

Raadsvoorstel

Onderwerp	Addendum raadsvoorstel op Stoom: grondexploitaties en uitvoeringskredieten
Datum	20 mei 2025
Zaaknummer	947314/881970
Portefeuillehouder	J. Rohaan-Vlijm
Team	Ruimte & Economie

Doel

Dit document is een aanvulling op het raadsvoorstel Project op Stoom: grondexploitaties en uitvoeringskredieten dat in de raadsvergadering van 22 april 2025 meningsvormend besproken is.

In de betreffende raadsvergadering is in relatie tot het vaststellen van de deelexploitaties gevraagd om een totaaloverzicht te geven voor de totale exploitatie van het TSB-terrein. Dit zodat de raad niet verrast wordt bij de grotere keuzes die gemaakt moeten worden bij de deelexploitaties van de fabriek en het park.

Argumenten

Op dit moment is er nog geen totale grondexploitatie voor project Op Stoom beschikbaar. Al bij de aankoop van het TSB-terrein in het najaar van 2020 is in het raadsvoorstel aangegeven dat het door de grote omvang van deze integrale gebiedsontwikkeling niet mogelijk en wenselijk is om het project ineens te ontwikkelen. Vanaf de aankoop is gekozen voor een fasering in deelgebieden, ook financieel.

Het voorliggende raadsvoorstel gaat in op een tweetal deelgebieden (Stoombad en Sportrand) waarvoor de bestemmingsplannen al door de raad zijn vastgesteld en welke inmiddels onherroepelijk zijn. Na de bestemmingsplanprocedure zijn de ontwerpen (voorlopig en definitief) voor het bouw- en woonrijp maken verder uitgewerkt. Op basis van de definitieve ontwerpen zijn voor deze deelgebieden kostenramingen opgesteld. Die vormen, samen met de geraamde opbrengsten, de basis onder de grondexploitaties voor deze deelgebieden. Daarmee is er voor deze deelgebieden een concrete grondexploitatie beschikbaar. Het tussengelegen deel van het park, wat mede nodig is voor waterberging, is met het oog op de uitvoering én bijbehorende kosten daarin direct meegenomen.

De bijbehorende grondexploitaties vormen de financiële vertaling van deze deelgebieden en beperken op geen enkele manier de mogelijke keuzes die nog gemaakt moeten worden voor de overige deelgebieden en de totale exploitatie. Op basis hiervan kan zo spoedig mogelijk worden gestart met de woningbouw in de randen van het park, zoals vanaf het begin van het project altijd beoogd is. Om meer duidelijkheid te krijgen over de totale exploitatie is het nodig de overige deelgebieden ook verder uit te werken.

Voor deelgebied Parkrand-Zuid is het bestemmingsplan onherroepelijk. Hiervoor kan komend jaar op basis van een voorlopig ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken een kostenraming worden opgesteld. Daarmee kan ook voor dit deelgebied én een aangrenzend deel van het park de grondexploitatie worden opgesteld. Zodra deze gereed is voor besluitvorming zal deze gelijk aan het nu voorliggende raadsvoorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Voor de totale exploitatie is deelgebied Fabriek bepalend. In dit deelgebied zitten enerzijds veel risico's en ambities (bodem, bouwtechnische staat, cultuurhistorie), maar anderzijds ook de nodige ontwikkelkansen. In het projectplan Op Stoom 2025-2026 staat het vaststellen van een stedenbouwkundig plan voor de Fabriek als doelstelling opgenomen. Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt er gerekend door de planeconoom, zodat bij de vaststelling ervan de financiële gevolgen voor dit deelgebied én aangrenzende delen van het park bekend zullen zijn. Uiteindelijk zal het omgevingsplan, inclusief economische uitvoerbaarheid (financiële gevolgen), ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Financieel kader

Verantwoording van het financiële overzicht van project Op Stoom vindt periodiek plaats bij de bestuur rapportages (berap).

Risico's

Binnen project Op Stoom is een Reserve TSB ingesteld. Deze bestaat uit het saldo op de huurinkomsten (na aftrek kapitaallasten en beheerskosten) en uit subsidies. De grootste subsidie is een bedrag van € 1.795.000 afkomstig uit de Woningbouwimpuls (WBI). Deze subsidie heeft als doel het realiseren of versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving. Aan deze subsidie zijn voorwaarden gekoppeld. Eén van de voorwaarden is dat de bouw van de eerste woningen binnen 3 kalenderjaren na de datum van de toekenning (18 december 2022) moet starten, en de laatste woningen uiterlijk binnen 10 kalenderjaren. Dat wil dus zeggen dat er eind 2025/ begin 2026 gestart moet worden met de realisatie van de 1^e woningen. Het risico bestaat dat bij het niet of te laat realiseren van betaalbare woningen de subsidie vanuit de WBI vervalt.

Naast de risico's genoemd in het raadsvoorstel zijn er geen verdere risico's voor de totaalexplotatie door het beschikbaar stellen van genoemde budgetten voor de uitvoering van de deelexploitaties.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de loco-burgemeester,



H.J. Scholten