plan, alsook het daarin te realiseren programma zijn in nauwe samenspraak met Woonmeij tot stand gekomen.

Voor wat betreft de oppervlakte van het wijkgebouw wordt opgemerkt, dat dit een resultaat is van een intensief met de toekomstige beheerder, Stichting Beheer Woonservice Boschweg en de toekomstige gebruikers van het nieuwe wijkgebouw. De nu bekende toekomstige gebruikers

zullen, net als de toekomstige beheerder van het wijkgebouw (de stichting), door Woonmeij ook worden betrokken bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het wijkgebouw. Daarnaast vinden er - in voorbereiding op het in procedure brengen van het bestemmingsplan - gesprekken plaats met omwonenden.

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.

Financiële toelichting

1. De Grondexploitatie.

Uit de verkoop van de grond aan Woonmeij zal de gemeente in de grondexploitatie “de Vossenberg” een bedrag ontvangen ter hoogte van € 1.021.870,- exclusief omzetbelasting.

Uit deze inkomsten moeten kosten worden gedekt vanwege het inbrengen van diverse boekwaarden van activa (grond en gebouwen) uit de algemene dienst en uitgaven worden gedaan die samenhangen met de ontwikkeling van deze grondexploitatie .

Verwacht wordt dat de grondexploitatie de Vossenberg een resultaat zal hebben van € 256.981,- (eindwaarde) wat na afsluiten van de grondexploitatie in de algemene reserve vrij besteedbaar zal worden gestort. Hierbij is redelijkerwijs rekening gehouden met risico's als vertraging, evt. (plan)schade en bodemverontreiniging.

Voor de beoogde herontwikkeling van ‘de Vossenberg’ 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. De koopovereenkomst zal dan worden ontbonden en de grondtransactie zal geen doorgang vinden.

2. Lasten nieuwe locatie en vrijvallende middelen Meierijstad

De gemeente huurt het nieuwe wijkgebouw van Woonmeij voor een bedrag van indicatief € 22.950,-- zonder BTW en verhuurt het voor een gelijk bedrag en zonder BTW weer door aan de Stichting Beheer Woonservice Boschweg. In die zin is er sprake van een sluitende gemeentelijk vastgoedexploitatie. De netto lasten voor de gemeente Meierijstad komen tot uitdrukking in de accommodatiesubsidie aan die stichting die op basis van de huidige gegevens € 21.228,75 zal bedragen.

Tegenover deze extra lasten staan in de begroting staan vrijvallende exploitatie- en kapitaallasten van de huidige gemeentelijke gebouwen aan de Papaverstraat te Schijndel. Deze vrijvallende lasten zijn ruim voldoende om de accommodatiesubsidie te kunnen dekken.

Tabel: ontwikkeling huursom 2023 - 2043 (index 1,3% per jaar)

2023	€ 22.950
2024	€ 23.248
2025	€ 23.551
2026	€ 23.857
2027	€ 24.167
	
2039	€ 28.218
2040	€ 28.585
2041	€ 28.957
2042	€ 29.333
2043	€ 29.715

3. Conclusie

Er is sprake van een winstgevende grondexploitatie en binnen de huidige begroting voldoende dekking voor de netto-extra lasten vanwege het huren van Woonmeij van het door hen te realiseren nieuwe wijkgebouw. De jaarlijks toevoeging ten behoeve van de huursom bedraagt in het tweede jaar € 298,- en voor het laatste jaar (jaar 2043) € 384,-.

Planning

Na inwerkingtreding van de ontwikkelovereenkomst/koopovereenkomst zal Woonmeij opdracht geven voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan en kan - na toetsing door de gemeente - het traject om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan worden opgestart. Vooralsnog wordt er voorzichtig vanuit gegaan dat na de bouwvak 2021 kan worden gestart met de bouw en dat de woningen en het wijkgebouw in 2023 in gebruik kunnen genomen.

Rechtsbescherming

Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Door Woonmeij en de gemeente ondertekende koopovereenkomst;
2. Grondexploitatie "de Vossenbergh" (niet openbaar).

Onderliggende documenten

Geen.

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

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 september 2020

Gelet op artikel 189 Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

1. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied 'de Vossenbergr' te Schijndel de grondexploitatie "de Vossenbergr" vast te stellen.
2. Met ingang van 2023 de middelen van de huursom voor het nieuw te realiseren wijkgebouw de Vossenbergr in de meerjarenbegroting 2023-2043 op te nemen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 november 2020

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij