

Raadsvoorstel

Onderwerp	Project op Stoom: grondexploitaties en uitvoeringskredieten
Datum collegebesluit	25 maart 2025
Zaaknummer	881970
Portefeuillehouder	J. Rohaan-Vlijm
Team	Ruimte & Economie

Doel

Kaderstellend

Vaststellen van de exploitatieopzetten voor de eerste 2 deelgebieden (Stoombad & Sportrand) en beschikbaar stellen van budgetten om te kunnen starten met de eerste plannen.

Voorstel

1. De exploitatieopzet voor het deelgebied Stoombad met een geraamd positief exploitatieresultaat van € 500,- vaststellen.
2. De exploitatieopzet voor het deelgebied Sportrand vaststellen; hierbij een verliesvoorziening van € 342.000 vormen die uit de reserve TSB wordt gedekt en een bedrag van € 245.000 uit de algemene reserve vanuit doelgroepenbeleid beschikbaarstellen.
3. Beschikbaar stellen van € 360.000 voor de realisatie van deelgebied Stoompark (fase1). Hiervan wordt € 190.000 toegerekend aan de grondexploitaties en € 170.000 wordt gedekt uit de reserve TSB.
4. Beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 340.000 voor de realisatie van de (tijdelijke) parkeerplaats voor VV Twenthe in deelgebied Parkrand-Noord. Ter dekking aan afschrijvingsreserve te vormen van € 188.000 vanuit de verkeersvisie en € 152.000 uit de algemene reserve.
5. Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 190.000 voor de realisatie van de ontsluitingsweg van de Wheeweg naar de nieuwe parkeerplaats voor VV Twenthe.
6. Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 200.000 voor de asbest-sanering en gedeeltelijke sloop van een van de hoofdgebouwen van het deelgebied de fabriek.
7. Bovengenoemde beslispunten verwerken in de 2e programmawijziging 2025.

Aanleiding en probleemstelling

Het beschikbaar stellen van budgetten om te kunnen starten met de realisatie van de eerste deelplannen van op Stoom.

Argumenten

1. Deelgebied Stoombad

Op 14 december 2023 is het bestemmingsplan "Goor, herziening op Stoom Merelstraat" (Stoombad) onherroepelijk geworden. Het woningbouwplan is nu zo ver gevorderd dat het mogelijk is een exploitatieopzet vast te stellen. Het plan is globaal gelegen op de voormalige zwembad locatie aan de Merelstraat en Gruttostraat in Goor. Het gebied is ca. 15.900 m² groot. Het uitgeefbare gebied komt uit op ca. 7.320 m². Het gebied wordt ingevuld met 33 woningen. In het plan komen 8 hoekwoningen, 12 tussenwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen.

In dit deelgebied worden 19 woningen gerealiseerd via de Bouwcombinatie Droste en Oude Wolbers en de overige 14 kavels worden rechtstreeks uitgegeven aan particulieren. Voor alle kavels geldt dat deze uit worden gegeven aan gegadigden op de kavelwachtlijst van Goor.

2. Deelgebied Sportrand

Op 8 augustus 2024 is het bestemmingsplan 'Goor, herziening op Stoom Gruttostraat' (Sportrand) onherroepelijk geworden. Het woningbouwplan Sportrand is nu zo ver gevorderd dat het mogelijk is een exploitatieopzet vast te stellen. Het plan is globaal gelegen ten oosten van de Gruttostraat en ten zuiden van de velden van vv Twenthe in Goor. Het gebied is ca. 8.100 m² groot. Het uitgeefbare gebied komt uit op ca. 3.700 m². Het gebied wordt ingevuld met 33 sociale huurwoningen en 5 woonwagendplaatsen. In het plan komen 9 grondgebonden rijenwoningen en maximaal 24 appartementen. Voor alle kavels geldt dat deze worden uitgegeven aan de woningstichting die de woningen en woonwagens gaat verhuren.

3. Plan stoompark 1e fase

De 1e fase van het stoompark is gelegen tussen deelgebieden Stoombad en Sportrand en wordt verder begrensd door de Gruttostraat en de Bovenregge. Het plan wordt qua uitvoering meegenomen met de aangrenzende deelgebieden. Dit plangebied is ca. 9.900 m² groot. Er worden binnen dit gebied fiets en wandelpaden en waterpartijen gerealiseerd binnen een groene omgeving die tegemoetkomt aan de gezonde verbinding.

4&5. Plan parkeerplaatsen vv Twenthe en ontsluitingsweg

De huidige parkeerplaatsen van vvTwenthe aan de andere kant van de Wheeweg liggen op een onveilige plek. In overleg met vv Twenthe is bekeken of er binnen het plan op Stoom ruimte te vinden is om een goede plek te vinden. Deze is gevonden ten zuiden van de voetbalvelden van Twente nabij de Bovenregge. Het college heeft ingestemd met het projectplan Op stoom op 28 maart 2023 waarin de realisatie van parkeerplaatsen voor vv Twente is opgenomen. Het betreft een tijdelijke parkeervoorziening die gedeeltelijk gelegen is op de gronden van VV Twente en op Stoom.

Om deze parkeervoorziening mogelijk te maken wordt de ontsluitingsweg voor het plan Parkrand-Noord naar voren gehaald en ook reeds in deze fase gerealiseerd. De ontsluitingsweg zal ook als bouw-weg gaan dienen voor de deelgebieden Parkrand-Zuid, Parkrand-Noord en de Fabriek.

6. Asbestsanering & gedeeltelijke sloop in deelgebied de Fabriek

In 2024 is gebleken dat een gebouw dat in gebruik was bij de kringloopwinkel Kiekeboe in een te slechte staat was om open te houden voor personeel en publiek.

In overleg met Kiekeboe is dit pand toen gesloten. Inmiddels heeft een asbestinventarisatie van de sloop en sanering plaatsgevonden en kan worden overgegaan tot sanering van dit gedeelte van het hoofdgebouw.

Financieel kader

Algemeen

Voor de totale exploitatie bij project Op Stoom is het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een kostendekkende (grond)exploitatie. Daartoe is onder meer een 'reserve TSB' ingesteld die gevoed wordt door winstgevendende onderdelen en bijdraagt in verliesgevendende onderdelen van het totale project. Daarnaast gaan we ervan uit dat tijdens het proces gebruik wordt gemaakt van subsidies en andere kostendragers die bijdragen aan de realisatie van de deelplannen. Deze reserve TSB had eind 2024 een omvang van ca. € 2.700.000, onder meer door een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls (WBI).

Bij een eventueel niet kostendekkende exploitatie wordt een voorstel aan de gemeenteraad gedaan over de dekking van het tekort. Dit kan dan middels subsidies, gemeentelijke reguliere budgetten, kredieten of bijdragen van derden anderszins.

Plan Stoombad

Zie bijlage 'Grondexploitatie Stoombad 2025' voor de exploitatieopzet. Het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat van het plan Stoombad komt uit op een winst van ca. € 500.

Plan Sportrand

Zie bijlage 'Grondexploitatie Sportrand 2025' voor de exploitatieopzet. Het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat van het plan komt uit op een negatief resultaat van € 342.000. Hiervoor wordt een verliesvoorziening gevormd van € 342.000 ten laste van de reserve TSB.

Daarnaast wordt bij dit plan rekening gehouden met een bijdrage voor de doelgroepen vanuit de algemene reserve van € 245.000. De bijdrage vloeit voort uit het doelgroepenbeleid uit 2005 die daarna is uitgewerkt in de nota grondbeleid van 2015 en is vastgelegd in de prestatieafspraken met woningbouwcorporaties. Deze bijdragen zijn benodigd om dat het hier gaat om een plan met uitsluitend sociale huurwoningen, relatief weinig uitgeefbare meters, en veel openbaar gebied aan de rand van het stoompark.

Plan Stoompark 1e fase

De kosten voor deze aanleg worden geraamd op € 360.000. Van dit bedrag komt € 190.000 te laste van de grexen Stoombad en Sportrand en daarnaast wordt rekening gehouden met een bijdrage van € 170.000 ten laste van de reserve TSB.

Plan parkeerplaatsen vv Twenthe en ontsluitingsweg

De kosten voor deze aanleg komen uit op € 530.000. Van dit bedrag komt ten behoeve van de ontsluitingsweg € 190.000 middels een voorbereidingskrediet ten laste van project Op Stoom. Daarnaast is er voor de parkeerplaats van VV Twente een investering van € 340.000 benodigd. Hiervoor wordt € 188.000 beschikbaar gesteld vanuit het budget van de verkeersvisie en het resterende bedrag van € 152.000 komt ten laste van de algemene reserve. Deze bedragen worden omgezet in een afschrijvingsreserve waaruit de kapitaallasten worden gedekt.

Sanering/sloop gedeelte hoofdgebouw van de Fabriek

Voor de gedeeltelijke sloop en de asbestsanering van het hoofdgebouw dat in gebruik was bij kringloopbedrijf Kiekeboe wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 200.000 voor het plan de Fabriek.

De begrotingswijziging is ook toegevoegd aan het raadsvoorstel.

Risico's

Er kunnen risico's optreden met betrekking tot stijging van de civiele kosten (kosten bouw- en woonrijpmaken), maar aanbestedingsvoordelen zijn ook mogelijk. Met betrekking tot de kaveluitgifte is de verwachting dat veel belangstelling voor de kavels op het plan stoombad zullen zijn en dat de risico's beperkt zijn. Met Viverion worden voor het plan Sportrand afspraken vastgelegd over de verkoop van de percelen die zij zullen ontwikkelen voor sociale woningbouw inclusief de woonwageng locatie.

Alternatieven

Gelet op de argumenten en de noodzaak tot voortgang is er geen sprake van een reëel alternatief.

Vervolg

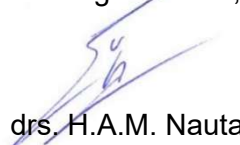
Nadat de exploitatieopzetten zijn vastgesteld en de overige budgetten beschikbaar gesteld kan gestart worden met de aanbesteding van het bouwrijpmaken en daarna de realisatie. Nadat het bouwrijpmaken (eind 2025) is afgerond kan gestart worden met de uitgifte van de kavels. Nadat alle woningen zijn gerealiseerd worden de plannen woonrijp gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

1. Overzichtstekening D.O. fase 1 Op Stoom
2. Grondexploitatie Stoombad 2025
3. Grondexploitatie Sportrand 2025