

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3719512	Nijkrake, Saskia	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3719512 - Grondexploitatie gebiedsontwikkeling voormalig V&D pand en achterliggend gebied (Beekstraat, Brugstraat, Marskant, Brinkstraat).			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De grondexploitatie gebiedsontwikkeling voormalig V&D pand en achterliggend gebied te openen;
2. Een voorziening te treffen voor het tekort uit de voornoemde grondexploitatie van € 1.321.124 en deze te dekken uit de reserve grondexploitaties;
3. Een bedrag van € 400.000 (verdeeld over 2026, 2027 en 2028) vooralsnog te storten in de reserve grondexploitaties vooruitlopend op een besluit over een afdracht ruimtelijke kwaliteit;
4. De begrotingswijziging met nummer 24037 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo heeft in 2022 een subsidie gekregen van het ministerie van EZK op grond van de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden. Met deze subsidie wordt beoogd om het gebied vanaf het voormalige V&D pand tot aan het pand van De Nul te transformeren naar woningbouw. Hierover zijn afspraken gemaakt met pandeigenaren in het gebied en met de ontwikkelingcombinatie Dura-Nijhuis. Op basis van deze afspraken is een grondexploitatie opgesteld waarmee het plan tot uitvoer kan worden gebracht.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3719512	Ivo Heijenrath	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3719512 - 3719485 - Grondexploitatie gebiedsontwikkeling voormalig V&D pand en achterliggend gebied (Beekstraat, Brugstraat, Marskant, Brinkstraat).			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. De grondexploitatie gebiedsontwikkeling voormalig V&D pand en achterliggend gebied te openen
2. Een voorziening te treffen voor het tekort uit de voornoemde grondexploitatie van € 1.321.124 en deze te dekken uit de reserve grondexploitaties.
3. Een bedrag van € 400.000 (verdeeld over 2026, 2027 en 2028) vooralsnog te storten in de reserve grondexploitaties vooruitlopend op een besluit over een afdracht ruimtelijke kwaliteit.
4. De begrotingswijziging met nummer 24037 vast te stellen.

INLEIDING

Zoals bekend heeft de gemeente Hengelo een subsidie gekregen van het ministerie van EZK op basis van de Impulsaanpak Winkelgebied van in totaal € 4,8 miljoen. Wij hebben u hierover in september 2022 per brief geïnformeerd (zaaknr. 3474226). Deze subsidie heeft tot doel om de herstructurering van winkelgebieden naar andere functies te stimuleren. Wij hebben deze aanvraag gedaan voor de aanpak van het gebied tussen Marskant, Beekstraat, Brinkstraat en Brugstraat. Dit gebied, dat ook wel bekend staat als het "V&D gebied", kent veel leegstand en dreigt te verloederen als er niets gebeurt. In het door u vastgestelde Handboek Aantrekkelijke Binnenstad is dit gebied aangemerkt als transformatiegebied naar de functie wonen.

Op basis van het reeds vastgestelde beleid en door het feit dat er concrete plannen lagen voor de transformatie van het pand van V&D gebied was het mogelijk om de subsidie te verkrijgen. Dit is in samenwerking gebeurd met de eigenaar van het V&D pand, de ontwikkelcombinatie DuraVemeer-Nijhuis Bouw.

In de afgelopen periode is door alle partijen hard gewerkt om tot een concreet plan te komen binnen de kaders van de subsidieregeling. Een enorme uitdaging hierin is dat de marktomstandigheden in die tijd sterk veranderd zijn. Na de subsidieverlening zijn de bouwkosten enorm gestegen en zijn beleggers door de gestegen rente en onzekerheid over de huurregulering massaal afgehaakt. Hiermee werden de oorspronkelijke plannen en uitgangspunten onhaalbaar. In goede samenwerking met de ontwikkelaar zijn de plannen aangepast en verder geoptimaliseerd. Bovendien zijn met alle eigenaren in het gebied gesprekken gevoerd over verwerving. Dit heeft geleid tot een veel beter zicht op de kosten en opbrengsten. Het is ondanks de subsidie niet mogelijk om het project met een sluitende grondexploitatie uit te voeren.

In het plan dat nu voorligt wordt het V&D pand herontwikkeld tot een woongebouw op een plint van voorzieningen en parkeren. Inpandig worden de parkeerplaatsen gemaakt voor het gebied in samenhang met parkeerplaatsen die worden gehuurd in de Brinkgarage. Aan de zijde van de Brinkstraat blijven ruimtes over voor voorzieningen zoals winkels, zorg of dienstverlening. Het gebied ten westen van het V&D gebouw wordt, op het pand van Blankestijn na, volledig verworven en gesloopt. Hiermee ontstaat een nieuw in te richten gebied waarop verschillende woonblokken worden gerealiseerd met daar tussen in openbaar gebied met groen. Deze woonblokken kunnen gefaseerd worden ontwikkeld. De verschillende woonblokken bevatten ruimte voor sociale huurwoningen, goedkope- en middeldure huurwoningen naast een aantal koopwoningen. Het plan voorziet in 17 stadsvilla's in het middeldure of dure segment. Op deze manier ontstaat een gemêleerde hoogstedelijke woonbuurt in de binnenstad. In de bijlage 3. is een impressie van het nieuw te vormen woongebied opgenomen. Dit is geen definitief vastgesteld plan, maar dient als indicatie en rekenmodel. Belangrijk daarbij is dat er een gebied ontstaat met een hoge stedelijke dichtheid die aansluit bij de binnenstad en tevens een hoge woonkwaliteit biedt.

Gelet op de doelgroepen waar op wordt ingezet en de ligging dichtbij het station zal de ruimte voor de auto beperkt zijn. Zoals gemeld vindt het parkeren vooral plaats in de Brinkgarage en op de begane grond van het V&D pand. Het gebruik van fiets en OV wordt maximaal gestimuleerd en ook dient het gebied dat nu volledig versteend is meer ruimte te krijgen voor groen en klimaatadaptatie.

Samen met Dura-Nijhuis is het plan in de afgelopen tijd geoptimaliseerd. Desondanks bleef er een aanzienlijk tekort over in de grondexploitatie. Hierover zijn met Dura-Nijhuis afspraken over gemaakt. Zij nemen door het verlagen van de inbrengwaarde van het V&D pand en het oplossen van een deel van het parkeren in het door de gemeente te verwerven deel, een aanzienlijke deel van het tekort voor hun rekening. Uiteindelijk blijft er een tekort over in de grondexploitatie tussen € 1,8 en € 1,9 miljoen (contante waarde). Hierbij is rekening is gehouden met een bijdrage uit de subsidie van € 4 miljoen.

Omdat er nog ruimte over is in de toegekende subsidie kan hier nog een extra bijdrage van € 500.000 aan de grondexploitatie worden gedaan waarmee er nog een tekort van € 1.321.124 (contante waarde per 01.01.2024) overblijft. Dit tekort zal ten laste dienen te komen van de reserve grondexploitaties. Hierbij is rekening gehouden met een substantieel programma aan sociale huur. Indien het uitgangspunt wordt gekozen om een “duurder” programma te realiseren zouden de grondopbrengsten hoger kunnen zijn en daarmee het tekort maximaal enkele tonnen kleiner. Het college is echter van mening dat gelet op de locatie en de vraag naar sociale huurwoningen een substantieel programma aan sociale huurwoningen beter passend is bij deze ontwikkeling.

Het uit te voeren plan heeft grote impact op de betrokken bewoners en pandeigenaren in het gebied. Om die reden is in de afgelopen periode intensief contact geweest met alle eigenaren en de uitbaters van de aanwezige bedrijven. Met iedereen die niet kan worden ingepast is principe overeenstemming bereikt over aankoop van het pand en bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing. Een aantal pandeigenaren en ondernemers is inmiddels aan het kijken of ze op andere plekken hun onderneming voort kunnen zetten.

ARGUMENTEN

- 1.1 de beoogde herontwikkeling van dit gebied betekent een grote kwaliteitsimpuls voor de binnenstad.
Door het weghalen van (deels) leegstaand vastgoed en het toevoegen van woningen in een hoogstedelijk en aantrekkelijk woonmilieu krijgt de binnenstad een impuls die volledig past bij de Koers Hengelo 2040 en het actieplan Aantrekkelijke Binnenstad.
- 1.2 met deze ontwikkeling worden circa 150 woningen toegevoegd aan de binnenstad van Hengelo
Door woningen te realiseren in diverse segmenten waaronder een fors aantal sociale huurwoningen wordt de woningmarkt verlicht en ontstaat een toekomstbestendige buurt met een grote toegevoegde waarde voor de binnenstad.
- 1.2 indien dit plan niet nu wordt uitgevoerd, vervalt de subsidie van het ministerie van EZK en zal een herontwikkeling van dit gebied in de komende jaren nooit meer financieel binnen bereik komen.
Dit argument spreekt voor zich
- 1.4 De herontwikkeling past volledig binnen het handboek aantrekkelijke binnenstad en binnen de Koers Hengelo 2040.
Hengelo wil kwalitatief groeien naar circa 100.000 inwoners in een aantrekkelijke stad. Daar past de herontwikkeling van dit gebied naadloos in. Hier wordt een woonmilieu gecreëerd waar veel nieuwe inwoners, maar ook mensen die nu in Hengelo wonen zich thuis zullen voelen. En dit vlak bij het station waarmee het gebruik van OV wordt gestimuleerd.

KANTTEKENINGEN

- 1.1 De gemeente dient eigen middelen uit te geven om deze ontwikkeling te kunnen realiseren. Ondanks alle pogingen om tot een sluitende realisatie te komen lijkt dit op voorhand niet haalbaar. Gelet op alle andere investeringen in de binnenstad en het belang hiervan voor de gemeente is de bijdrage alleszins verdedigbaar.
- 1.2 Doordat het plan een gemeentelijke grondexploitatie betreft liggen de risico's bij de gemeente. Zoals elke grondexploitatie kent ook deze risico's. Zo kan de markt ineens sterk verslechteren, zoals tussen twee en anderhalf jaar geleden ook is gebeurd. In de grondexploitatie is wel enige marge ingebouwd en tegenover risico's staan ook kansen. Bovendien is met Dura-Nijhuis afgesproken dat er een afnameverplichting is voor de belangrijkste gronden en zijn ontwikkelingen van Welbions vrijwel niet conjunctuur gevoelig. De risico's zijn hiermee overzichtelijk en beheersbaar. Het grootste risico dat de verwervingen uit de hand lopen is ondervangen omdat met alle grondeigenaren voorlopige koopovereenkomsten zijn gesloten.
- 1.2 De investeringen in het gebied zijn kleiner dan in de subsidieaanvraag is opgenomen. In de subsidieaanvraag is een totale investering in het gehele gebied (dit projectgebied en deel marktplein en Markstraat-Willemstraat e.d.) voorzien van 19,2 miljoen. Doordat het oorspronkelijke plan niet haalbaar bleek is het aangepast en is ondergronds parkeren aangepast. Het gemeentelijke investeringsvolume neemt hierdoor af en zal op basis van de huidige inschatting uitkomen op een bedrag van ca. € 15 miljoen. Dit kan gevolgen hebben voor de subsidievaststelling omdat 25% van de publieke investering subsidiabel is.
Met het ministerie van EZK wordt een gesprek opgestart om te kijken hoe hiermee om te gaan. Er zijn

meerdere mogelijkheden om het investeringsvolume te verhogen. Als sociale huur door Welbions mee mag tellen als publieke investering is het investeringsvolume gelijk veel hoger dan nodig is. Er zijn ook nog mogelijkheden in overleg met Dura en Nijhuis om investeringen te verschuiven. Zekerheid is hier echter pas over te krijgen nadat het ministerie van EZK hiermee instemt. Concreet betekent dit dat er op dit moment een risico is dat de subsidie maximaal ca. € 1,1 miljoen lager wordt vastgesteld dan nu aangenomen, waarmee het grondexploitatie resultaat verslechterd met hetzelfde bedrag. Indien dit plaatsvindt dient dit gedekt te worden uit de reserve grondexploitaties.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Na besluitvorming in de raad zullen alle overeenkomsten worden geëffectueerd door het college.

Financiën

Samen met Dura-Nijhuis is het plan in de afgelopen tijd geoptimaliseerd. Desondanks bleef er een aanzienlijk tekort over in de grondexploitatie. Hierover zijn met Dura-Nijhuis afspraken gemaakt. Zij nemen door het verlagen van de inbrengwaarde van het V&D pand en het oplossen van een deel van het parkeren in het door de gemeente te verwerven deel, een aanzienlijke deel van het tekort voor hun rekening. Uiteindelijk blijft er een tekort over in de grondexploitatie van afgerond € 1,8 miljoen waarbij in eerste instantie rekening is gehouden met een bijdrage uit de subsidie impulsaanpak winkelgebieden van € 4 miljoen. Omdat er nog ruimte over is in de toegekende subsidie kan hier nog een extra bijdrage van € 500.000 aan de grondexploitatie worden gedaan waarmee er nog een tekort van € 1.321.124 (contante waarde per 01.01.2024) overblijft dat ten laste zal komen van de reserve grondexploitaties.

In de grondexploitatie is vooruitlopend op besluitvorming hierover ook een bedrag opgenomen van ca. € 400.000 als afdracht voor Ruimtelijke Kwaliteit. De omgevingswet biedt deze mogelijkheid om bij gebiedsontwikkelingen een afdracht te vragen. Vooruitlopend hierop is in deze grondexploitatie hier al rekening mee gehouden. Omdat er nog geen reserve is zal deze afdracht vooralsnog plaats vinden door middel van een interne afdracht aan de reserve grondexploitaties. Dit betekent dat naast de onttrekking vooralsnog ook rekening wordt gehouden met een gefaseerde afdracht aan de reserve grondexploitaties van € 0,4 miljoen totdat dit op een andere wijze is geregeld.

Door het verhogen van de subsidie in deze grondexploitatie kan het bedrag van € 500.000 niet gebruikt worden voor andere doeleinden. In totaal blijft er binnen de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden nu nog € 300.000 over als bijdrage aan de herinrichting van de rest van het gebied. Dit is met de overige reeds gereserveerde middelen voldoende om ook die werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Feitelijk betekent dit dat de gemeente minder dan € 1 miljoen aan eigen middelen dient in te zetten (grondexploitatie resultaat van afgerond -1,3 mln + 400.000 afdracht ruimtelijke kwaliteit) om deze ontwikkeling te kunnen realiseren en daarbij ook het risico van de grondexploitatie dient te nemen.

Na de opening van de grondexploitatie zal er een jaarlijkse herziening van deze grondexploitatie volgen.

Communicatie

Het besluit zal aan de hand van een persbericht gecommuniceerd worden in samenspraak met DuraVermeer en Nijhuis Bouw.

Juridisch

Met de combinatie Dura-Nijhuis is afgesproken dat zijn het V&D gebouw inbrengen in de grondexploitatie en tegen een vastgestelde prijs weer terug kopen en daarbij ook het parkeren realiseren voor andere delen van het plangebied. Daarnaast worden ook de gronden ten behoeve van de bouw van grondgebonden woningen en de appartementen aan de Marskant aan Dura-Nijhuis verkocht voor een minimale grondprijs die in de grondexploitatie is opgenomen.

Dit plan kan alleen op deze manier worden gerealiseerd omdat zonder de parkeeroplossing in het bestaande V&D pand een integrale ontwikkeling van het totale gebied niet tot stand kan komen. Hiermee blijft deze gebiedsontwikkeling binnen de kaders van het Didam arrest. Het voornemen van verkoop aan de ontwikkelcombinatie zal daarnaast ook nog worden gepubliceerd zodat partijen die hier mogelijk bezwaar tegen hebben dit kenbaar kunnen maken voordat de transacties daadwerkelijk plaats vinden.

Uitvoering

De realisatie van de gebiedsontwikkeling zal na opening van de grex na circa 5 jaar afgerond worden.

BIJLAGEN

Bijlage 1: (grondexploitatie gebiedsontwikkeling voormalig V&D pand en achterliggend gebied)

Bijlage 2: (begrotingswijziging 24037)

Bijlage 3: (gebiedsontwikkeling voormalig V&D pand en achterliggend gebied)

Samenvattend overzicht complex: Beekstraat e.o.

A. Ruimtegebruik	In m2	In %		
Bruto oppervlak	12.374	100,0%		
Netto uitgeefbaar	8.310	67,2%		
Groen en water	1.783	14,4%		
Ontsluiting	2.281	18,4%		
B. Programma	In m2	Aantal		
Nog uit te geven:	8.310	0		
Uitgegeven gronden:	0	0		
Totaal	8.310	0		
			Opdrachtgever	J. Nijenhuis
			Projectleider	I. Heijenrath
			Planeconoom	M. Siersma
			Prijspeil	: 01.01.2024
			Startdatum	: 01.01.2024
			Einddatum	: 31.12.2029
			Rentepercentage	1,48%
			Mutatiedatum	: 5.03.2024
Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2022	Jaarschijf 2023	Na 01.01.2024 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2024
C. Kosten				
1. Verwerving		0	8.401.389	8.401.389
2. Bouw- en woonrijp maken	0	0	778.189	778.189
3. Algemene plankosten	0	0	613.068	613.068
4. Beheerskosten		0	55.000	55.000
5. Parkeergarage			0	0
6. Bijdrage Kwaliteit Leefomgeving			399.795	399.795
7. Reserve Grondbedrijf				0
8. Sloopkosten, archeologie en sanering		0	536.018	536.018
				0
Totaal kosten (I)	0	0	10.783.459	10.783.459
D. Bijdragen				
- Subsidies	126.408	82.459	3.791.386	4.000.253
- Subsidies			500.000	500.000
- Reserve Grondbedrijf			0	0
- Voorzieningen Stadsvernieuwing				0
- Derden				0
- Bijdrage Welbions			0	0
- Overige Bijdragen				0
Totaal bijdragen (II)	126.408	82.459	4.291.386	4.500.253
Netto kosten (I-II = III)	-126.408	-82.459	6.492.073	6.283.206
E. Opbrengsten				
- Woningbouw			5.065.191	5.065.191
- Bedrijven				0
- Kantoren				0
- Parkeerplaatsen			0	0
Totaal opbrengsten (IV)	0	0	5.065.191	5.065.191
Nominale eindwaarde (IV-III)	126.408	82.459	-1.426.882	-1.218.015
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	0	0	-352.061	-352.061
- Kostenindexering			-124.966	-124.966
- Opbrengstenindexering			252.176	252.176
Totaal tijdsinvloeden	0	0	-224.852	-224.852
Eindresultaat 31.12.2023	126.408	82.459	-1.651.734	-1.442.867
Contante waarde 01.01.2024				-1.321.124
Boekwaarde 31.12.2023			-208.867	

[illegible]

VERNIEUWBOUW VOORMALIG V&D - HENGEL

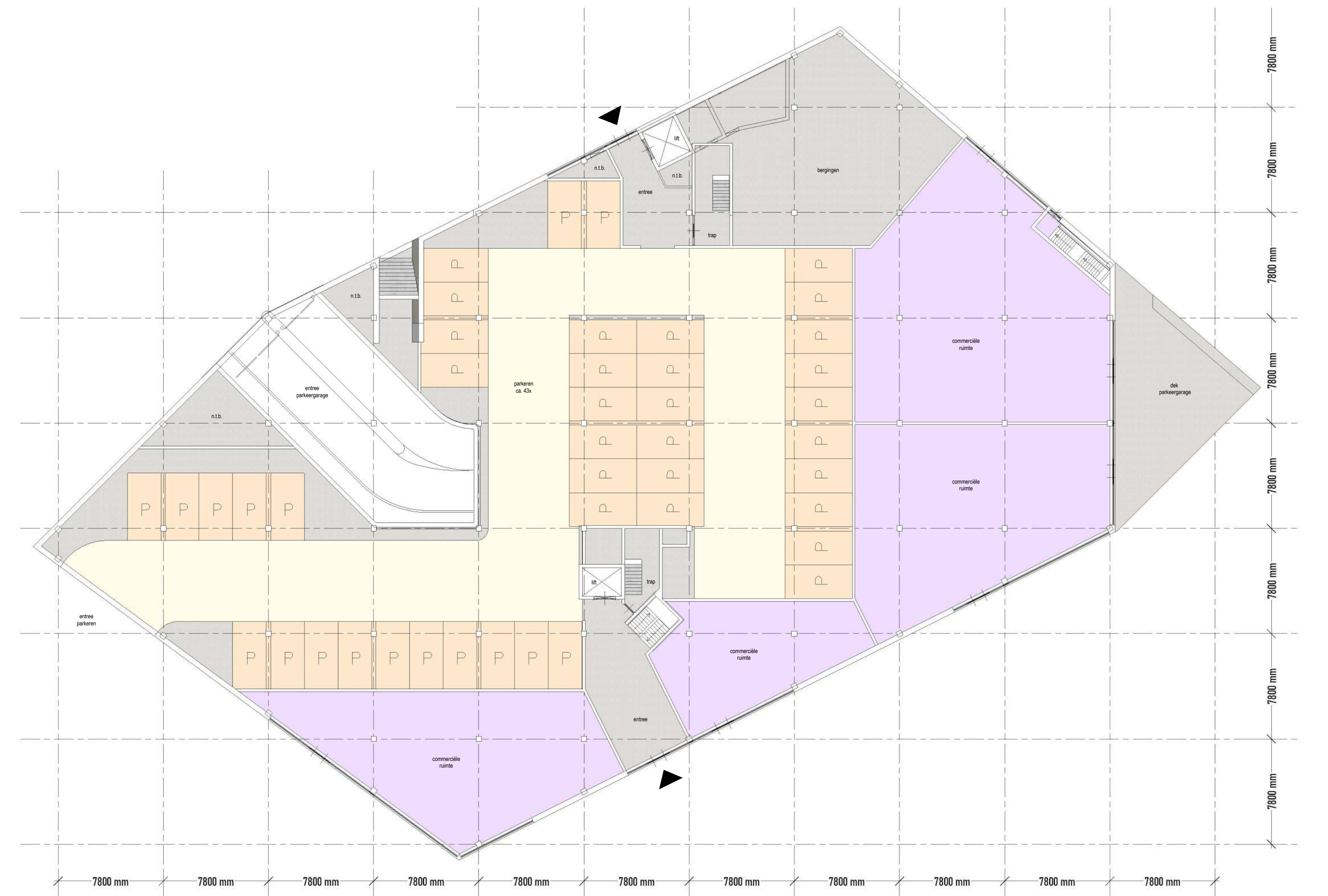
2023051A | VOF Dura Vermeer / Nijhuis Bouw | 31 oktober 2023

IAA Architecten







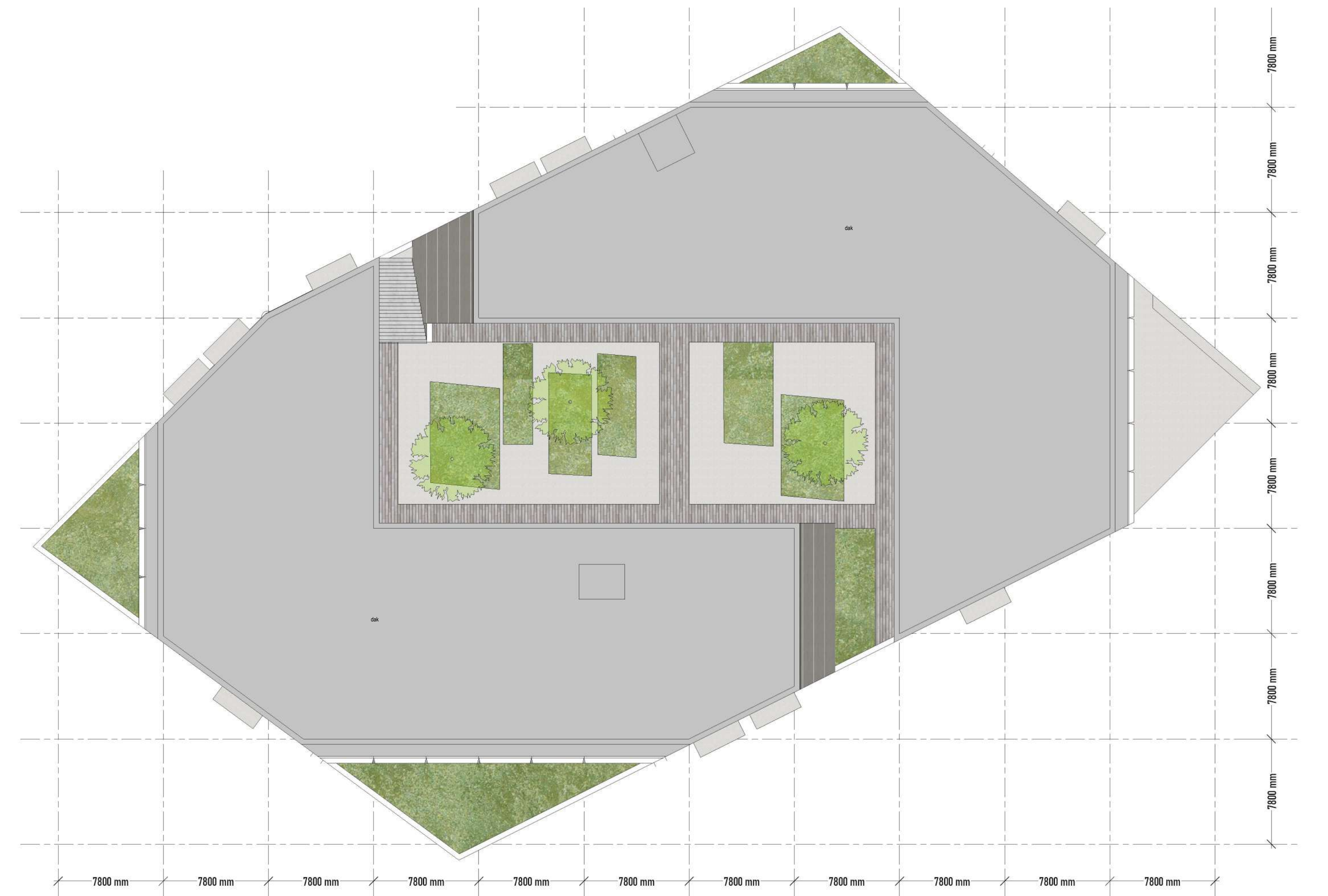


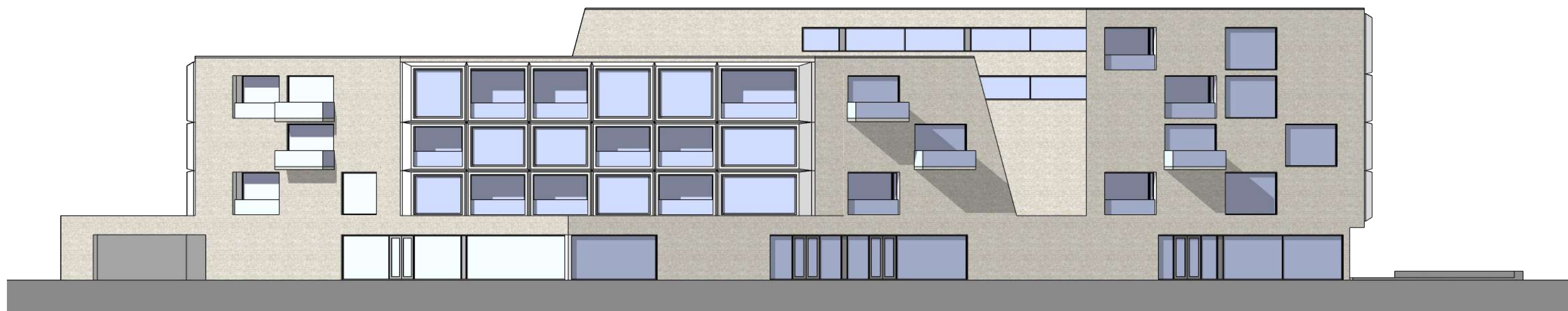




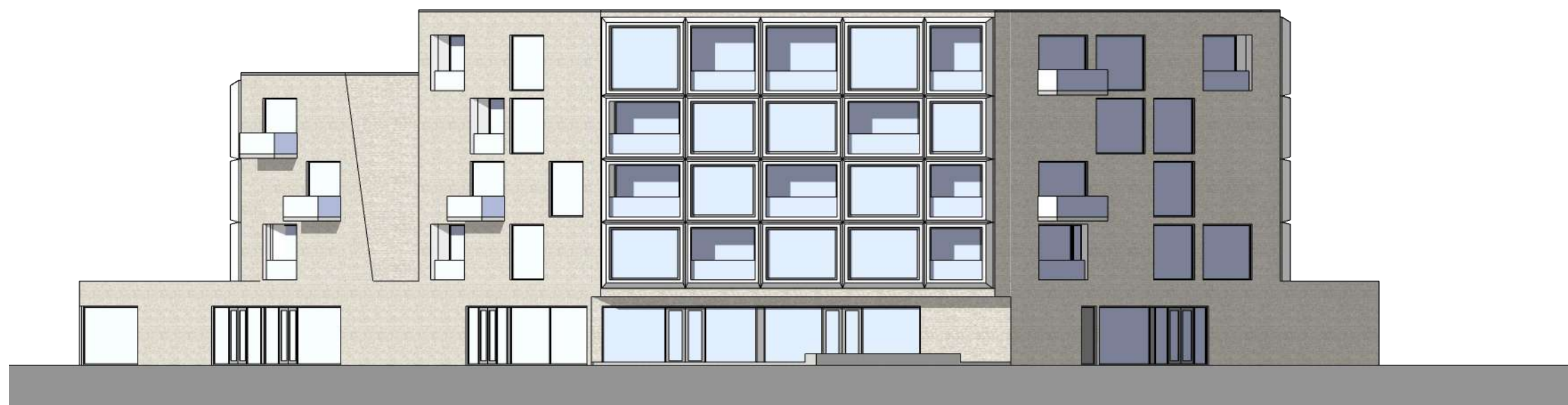




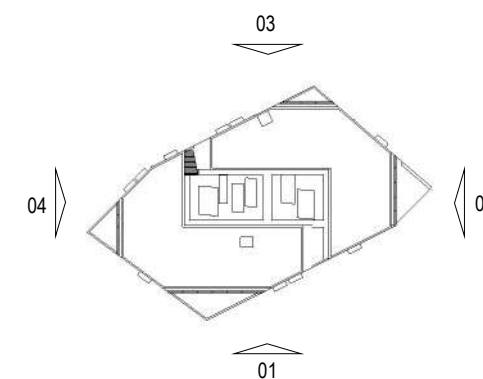


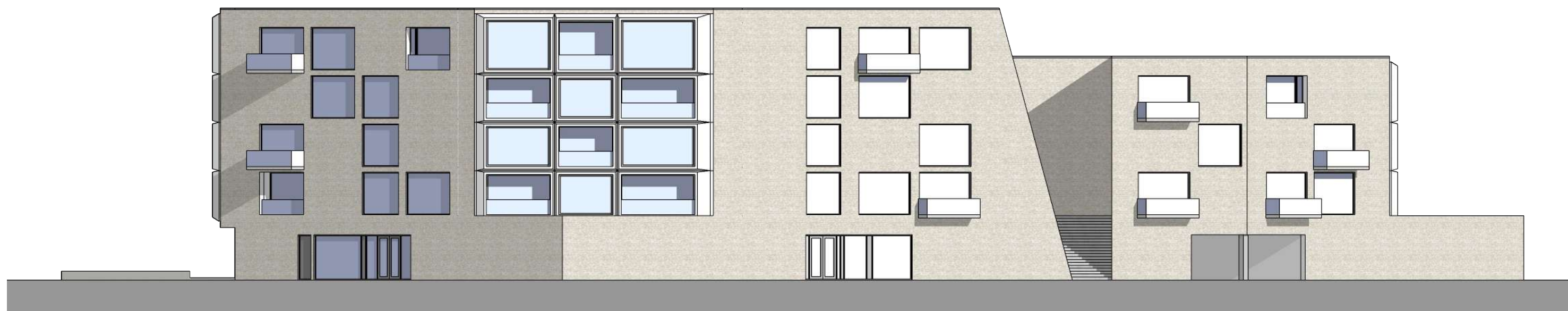


GEVEL 01

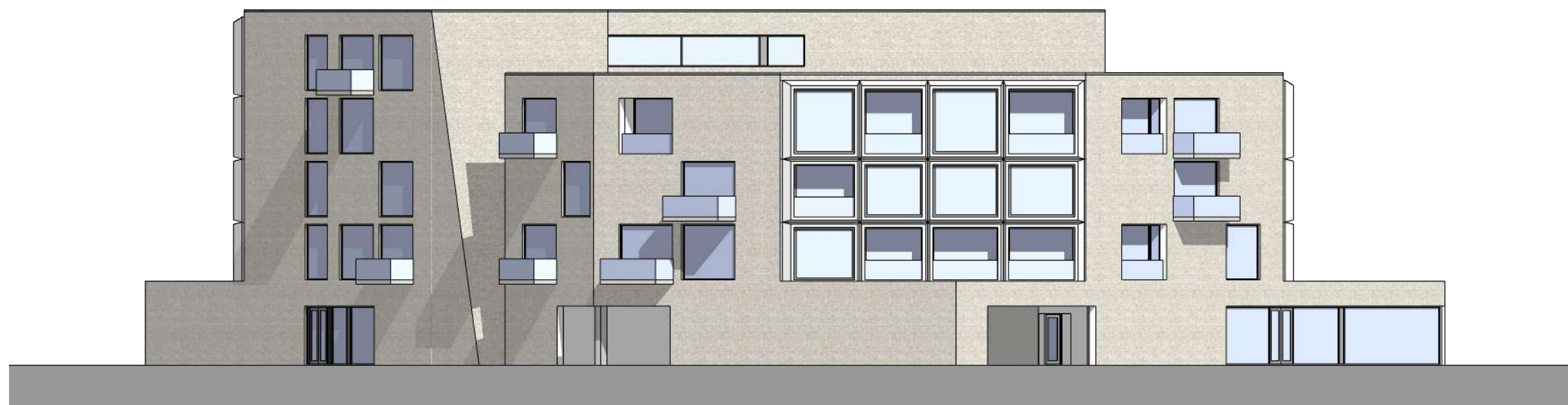


GEVEL 02

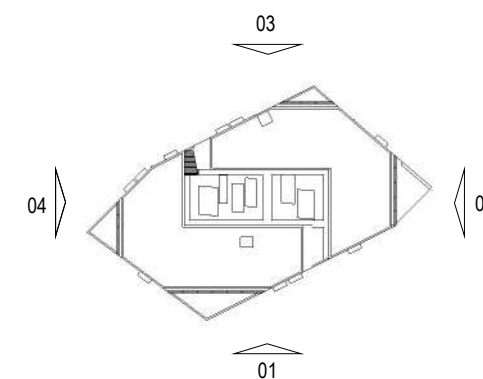


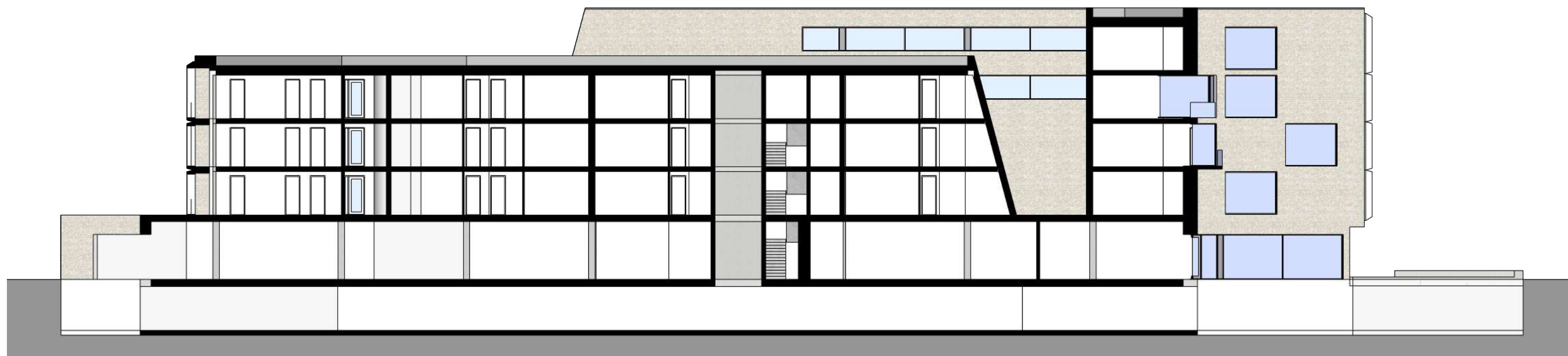


GEVEL 03

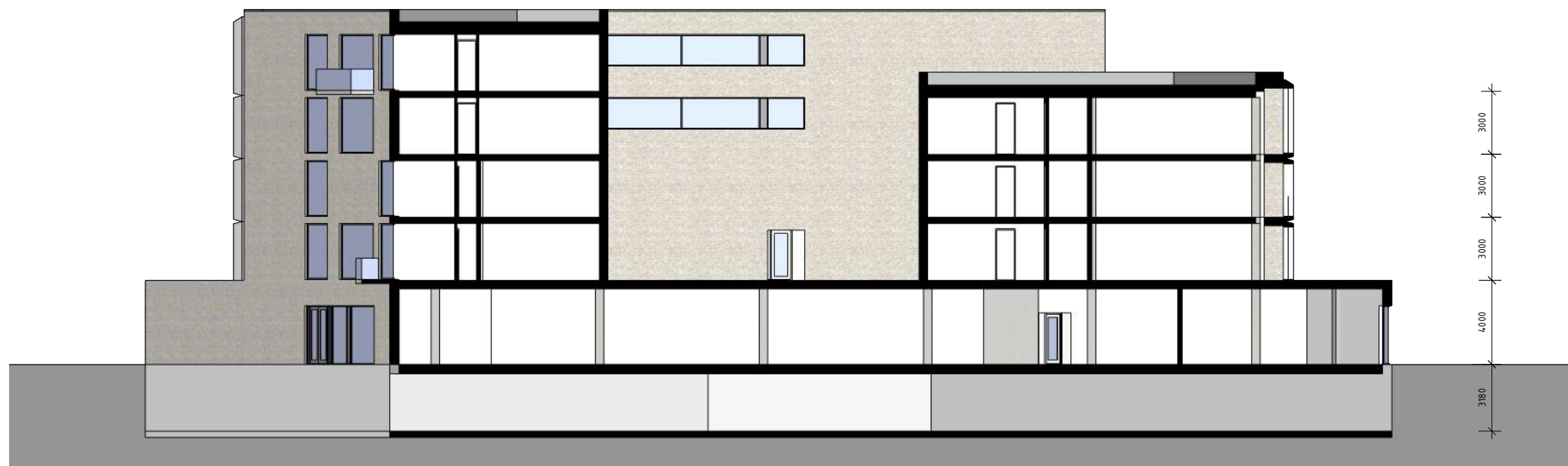


GEVEL 04

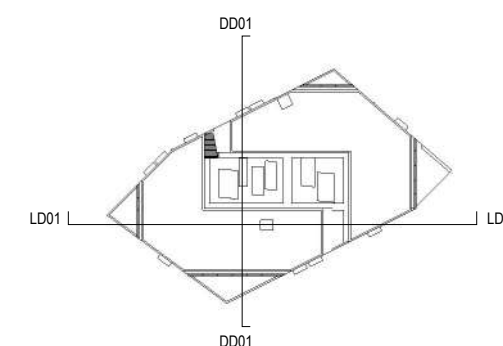


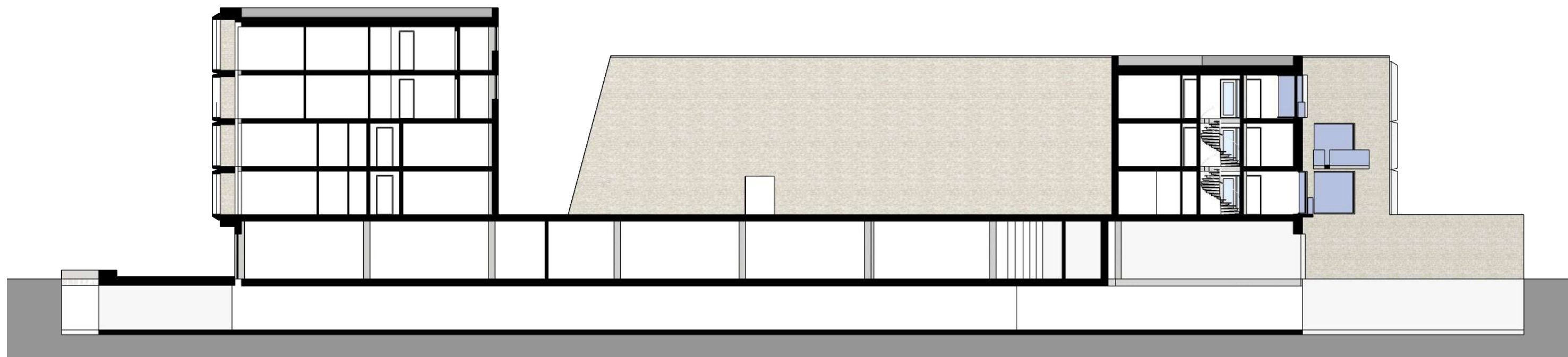


L-DOORSNEDE 01

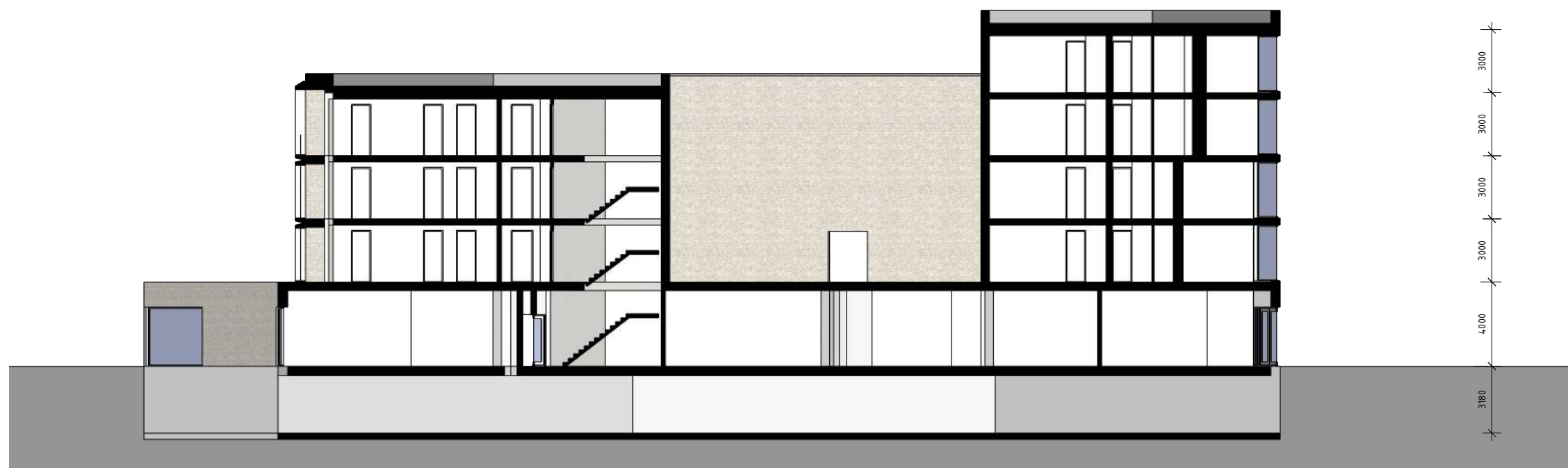


D-DOORSNEDE 01

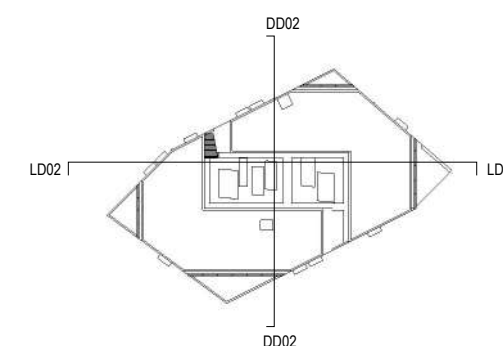




L-DOORSNEDE 02



D-DOORSNEDE 02



Colofon

Ontwerp:

**IAA
Architecten**

Opdrachtgever:

VOF Dura Vermeer / Nijhuis Bouw

Hengelo

17 stadswoningen á
60.000,- grondwaarde

uitgangspunt WH =
27 eenheden
Weibions. Geen
ontwikkelrendement
Nijhuis/Dura, bouwen
in bouwteam

Beekstraat

Brink

Nieuwbouw op
bestaande kelder

V&D locatie
transformatieopgave

Marskant

Beekstraat

WH; het gebouw zal
nog wat aangepast
moeten worden om
aansluiting op
Blankenstijn te
kunnen maken, we
gaan nog wel uit van
39 eenheden

Marskant

Brugstraat

Marskant

HET VOORKEURS
MODEL

HALF OPEN

STADSBLOKKEN

IN LEVENDIGE

STADSSSTRATEN

4 app bg
1 mais bg 1e
7 app 1e
7 app 2e
1 mais 2e/3e
7 app 3e
25 app totaal
+
2 maisonnettes
27 eenheden

Grote appartementen
op mairied? Extra
toegte bij A1
app ophogen

Weibions
B3 locatie

4 app bg
7 app 1e
7 app 2e
7 app 3e
7 app 4e
7 app 5e
39 app totaal