2011-2622 actualisatie grondexploitaties versie na college 28 juni 2011

Centrum Centraal.

De belangstelling bij projectontwikkelaars voor dit project en woningbouwprogramma is

beperkt wat doorwerkt in de geboden prijs. Ook de uitvoering wordt later waardoor de

rentelasten stijgen. Aanvullend wordt nu voorzien in een tekort van € 1.000.000.

Het plan Centrum Centraal is ontwikkeld ten behoeve van een woningprogramma, ongeveer 32 woningen, een parkeergarage en een aanvulling op het winkelaanbod in het centrum. Daarnaast is een verkeerskundige doorsteek gemaakt van de Zandstraat naar de Martinushof. De boekwaarde van het project Centrum Centraal medio april 2011 is € 1.740.000,-. De nog te maken kosten bestaan uit de afwikkeling van de onteigeningsprocedure, sloopkosten en rente.

Het plan kent een tekort van € 1.472.000,-. Hiervan is € 300.000,- gedekt door aanwending van de reserve Fonds bovenwijkse voorzieningen. Ten laste van de algemene reserve grondexploitatie is € 1.172.000,- gebracht. Dit tekort is al verrekend in de boekwaarde. Rekening was gehouden met een opbrengst van € 1.970.000,- te realiseren in 2011.

**Alternatief: niet ontwikkelen en de panden verhuren**

Door Arcadis is een taxatierapport opgesteld (zie bijlage). Hieruit blijkt dat de situatie van de percelen bij handhaving en verhuur als volgt kan worden vastgesteld:

Adres Taxatie Onderhoudskosten Huur min / max

Zandstraat 66/68 € 435.000, € 36.000,- € 30.000,- - € 35.000,-

Zandstraat 70 € 370.000,- € 80.000,- € 37.500,- - € 42.500,-

Zandstraat 72 € 170,000- € 10.000,- € 9.600,- - € 12.000,-

Zandstraat 74 Jetten € 340.000,- € 12.000,- € 20.000,- - € 25.000,-

Zandstraat 76 Jetten € 90.000,- € 14.000,- € 4.800,- - € 5.100,-

Zandstraat 76a Jetten € 130.000, € 3.500,- € 6.000,- - € 6.300,-

Totaal: € 1.535.000,- € 155.500,- € 107.900,- - € 125.900,-

Deze taxatie is enerzijds nodig om te bepalen hoe een verhuur van het bestaande vastgoed, dus zonder sloop financieel uitpakt en anderzijds om vast te stellen hoeveel het vastgoed nu feitelijk waard is.

Uit de taxatie blijkt dat er kosten moeten worden gemaakt om het vastgoed geschikt te maken voor verhuur.

Opmerking

Alleen een doorsteek realiseren met behoud van de andere panden voor de verhuur levert naast het volledig afwaarderen van de aankoop pand Jetten ook de kosten voor de aanleg van de doorsteek op alsmede de sloopkosten voor de sloop en voor de gevelafwerking van het pand Zandstraat 72. Over de volle hoogte zal er een gevelafwerking met isolatie moeten worden aangebracht die zorgt voor een normaal wooncomfort voor de huurster. Dit pand is immers op de grens nooit geïsoleerd en komt bij sloop vol in de wind, regen en koude te staan. Een dergelijke gevelafwerking kost al gauw € 30.000,-. Gezien de genoemde kosten, die met deze optie gepaard gaan wordt dit niet als reëel alternatief beschouwd.

**Risico’s: planologische en verwervingsstatus.** Zie vertrouwelijke versie van dit document.

**Vergelijking nieuwbouw versus gebouwen handhaven.** Zie vertrouwelijke versie van dit document.

Voorstel is om voorlopig uit te gaan van het nieuwbouwscenario en daarmee vast te houden aan de huidige ontwikkelingsrichting. In dat geval kan met ontwikkelaars en met andere partijen als mogelijk toekomstige gebruikers gezocht worden naar een optimalere oplossing. In dat kader wordt voorgesteld een voorziening van € 1.000.000,- te treffen.

2012-2053 actualisatie grondexploitaties, pagina 6

2.1 Centrum Centraal.

Het plan Centrum Centraal is ontwikkeld ten behoeve van een woningprogramma, ongeveer

30 woningen, een parkeergarage en een aanvulling op het winkelaanbod in het centrum.

Daarnaast is een verkeerskundige doorsteek gemaakt van de Zandstraat naar de Martinushof.

De boekwaarde van het project Centrum Centraal is € 1.650.000. De nog te maken kosten

bestaan uit de afwikkeling van de onteigeningsprocedure, sloopkosten en rente.

Het college heeft op 20 december 2011 het besluit genomen om met een projectontwikkelaar

een overeenkomst te sluiten tbv de bouw conform bestemmingsplan van ongeveer 23

woningen een parkeergarage ondergronds en ongeveer 1250 m2 winkels .

*Planning*

Start bouw eind 2012 is mogelijk en noodzakelijk in verband met onteigeningsprocedure en

afspraken.

Een pand is onteigend en is nu gemeentelijk eigendom. Inschrijving kadaster 23 december

2009. De juridische afwikkeling inzake vaststelling schadeloosstelling loopt.

Bij te late start bouw, na 20 december 2012 ( 3 jaars termijn onteigening)of bij niet doorgaan

van de ontwikkeling bestaat het recht om de locatie terug te vorderen. De gemeente krijgt dan

de getaxeerde waarde op dat moment.

De verwachtte opbrengstwaarde is lager dan de huidige boekwaarde. Voor het verschil tussen

de boekwaarde en de opbrengstwaarde is een voorziening gevormd. Voor de afronding van

het plan moeten we nog kosten maken. Deze kosten worden gedekt uit de algemene reserve

grondexploitatie.