

Bijlage 1A Grondexploitatie voormalige VMBO locatie Panningen

Op basis van de projectkaders, onze eigen beleidskaders, de aanknopingspunten uit het onlangs uitgevoerde woningmarktonderzoek en de opbrengst vanuit de directe omgeving (zie: bijlage 2 behorende bij dit raadsvoorstel) is een aantal globale herinrichtingsscenario's van het terrein opgesteld.

Figuur 1 Situatietekening



Figuur 2 concept herinrichtingsontwerp (basis voor de GREX)



Conform de bepalingen in de BBV (Besluit begroting en verantwoording gemeenten en provincies) is een grondexploitatie (GREX) opgezet. Het scenario met een realistisch financieel resultaat is hiervoor de basis geweest. Deze opzet is met hulp van de gebruikelijke kengetallen vertaald naar een grondexploitatieopzet.

De grondexploitatie sluit met een tekort van € 750.668,- waarvoor een bedrag in de voorziening verliezen grondexploitaties gestort wordt vanuit de reserve risico's grondexploitaties. (De reserve bedraagt na deze onttrekking nog € 4.861.333,-)

Projectnaam

Projectnummer

Projectomschrijving

Printdatum

Herontwikkeling locatie voormalige VMBO college

830516

Herontwikkeling locatie voormalige VMBO college

29-01-2020

Toelichting grondexploitatie:

Er wordt een aantal, jaarlijks door het college vastgestelde, uitgangspunten gehanteerd bij de opmaak van een grondexploitatie. Dit zijn:

- Planontwikkelingskosten bedragen standaard 20% van de civieltechnische kosten
- Voorbereiding- toezicht- en uitvoeringskosten (VTU) bedragen 15% van de civieltechnische kosten.
- Kostenstijging 3% per jaar
- Rentekosten 1,15%
- Opbrengstenstijging 0%

Daarnaast is de volgende keuze gemaakt:

- **Looptijd.** Er is voor de exploitatie gekozen voor een looptijd van 5 jaar. De huidige planning ziet toe op vaststelling van het bestemmingsplan in 2021. Daarna volgt een periode van realisatie: het bouwen van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Een einddatum van 31-12-2025 is realistisch;

Navolgend wordt een aantal onderdelen in de grondexploitatieopzet toegelicht:

Kosten

De kosten die verwacht worden en begroot zijn voor dit project, zijn de volgende:

- **Verwerving.** De boekwaarde van het vastgoed (*verwerving* in de GREX) wordt – zoals gebruikelijk – aan de voorkant ingebracht;
- **Sloopkosten.** Er is een raming gemaakt voor de sloop van alle gebouwen. De *sloopkosten*raming is inclusief zaken als bijvoorbeeld het verwijderen van bestrating of het

verwijderen van huidige elektraleidingen in de bodem. Uiteraard is dit uitgezonderd het te verkopen perceel gebouw A + B;

- **Kunstwerken.** De ornamenten die momenteel in de buitenmuur van praktijkgebouw E zitten, kunnen met dit budget op een later moment op een nog nader te bepalen plek worden teruggeplaatst;
- **Openbare ruimte.** In de GREX zijn de onderdelen *verharding, riolering, groen/ water en openbare verlichting/ brandkranen* opgenomen. Deze onderdelen spreken wat meer voor zich. Op basis van de gebruikelijke kengetallen zijn deze kosten geraamd ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte.
- **Planontwikkelingskosten.** Planontwikkelingskosten zijn de kosten die gemaakt worden voor onderzoeken (bijvoorbeeld archeologie, bodem etc), het maken van een bestemmingplan, communicatie met omgeving en ambtelijke kosten voor het projectteam. Naast de gebruikelijke toerekening aan planontwikkelingskosten is er voor de VMBO locatie een extra budget geraamd voor communicatie onderzoek naar de mogelijkheden hergebruik van de praktijklokalen (gebouw C) en de gymzaal (gebouw H);
- **Voorbereiding en toezicht en uitvoering.** Deze kosten zijn voor de uren van voorbereiding, toezicht en uitvoering van het civieltechnisch werk.
- **Overige kosten.** Dit betreft een post onvoorzien.

Opbrengsten

De opbrengsten die verwacht worden, zijn de opbrengsten uit:

- **Woningbouw.** Uiteraard gaat het hier om de te bouwen woningen. De opbrengst is op basis van de vastgestelde grondprijs vertaald naar de opbrengst. Hierbij is uitgegaan van het aantal 'verkoopbare' m²'s woningbouwgrond rekening gehouden met:

- 6 levensloopbestendige woningen
- 8 patiowoningen
- 16 appartementen (2 blokken van 8 appartementen)
- 6 woningen in gebouw C

Er is geen rekening gehouden met:

- Bij de ontwikkeling van Wonen Limburg in Piushof is de afspraak gemaakt dat de resterende 18 sociale huurwoningen bij voorkeur op de VMBO locatie mogen landen met als uitgangspunt meter voor meter. Hierbij is de afspraak gemaakt dat de opbrengst van de kavels die door de gemeente worden verkocht in Piushof ten gunste komt van de locatie waar de 18 woningen van Wonen Limburg landen. Vooralsnog is hier geen rekening mee gehouden aangezien nog niet 100% zeker is dat deze woningen hier terecht komen. Mocht dit wel zo zijn dan past dit binnen de huidige opbrengsten.
- In samenhang met het realiseren door Wonen Limburg is ook afgesproken dat indien Wonen Limburg woningen realiseert zij bijdragen aan de realisatie van de civieltechnische werken ten behoeven van hun woningen. Ook hiermee is in de grondexploitatie nog geen rekening gehouden.
- **Verkoop gebouwen.** Een aantal gebouwen waar een (alternatieve) maatschappelijke functie in voorzien wordt zijn als opbrengst geraamd. Hierbij gaat het om gebouw A + B en de tuinderskas H (figuur 1).