

gangerman met 14  
in en 3 weken, alleen  
de [redacted] want tegen

M2

Gemeente Gennep

## MOTIE

ingevolge artikel 42 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de gemeenteraad

1 JUL 2024

No 760451

Voorstel nr. :

(In te vullen door de raadsgriffie) 747265

De raad van de gemeente Gennep in vergadering bijeen d.d. 1 juli 2024

Onderwerp: Motie herontwikkeling gebied onderdeel van onderzoek het zwembad Gennep

De Raad,


gehoord de beraadslaging,

Constaterende dat

- Het zwembadonderzoek in eerste instantie de focus op het zwembad had;
- Een bredere oriëntatie ondertussen binnen de scope valt;
- De SROI (maatschappelijke opbrengsten) van sport en bewegen 2,76 keer zo hoog zijn dan de kosten;
- Het zwembad goed presteert en er ook gebleken is dat er veel draagkracht is in de gemeente voor het zwembad;
- Er in onze gemeente een tekort aan woningen is en gezocht wordt naar (grotere) inbreiding woningbouwlocaties en deze in kern Gennep amper voorhanden zijn;
- Dat er met name in centrum Gennep behoefte is aan o.a. nultredenwoningen, wat onderbouwd wordt met het meest recente woonzorgbehoefteonderzoek;

Overwegende dat:

- Alle politieke partijen uitgesproken hebben voorstander te zijn van een zwembad in onze gemeente en onlangs de eerste voorzichtige positieve signalen afgegeven zijn;
- Uit onderzoek gebleken is dat nieuwbouw een langere levensduur heeft dan renovatie;
- Bij renovatie het zwembad een relatief lange periode dicht moet (tot 1 jaar);
- Het zwembad maar ook de sporthallen niet persé een centrumlocatie nodig hebben;
- Een goede bereikbaarheid van deze faciliteiten regionale samenwerking kan bevorderen;
- Er blijkt uit onderzoek van OPENRED, zie bijlage, dat als je dezelfde BVO aanhoudt als nu in gebruik is voor de pica mare en de sporthallen, een rendabele ontwikkeling van 150 woningen met daarbij een gezonde woningmix en de nodige levensloopbestendige woningen;
- Binnen een dergelijk scenario ook het behoudt van een gymzaal mogelijk zou zijn om bijvoorbeeld de gymlessen van Ganapja;
- Er bij een dergelijke ontwikkeling financiële ruimte is om gedeeltelijk ondergronds parkeren mogelijk te maken waardoor er bovengronds een kwaliteitsimpuls d.m.v een park of groene invulling aan het gebied gegeven kan worden of extra parkeerfaciliteiten gecreëerd kunnen worden;
- De grondopbrengst kan bijdrage aan de benodigde investeringen voor een nieuwe locatie voor de bestaande faciliteiten


- 
- Er maar weinig centrumlocaties zijn waar zoveel nieuwbouwwoningen mogelijk zijn;

Verzoekt het college:

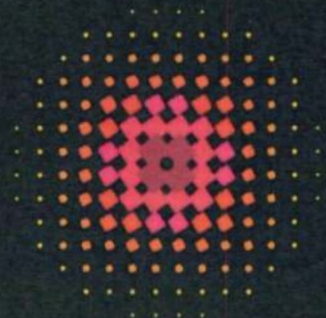
Nadrukkelijk bij het onderzoek rondom de mogelijkheden tot het behouden van een zwembad, een herontwikkeling van het gehele gebied waaronder de mogelijkheid tot woningbouw, mee te nemen in het afwegingen.

Hierbij de omwonenden, gebruikers van Pica Mare en de sporthallen mee te nemen in dit proces om de impact van een mogelijke verplaatsing en herontwikkeling van het gebied goed in beeld te krijgen.

Ondertekening en naam:







OPENRED

Gennep Pica Mare locatie

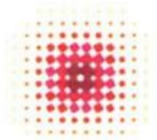
Eerste variantenstudie

# Inhoud

1. Highlights
2. Marktvraag
3. Opbrengspotentie
4. Variantenstudie
5. Enkele kanttekeningen



OPENRED



OPENRED

# Highlights

## Marktvraag

- Levensloopbestendig aandeel behoorlijk hoog (50-75 woningen binnen project zouden naar senioren kunnen)
- Veel gezin-starters in het middensegment (de bulk (2/3) van de marktvraag)
- 150 woningen kan in 1 fase in markt gezet worden, 2 a 3 fases wellicht te adviseren

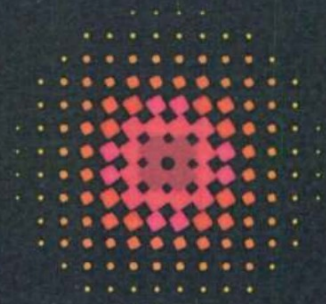
## Haalbaarheid

- Opbrengstpotentie best goed vanuit ontwikkelaarsperspectief, w.b.t. VON, WWS en vrije sector
- Zelfs met "fors" ondergrond parkeren kan het hier uit
- 150 woningen passen ongeveer binnen bestaande contouren

## Let op:

- Advies om bij een mogelijke ontwikkeling niet alleen 30/30/40 te hanteren, maar ook richtinggevend te zijn voor de aantallen. Want voor een ontwikkelaar zal er een financiële prikkel zijn om een lager aantal na te streven





OPENRED

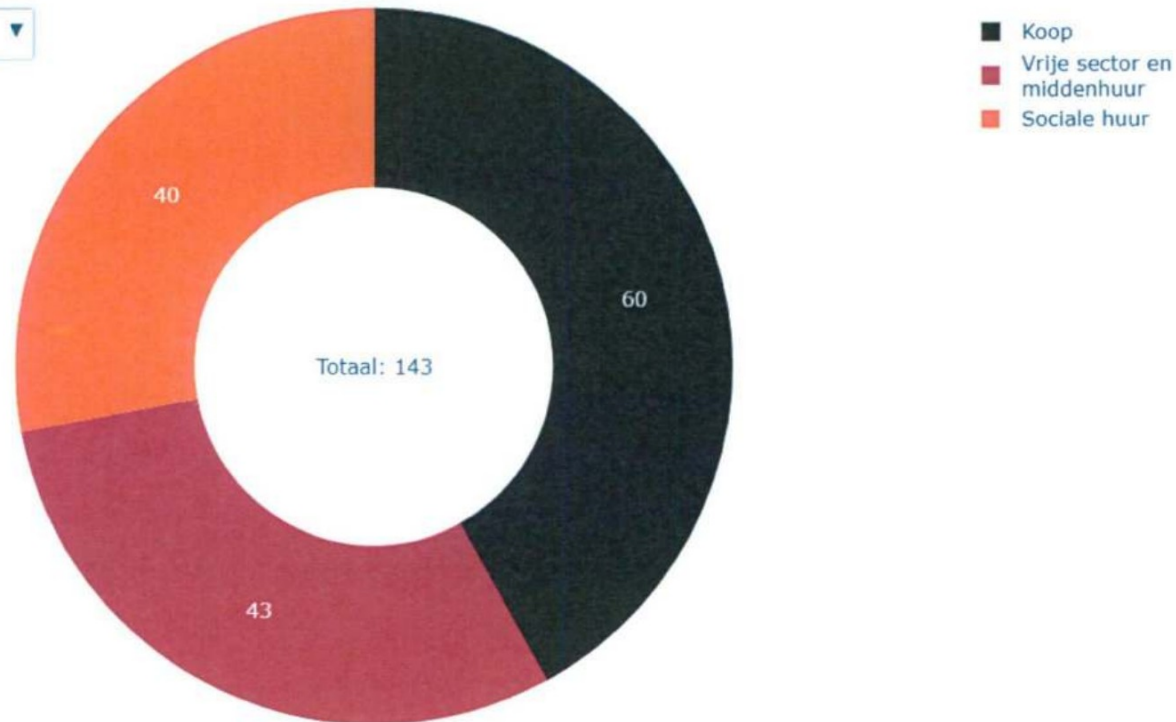
Marktvraag

# Stevige interesse voor Gennep als toekomstige woonplaats; evenredig sociaal, midden, duur



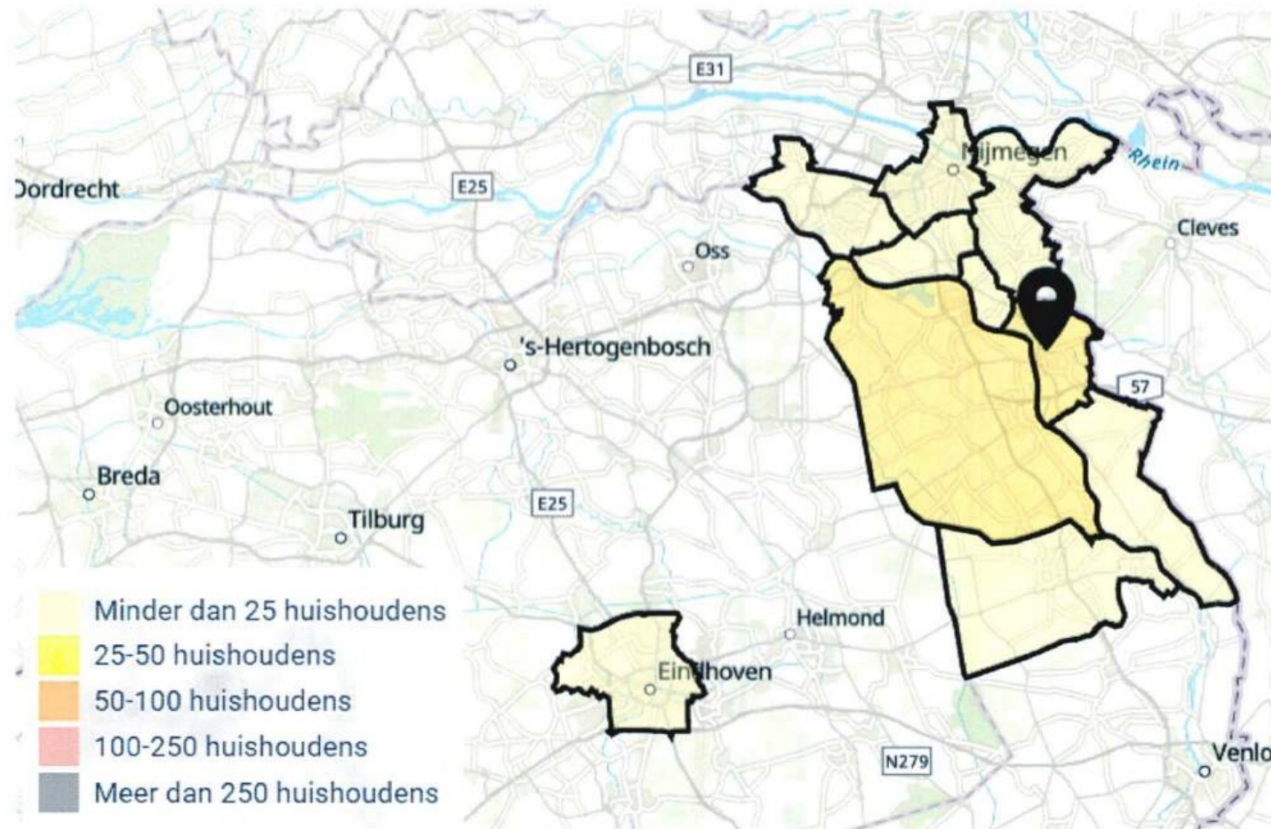
Jaarlijkse marktpraak per eigendomssituatie naar nieuwbouwwoningen

Alle woningtypes ▼





# Brede interesse om te verhuizen naar Gennep, vanuit de regio!





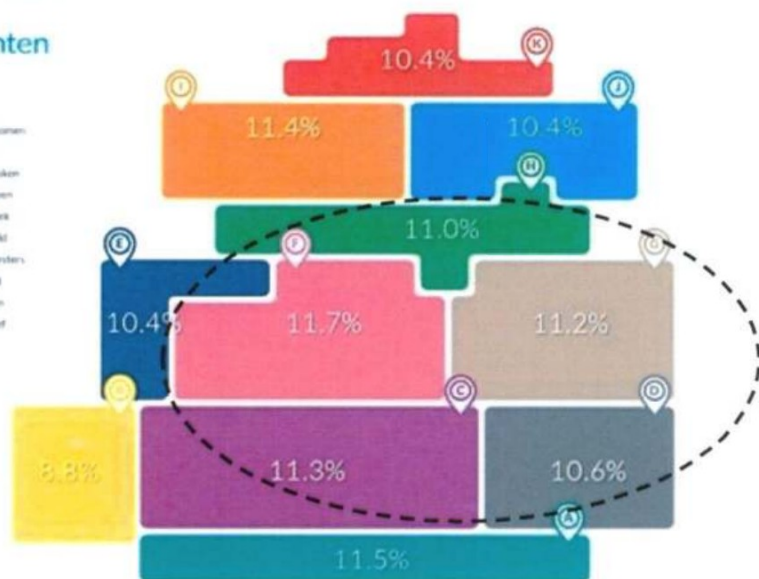
# Veel vraag vanuit het middensegment



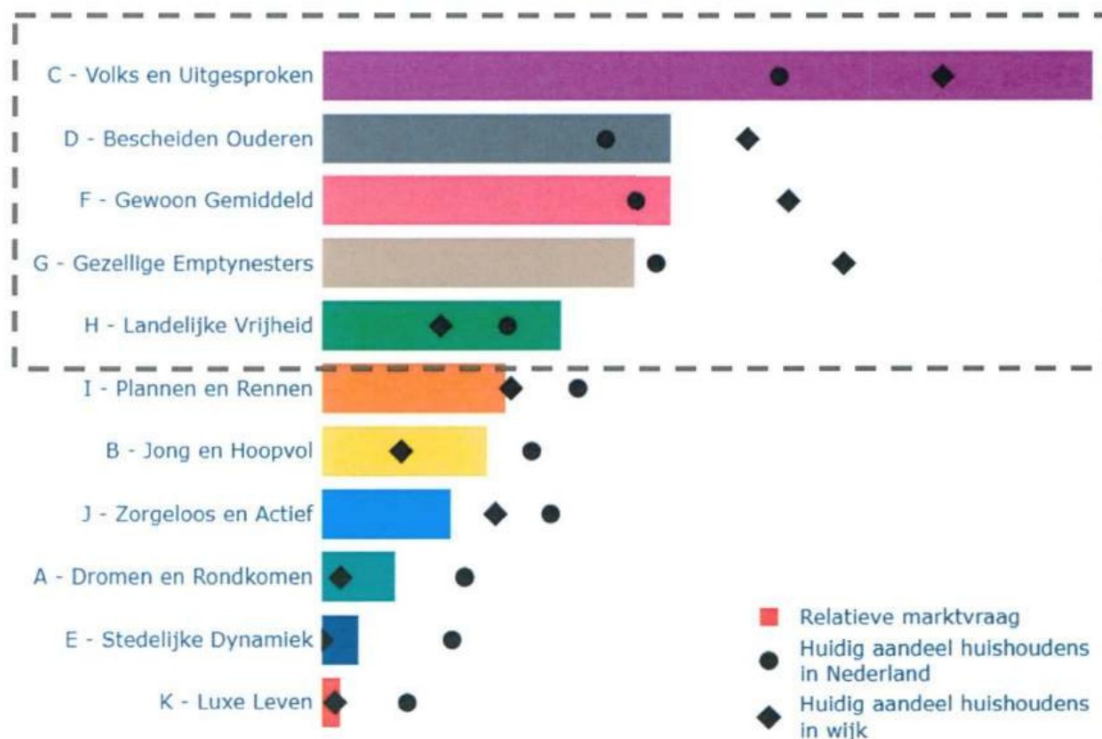
OPENRED

whize  
Segmenten

- Dromen en Rondkomen
- Jong en Hoopvol
- Volks en Uitgesproken
- Bescheiden Ouderen
- Stedelijke Dynamiek
- Gezoon Gemiddeld
- Gezellige Emptynesters
- Landelijke Vrijheid
- Plannen en Rennen
- Zorgeloos en Actief
- Luxe Leven

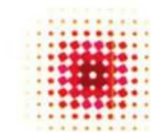


De marktvraag per doelgroep naar nieuwbouwwoningen ten opzichte van het huidige aandeel in de wijk en in Nederland



- Relatieve marktvraag
- Huidig aandeel huishoudens in Nederland
- ◆ Huidig aandeel huishoudens in wijk

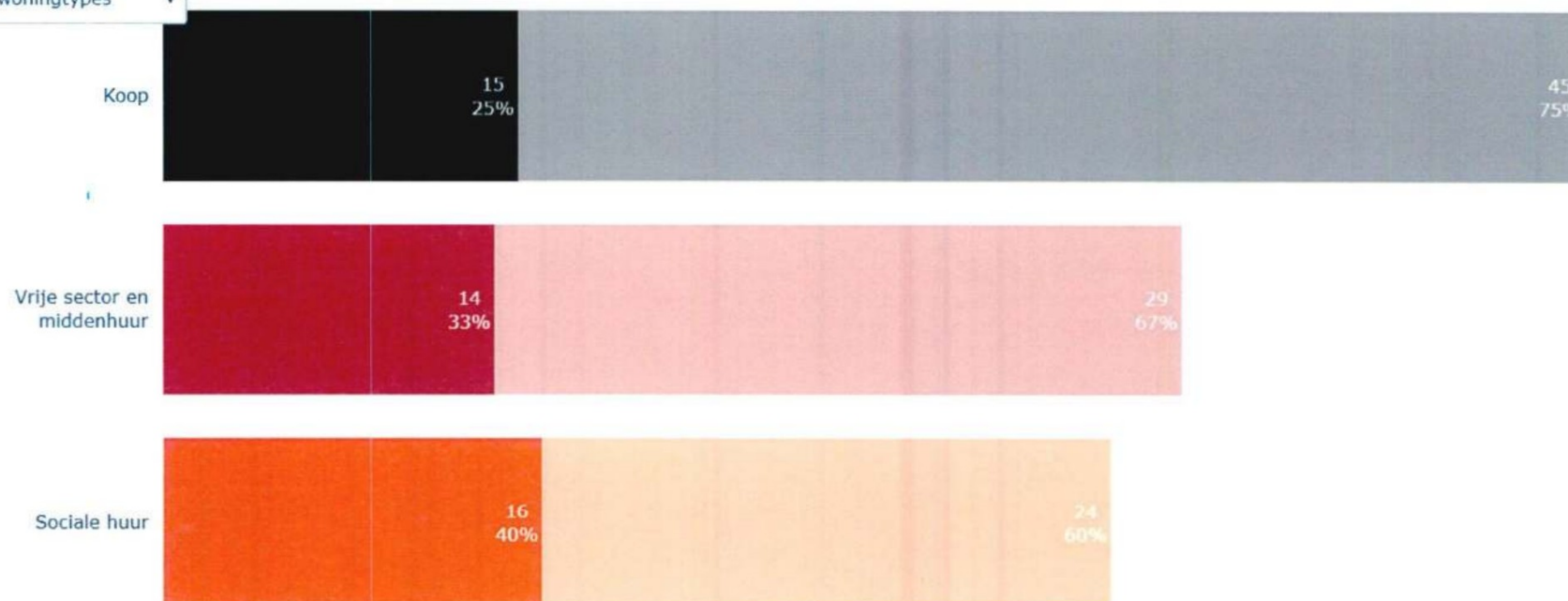
# Veel vraag naar levensloopbestendig wonen, circa 33% van totale vraag



OPENRED

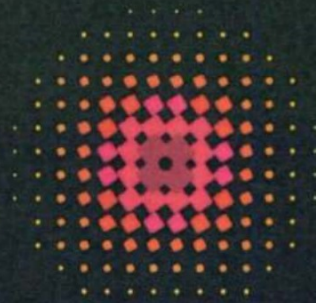
Jaarlijkse levensloopbestendige marktvraag per eigendomssituatie naar nieuwbouwwoningen

Alle woningtypes ▼



Levensloopbestendig  
Niet levensloopbestendig



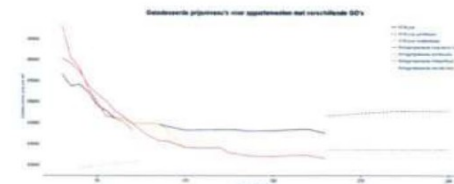
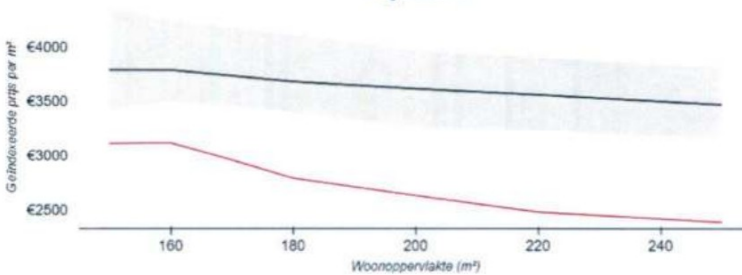
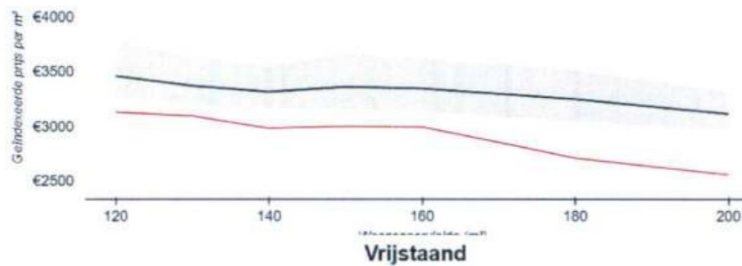
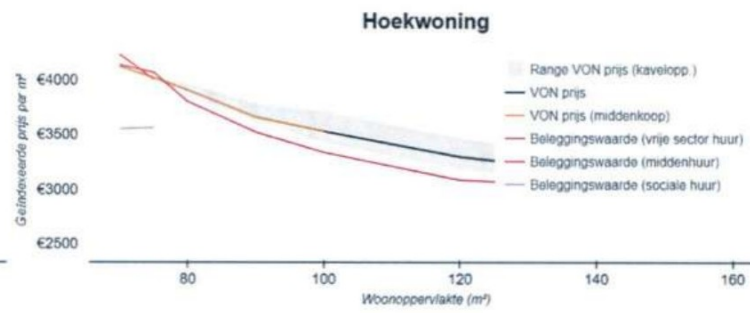
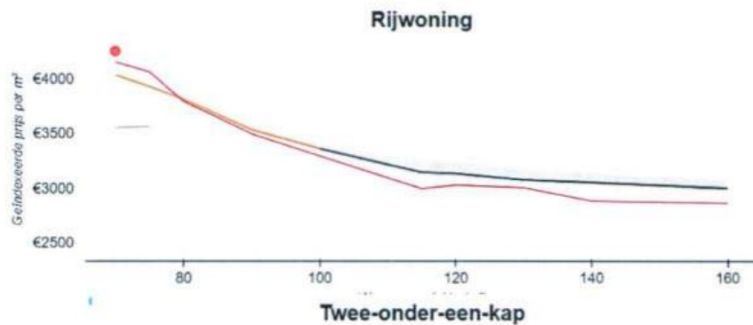


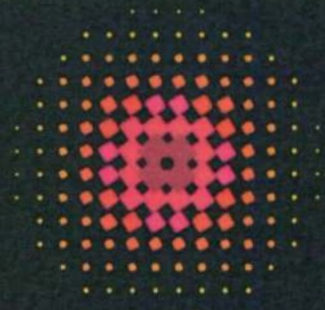
OPENRED

Opbrengst potentie vanuit ontwikkelaars perspectief



# Voldoende opbrengstpotentieel vanuit ontwikkelaars perspectief





OPENRED

Eerste Programma Toets



OPENRED

# Uitgangspunten voor eerste variantenstudie

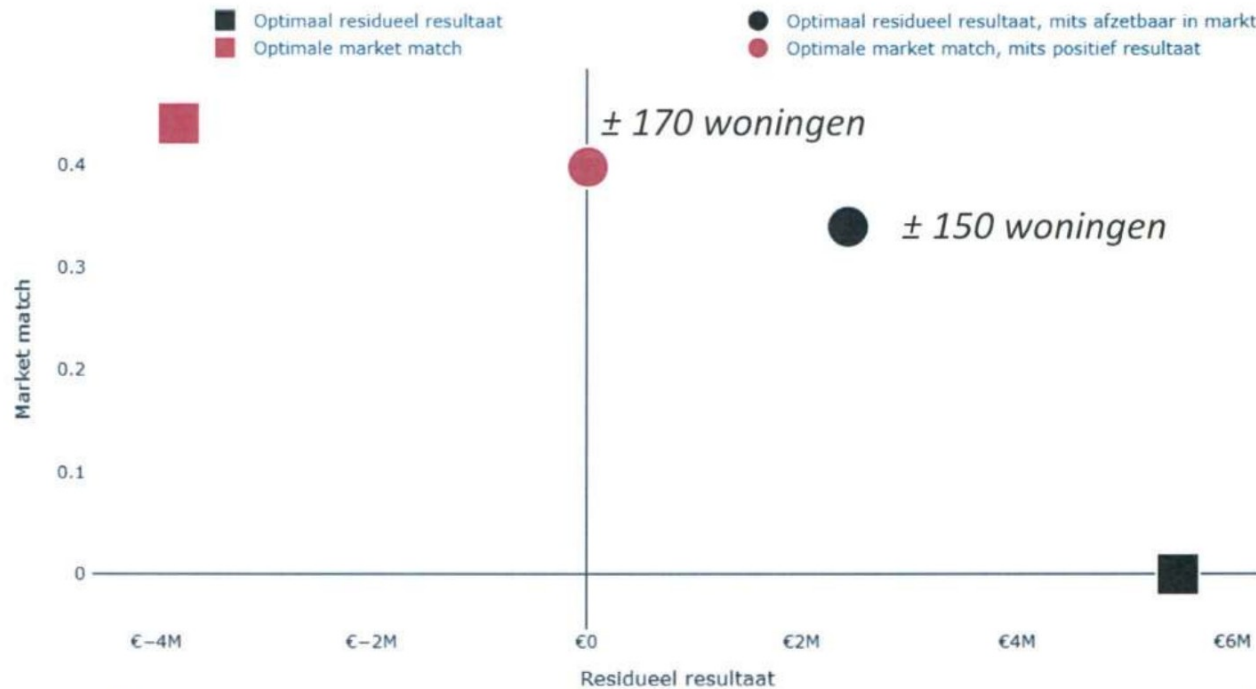
- Ongeveer zelfde gebouwde contouren houden (en dus bvo totaal max op 15000 m<sup>2</sup> gezet)
- Hiermee ontstaat ruimte voor circa 150 woningen
- Parkeren GGB gezet op 25% inpandig verdiept, 75% maaiveld, gestapeld 50/50
- Dit biedt ofwel ruimte voor extra groen, ofwel extra parkeerruimte om andere delen van Gennep te ontlasten
- Uitgaande van 250K voor sloopkosten
- Ruimte behouden voor gymzaal, maar kosten nog niet meegenomen



# Variantenstudie toont: er kan prima de balans gevonden worden tussen marktvraag en opbrengsten



Bouwen voor de marktvraag



Residueel resultaat

# Mogelijke variant die zowel residueel resultaat oplevert als een goede balans met markt



Overzicht configuratie			
Woningtype	Woningprofiel	Eigendomssituatie	Aantal
Appartement	Appartement_50m_parkerplek	Koop	3
Appartement	Appartement_90m_parkerplek	Koop	8
Appartement	Appartement_120m_parkerplek	Koop	4
Appartement	Appartement_140m_parkerplek	Koop	3
Appartement	Appartement_65m_parkerplek	Middenkoop tot 390k	13
Appartement	Appartement_30m_parkerplek	Middenhuur	8
Appartement	Appartement_55m_parkerplek	Middenhuur	5
Appartement	Appartement_40m	Sociale huur	2
Appartement	Appartement_65m	Sociale huur	2
Penthouse	Penthouse_220m	Koop	2
Rijwoning	Rijwoning_plat_70m_50m	Middenkoop tot 390k	2
Rijwoning	Rijwoning_plat_90m_80m	Middenkoop tot 390k	8
Rijwoning	Rijwoning_plat_90m_140m	Middenkoop tot 390k	1
Rijwoning	Rijwoning_plat_90m_90m	Vrije sector huur	9
Rijwoning	Rijwoning_plat_70m_50m	Middenhuur	4
Rijwoning	Rijwoning_plat_70m_50m	Sociale huur	30
Hoekwoning	Hoekwoning_plat_120m_220m	Koop	3
Hoekwoning	Hoekwoning_plat_70m_60m	Middenkoop tot 390k	1
Hoekwoning	Hoekwoning_plat_100m_200m	Middenkoop tot 390k	4
Hoekwoning	Hoekwoning_plat_70m_90m	Vrije sector huur	1
Hoekwoning	Hoekwoning_plat_90m_160m	Vrije sector huur	4
Hoekwoning	Hoekwoning_punt_70m_70m	Middenhuur	1
Hoekwoning	Hoekwoning_punt_75m_60m	Sociale huur	10
Vrijstaand	Vrijstaand_plat_150m_600m	Koop	17
Gemiddelde/Som			145

Stichtingskosten			
Resultaat post	Resultaat		
Totale opbrengst (excl. btw)		€43,604,828	
Residuele grondwaarde		€2,427,661	
<b>Totale kostenpost</b>	<b>Uitsplitsing kostenpost</b>	<b>Totale kosten</b>	<b>Kosten</b>
Totale grondkosten		€1,225,884	
Totale bouwkosten	Woonstraatkosten	€27,115,920	€1,225,884
	Bouwsom		€24,835,123
	Extra voorzieningen/risico		€797
	Installaties (BAK)		€2,030,000
	Sloopkosten		€250,000
Totale honoraria extern		€917,125	
	Architect		€518,875
	Constructeur		€79,750
	Kostendeskundige		€79,750
	Overige adviseurs		€239,250
Totale verkoopkosten		€1,194,188	
	Advertentiekosten		€79,750
	After-sales/ administratie & oplevering		€47,850
	Brochure		€79,750
	Makelaar		€348,838
	Maquette (configurator)		€39,875
	Notaris transport/splitsing		€199,375
	Verkoop/pr kosten		€159,500
	Verkoopbegeleiding extern/ woonadviseur		€159,500
	Verkoopbegeleiding intern		€79,750
Totale honoraria intern		€1,308,144	
	Administratie		€436,048
	Manager ontwikkeling		€436,048
	Projectleider		€436,048
Totale gemeente heffingen		€587,157	
	Leges/bouwvergunning		€571,207
	Nazorg		€15,950
Totale aansluitkosten		€398,750	
	Aansluiting eengezins		€199,375
	Aansluiting meergezins		€199,375
Totale parkeerkosten		€2,169,040	
	Parkeerkosten grondgebonden woningen, openbaar		€981,653
	Parkeerkosten gestapelde woningen, toegewezen		€823,405
	Parkeerkosten gestapelde woningen, openbaar		€363,982
Totale financiële kosten		€523,743	
	Verzekering		€523,743
Totale overige kosten		€698,324	
	Algemene kosten		€698,324
Risico-opslag		€1,396,648	
Winstmarge (excl. sociaal)		€3,462,678	
Winstmarge sociaal		€179,560	
Totale stichtingskosten		€41,177,162	





OPENRED

Aandachtspunten



# Extra onderzoek benodigd

## Gebiedsimpuls

- We vermoeden dat een eventuele ontwikkeling op deze locatie een behoorlijke impuls zal opleveren voor de buurt/wijk kan zijn. Dit zal positief effect hebben op Leefbaarheid en Woningwaardes
- Nog geen tijd gehad voor een run om die impuls te kwantificeren

## Oprekken van casus voor extra woningen

- Als max bvo iets oprekken dan kan je misschien richting 200 woningen (wel in 2 fases naar markt brengen dan)