

Memo

AAN : Gemeente Langedijk
VAN : Erik Lamfers
DATUM : 22 oktober 2021
ONDERWERP : Revitalisering SV Vrone; ontwerp omgeving

Inleiding

In navolging op het raadsbesluit van 23 maart inzake de revitalisering van S.V. Vrone heeft op 17 september jl., samen met de omwonenden van het complex en S.V. Vrone, een ontwerpssessie plaatsgevonden. De aanwezige omwonenden hebben daarbij een tweetal ontwerpen neergelegd waarmee zij kunnen instemmen.

Het eerste ontwerp is financieel beoordeeld en afgezet tegen de gemeentelijke kaders voor de revitalisering van het complex.

Het tweede ontwerp betreft een plan waarbij het plangebied wordt uitgebreid middels een herontwikkeling van vastgoed in bezit bij derden (De Geist). Gelet op de afbakening van het plangebied, de extra complexiteit van de toevoeging van het bestaande vastgoed, is ervoor gekozen dit ontwerp niet verder te onderzoeken en dus ook niet door te rekenen. Daarbij is de verwachting dat deze uitbreiding van het plangebied en de bijkomende complexiteit een negatief effect heeft op de planning.

Financiële kaders

De financiële kaders zoals weergegeven in het amendement bij het raadsvoorstel zijn als volgt. Er is een krediet vertrekt ter hoogte van € 2.686.500,=. Te dekken als volgt:

1. Positief resultaat grondexploitatie woningbouwplots ad € 2.034.000,=
2. Inzet van de reserve Accommodatiebeleid ad € 512.000,=
3. Resterende bedrag ad € 140.500,= te dekken uit de Algemene Middelen.

Bovenstaande resulteert dus, na inzet van het grondexploitatie resultaat, in totaal tot een gemeentelijke bijdrage van circa € 652.000,=.

Aangepaste variant 1

Op basis van variant 1, zoals die in een eerder stadium is voorgelegd aan de raad, is een aangepaste variant opgesteld. Daarbij is het parkeren verschoven naar de hoek Vinkenlaan – Destreelaan (conform het amendement maart 2021). De woningbouwplot in die hoek is kleiner geworden en is nog circa 3.850 m². Onderstaande tekening geeft inzicht in deze variant.



De invulling van de woningbouwplot moet stedenbouwkundig nader worden uitgewerkt. Voor de financiële doorrekening is uitgegaan van uitgifte van de totale plot met vrije kavels. Daarbij kan 1 vrije kavel aan de AVH Destreelaan worden ontwikkeld, op het resterende terrein kan dan een rij vrije kavels worden ontwikkeld. De plot is echter vrij diep, dus dit worden dan relatief diepe en smalle kavels. Gezien de diepte van de woningbouwplot zou nog kunnen worden onderzocht of 2 rijen kavels mogelijk zijn, parallel aan de Vinkenlaan. Dat betekent één rij gericht op de Vinkenlaan / parkeerterrein en één rij gericht op het zuiden richting voetbalcomplex.

Hierbij wordt opgemerkt dat de kavels niet ideaal zijn gelegen tussen het parkeerterrein voor Vrone en het sportcomplex. Dit programma voldoet bovendien niet aan de 30% sociale woningbouw.

Een eerste indicatieve doorrekening op basis van dit programma, betekent een afname van het beoogde grondexploitatie resultaat van circa € 112.000,= ten opzichte van de eerdere variant 1.

De volgende tabel geeft een overzicht van de financiële consequenties.

	Krediet	Variant 1; aangepast	
Kosten renovatie	-2.971.000	-2.971.000	-
Taakstellende bezuiniging Amendement	125.000	125.000	-
Dekking Vrone	160.000	160.000	-
Krediet	-2.686.000	-2.686.000	-
Resultaat grondexploitatie	2.034.000	1.922.147	-111.853
Accommodatiebeleid	512.000	512.000	-
Algemene reserve	140.000	251.853	111.853

Alternatief; ontwerp omgeving

Tijdens de ontwerpsessie op 17 september heeft een deel van de omwonenden een ontwerp gepresenteerd.

De belangrijkste aandachtspunten in dit ontwerp zijn de volgende:

- Geen woningbouw aan de Boeterslaan. Dit geeft wat meer ruimte op het complex om te schuiven met de velden.
- Kantine en kleedruimte in het midden van het complex met de velden daar omheen.
- Woningbouw alleen in de hoek Vinkenlaan – Destreelaan. Invulling van de woningbouw is grondgebonden woningen, qua goot- en nokhoogte aansluitend op de bestaande woningbouw. Of dit rijwoningen, 2[^]1 kapwoningen of rijwoningen worden maakt verder niet zoveel uit.
- Parkeren op het terrein, achter de nieuwe woningen.

Financiële consequenties

Het ontwerp van de omwonenden resulteert in een aanzienlijk kleiner deel woningbouw. Dat heeft vooral consequenties voor het beoogde grondexploitatie resultaat. De financiële consequenties zijn in eerste instantie bepaald op basis van een programma met een relatief hoge opbrengstpotentie. Indicatief kunnen 8 2[^]1 kapwoningen worden gerealiseerd. Deze leveren in totaal een grondwaarde van circa € 0,69 miljoen na aftrek van grondexploitatiekosten (aan woningbouw toe te rekenen bouw- en woonrijp maken). Daarmee daalt het grondexploitatie resultaat (was circa € 2,03 miljoen) met circa € 1,34 miljoen.

Op basis daarvan ontstaat het volgende beeld ten aanzien van de dekking van het krediet.

	Krediet	Variant 3	
Kosten renovatie	-2.971.000	-2.971.000	-
Taakstellende bezuiniging Amendement	125.000	125.000	-
Dekking Vrone	160.000	160.000	-
Krediet	-2.686.000	-2.686.000	-
Resultaat grondexploitatie	2.034.000	687.000	-1.347.000
Accommodatiebeleid	512.000	512.000	-
Algemene reserve	140.000	1.487.000	1.347.000

Sociale woningbouw

Aanvullende opmerking ten aanzien van het ontwerp van de buurt is dat geen sprake is van 30% sociale woningbouw. Daarvoor zijn 2 varianten doorgerekend:

1. 4 van de 8 2¹ kapwoningen omzetten naar een rijtje van 5 woningen. Als daarvan 3 sociale koop worden (bijvoorbeeld de tussenwoningen) dan is 30% sociaal. Hierbij wordt dan wel opgemerkt dat het absolute aantal sociale woningen beperkt is. Dit levert circa € 0,17 miljoen lagere grondwaarde.
2. De hoek Vinkenlaan – Destreelaan wordt toch benut voor een klein appartementencomplex (12 appartementen). Dat betekent een programma met 4 2¹ kapwoningen, 7 marktappartementen en 5 sociale appartementen. Dit levert circa € 88.000,= lagere grondwaarde op. Hierbij wordt opgemerkt dat appartementen tegen de wens van de omgeving is.

Optimalisaties

In financiële zin zijn nog optimalisaties mogelijk:

- Geen 2¹ kapwoningen ontwikkelen maar deze uit te geven als vrije kavels. In dat geval kan de betreffende woningbouwplot circa € 0,13 miljoen meer opleveren.
- Tussen het parkeren en de woningbouw zit nog een strook groen. Ondanks dat dit geen bijzonder mooie plek is voor extra woningen (naast het parkeerterrein) zouden hier wellicht nog 2 extra woningen kunnen worden gerealiseerd. De inschatting is dat dit circa € 0,10 tot € 0,15 miljoen extra zou kunnen opleveren.

Conclusies

Variant 1

- Indien het beoogde programma met vrije kavels stedenbouwkundig goed kan worden ingepast levert deze variant circa € 112.000 lager grondexploitatie resultaat.
- Hoe deze kavels goed worden ingepast moet nader worden onderzocht. Opgemerkt wordt dat de locatie niet ideaal is voor vrije kavels gezien de ligging tussen het nieuwe parkeerterrein en het voetbalcomplex.
- In deze variant is dan geen sprake van 30% sociale woningbouw.

Variant 2: alternatief omgeving

- Het plan voldoet, ook met een programma met maximale opbrengstpotentie voor de overblijvende woningbouwplot niet aan de financiële kaders. In geval van 8 2¹ kapwoningen is het tekort circa € 1,35 miljoen. Bij ontwikkeling van vrije kavels kan dat teruggebracht tot ongeveer € 1,22 miljoen.
- Het plan zoals nu is doorgerekend voldoet niet aan de volkshuisvestelijke uitgangspunten van 30% sociale woningbouw. Indien aan die doelstelling wordt voldaan door een rijwoningen toe te voegen waarvan een deel sociale koop dan neemt het tekort ten opzichte van de financiële kaders toe tot circa € 1,52 miljoen. Indien dit bijvoorbeeld wordt gedaan in de vorm van een klein appartementenblok van 12 appartementen is het nadeel circa € 1,44 miljoen. Bij deze laatste optie dient te worden opgemerkt dat appartementen op die plek zeer tegen de zin van de omwonenden is.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het tekort in verschillende opties ten aanzien van het woningbouwprogramma. Hierbij wordt opgemerkt dat uiteraard ook andere combinaties mogelijk zijn:

Invulling woningbouw	Aandeel sociaal	Tekort t.o.v. kaders
8 won; 2^1 kap	0% €	-1,35
Vrije kavels	0% €	-1,22
4 won 2^1 kap en 5 rijwoningen	30% €	-1,52
4 won 2^1 kap en 12 appartementen	30% €	-1,44
Extra woningen op restruimte	0% €	-1,25
Vrije kavels en extra woningen restruimte	0% €	-1,12