

## 1. Inleiding

Ten aanzien van het vraagstuk geldt dat financieel een onderscheid gemaakt kan worden in een grondexploitatie en in een beheerexploitatie. Goed om te beseffen, is dat het een berekening op hoofdlijnen betreft met de nodige kanttekeningen (niveau van een kosten baten analyse waarbij geen rekening is gehouden met de invloeden van fasering).

Bij de **grondexploitatie** gaat het om het in exploitatie brengen van de gronden aan de Heikantweg (huidige locatie carnavalsverenigingen) om daarmee de aankoop van de locatie Dennenkamp 1B te bekostigen. De berekening is vanuit het perspectief van actieve grondpolitiek opgezet en dat betekent ook dat de risico's van de ontwikkeling bij de gemeente liggen. Bij de **beheerexploitatie** gaat het om de jaarlijkse beheerkosten van het vastgoed aan de Dennenkamp 1B (mogelijk nieuwe huisvesting carnavalsverenigingen).

## 2. Grondexploitatie

### Dennenkamp 1B (voormalig pluimveebedrijf Van Deurzen)

De locatie Dennenkamp 1B (voormalig pluimveebedrijf Van Deurzen) kent een oppervlak van 40.596 m<sup>2</sup> en is in 2016 gekocht door Dutch Dairy Genetics (DDG) voor een bedrag van € 1.200.000 kosten koper.



De gemeente overweegt om de locatie (inclusief opstallen) aan te kopen van DDG. De hiermee gepaard gaande kosten worden geraamd op een bedrag van afgerond € 1.806.000 en komt als volgt tot stand:

Omschrijving	Raming
Aankoop door gemeente van DDG	€ 1.600.000
Overdrachtsbelasting (6% over marktwaarde = aankoop in 2016)	€ 72.000
Planbegeleiding gemeente (o.a. rentmeester / fiscaal jurist / notaris)	€ 30.000
Kosten aanpassen stallen (sloopkosten - saneren grond en opstallen)	€ 40.000
Aansluitkosten nutsvoorzieningen inclusief toezicht	€ 64.400
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 1.806.400</b>

In de aankoopprijs van € 1.600.000 is rekening gehouden met de overdrachtsbelasting, notariskosten, kosten van adviseurs en financieringslasten (allen betaald door DDG na aankoop van de locatie). Het is goed mogelijk dat de prijs niet overeenkomt met de marktwaarde. De berekening is opgezet vanuit de gedachte om de nieuwe eigenaar zover te krijgen om de locatie minnelijk te verkopen aan de gemeente. Om iedere schijn van staatssteun te mijden, is het aan te bevelen om een taxatie te laten uitvoeren.

Locatie Heikantweg 6 in Groesbeek

Het plangebied grens aan het uitbreidingsplan Husenhoff in Groesbeek en een luchtfoto van het plangebied is hieronder opgenomen.



Ten behoeve van de berekening zijn allereerst de grondposities in beeld gebracht. Daaruit volgt dat in dit geval drie percelen relevant zijn (zie onderstaande foto), te weten:

- P 957: eigendom van gemeente Berg en Dal met een totaal oppervlak van 22.556 m<sup>2</sup>. Het perceel is echter groter dan het beoogde plangebied.
- P 39: eigendom van Waterschap Rivierenland met een oppervlak van 167 m<sup>2</sup>.
- P 482: eigendom van Waterschap Rivierenland met een oppervlak van 7.515 m<sup>2</sup>.





De mogelijke herontwikkeling van de locatie vindt volledig op grond in eigendom van de gemeente plaats. Het plangebied kent een bruto oppervlak van 8.367 m<sup>2</sup> (zie uitsnede hieronder). Echter, het perceel in eigendom van het Waterschap met een oppervlak van 167 m<sup>2</sup> wordt buiten beschouwing gelaten. Daarmee kent het plangebied een oppervlak van 8.200 m<sup>2</sup> (=0,82 hectare).



Ten aanzien van het te ontwikkelen programma is een onderscheid gemaakt in een programma met woningen in de vrije sector en in een programma met huurwoningen (liberaliseringsgrens). Om het uitgifbaar oppervlak te bepalen is uitgegaan van een woningdichtheid van 22 woningen per hectare en dat komt overeen met een programma van afgerond **18 vrije sector woningen** (gemiddeld 250 m<sup>2</sup> per kavel). Daarmee kom je in totaliteit op een uitgifbaar oppervlak van 4.510 m<sup>2</sup> (uitgifbaar percentage van 55%). Gezien de belemmeringen van het plangebied (zonering KEGRO + gemaal inclusief persleiding + overstort) lijkt een hogere woningdichtheid niet mogelijk.

In het geval uitgegaan wordt van een te ontwikkelen programma in de sociale huur kom je bij een uitgifbaar oppervlak van 4.510 m<sup>2</sup> en een gemiddelde kaveloppervlak van 150 m<sup>2</sup> uit op een programma **30 sociale huur woningen**.

Voor de **vrije sector woningen** wordt in de berekening uitgegaan van een uitgifteprijs van € 250,- per m<sup>2</sup> exclusief BTW. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het aanbod aan bouwgronden binnen gemeente Berg en Dal:

Omschrijving	Oppervlak	Eenheid	VON prijs (incl. BTW)	VON prijs (excl. BTW)	Prijs per m <sup>2</sup> excl. BTW
Bouwkavel - Stekkenberg	485	m <sup>2</sup>	€ 117.370	€ 97.000	€ 200
Bouwkavel - Stekkenberg	500	m <sup>2</sup>	€ 121.000	€ 100.000	€ 200
Bouwkavel - Stekkenberg	230	m <sup>2</sup>	€ 58.685	€ 48.500	€ 211
Bouwkavel - Bredeweg (1)	1.003	m <sup>2</sup>	€ 219.000	€ 180.992	€ 180
Bouwkavel - Bredeweg (2)	1.085	m <sup>2</sup>	€ 229.500	€ 189.669	€ 175
Bouwkavel - Heikant	409	m <sup>2</sup>	€ 164.000	€ 135.537	€ 331
Bouwkavel - Heikant	380	m <sup>2</sup>	€ 152.000	€ 125.620	€ 331
Bouwkavel - Heikant	372	m <sup>2</sup>	€ 149.500	€ 123.554	€ 332

Het meest in het oog springend zijn de bouwkavels op de Heikant. De vraag kan gesteld worden of het representatief is, aangezien de kavels al enige tijd (meer dan een half jaar) in de verkoop zijn. De mogelijk te herontwikkelen locatie aan de Heikantweg voor woningbouw is niet optimaal als gevolg van de eerder benoemde aanwezige belemmeringen. Dit kan van invloed zijn op de verkoop van bouwrijpe grond (zowel in m<sup>2</sup> prijs als in afzetmogelijkheden met mogelijk extra rentelasten tot gevolg). Deze risico's zijn in de gekozen opzet 100% voor rekening van de gemeente. Voor nu wordt dan ook uitgegaan van een gemiddelde m<sup>2</sup> prijs van afgerond € 250,- per m<sup>2</sup> exclusief BTW. Dat resulteert in een grondopbrengst van € 1.127.500,- exclusief BTW.

Ten aanzien van de huurwoningen wordt uitgegaan van een kavelprijs van € 28.819,- exclusief BTW. Het bedrag is afkomstig uit de gesloten prestatie – afspraken tussen Oosterpoort en gemeente Heumen (prestatie – afspraken 2017). Dat genereert een grondopbrengst van € 866.491,- exclusief BTW en valt daarmee € 261.009,- exclusief BTW lager uit dan de begrote grondopbrengsten voor kavels in de vrije sector.

De **grondkosten** zijn begroot op een bedrag van € 545.474,- exclusief BTW. In de raming is rekening gehouden met de volgende werkzaamheden:

<b>Grondkosten</b>	<b>Raming</b>
Verwervingskosten (= boekwaarde gronden)	€ 18.450
Sloop + saneringskosten	€ 104.500
Grondwerk (opschonen + grondwerk + ruimen klinkers)	€ 29.040
Bouw - en woonrijp maken	€ 271.863
Planontwikkeling en kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering	€ 121.621
<b>Totaal</b>	<b>€ 545.474</b>

Goed om op te merken, is dat in de berekening geen extra kosten zijn opgenomen voor het treffen van mogelijke voorzieningen om het vraagstuk met betrekking tot waterberging op te lossen.

De conclusie is dat de herontwikkeling van de locatie Heikantweg 6 op basis van de kosten baten analyse een gering overschot laat zien. Het resultaat wordt in onderstaande tabel weergegeven:

<b>Omschrijving</b>	<b>Vrije sector</b>	<b>Huur</b>	<b>Vershil</b>
Grondopbrengsten	€ 1.127.500	€ 866.491	€ -261.009
Grondkosten	€ 545.474	€ 545.474	€ -
<b>Saldo</b>	<b>€ 582.026</b>	<b>€ 321.018</b>	<b>€ -261.009</b>

Duidelijk is dat het saldo van de herontwikkeling niet toereikend is om de begrote aankoopkosten van de locatie aan de Dennenkamp van € 1.806.400,- te dekken. Afhankelijk van de programmering aan de Heikantweg is het verlies (tekort) als volgt:

<b>Omschrijving</b>	<b>Vrije sector</b>	<b>Huur</b>	<b>Vershil</b>
Saldo herontwikkeling Heikantweg	€ 582.026	€ 321.018	€ -261.009
Aankoop Dennenkamp 1B	€ -1.806.400	€ -1.806.400	€ -
<b>Resultaat</b>	<b>€ -1.224.374</b>	<b>€ -1.485.382</b>	<b>€ -261.009</b>

### **3. Beheerexploitatie stallen Dennenkamp 1B**

In voorgaande hoofdstuk zijn de éénmalige kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Echter, de gemeente krijgt jaarlijks ook te maken met de structurele kosten van beheer en onderhoud van het vastgoed. De kosten voor geraamd op circa € 15.000,- per jaar. Er is geen rekening gehouden met een mogelijke huuropbrengst te betalen door de diverse carnavalsverenigingen.