

Aan: College van B&W
Van: Mark Wijnen
Onderwerp: Financiële verkenning aankoop locatie Van Deurzen i.c.m. woningbouw
Datum: 1 maart 2018
Bijlage: Rapportage cluster Financieel Beheer
Afschrift aan: Huub Verouden

Geacht college,

Onlangs is door u verzocht om een financiële verkenning van het plan om de locatie Van Deurzen aan te kopen voor de huisvesting van de Groesbeekse carnavalsverenigingen. Het plan behelst ook het bouwen van sociale huurwoningen op de locatie waar de carnavalsverenigingen op dit moment zijn gehuisvest. Dit is het gebied dat ligt ingeklemd tussen de voormalige rioolwaterzuivering (welke thans als overloop voor hemel- en vuilwater is ingericht) en de nieuwe woonwijk Hüsenhoff.

Met de initiatiefnemers zijn diverse alternatieve mogelijkheden besproken (Let wel, de melkfabriek is al een alternatief ten opzichte van de kippenfarm). Zo is in het voorjaar 2017 onderzocht of de melkfabriek op een andere locatie in Berg en Dal zou kunnen worden gerealiseerd. Dat bleek niet het geval (zie hierover ook het verslag van de informatieavond 13 april 2017). Ook is ook de verplaatsing van de huisvesting van de carnavalsverenigingen onderzocht en besproken met de Provincie. De Provincie is echter niet bereid daar financieel aan bij te dragen. Een alternatief als Kartbaan/Speelhal valt al snel af vanwege verkeersaantrekkende werking. Vestiging van rundvee lijkt ook geen reëel alternatief, omdat dat niet past in de ideeën/bedrijfsvoering van de initiatiefnemer, maar ook gezien de feitelijke vormgeving van het gebouw.

Conclusie financiële verkenning

De financiële verkenning – welke als bijlage aan deze memo is toegevoegd - is uitgevoerd door Robert Fokkink van het cluster Financieel Beheer, welke hierbij van input is voorzien door Hans de Raef vanuit de afdeling Openbare Ruimte, taak Gebouwenbeheer.

De conclusie van de verkenning luidt dat de herontwikkeling een klein overschot zien van ruim 3 ton laat zien (= exclusief invloeden van fasering zoals inflatie en financiering).

Echter, de aankoop van Dennenkamp 1b wordt begroot op een bedrag van 1,8 miljoen euro (1,6 miljoen plus bijkomende kosten voor gemeente). Per saldo genereert dit alles een tekort van afgerond 1,5 miljoen euro (tekort gebiedsontwikkeling). Daarnaast krijgt de gemeente jaarlijks te maken met de structurele kosten van onderhoud en beheer van € 15.000,- per jaar.

Overige overwegingen

Ten aanzien van het plan willen wij nog de volgende kanttekeningen plaatsen:

- Het plan gaat uit van sociale woningbouw. Zoals bekend is de grondwaarde onder sociale woningen een stuk lager dan bij 2-onder-1-kap woningen. Om deze reden is in de bijlage ook

een berekening gemaakt voor uitgifte in de vrije sector. Dit genereert een plusopbrengst van afgerond €250.000,-. Het tekort neemt hierbij dan ook af naar afgerond 1,25 miljoen euro.

- De locatie is niet in het woningbouwprogramma opgenomen, welke uitgaat van volledige benutting van de aan de gemeente toegerekende contingenten. Dit houdt in dat in andere projecten moeten worden uitgefaseerd of geschrapt.
- Tot op heden is de huisvesting van carnavalsverenigingen niet als gemeentelijke taak aangewezen. Het staat min of meer haaks op de visie die we als gemeente hebben, dat de samenleving in eerste instantie zoveel mogelijk zelf aan zet is / verantwoordelijkheid neemt.
- Wat doet de gemeente als zich op grond van het gelijkheidsbeginsel de carnavalsverenigingen uit Millingen en Beek zich melden bij de gemeente met eveneens een verzoek tot huisvesting op een goed bereikbare plaats?
- De locatie van Deurzen is groter dan de oppervlakte van de hallen welke nu in gebruik is bij de carnavalsverenigingen (ca. 5000m²). Dit betekent dat er in de hal ruimte over is om ander activiteiten een plek te geven (ca. 3000m²; overigens ligt toevoeging van activiteiten in het buitengebied wel gevoelig). De eventuele opbrengsten die dit zou genereren zijn in onderhavig voorstel niet meegenomen.
- De locatie van Deurzen leent zich goed voor het leggen van zonnepanelen. De dakconstructie schijnt hiervoor geschikt te zijn. Eventuele opbrengsten die dit genereert (na afloop van de terugverdientijd) zijn in het voorstel niet meegenomen.

Met vriendelijke groet,

M.A. Wijnen