VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2021-175030
Datum raadsvergadering	8 februari 2022
Datum B&W besluit	30 november 2021
Portefeuillehouder	F. Kuppens
Programma:	Wonen en leven
Behandeld ambtenaar	Bertwin van Avezaath/Ad van Gestel

Onderwerp: Rubenslaan 1 te Budel (voormalige bibliotheek)

Aan de raad

Voorstel:

1. in te stemmen om een bestemmingsplan op de (laten) stellen om de bouw van 12 sociale huurappartementen mogelijk te maken voor woningbouwvereniging woCom.
2. in te stemmen om hiervoor een grondexploitatiebegroting vast te stellen.

Motivering:

De vestiging van Bibliotheek De Kempen (BDK) in Budel is verplaatst naar multifunctioneel centrum De Borgh. Hierdoor is de voormalige locatie aan de Rubenslaan 1 te Budel vrijgevallen voor een herontwikkeling. Gelet op de behoefte aan sociale woningbouw is met woningbouwvereniging woCom nagegaan wat de mogelijkheden zijn. Dat heeft geresulteerd in een programma van twaalf nieuw te bouwen sociale huurappartementen.



1. Luchtfoto, 2. overzicht eigendom (blauwe lijn indicatie bodemvervuiling), 3. indicatief inrichtingsvoorstel

De gemeente heeft de grond van de bibliotheek aangekocht.

Een complicerende factor bij de herontwikkeling is een bodemvervuiling. Deze ligt overwegend op grond van de gemeente. Bibliotheek De Kempen (BDK) is onbekend met een dergelijke herontwikkelingsopgaaf en de vervuiling zat het maken van afspraken tussen BDK en woCom in de weg, en daarmee de voortgang. Om de kans tot het realiseren van twaalf sociale huurwoningen vlot te trekken heeft de gemeente regie genomen. Het college heeft de grond van Bibliotheek De Kempen inmiddels aangekocht onder de condities overeenkomstig het raadsbesluit van 5 oktober 2021 over de mogelijkheid tot versnelling van de woningbouwopgaaf met behulp van grondverwerving:

Geschikt als woningbouwlocatie

Het betreft een locatie die ligt in de bebouwde kom van de kern Budel. Provinciaal en gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor woningbouw op deze locatie.

Financieel sluitende grondexploitatie

Er is een grondexploitatieberekening waaruit de haalbaarheid blijkt. De fasering sluit aan bij de volkshuisvestelijke behoefte.

Aankoop onderbouwd vanuit taxatierapport

Voor de aankoop van de Rubenslaan 1 is een taxatierapport opgesteld door een makelaar, taxateur, rentmeester aangesloten bij de NVR. De getaxeerde waarde ligt hoger dan de aankoopprijs waarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.

Grondexploitatierisico niet te groot

De aankoop van de grond vindt plaats voor de bouw van twaalf sociale huurwoningen. Hierover zijn gesprekken gevoerd met woCom en wederzijds is bevestigd om deze ontwikkeling te realiseren. Daardoor is er geen sprake van een fasering, is er geen afzetrisico en prijsrisico in de opbrengsten.

Door aankoop is de gemeente eigenaar van de gronden en kan regie worden genomen om, in samenwerking met woningbouwvereniging woCom, sociale huurwoningen te realiseren. De behoefte aan sociale huurwoningen is groot, en deze ontwikkeling sluit aan bij de kwalitatieve woningbouw- en volkshuisvestingsopgave in Cranendonck. De aankoop van de gronden van Bibliotheek De Kempen (BDK) is gedaan om BDK te ontlasten en de ontwikkeling van sociale huurwoning vlot te trekken. Met woningbouwvereniging woCom is een herontwikkelingsinitiatief tot twaalf sociale huur appartementen voorbereid.

Argumenten

Om de sociale huurwoningen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

De locatie Rubenslaan 1 te Budel ligt in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' en heeft een maatschappelijke bestemming. Voordat woningbouw mogelijk is zal dat eerst planologisch mogelijk moeten worden gemaakt. Daarvoor zal een planologische procedure moeten worden doorlopen. De grondexploitatie zal na vaststelling door de gemeenteraad voor rekening en risico komen van de gemeente. Als gemeente zorgen wij voor de uitvoering van de bodemsanering, sloop en de herziening van het bestemmingsplan. De kosten die hiermee gepaard gaan zullen worden terugverdiend door de grondverkoop tegen marktwaarde aan Wocom die vervolgens de bouw van 12 sociale huurappartementen gaan realiseren.

De opbrengsten zijn hoger dan de kosten waardoor de grondexploitatie economisch uitvoerbaar is.

Het Besluit Begroting en Verantwoording geeft aan dat de gemeenteraad een grondexploitatiebegroting moet gaan vaststellen uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad wordt op basis van de grondexploitatiebegroting gevraagd in te stemmen om kosten en opbrengsten te mogen maken voor deze ontwikkeling. De gronden gaan getransformeerd worden van maatschappelijke voorzieningen naar grond voor woondoeleinden. De gemeente en woningbouwvereniging woCom willen wederzijds dat de gronden na sanering, sloop en doorlopen bestemmingsplanherziening worden verkocht aan woCom tegen de actuele taxatiewaarde om de ontwikkeling van twaalf sociale huurwoningen (appartementen) mogelijk te maken. De sanering, sloop en bestemmingsplanherziening wordt door de gemeente voorbereid en uitgevoerd. De kosten daarvan zijn samen met de kosten van de verwerving opgenomen in de grondexploitatiebegroting. In de grondexploitatie is ook de opbrengst meegenomen van de verkoop van de grond aan Wocom. De opbrengsten zijn hoger dan de kosten waardoor de grondexploitatie economisch uitvoerbaar is.

Consequenties:

Financiële:
Er bestaat een mogelijkheid dat de saneringskosten hoger uitvallen. In de grondexploitatie zit een post onvoorzien die dit kan opvangen. Alleen als alle kosten die gemaakt moeten gaan worden gaan tegenvallen bestaat de kans dat er sprake gaat zijn van een negatieve grondexploitatie. In dat geval zal in het kader van besluitvorming in de P&C cyclus een voorziening gevormd moeten gaan worden ter grootte van het voorziene verlies. Dit wordt niet verwacht.

De sanering, sloop en bestemmingsplanherziening wordt door de gemeente voorbereid en uitgevoerd. De kosten daarvan zijn samen met de kosten van de verwerving opgenomen in de grondexploitatiebegroting. In de grondexploitatie is ook de opbrengst meegenomen van de verkoop van de grond aan Wocom. De opbrengsten zijn hoger dan de kosten waardoor de grondexploitatie economisch uitvoerbaar is. De gemeenteraad heeft op 21 september 2021 voor het boekjaar 2021 € 2.000.000,- beschikbaar gesteld voor minnelijke grondaankopen. Het aankoopbedrag van Rubenslaan 1 te Budel past ruimschoots de beschikbare financiële kaders. Ook blijft er substantieel restantbedrag over voor eventuele andere aankopen.

Als de gemeente de gronden heeft aangekocht, de bodem heeft gesaneerd en de sloop heeft plaatsgevonden maar verkoop aan woCom onverhoopt uitblijft, dan kunnen de gronden, onder te bepalen voorwaarden, tegen getaxeerde marktwaarde worden aangeboden aan andere toegelaten instellingen (Woningwet), of andere (project)ontwikkelaars ten behoeve van (sociale) woningbouw. Bij verkoop aan projectontwikkelaars zullen de opbrengsten hoger zijn dan aan toegelaten instellingen omdat ontwikkelaars na de verplichte periode van 20 jaar huur de appartementen kunnen uitponden.

Juridische:
Gelet op de beslispunten in dit voorstel, worden geen juridische consequenties voorzien.

Beleidsmatige:
De locatie Rubenslaan 1 te Budel heeft een maatschappelijke bestemming. Om woningbouw mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. De verwachting is dat een woonfunctie op deze plek niet stuit op planologische of maatschappelijke bezwaren. Er worden op voorhand geen zienswijzen verwacht, maar dat kan niet worden uitgesloten. Uiteraard zal in het kader van verdere voorbereidingen een omgevingsdialoog plaatsvinden. Voor een goed woon- en leefklimaat, en gelet op verkoop aan woCom, is sanering van de vervuiling aan de orde. Door sanering wordt een gecompliceerde belemmering weggenomen om sociale woonbestemming te kunnen realiseren.

Strategische:
De ontwikkeling ziet toe op het realiseren van volkshuisvestelijke doelstellingen door het toevoegen van twaalf sociale huurwoningen (woningbouwvereniging woCom) aan de woningvoorraad.

Communicatie/burgerparticipatie:
De voorgestelde besluiten zijn kader stellend. In het kader van de inhoudelijke voorbereiding en de ruimtelijke procedure zal (samen met woCom) de communicatie verder worden vormgegeven. Denk hierbij aan de omgevingsdialoog, informatiebijeenkomst, stappen in de planologische procedure en dergelijke.

Commissiebehandeling: Ja.

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

E. Jacobs F.A.P. van Kessel