



gemeente

Oosterhout

**Toelichting
grondexploitatie
Arendspanplein maart
2023**

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

1 Algemene informatie Arendsplein

Met de ontwikkeling van (gedeelten) van het project Arendsplein (ook wel de bankenlocatie genoemd) zijn de gemeente en ontwikkelaars al langere tijd betrokken. In juni 2017 heeft de gemeenteraad de Binnenstadsvisie vastgesteld. Hierbij was een van de conclusies dat het winkelcentrum van Oosterhout over te veel winkeloppervlakte beschikte. Daarom wordt in bovengenoemde visie de noodzaak van een compacter winkelgebied beschreven.

Een eerste kans om beide doelen gedeeltelijk te realiseren deed zich voor door de ontwikkelingen die plaatsvonden op het Arendsplein. Hier zijn twee bankgebouwen aan hun functie onttrokken doordat de Rabobank en de ABN/AMRObank elders kantoor gingen houden. Door ook een deel van het winkelcentrum Arendshof 2 bij de herontwikkeling te betrekken ontstond de kans om circa 2.600 m² winkeloppervlakte aan het centrum te onttrekken.

De uitwerking van deze kans heeft geleid tot een stedenbouwkundige visie Arendsplein, waarbij de financieel-economische en ruimtelijke haalbaarheid van de herontwikkeling en herinrichting van het Arendsplein zijn verwoord. Deze visie is in april 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op dat moment is er een kostenopstelling gemaakt (met de nodige onzekerheden zoals de bodemverontreiniging) van circa € 2 miljoen.

Dit bedrag is in de gemeentelijke begroting vanaf 2020 opgenomen in de paragraaf “verloop vrije reserve”

Alle drie de locaties waren bij het opstellen en vaststellen van de visie Arendsplein particulier eigendom. Om die reden is er steeds met de eigenaren (of de ontwikkelaars van betreffende gebouw) gesproken over toepassing van het kostenverhaal voor de herontwikkeling van deze locaties. Dit liep qua planning uit elkaar omdat niet alle panden al verkocht waren voor de herontwikkeling.

In die periode heeft de gemeente met de op dat moment bekende ontwikkelaars afgesproken dat de gemeente de kosten voor de herinrichting van het totale gebied voor zijn rekening zou nemen en dat de ontwikkelaars een deel van de kosten hiervoor, alsmede een deel van de plankosten voor hun rekening zouden nemen.

In december 2020 heeft de gemeente de locatie Arendshof 2 aangekocht, waardoor een van de drie herontwikkelingen een gemeentelijk eigendom betrof.

Hierdoor is er niet alleen sprake van kostenverhaal maar dient er ook een grondexploitatie te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Alhoewel meestal de grondexploitatie gelijktijdig met het bestemmingsplan in de gemeenteraad wordt behandeld is inmiddels voor deze herontwikkeling het bestemmingsplan 23 november 2021 vastgesteld.

De grondexploitatie wordt nu aan college en raad ter vaststelling/opening aangeboden.

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 Arendsplein geldt:

De eindwaarde bedraagt bij de gehanteerde parameters rente 1%, kostenstijging in 2023 5% en de volgende jaren 2,5% en batenstijging 0 % bijna € 1,2 miljoen negatief per eind 2026.

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% naar 2,5%: eindwaarde ruim € 1,2 miljoen negatief dus ruim € 83.000 minder.
- Kostenstijging geen 5 % in 2023 en 2,5% volgende jaren maar gehele looptijd 5%: eindwaarde € 1,186 miljoen negatief dus ruim € 69.000 meer.
- Looptijd t/m 31-12-27 i.p.v. 31-12-2026: eindwaarde € 1,129 miljoen negatief, circa € 11.000 minder.

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 met de betrokken ontwikkelaars afspraken zijn gemaakt over de vergoedingen aan de gemeente, waardoor onze inkomsten nu al (nominaal) vast liggen. Alleen het moment kan nog variëren.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor het plangebied is november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden.

3 Toelichting per kostenpost van de grondexploitatie

3.1 Verwervingskosten/inbrengwaarde:

De gronden binnen het plangebied zijn voor een deel in handen van ontwikkelaars. Dit geldt voor de locatie van de voormalige Rabobank als de ABN Amrobank. Deze twee locaties worden herontwikkeld tot woningbouwlocaties. De openbare ruimte is eigendom van de gemeente. Door de aankoop van het winkelcentrum Arendshof 2 is de derde te ontwikkelen woningbouwlocatie in eigendom van de gemeente gekomen. Van het gedeelte binnen Arendshof 2 dat gesloopt gaat worden en waar een appartementengebouw met ca. 70 appartementen komt is de boekwaarde als inbrengwaarde opgenomen.

Deze boekwaarde is als volgt bepaald:

Bij de aankoop van het totale winkelcentrum is administratief de totale aankoopssom naar de vier onderdelen van het complex toegekend. Dit complex bestaat uit de onderdelen winkels Arendshof 2, parkeergarage, woningen en één winkel in Arendshof 1.

Nu is voor deze herontwikkeling de boekwaarde op 1-1-2023 van de winkels Arendshof 2 en van de parkeergarage genomen. Voor de inbrengwaarde van de winkels is de totale boekwaarde gedeeld door de totale bruto vloeroppervlakte (BVO), waardoor een boekwaarde per vierkante meter een BVO is bepaald. Van de meters die gesloopt moeten worden voor deze herontwikkeling is de boekwaarde per meter als inbrengwaarde opgenomen. voor de parkeergarage is een vergelijkbare werkwijze toegepast, alleen is daar niet met een vierkante meterprijs gerekend maar met een prijs per parkeerplaats. Er worden 70 parkeerplaatsen gesloopt en deze zijn in deze grondexploitatie als inbrengwaarde opgenomen.

Tenslotte zijn als verwervingskosten de kosten opgenomen voor de noodzakelijke verplaatsing van de nog aanwezige winkels in dat deel van het winkelcentrum dat gesloopt moet worden. Voor de hoogte hiervan is een advies bij een ter zake kundig bureau ingewonnen.

Deze 3 posten gezamenlijk leiden tot een kostenpost onder verwerving van ruim € 2 miljoen.

3.2 Sloopkosten:

Voor het te slopen gedeelte is recent (2023 een offerte opgesteld en deze berekening is als kostenpost ingebracht. Daarnaast dient buitenzijde van het te handhaven deel van het winkelcentrum na sloop aan geheeld te worden. Deze kosten zijn ten tijde van de aankoop begroot, en nu met indexering naar prijspeil 2023 berekend. Deze kostenpost bedraagt totaal € 0,5 miljoen.

3.3 Saneringskosten:

Omdat op basis van uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat er bij sloop ook sanering plaats dient te vinden, met name door verontreiniging met zware metalen, is er een begroting opgesteld waarin zowel de sanering, het transport, als het reinigen is opgenomen. Daarnaast is hier als kostenpost voor de sanering de voorbereiding, dus inclusief bestek en vergunning en de projectbegeleiding opgenomen. De totale kosten zijn begroot op € 350.000

3.4 Bouw- en woonrijp maken:

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken inclusief de herinrichting van de gehele openbare ruimte binnen het plangebied is civieltechnisch doorberekend.

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 € 1,25 miljoen.

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

€ 425.000. Daarnaast zijn er onder deze post kosten opgenomen voor de verplichte onderzoeken in het kader van archeologie en is een bijdrage voor de algemene apparaatskosten voor de totale grondexploitaties opgenomen, waardoor de post overige kosten . Dit is in totaal bijna € 0,5 miljoen.

Financieringskosten

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

Als parameter voor renteberekening is 1% aangehouden. Deze werkwijze wordt binnen alle grondexploitaties toegepast en voldoet aan de gewijzigde 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 € 235.000.

3.7 Opbrengsten

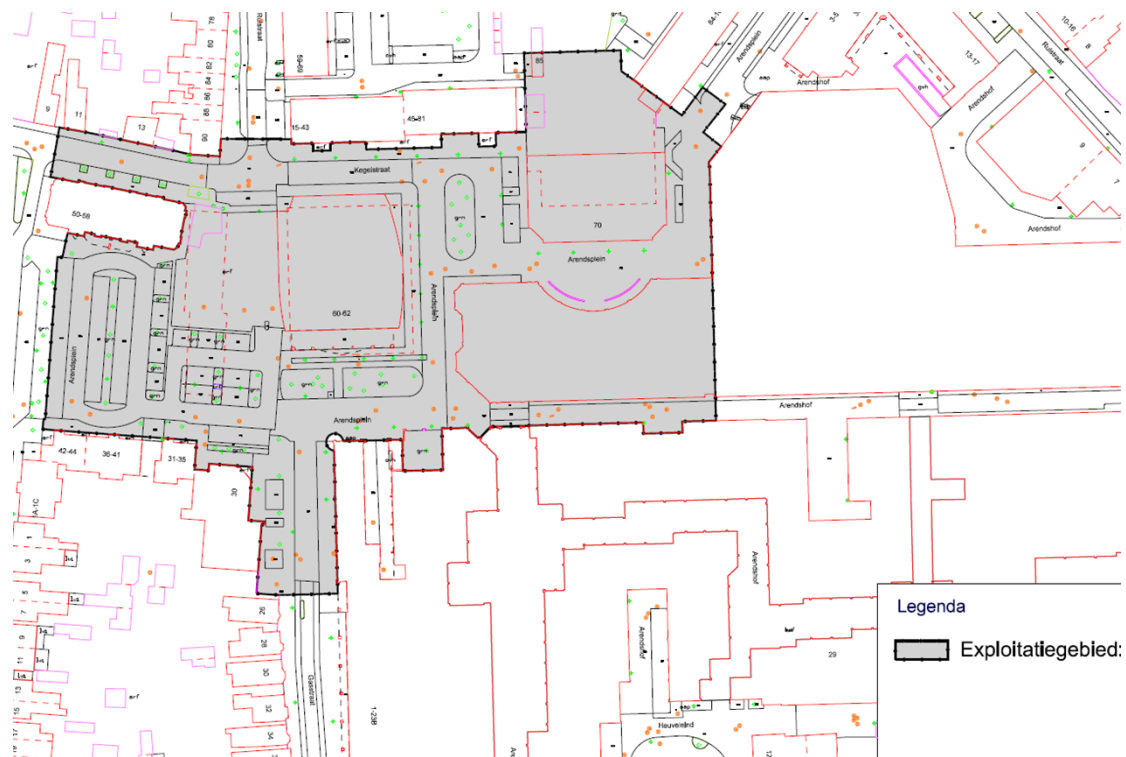
Allereerst zijn er de inkomsten van de verkoop van de grond voor 68 huur (waarvan 52 sociale huur) appartementen. Deze opbrengst (alsmede de bijdrage voor het groenfonds is voor 2024 begroot. Ook de verkoop van een klein deel van het openbaar parkeerterrein is als verkoopopbrengst opgenomen.

Voor het overige zijn er inkomsten opgenomen in het kader van het toegepaste kostenverhaal, toegepast bij de ontwikkeling van de twee particuliere eigendommen binnen het plangebied (Rabo en ABN Amro bank). Zoals het gemeentelijk kostenverhaal aangeeft zijn deze opbrengsten gesplitst in bijdragen voor ruimte ontwikkelingen, bijdrage bovenwijkse voorzieningen en bijdrage planontwikkelingskosten. Daarnaast is een bijdrage in de verplaatsingskosten overeengekomen.

Tot slot is zoals eerder opgenomen binnen de gemeentelijke begroting (vanaf 2020 opgenomen in de paragraaf "verloop vrije reserve") een bedrag als bijdrage vanuit de vrije reserve van € 1,9 miljoen. Van de eerder gereserveerde € 2 miljoen is eerder een voorbereidingskrediet van € 100.000 gevoteerd.

Al deze posten leiden tot een totaal opbrengst van ruim € 4 miljoen.

Exploitatiegebied kaart



Samenvatting exploitatie-opzet

Grondexploitatie - Arendsplein C4010

Uitgangspunten

Blad OK!

TOTAAL OK!

Projectgegevens

Projectnaam	Arendsplein	Datum grondexploitatie	01-01-23		
Deelgebied		Wijzigingsdatum	01-03-23		
Projectnummer	C4010	Versie	1		
Projectleider	R. Scheffer	Status	definitief		
Gebiedseconoom	A. Segeren	Contract			

Parameters

Startdatum	01-01-23			Prijsspeeldatum	01-01-23			
Datum eindwaarde	31-12-26			Datum netto-contante waarde	01-01-23			
Kostenindex, jaar 1t/m 3	5,00%	2,50%	2,50%	Rente, jaar 1t/m 3	100%	100%	100%	
Kostenindex, vanaf jaar 4	2,50%			Rente, vanaf jaar 4	100%			
Opbrengstenindex, jaar 1t/m 3	0,00%	0,00%	0,00%	Disconteringsvoet	100%			
Opbrengstenindex, vanaf jaar 4	0,00%							

Samenvatting

KOSTENBEGROTING

		Boekw aarde		Prognose		%	TOTAAL
100	Grondaankopen en tijdelijk beheer	€	-	€	2.009.944	41%	€ 2.009.944
200	Slopen	€	-	€	500.000	10%	€ 500.000
300	Bodemsanering	€	7.031	€	343.648	7%	€ 350.679
400	Bouw- en woonrijp maken		222.961		1035.508	26%	1258.469
500	Overige kosten	€	18.472	€	474.500	10%	€ 492.972
600	Onvoorzien	€	-	€	235.366	5%	€ 235.366
TOTALE KOSTEN			248.464		4.598.966	100%	4.847.430

OPBRENGSTENBEGROTING

		Boekw aarde		Prognose		%	TOTAAL
700	Opbrengsten	€	48.725	€	3.959.053	100%	€ 4.007.778
TOTALE OPBRENGSTEN		€	48.725	€	3.959.053	100%	€ 4.007.778

NOMINAAL SALDO

		€	199.739,-	€	639.913,-		€ 839.652,-
	Kostenindex			€	224.537,-		€ 224.537,-
	Opbrengstenindex			€	-		€ -
	Rente (rekenmethodiek Oosterhout)			€	53.643,-		€ 53.643,-
EINDWAARDE						€	1.117.832,-