

Startnotitie “Vrijkomend maatschappelijk vastgoed gemeente Lingewaard”

Deze startnotitie beschrijft hoe we als gemeente omgaan met het maatschappelijk vastgoed dat binnenkort vrijkomt.

Aanleiding

Binnen de gemeente Lingewaard komen op korte termijn in meerdere dorpen circa 11 panden en locaties vrij die eigendom zijn van de gemeente. Het gaat onder andere om maatschappelijke panden, schoollocaties en bibliotheken.. Deze locaties bieden kansen voor een nieuwe invulling met woningbouw voor specifieke doelgroepen, waarmee kan worden voldaan aan de behoefte aan (betaalbare) woningen. Met de herontwikkeling worden de locaties op een duurzame wijze ingevuld, wordt leegstand en verloedering voorkomen en wordt een kwalitatieve en kwantitatieve bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Doel

Een evenwichtig integraal plan voor alle vrijkomende locaties als input voor het woningbouwprogramma. We letten daarbij op:

- Een uitgebalanceerd woonprogramma met oog voor de Woondeal 2.0 en zorgwoningen volgens de Woonzorgvisie,
- Een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving,
- Slim gebruik van wat er al is: bestaande gebouwen, materialen en locaties,
- Financiële haalbaarheid: per locatie streven we naar een sluitende begroting,
- Verkoop van de locaties aan een marktpartij die dit kan uitvoeren.

Aanpak en fasering

1. Initiatiefase

Om de herontwikkeling te kunnen sturen, maken we voor elke locatie een ontwikkelkader. Daarin staan de eisen, randvoorwaarden en wensen die we stellen aan de herontwikkeling. Met deze informatie brengen we ook de financiële haalbaarheid in kaart. Daarna starten we een selectieprocedure om een geschikte ontwikkelaar te vinden.

2. Definitiefase

Deze fase draait om het opstellen van het projectplan. Hierin leggen we vast hoe we werken, hoeveel capaciteit er nodig is en hoe we het project organiseren.

3. Ontwerpfase

Stap 1: integraal ontwikkelkader voor alle vrijkomende locaties

We werken toe naar een evenwichtig integraal ontwikkelkader voor alle vrijkomende locaties. Naast sloop-nieuwbouw onderzoeken we of hergebruik van een bestaande accommodatie door transformatie aantrekkelijk kan zijn. We leggen de context van de locaties vast en werken toe naar een ontwikkelscenario per locatie.

Stap 2: uitwerking locaties

De afzonderlijke locaties worden verder uitgewerkt naar een ruimtelijk ontwikkelkader. We werken per locatie diverse varianten uit.

We voeren alleen noodzakelijke onderzoeken uit om de kansrijkheid en (financiële en ruimtelijke) haalbaarheid van een herontwikkeling of transformatie te onderbouwen, denk aan:

- Asbestinventarisatie plus eventuele aanvulling plus asbestvrijgave
- Vitaliteit bomen (eventueel aangevuld met een Boom Effect Analyse)
- Quicksan flora en fauna plus eventueel nader onderzoek
- Vitaliteit gebouwen, bouwkundig en installatie onderzoek/ inspectie (bij hergebruik)
- Milieukundige onderzoeken
- Parkeeronderzoek

In deze fase vindt ook (beperkte) bewonersparticipatie (bijvoorbeeld raadplegend) plaats om inzichten van omwonenden op te halen.

Dit mondt uit in een set met eisen en opgaven voor de her te ontwikkelen locatie en vormt de basis voor het tenderdocument en de (concept) koopovereenkomst.

Bij de uitwerking van stap 1 kan voor kansrijke locaties stap 2 al uitgevoerd worden om geen tijd te verliezen. Het biedt bovendien de mogelijkheid om al te gaan “proefdraaien” om zo ervaring en kennis op te doen.

4. Vorbereidingsfase

In deze fase wordt het tenderdocument opgesteld en de (concept) koopovereenkomst. De woningcorporatie (WaardWonen) en lokale zorgpartijen en ontwikkelaars met oog voor de sociale opgave nemen we mee in het selectieproces voor kansrijke locaties.

Op basis van de biedingen selecteren we een partij voor de herontwikkeling van een (cluster van) locaties. Het projectplan loopt tot aan deze fase: verkoop van de locatie.

5. Uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase is de geselecteerde ontwikkelaar aan zet en blijft de betrokkenheid van de gemeente zo veel mogelijk beperkt tot begeleidend faciliteren. De ontwikkelaar voert de vergunningaanvraag uit (veelal Bopa), waaronder het participatietraject en de nodige onderzoeken. Het kan zijn dat het financieel aantrekkelijk is voor de gemeente om een ontwikkeling zelf planologisch mogelijk te maken (hogere opbrengst) en vervolgens via een tender in de markt te zetten. Dat bepalen we per locatie. In dat geval zet de gemeente zelf de opdracht aan een bureau uit en maakt dit onderdeel van stap 2.

6. Afrondingsfase/overdrachtsfase.

Oplevering en overdracht openbaar gebied aan de gemeente (wanneer dat zich voordoet).

Beslismomenten

Elke volgende fase eindigt met een collegebesluit. De gemeenteraad houden we gedurende het traject op de hoogte met informatienota's en presentaties van (tussen)resultaten in de ROA.

Geld

Voor de herontwikkeling van de vrijkomende maatschappelijke locaties is een incidenteel voorbereidingsbudget nodig van € 250.000,-. Voor de onderzoeken (quick scan ecologie, asbestonderzoek, bouwkundig onderzoek, archeologie, milieu) en planologische procedures (TAM-omgevingsplan) rekenen we op respectievelijk € 15.000,- en € 10.000,-, totaal € 25.000,- per locatie. Voor een aantal locaties zal aanvullend onderzoek nodig zijn, denk aan vitaliteit bomen, aanvullend asbestinventarisatie, KLIC, nader ecologisch onderzoek, parkeren, ed. Hiervoor reserveren we € 50.000,-.

Resumerend voor 8 locaties:

Basisonderzoek á € 15.000,-	€ 120.000
Aanvullend onderzoek	€ 50.000
Planologische procedure á € 10.000,-	€ 80.000
Totaal	€ 250.000

Waar mogelijk zetten we in op ondersteuning vanuit het versnellingsteam Wonen en Steengoed Benutten vanuit de provincie. Vanuit het versnellingsteam Wonen van de provincie Gelderland vindt bij de start van dit project ondersteuning plaats door de inzet van een stedenbouwkundige en planeconoom. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de provincie Gelderland. Bij hergebruik van locaties zetten we in op het programma Steengoed Benutten van de provincie Gelderland.

Risico's

Naast de kans dat het risico zich kan voordoen zijn ook het effect en de beheermaatregelen opgenomen om het risico te verlagen.

1. Beperkte interne capaciteit

Kans: middelgroot

Effect: vertraging of kwaliteitsverlies

Maatregelen:

- Capaciteitsplanning via portfoliotafel om vraag en aanbod af te stemmen
- Inhuur externe expertise
- Standaardiseren werkwijze en benutten bestaande overlegstructuren

2. Onvoldoende ruimtelijke of programmatische inpassing

Kans: Laag

Effect: Vertraging, imagoschade, bezwaarprocedures

Maatregelen:

- Instellen regiegroep voor beoordeling (tussen)producten
- Externe deskundigheid inhuren bij expertisevraag

3. Negatief financieel resultaat

Kans: middelgroot tot hoog

Effect: negatief financieel resultaat

De opbrengstpotentie kent een plafond bij sociale woningbouw volgens Woondeal 2.0.

Maatregelen:

- Hergebruik gebouwen: dit leidt tot lagere bouwkosten, snellere planologische procedures (alleen functiewisseling) en vergroot draagvlak
- Aansluiten bij provinciale programma Steengoed Benutten: ondersteunt hergebruik van panden door bij te dragen in de proces- en onderzoekskosten en onrendabele top
- Aansluiten bij het provinciale programma Versnelling Woningbouw: snellere realisatie (minder rentekosten) en lagere voorbereidingskosten

Communicatie en participatie

Interne communicatie

- Overleggen via bestaande structuren: regiegroep, intaketafel, toetsoverleg, welstand, ODRA
- College besluit per locatie; raad informeren we via informatienota's en ROA's

Externe communicatie

- *Vorbereidingsfase:* Beperkte participatie per locatie (informeren en raadplegen)
- *Uitvoeringsfase:* Ontwikkelaar voert uitgebreid participatietraject uit, gemeente faciliteert

Kwaliteit

Kwaliteitscriteria:

- Gebalanceerd woonprogramma (Woondeal 2.0, Woonzorgvisie)

- Goede ruimtelijke inpassing met behoud van bestaande kwaliteiten
- Financieel minimaal break-even
- Duurzaamheid en toegankelijkheid

Beheersing raakvlakken

Er zijn diverse raakvlakken van het project met andere activiteiten:

- Visie “grote opgaven ruimtelijke projecten Bemmeler”: separaat traject met eigen visie en participatie (projectleider Ingrid Scheepers)
- Gelijktijdig wordt samen met de gebruikers van De Kinkel, bibliotheek en SWL-gebouw de ruimtelijke en programmatische behoefte voor een multifunctionele accommodatie (MFA) in Bemmeler vastgelegd in een programma van eisen als bouwsteen voor de op te stellen visie. Uit de visie moet blijken of de gemeente gaat voor nieuwbouw van een MFA of voor hergebruik van het bestaande Kinkelgebouw.
- In de uitvoeringsfase brengen we de te ontwikkelen locaties onder bij het Lingewaardse Woningbouwprogramma voor aansturing.

Bijlage 1: Locaties vrijkomend maatschappelijk vastgoed

Ondersteuning vanuit provincie (Versnellingsteam Woningbouw en of Steengoed):

Versnellingsteam Woningbouw 1 ^e fase
Steengoed benutten 1 ^e fase

Nr.	Huidige objectnaam	plaats	JAAR	Grootte in m2	Indicatief aantal woningen op basis van hergebruik	Toekomstige bestemming
1.	Kinkelgebied: SCC De Kinkel / De Kinkelink / kantoor SWL / bibliotheek *2	Bemmel	2026	7.300	32 -33	Visieontwikkeling
2.	OBS locatie De Heister + sporthal De Heister *1		2027	14.000	151	Visieontwikkeling
3.	Donatushof schoolgebouw *1	Bemmel	2027	4.165	11 - 17	Opvanglocatie Oekrainers voor 2-3 jaar, daarna woningbouw
4.	IKC De Doornick *1 (+ 't Blauwe Huukske)	Doornenburg	2026	4.450	12 - 18	Woningbouw
5.	IKC De Vonkenmorgen - waaier 5 woningen*1	Gendt	2026	1.495	5	School: Oorlogsmuseum Niemandland, waaier woonbestemming
6.	T.C. Haalderen: clubgebouw en tennisvelden	Haalderen	2027	3.330	5	Woningbouw (sproeizone?)
7.	Dorpshuis De Tichel Haalderen	Haalderen	2027	3.225	10	Woningbouw
8.	Appelbongerd 21 Kinderopvang	Huissen	2025	1.275	4	Woningbouw
9.	Kantoor, bibliotheek, Antoniuskapel 't Convent Huissen	Huissen	2028	2.240	6	Woningbouw
11.0	't Koelhuis	Huissen	2028	910	8 - 13	Woningbouw
	Totaal			39.165	244 - 262	

*1 voormalige schoollocaties

*2 locaties Kinkelgebied zijn geclusterd

Valt binnen het projectplan Vrijkomend maatschappelijk vastgoed

11.	Woonhuis Gendt Dorpstraat 74 leegstand	Gendt	2025		1	Via makelaar
12.	Bibliotheek Gendt	Gendt	2025		12	koopovereenkomst Woonstichting
13.	Villa Ganita	Gendt	2026		42	Intentieovereenkomst Woonstichting

Valt buiten het projectplan Vrijkomend maatschappelijk vastgoed

14.	Kantine Handbal Vereniging De Jongstraat, Huissen	Huissen	2024		-	Slopen en inzaaien met gras
15.	Kleedruimten/sportvelden De Jongstraat, Huissen	Huissen	2024		-	Slopen en inzaaien met gras
16.	'Zwaonehus' De Jongstraat, Huissen	Huissen	2028		-	Slopen en inzaaien met gras
17.	Voormalig raadhuis te Huissen *4	Huissen	2025		6 - 7	Hangt samen met ontwikkeling Huissen Centrum (MFA)