



gemeente

Oosterhout

**Toelichting
grondexploitatie
Bloemenhof 2
(Bunthoef 2) juni
2024**

1 Algemene informatie locatie Den Hout-nabij Ruiterspoor	3
2 Totaalbeeld financieel	4
3 Toelichting per kostenpost van de grondexploitatie	5
3.1 Verwervingskosten/inbrengwaarde:	5
3.2 Sloopkosten:	5
3.3 Bodemonderzoeken en saneringskosten:	5
3.4 Bouw- en woonrijp maken:	5
3.5 Overige kosten:	6
3.6 Onvoorzien	6
3.7 Opbrengsten	6
Exploitatiegebied kaart	7
Samenvatting exploitatie-opzet	8

1 Algemene informatie locatie Bloemenhof 2 (Bunthoef)

Op het adres Bloemenhof 2 (op de hoek van de Burgemeester Holtropaan en de Europaweg, locatie Bunthoef) is het activiteitscentrum de Bunthoef gevestigd. Dit gebouw is aan het einde van zijn levensduur en ongeveer 15 jaar geleden voor het laatst grootschalig aangepast. Inmiddels worden de eisen voor onder andere de duurzaamheid van gebouwen verder aangescherpt wat toekomstige investeringen gaat vereisen. Door de kwaliteit van het huidige pand en de leeftijd, dient er kritisch getoetst te worden of een nieuwe investering wel verantwoord is.

Vanaf juli 2020 zijn de gemeente en de stichting Thuisvester met elkaar in overleg om in samenwerking met elkaar de binnenstedelijke herstructurering van de woonwijk Oosterhout te realiseren binnen de grenzen van dit woongebied. Dit heeft geresulteerd in het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen d.d. maart 2022. Hierin zijn 9 deelgebieden/complexen genoemd die in aanmerking komen voor herstructurering. Hierin is ook de locatie Bunthoef opgenomen.

Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt en deze ontwikkeling is in het op 21 juni 2022 vastgestelde bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef) opgenomen.

In deze plannen is ruimte voor 75 sociale huurwoningen en op de begane grond een nieuw activiteitscentrum (AC) van circa 1.150 m2 bruto vloer oppervlakte. Hiervoor dient het huidige AC te worden gesloopt. Een voorwaarde om dit te doen is dat de activiteiten tijdelijk elders binnen de wijk kunnen worden voortgezet. Inmiddels is hiervoor een locatie aan de Beneluxweg gevonden. Op die manier kan Surplus, de exploitant van het AC het aanbod van diensten blijven aanbieden.

De sloop en verkoop van de grond en na bebouwing inrichting van het omliggende gebied is één onderdeel van het geheel. De bekostiging van het nieuwe AC is onderdeel van een ander financieel traject.

Voor beide ontwikkelingen zijn dus ook twee financiële kaders. Voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van de locatie (inclusief sloop en boekwaarde) zijn alle kosten en opbrengsten in de voorliggende grondexploitatie opgenomen.

Daarnaast dient voor de aankoop van het nieuwe AC een apart krediet te worden gevoteerd. Het voorstel hiertoe zal in dezelfde raadsvergadering ter besluitvorming worden voorgelegd.

2 Totaalbeeld financieel

In de huidige berekeningsprogramma's wordt een eindwaarde berekening uitgevoerd. Ter verduidelijking: onder de eindwaarde wordt verstaan een berekening waarbij alle investeringen en opbrengsten in een vooraf vastgesteld tijdsbestek naar verwachting gerealiseerd gaan worden. De nominale bedragen worden met de elementen inflatie en rente gecorrigeerd en vervolgens geraamd op het prijspeil dat gelijk is aan het moment van opstelling dan wel actualisering van het betreffende plan (ook startwaarde genoemd).

Voor de grondexploitatie Bloemenhof 2 (Bunthoef) geldt:

De eindwaarde bedraagt bij de gehanteerde parameters rente 1,1%, kostenstijging in 2024 3,5% en de volgende jaren 2,5% en batenstijging 0 % ruim € 500.000 positief per eind 2026. Deze parameters zijn in het vastgestelde meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG) opgenomen.

Hierbij dient uitdrukkelijk gemeld te worden dat dit resultaat geldt voor eventueel te betalen vennootschapsbelasting.

Risico's

Thans is de grondexploitatie opgezet op basis van de huidige bekende feiten en de vastgestelde eisen. Wijzigingen in de huidige gehanteerde uitgangspunten (bijvoorbeeld wijzigingen in de markt) zullen een effect hebben op de resultaten van de grondexploitatie zoals onderstaand blijkt.

Om duidelijk te maken dat in deze exploitatie, overigens zoals in iedere exploitatie, iedere wijziging een groot effect heeft, zijn enkele parameters gewijzigd, om deze effecten in beeld te brengen:

- Rentewijziging van 1,1% naar 2,5%: eindwaarde ruim € 530.000 positief dus circa € 30.000 meer.
- Kostenstijging geen 3,5 % in 2024 en 2,5% volgende jaren maar gehele looptijd 5%: eindwaarde € 470.000 miljoen positief dus ruim €30.000 minder.
- Looptijd langer, dan neemt de eindwaarde toe gezien feit dat er meer inkomsten dan kosten zijn.

Zoals bovenstaande aangeeft is de kostenstijging de komende jaren de grootste risicofactor van dit project. Het berekenen van een wijziging in de opbrengstenstijging is in deze grondexploitatie niet relevant omdat er inmiddels een uitgifte overeenkomst met Stichting Thuisvester is, waardoor onze inkomsten nu al (nominaal) vast liggen. Alleen het moment kan in theorie nog variëren, maar partijen zijn overeengekomen dat in 2024 de grond geleverd wordt.

3. Toelichting per kostenpost van de grondexploitatie

3.1 Verwervingskosten/inbrengwaarde:

De gronden binnen het plangebied betreffen het gebouw en ondergrond van het activiteitscentrum de Bunthoef, gezien het feit dat dit geheel eigendom van de gemeente is, zo ook de aangrenzende openbare ruimte.

De kosten voor het vrijmaken van de gronden zijn onderdeel van deze grondexploitatie. Dat betekent dat de (restant) boekwaarde van het gebouw als inbrengwaarde is opgenomen. In deze grondexploitatie is de boekwaarde van de overige delen per 1-1-2025 opgenomen, hetgeen hier leidt tot een boekwaarde van in totaal ruim € 322.000.

3.2 Sloopkosten:

Voor het te slopen gebouw is een raming aan een adviesbureau opgevraagd. Naast de sloopkosten zelf, inclusief sanering asbest en rooien bomen, is in deze offerte ook opgenomen de begeleiding van de sloop voor zowel de onderdelen voorbereiding als prijs en contractvorming en daarnaast de directievoering en toezicht op de sloop. Deze raming is de basis voor de kosten die in de grondexploitatie zijn opgenomen, voor in totaal € 180.000.

3.3 Bodemonderzoeken en saneringskosten:

Bij vaststelling van deze grondexploitatie zijn er nog geen bodemonderzoeken uitgevoerd voor de locatie die vervolgens voor woningbouw wordt uitgegeven. Hier staat immers nog een gebouw op. Deze zullen pas plaatsvinden zodra de sloop is afgerond.

Overigens is in de directe omgeving wel onderzoek gedaan naar de bodem en alhoewel hiervan de kwaliteit goed is, is er toch pfas gevonden dat voor de afvoer van de grond door de koper kostenverhogend werkt. In het grondwater zijn oplosmiddelen geconstateerd. Bij grondwateronttrekking dient er dan een zuivering plaats te vinden. Voor deze kosten is een aanname in het totaal van bouwrijp maken kosten opgenomen, omdat dit bij het vervangen van de riolering in het openbaar gebied speelt. Voor het overige is er standaard bedrag opgenomen voor de mogelijke sanering van bijna € 47.000.

3.4 Bouw- en woonrijp maken:

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het toekomstig woongebied inclusief de herinrichting van de gehele openbare ruimte binnen het plangebied is civieltechnisch doorberekend, op basis van metrage en ervaringscijfers.

Als specifiek benoemde kosten zijn opgenomen: algemene voorbereidingskosten, grondwerk, riolering, kabels en leidingen, bestrating, straatmeubilair, groenvoorziening en de eenmalige kosten alsmede de kosten voor engineering. Deze kosten zijn totaal ruim € 390.000.

Daarnaast is er een post opgenomen voor de compensatie van de 20 bomen die voor deze nieuwbouw dienden te worden gerooid. In verband met het thans geldende beleid is er rekening gehouden met de terugplant van 40 bomen. In deze kostenpost is ook rekening gehouden de aankoop kosten van de hiertoe benodigde grond, waardoor dit als een aparte post van € 50.000 is opgenomen.

En tenslotte is er rekening mee gehouden dat vanuit de opbrengen van dit project een financiële bijdrage geleverd dient te worden aan het aanbreng van een geluidsarme asfalt laag aan de Holtroplaan. Deze afwerking ter hoogte van deze nieuwbouw is nodig om binnen de eisen van geluidsbelasting in de woningen te blijven. De totaal opgenomen bijdrage vanuit de grondexploitatie hier is € 75.000.

3.5 Overige kosten:

Plankosten

In dit plan zijn voor de toekomstige periode planontwikkelingskosten opgenomen voor interne kosten. Deze kosten zijn berekend door het toepassen van de plankostenscan zoals door het ministerie van I&M is opgesteld in relatie met het besluit ruimtelijke ontwikkelingen (Bro). Het resultaat van deze scan, waarin onder andere opgenomen de kosten voor projectleiding, contracteren, civieltechnische voorbereiding en toezicht vervaardigen kaartmateriaal e.d.) is circa € 200.000. Daarnaast is er een post kosten opgenomen voor de inmiddels uitgevoerde verplichte onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan welke door de ontwikkelaar zijn gemaakt. Dit is in totaal € 112.500.

Financieringskosten

Omdat nu gekozen is voor een programma dat de kosten van financiering verwerkt in de eindwaarde, evenals de kostenstijging, is deze post niet meer separaat opgenomen, voor toekomstige uitgaven.

Als parameter voor renteberekening is 1,1% aangehouden. Deze werkwijze wordt binnen alle grondexploitaties toegepast en voldoet aan thans geldende BBV eisen en is een verantwoord percentage voor de looptijd van deze grondexploitatie.

3.6 Onvoorzien

In deze grondexploitatie is een bedrag van 10% van de geraamde kosten (excl. opgenomen als onvoorzien), hetgeen leidt tot een totaalpost van circa € 141.000.

3.7 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de post verkoop van gronden ten behoeve van 75 sociale huurwoningen en de ondergrond van het activiteitscentrum.

De uitgifteprijs voor de sociale huurwoningen is conform grondprijsbeleid bepaald op basis van de grondquote methodiek.

De uitgifteprijs van de ondergrond van het activiteitscentrum is, conform grondprijsbeleid, bepaald op basis van een taxatie.

De totale verkoopopbrengsten zijn begroot op ruim € 2 miljoen.

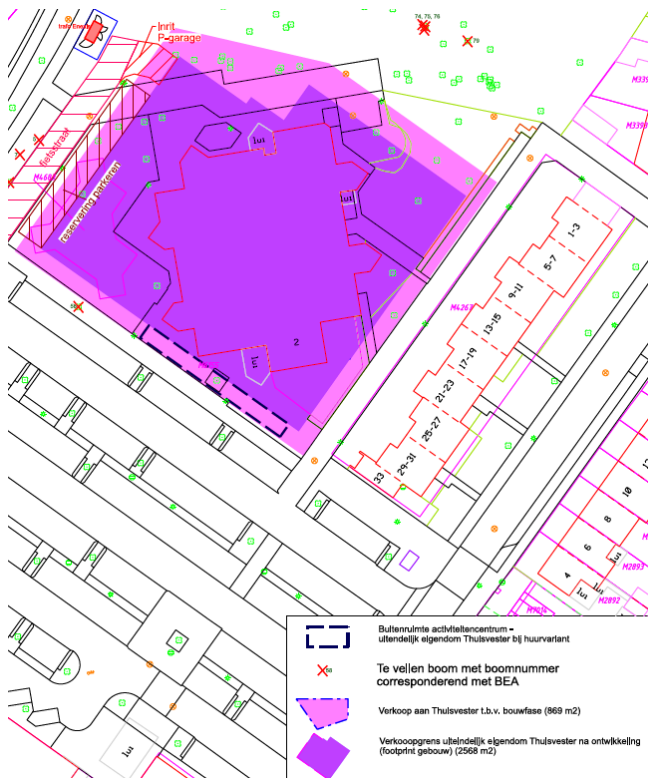
De twee andere inkomsten componenten zijn een bijdrage aan het groenfonds van ruim € 20.000, zijnde 1% van de uitgifteprijs, en de kosten voor de ondergrondse containers die conform vigerende gedragslijn door Stichting Thuisvester vergoed moet worden. Totale inkomsten zijn derhalve bijna € 2,1 miljoen.

Exploitatiegebied kaart

PLANGEBIED



VERKOOPTEKENING



Samenvatting exploitatie-opzet

Grondexploitatie - locatie Bloemenhof 2 (Bunthoef)

Uitgangspunten

Blad OK!

TOTAAL OK!

Projectgegevens

Projectnaam	locatie Bloemenhof 2 (Bunthoef)	Datum grondexploitatie	01-01-24
Deelgebied		Wijzigingsdatum	01-05-24
Projectnummer		Versie	1
Projectleider	P. Zuidervijk	Status	ter besluitvorming
Gebiedseconoom	A. Segeren	Contract?	nee

Parameters

Startdatum	01-01-24			Prijspeildatum	01-01-24			
Datum eindwaarde	31-12-26			Datum netto-contante waarde	01-01-24			
Kostenindex, jaar 1t/m 3	3,50%	2,50%	2,50%	Rente, jaar 1t/m 3	110%	110%	110%	
Kostenindex, vanaf jaar 4	2,50%			Rente, vanaf jaar 4	110%			
Opbrengstenindex, jaar 1t/m 3	0,00%	0,00%	0,00%	Disconteringsvoet	100%			
Opbrengstenindex, vanaf jaar 4	0,00%							

Samenvatting

KOSTENBEGROTING				EXCL. BTW	
	Boekw aarde		Prognose	%	TOTAAL
100 Grondaankopen en tijdelijk beheer	€ -		€ 322.082	21%	€ 322.082
200 Slopen	€ -		€ 180.000	12%	€ 180.000
300 Bodemsanering	€ -		€ 46.900	3%	€ 46.900
400 Bouw- en woonrijp maken	-		517.570	33%	517.570
500 Overige kosten	€ -		€ 348.517	22%	€ 348.517
600 Onvoorzien	€ -		€ 141.507	9%	€ 141.507
TOTALE KOSTEN	-		1.556.576	100%	1.556.576

OPBRENGSTENBEGROTING				EXCL. BTW	
	Boekw aarde		Prognose	%	TOTAAL
700 Opbrengsten	€ -		€ 2.094.975	100%	€ 2.094.975
TOTALE OPBRENGSTEN	€ -		€ 2.094.975	100%	€ 2.094.975

NOMINAAL SALDO		€ -	€ 538.399		€ 538.399
Kostenindex			€ 55.213		€ 55.213
Opbrengstenindex			€ -		€ -
Rente (rekenmethodiek Oosterhout)			€ 21.742		€ 21.742
EINDWAARDE					€ 504.928