

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2278861	Nijenhuis, Joop	MID-GZ	Bas van Wakeren
ONDERWERP			
Ontwikkeling locatie Marskant			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De grondexploitatie met betrekking tot de Marskant vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het college van B en W stelt de raad voor om de Marskant te ontwikkelen tot een woonbuurt met maximaal 25 vrije kavels voor grondgebonden woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft het college een grondexploitatie opgesteld. Daaruit blijkt dat de totale kosten van de ontwikkeling (aankoop van de grond, sanering van onder andere de oude kelders van het voormalige politiekantoor en het bouwrijp maken) 1,9 miljoen duurder is dan de verwachte opbrengsten. Het college hecht echter veel belang aan de ontwikkeling van dit prominente gebied in het centrum van Hengelo, dat nu tijdelijk wordt gebruikt als stadstuin en parkeerplek. In eerdere plannen waren ruim 100 appartementen op het terrein ingetekend. Het college is echter van mening dat kleinschalige laagbouw op deze plek veel beter past en een kwalitatieve impuls voor het gebied zelf en omliggende buurten zal betekenen. Bovendien is er veel vraag naar dit soort nieuwbouwmogelijkheden in de buurt van de binnenstad. Het college stelt de raad dan ook voor dit tekort op de grondexploitatie te nemen en te dekken uit de reserve grondexploitaties.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2278861	Züm Grotenhoff, Christel	MID-GZ	Bas van Wakeren
ONDERWERP			
Ontwikkeling locatie Marskant			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 18 juli 2017 (zaaknummer 2126138) heeft de raad besloten dat de gemeente en Welbions een aantal locaties rondom de Marskant, die in eigendom zijn van Welbions, kunnen gaan ontwikkelen. De gemeente neemt hiervoor de locatie Marskant van Welbions over voor de ontwikkeling van vrije kavels. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld die bij deze separaat ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, zoals de wetgeving vereist.

Het doel is om de grondexploitatie (zie bijlage) vast te stellen. Daarmee stelt de raad de budgetten beschikbaar. Met deze budgetten worden de gronden van Welbions, locatie Marskant, verworven en wordt uitvoering van de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Voor de ontwikkeling aan de Marskant koopt de gemeente de locatie Marskant terug van Welbions ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 vrije bouw kavels. De Willemsschool, en het omliggende schoolplein, worden gehandhaafd. De mogelijke sanering en de herinrichting van de beekzone worden ook buiten de grondexploitatie gehouden, omdat dit volgens gewijzigde wetgeving (BBV) niet toe te rekenen is aan het project. Wel zal er intensieve afstemming en samenwerking zijn met het Waterschap Vechtstromen om het totale gebied een mooi geheel te laten vormen. Ook de andere 3 ontwikkel-locaties van Welbions vormen geen onderdeel van de grondexploitatie van het project Marskant. De ontwikkeling van de Marskant zal naar verwachting afgerond worden in 2022.



Als onderbouwing bij het vaststellen van de ontwikkelafspraken (zaaknummer 2126138) is ook een grove kosten- en opbrengstenraming gemaakt. Deze raming is verder uitgewerkt in het document Uitgangspunten grondexploitatie herontwikkeling Marskant (zie bijlage) tot de grondexploitatie van de Marskant.

De grondexploitatie is opgebouwd uit de verwervingskosten van de gronden van Welbions, de kosten voor het kunnen bouwen en geschikt maken voor wonen inclusief de omgeving van de beek, de opbrengsten van de maximaal 25 vrije bouw kavels en de rente die toegerekend wordt aan het complex. Het projectteam van het project Marskant heeft ieder zijn eigen specialistisch onderdeel van de grondexploitatie nader bekeken en waar nodig extern advies ingewonnen.

Voor de te ramen kosten voor de sanering en sloop van nog aanwezige kelders met puin plus verwijdering van bodemvreemde materialen in het plangebied is specialistisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek

is gebleken dat de opgenomen kosten hiervoor in de eerdere raming niet toereikend zijn en dat er een extra tekort is ontstaan van € 0,5 miljoen. De plankostenscan is onderlegger geweest voor de inschatting van de benodigde uren. De plankosten zijn nader bekeken en verder gespecificeerd. Ook is er een toevoeging gedaan voor het opnemen van uren voor verkoop, die niet opgenomen waren in de plankostenscan. Ondanks de extra voorzieningen zijn we nog steeds van mening dat de ontwikkeling van De Marskant een meerwaarde is voor de binnenstad.

Tijdens de looptijd van het project worden voor de resultaatsbepaling van het grondexploitatieplan de daadwerkelijke kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Elk jaar met de herzieningen wordt bepaald of het project verloopt volgens de planning zoals gemaakt in samenspraak met het projectteam. Waar nodig of mogelijk wordt de planning aangepast of bijgesteld.

BESPREEK- EN BESLIJSPUNTEN

De grondexploitatie met betrekking tot de Marskant vast te stellen.

FINANCIËLE ASPECTEN

Bij de herzieningen van 2018 heeft de raad € 1,4 miljoen van de voorziening bestemd voor de grondexploitatie Marskant. Bij de nu vast te stellen grondexploitatie is er € 0,5 miljoen meer nodig. Deze tegenvaller kan opgevangen worden in de reserve grondexploitatie. Deze wijziging zal in de eerstvolgende herziening (per 1-1-2019) worden verwerkt. Dit voorstel heeft geen personele gevolgen.

BIJLAGE (N)

- Grondexploitatie Marskant;
- Uitgangspunten grondexploitatie herontwikkeling Marskant.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Grondexploitatie Marskant

A. Ruimtegebruik	In m ²	In %
Bruto oppervlak	7.412	100,0%
Netto uitgeefbaar	4.922	66,4%
Groen en water	1.163	15,7%
Ontsluiting	1.327	17,9%
B. Programma	In m²	Aantal
Nog uit te geven:	4.922	25
Uitgegeven gronden:	0	0
Totaal	4.922	25

Opdrachtgever : J. Nijenhuis
 Projectleider : P. Hester
 Planeconoom : C. züm Grotenhoff

Prijspeil : 01.11.2018
 Startdatum : 18.12.2018
 Einddatum : 31.12.2022
 Rentepercentage : 2,00%
 Mutatiedatum : 01.11.2018

Omschrijving	Gerealiseerd	Jaarschijf 2018	Na 31.12.2018 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2019
C. Kosten				
1. Verwerving	0	0	2.351.000	2.351.000
2. Bouw- en woonrijp maken (incl. sloop)	0	0	923.680	923.680
3. Algemene plankosten	0	0	306.821	306.821
4. Beheerskosten	0	0	0	0
5. BTW	0	0	0	0
6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0	0
7. Reserve Grondbedrijf	0	0	0	0
8. Bodem sanering	0	0	189.454	189.454
9. herinrichting beekzone	0	0	0	0
<i>Totaal kosten (I)</i>	0	0	3.770.956	3.770.956
D. Bijdragen				
- Subsidies	0	0	0	0
- Algemene dienst	0	0	0	0
- Reserve Grondbedrijf	0	0	0	0
- Voorzieningen Stadsvernieuwing	0	0	0	0
- Derden	0	0	0	0
- Ontvangen huren en pachten	0	0	0	0
- Overige Bijdragen	0	0	0	0
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	0	0	0	0
Netto kosten (I-II = III)	0	0	3.770.956	3.770.956
E. Opbrengsten				
- Woningbouw	0	0	1.766.998	1.766.998
- Bedrijven	0	0	0	0
- Kantoren	0	0	0	0
- Groen	0	0	0	0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	0	0	1.766.998	1.766.998
Nominale eindwaarde (IV-III)	0	0	-2.003.958	-2.003.958
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	0		-190.189	-190.189
- Kostenindexering			-76.113	-76.113
- Opbrengstenindexering			82.276	82.276
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	0	0	-184.026	-184.026
Eindresultaat 31.12.2022	0	0	-2.187.984	-2.187.984
Contante waarde 01.01.2018				-1.942.867
Boekwaarde 31.12.2017		0		

Uitgangspunten grondexploitatie herontwikkeling Marskant



06 november 2018
Sector Middelen
Afdeling Grondzaken

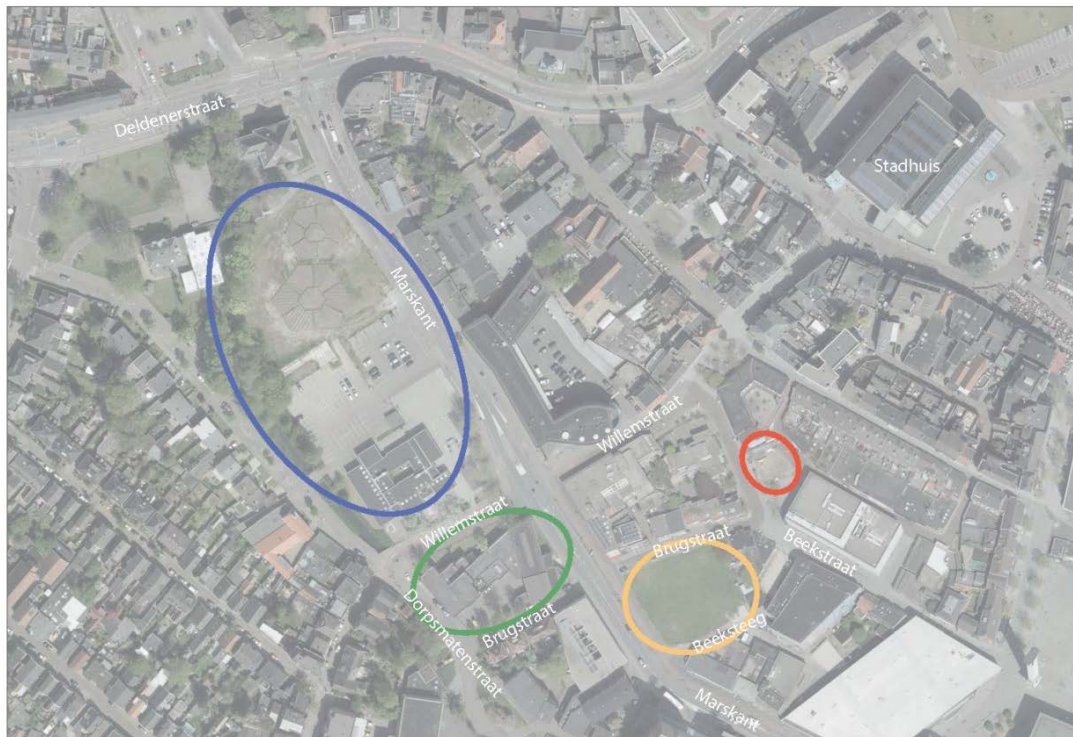
Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Het plan	5
1.1 Begrenzing van het exploitatieplan	5
2. Voorgestelde werkwijze resultaatsbepaling	6
3. Omschrijving van werken en werkzaamheden	7
3.1 Bouwrijp maken	7
3.2 Aanleg nutsvoorzieningen	7
3.3 Inrichting openbare ruimte	7
3.4 Aanbesteden	7
4. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan	8
4.1 Fasering	8
4.2 Kosten	8
4.2.1 Inbrengwaarde	8
4.2.2 Kosten voor bodemsanering	9
4.2.3 Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie	10
4.2.4 Vergelijking ministeriële regeling	10
4.2.5 Plankosten	10
4.3 Opbrengsten	12
4.3.1 Verkopen	12
4.4 Tijdsinvloeden	13
4.4.1 Rente	13
4.4.2 Kosten- en opbrengstenindexering	13
5. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan	14
Grondexploitatie Marskant	15
6. Risico's	16
Conclusie	16

Inleiding

In 2007 is er met woningbouwcorporatie Domijn overeengekomen dat zij de ondergrond van de voormalige brandweerkazerne en de ambulancedienst aankopen en zijn we een realisatieovereenkomst aangegaan inzake het project Marskant. De overeenkomst had betrekking op het plangebied gelegen tussen de Marskant, de Willemstraat, de Helmersstraat en het gebouw Markant. Domijn zou binnen het plangebied 180 appartementen, een nieuw schoolgebouw (ter vervanging van de huidige Willemsschool), een ondergrondse parkeergarage en commerciële ruimten gaan ontwikkelen.

In 2009 is bekend geworden dat woningbouwcorporatie Domijn om moverende redenen het project Marskant niet meer wilde/kon ontwikkelen. Welbions heeft aangegeven wel interesse te hebben in deze locatie en bereid te zijn om de gronden over te nemen van Domijn, om samen met een 3-tal andere locaties, te gaan ontwikkelen. De andere locaties zijn Beekstraatlocatie (Broodje Top en naastgelegen kavel), Thomassenlocatie (grasveld tussen De Nul en Marskant) en de Walhoflocatie (gebied zuidelijk van Marskant tussen Willemstraat en Brugstraat).



Welbions heeft met de overname van het project Marskant in 2011 een miljoeneninvestering gedaan met een aanzienlijk risico en onrendabele top. Ten behoeve van het mogelijk maken van ontwikkeling op alle 4 deze locaties is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Welbions en de gemeente en een vaststellingsovereenkomst tussen Domijn en de gemeente om de overeenkomst tussen die partijen te ontbinden.

De exploitatieovereenkomst had in eerste instantie alleen betrekking op de Marskantlocatie met daarin de toezegging om voor de andere locaties ook een exploitatieovereenkomst te gaan sluiten.

De overeenkomst hield in dat Welbions tussen de 110 en de 125 woningen, waarvan 20% sociale woningen, zou gaan ontwikkelen op de locatie Marskant, met in de plint commerciële functies. Ook de ondergrond van de Willemsschool zou aangekocht worden om vervolgens een nieuw schoolgebouw in het plangebied te realiseren.

Voor het parkeerprobleem mocht naast het ondergrondsparkeren ook anderszins een passende oplossing worden gevonden. De sanering en de herinrichting van de beekzone zou door de gemeente worden opgepakt.

Sinds juli 2011 zijn er veel zaken veranderd. De vastgoedmarkt heeft zich op een heel andere manier ontwikkeld dan voorzien, er is veel minder behoefte aan toevoeging van commerciële ruimtes dan eerder voorzien, de gemeentelijke woonvisie is vastgesteld en intussen heeft de markt voor vrije kavels zich weer sterk hersteld. Bovendien wordt er nu anders tegen de binnenstad aangekeken dan toen. Mede als gevolg hiervan zijn de voor Hengelo zo belangrijke en beeldbepalende plekken leeg gebleven en dragen ze niet bij aan de ontwikkeling en beleving van Hengelo. Hierdoor zijn de gemeente en Welbions in 2017 opnieuw met elkaar in gesprek gegaan over de ontwikkeling, van het nog steeds braakliggend terrein, aan de Marskant.

Ook op het vlak van het woningbouwprogramma is de regelgeving gewijzigd. In het huidige woningbouwprogramma is alleen de locatie Marskant opgenomen met een omvang van 110 woningen. De andere locaties waarvoor wel is vastgelegd dat de gemeente meewerkt aan een exploitatieovereenkomst en bestemmingsplan aanpassing zijn niet opgenomen in het huidige woningbouwprogramma. Aangezien er op dit moment sprake is van overprogrammering kunnen deze gebieden vooralsnog niet ontwikkeld worden tenzij er weer ruimte ontstaat binnen het programma.

De oplossing kan liggen in het aanpassen van het programma, want het realiseren van 110 appartementen op de locatie Marskant is een forse uitbreiding van de hoeveelheid appartementen in de binnenstad terwijl er ook op andere plekken al aanzienlijke hoeveelheden appartementen zijn geprogrammeerd. Dit terwijl er op basis van de ervaringen in de Ziekenhuisstraat en ook in andere gemeenten, juist ook behoefte lijkt te zijn aan andere woningtypen en vrije kavels aan de randen van de binnenstad. De locatie Marskant is daarvoor zeer geschikt. Ook aan toevoeging van commerciële functies is geen behoefte meer.

Op basis van bovenstaande argumenten is met Welbions een overleg opgestart om te onderzoeken of er andere ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de locatie Marskant. Tussen beide partijen is overeenstemming bereikt. De gemeente koopt de locatie Marskant terug van Welbions ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 vrije bouw kavels. De Willemsschool en omliggend schoolplein worden gehandhaafd. De overige 3 ontwikkellocaties worden ontwikkeld door Welbions (met een minimum van 20% aan sociale woningbouw) en het totaal aantal woningen op alle 4 de locaties tezamen blijft binnen de 110 woningen die in het woningbouwprogramma zijn toegekend aan alleen de locatie Marskant.

Op basis van deze afspraken op hoofdlijnen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, wordt een nieuwe grondexploitatie opgesteld en wordt de bestaande overeenkomst uit 2011 ontbonden.

Deze notitie met uitgangspunten is een onderbouwing van de grondexploitatie voor de ontwikkeling van de Marskant. Deze uitgangspunten zijn tot stand gekomen door de leden van de projectgroep Marskant, welke bestaan uit de diverse specialisaties die nodig zijn voor deze gebiedsontwikkeling.

1. Het plan

De gemeente koopt de locatie Marskant terug van Welbions ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 vrije bouwkvavels. De Willemsschool en omliggend schoolplein worden gehandhaafd. Ook de mogelijke sanering en de herinrichting van de beekzone wordt buiten de grondexploitatie gehouden, omdat dit volgens gewijzigde wetgeving (BBV) niet toe te rekenen is aan het project. De beek zal worden ontwikkeld door Waterschap Vechtstromen. Om de beek aan te sluiten en een geïntegreerd geheel te laten vormen met de gemeentelijke ontwikkeling van de Marskant zal er een integraal stedenbouwkundig plan worden opgesteld samen met het Waterschap Vechtstromen. Deze notitie gaat alleen over de Marskant en dus zal de school met omliggend terrein en de beek verder buiten beschouwing worden gelaten.

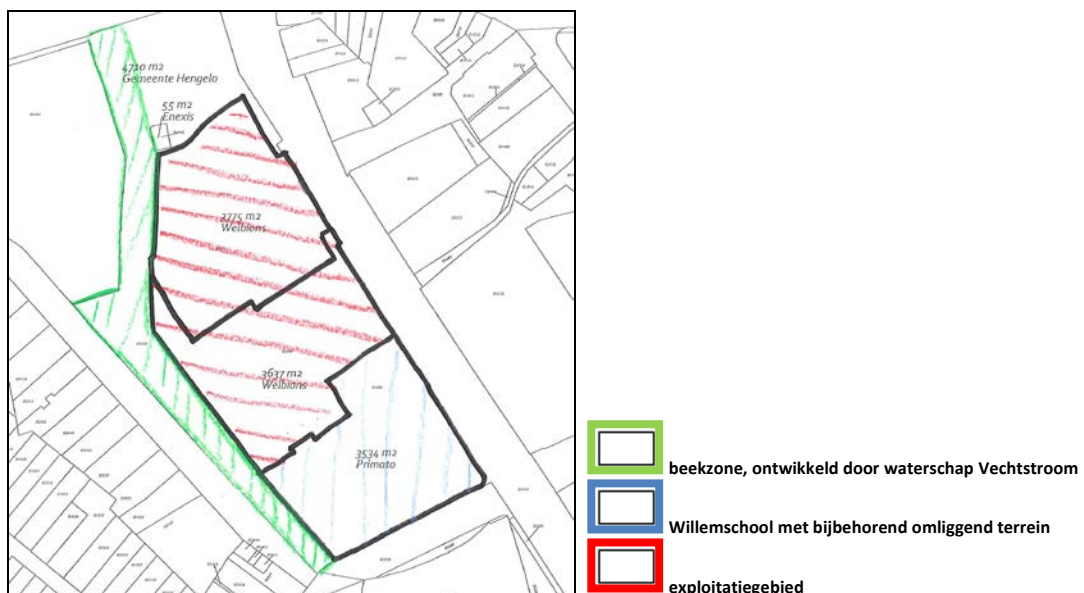
Daarnaast worden de overige 3 ontwikkellocaties ontwikkeld door Welbions (met een minimum van 20% aan sociale woningbouw) en is als volgt verdeeld:

Walhoflocatie: max. 35 wooneenheden + beperkte commerciële functies
Beekstraatlocatie: max. 12 wooneenheden
Thomassenlocatie: max. 30 wooneenheden + beperkte commerciële functies
Voor de commerciële functie geldt dat ze niet strijdig zullen zijn met het gemeentelijke beleid en dat detailhandel niet is toegestaan. Deze locaties worden buiten de herontwikkeling van het project Marskant gehouden.

Het totaal aantal woningen op alle 4 de locaties tezamen blijft binnen de 110 woningen die in het woningbouwprogramma zijn toegekend aan alleen de locatie Marskant, hiermee past het totale plan binnen de ladder van duurzame verstedelijking.

1.1 Begrenzing van het exploitatieplan

Het plangebied wordt begrensd door: de Marskant, de Willemstraat, de Helmersstraat en het gebouw Markant. Het bestemmingsplanplangebied heeft een omvang van 1,4 hectare. De begrenzing van het plangebied is hieronder aangegeven.



Het exploitatiegebied is 1 hectare groot, omdat de beek (ontwikkeld door Waterschap Vechtstroom) en de school gehandhaafd blijven en niet mee ontwikkeld worden. Binnen het exploitatiegebied houden we 0,7 hectare woongebied over.

2. Voorgestelde werkwijze resultaatsbepaling

Tijdens de looptijd van het project worden voor de resultaatsbepaling van het grondexploitatieplan de daadwerkelijke kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Elk jaar met de herzieningen wordt bepaald of het project verloopt volgens de planning zoals gemaakt in samenspraak met het projectteam. Waar nodig of mogelijk wordt de planning aangepast of bijgesteld.



3. Omschrijving van werken en werkzaamheden

3.1 Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken worden in hoofdlijnen en voor zover nodig de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- Het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- Aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- Aanpassen nutsvoorzieningen.

3.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het aanleggen van wegen zowel met een open verharding als asfalt;
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- Het aanleggen van openbare verlichting;
- Het aanleggen van rioleringen;
- Het aanleggen van waterhuishoudkundige werken (wadi).

3.4 Aanbesteden

Op grond van Europees recht, en in lijn daarmee, op grond van eigen beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Om te waarborgen dat deze mededinging ook daadwerkelijk plaatsvindt verklaart de gemeente de desbetreffende Europese richtlijn¹ van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft zij – aanvullend – haar eigen gemeentelijke aanbestedingsbeleid voor.

¹ Europese richtlijn 2004/18/EG van het Europees parlement betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.

4. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaatsbepaling van de exploitatie.

De exploitatieopzet bestaat uit de verwervingskosten van de gronden, de andere kosten in verband met de exploitatie, de opbrengsten van de exploitatie en de rente die toegerekend wordt aan het complex.

4.1 Fasering

Het is de verwachting dat we in eind 2022 het project Marskant gerealiseerd hebben. Start verkoop van de particuliere kavels staat gepland vanaf 2019.

De ontwikkeling van de 3 locaties van Welbions zijn in deze fasering niet meegenomen en worden verder buiten beschouwing gehouden.

4.2 Kosten

De kosten in een grondexploitatie zijn limitatief beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen Bro), artikel 6.2.3 t/m 6.2.5. Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, mogen niet worden opgenomen in de grondexploitatie. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in de grondexploitatie zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie op te kunnen nemen, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro). Voor wat betreft de kosten is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5.

Op basis van deze wetgeving is de beekzone niet opgenomen in de grondexploitatie. Om de beek aan te sluiten en een geïntegreerd geheel te laten vormen met de gemeentelijke ontwikkeling van de Marskant zal er een integraal stedenbouwkundig plan worden opgesteld samen met het Waterschap Vechtstromen.

4.2.1 Inbrengwaarde

De verwervingskosten voor de terugkoop van het project Marskant van Welbions zijn € 2.350.000, exclusief kosten koper zoals notariskosten en inschrijvingskosten van de akte bij het Kadaster. Deze kosten zijn geschat op € 1.000 aan bijkomende kosten (exclusief uren eigen personeel).

Er worden 2 percelen verworven die beide nu in eigendom zijn van Welbions (zie onderstaande verkooptekening met nummer 9036).



Nog te verwachten kosten: € 2,4 miljoen (Bijkomende personele kosten zijn nihil).

4.2.2 Kosten voor bodemsanering

Vanuit het verleden is voor de herontwikkeling van de Marskant uitgegaan van € 250.000 aan saneringskosten. Deze aanneme is gebaseerd op een onderzoek dat is uitgevoerd door een extern bureau in 2004. Voor de nieuwe opzet van de grondexploitatie is een onderzoek uitgevoerd voor het opstellen van een kostenraming door een extern bureau. Bij dit nieuwe onderzoek is naast de bodemsanering, ook een inventarisatie gemaakt voor de kosten van de sloopwerkzaamheden van de kelders, met hierin gestort puin en het verwijderen van bodemvreemde materialen in het exploitatiegebied. Uit deze rapportage blijkt dat de begrote kosten voor alleen de bodemsanering iets lager uitvallen, dan in eerder gemaakte raming, de kosten bedragen nu € 190.000. Deze kosten zijn overgenomen en verwerkt in de grondexploitatie Marskant.

De andere kosten vallen onder de bouw- en woonrijp maak kosten en zullen daar ook verantwoord gaan worden.

Nog te verwachten kosten: € 0,2 miljoen voor saneringskosten

4.2.3 Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie

In de post bouw- en woonrijp maken worden de kosten verantwoord voor het, zoals de titel al zegt, bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied. Van het aanleggen van de kabels en leidingen voor de nieuwe bestemming tot en met de inrichting van het groen en de openbare verlichting in de uitvoeringsfase van het project. In tegenstelling tot de andere uren van de projectgroep leden worden de uren van civiel ook in deze post verantwoord. Voor het bouw- en woonrijp maken (inclusief de personeelslasten voor civiel) was uitgegaan van € 0,2 miljoen.

Hierbij is geen rekening gehouden met de kosten voor de sloopwerkzaamheden van de kelder van het voormalige politiebureau, het hierin gestorte puin en het verwijderen van bodemvreemde materialen in het exploitatiegebied. Na de externe berekening blijkt dat dit een aanzienlijke post betreft om de gronden van de Marskant geschikt te maken voor woningbouw. De kosten zijn gebaseerd op de huidige tarieven en wet- en regelgeving. De bouw- en woonrijp maak kosten (inclusief de personeelslasten voor civiel) komen dan op ruim € 1 miljoen.

In deze berekening is als uitgangspunt genomen dat de materialen van de kelders, het puin dat gestort is in de kelders en/of de bodemvreemde materialen in het exploitatiegebied, maximaal besmet zijn met asbest of andere verontreinigde materialen.

Door deze aanzienlijk hoge extra kosten is intern door de afdeling Wegen, Groen en Water middels een standaardsystematiek voor kostenraming (hierna te noemen SSK-raming) gekeken naar de mogelijkheid een gedeelte aan te merken als feit (post onvoorzien) en een ander gedeelte als een risico, waarvan men niet weet of het een feit gaat worden. De bouw- en woonrijp maak kosten zijn dan als volgt opgebouwd:

-	Bouw- en woonrijp maak kosten (inclusief personeelslasten)	€ 0,7 miljoen
-	Onvoorzien	€ 0,2 miljoen
-	Risico	€ 0,2 miljoen

De post onvoorzien is opgenomen in de grondexploitatie en de post risico wordt jaarlijks bij de herzieningen meegenomen in de risico's van het grondbedrijf (zie nadere toelichting bij de risicoparagraaf).

Door het toevoegen van de kosten en ondanks het maken van de splitsing in onvoorzien en risico, zal de grondexploitatie van de Marskant ten opzichte van de reeds gemaakte raming verslechteren. En zal de reeds genomen voorziening opgehoogd dienen te worden.

Nog te verwachten kosten: € 0,9 miljoen

4.2.4 Vergelijking ministeriële regeling

Voor de inschatting van de plankosten wordt de huidige plankostenscan van de ministeriële regeling als leidraad te gebruiken.

De meest belangrijke verwachtingen die zijn ingevuld: afronding herontwikkeling Marskant binnen 5 jaar (2018 t/m 2022), 1 hectare te ontwikkelen gebied (zonder Willemsschool en de beek), er is overeenstemming voor het verwerven van de 2 percelen van Welbions, er wordt uitgegaan van slechte bodemgesteldheid en ook dat er een gedeelte van het gebied gesaneerd moet worden.

4.2.5 Plankosten

In de grondexploitatie is uitgegaan van € 0,3 miljoen aan plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, ontwerpessies en gemeentelijke apparaatskosten.

Om inzicht te krijgen van de uren die gemiddeld noodzakelijk zijn bij het realiseren van het project kan er gebruik worden gemaakt van de plankostenscan. Voor de Marskant is als uitgangspunt ook deze scan gemaakt (zie hieronder). De uitkomst is besproken in het projectteam en hier en daar zijn er nog uren aangepast. Bijvoorbeeld bij de uren voor ruimtelijke ordening; in de samenwerkingsovereenkomst met Welbions zijn er afspraken gemaakt over het maken van bestemmingsplannen door de gemeente voor de andere 3 ontwikkellocaties (Beekstraatlocatie, Thomassenlocatie en de Walhoflocatie). De uren voor verwerving zijn naar beneden bijgesteld omdat de verwerving grotendeels is afgerond.

De plankosten volgens het ministeriële model ziet er als volgt uit:

Regeling plankosten exploitatieplan 2018			
Resultaat			
Datum	5-7-2018	Complexiteit	97%
Gemeente	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>	
Projectnaam		
Projectnummer		
Datum prijspeil	1-1-2018		
Looptijd project in jaren	7		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	48	€ 5.808	2%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	48	€ 5.808	2%
1.3 Ontheffingen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	205	€ 24.805	9%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.680	4%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	25	€ 3.025	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	63	€ 7.563	3%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	38	€ 4.538	2%
Ruimtelijke Ordening	235	€ 28.435	10%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	235	€ 28.435	10%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
Civiele en cultuur techniek	1.267	€ 143.927	53%
4.1 Planontwikkeling	859	€ 103.956	38%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	408	€ 39.972	15%
Landmeten/vastgoedinformatie	41	€ 3.889	1%
5.1 Kaartmateriaal	41	€ 3.889	1%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Management	331	€ 45.346	17%
7.1 Projectmanagement	331	€ 45.346	17%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	165	€ 20.025	7%
8.1 Planeconomie	165	€ 20.025	7%
totaal	2.293	€ 272.235	100%

Vanuit de plankostenscan volgt dat de plankosten rond de € 0,3 miljoen moeten bedragen. Hiervan moeten wel de Civiele en cultuurtechniek uren afgehaald halen, want deze presenteren we bij de civiele kosten. Dan zou er voor de plankosten ruim € 0,2 miljoen beschikbaar moeten zijn.

Na deze plankosten kritisch bekeken en besproken te hebben in de projectgroep zijn de plankosten uitgekomen op € 0,3 miljoen. Toevoegingen zijn bijvoorbeeld het opnemen van uren voor verkoop, welke niet opgenomen waren in de plankostenscan en extra uren voor ruimtelijke ordening voor de 3 ontwikkellocaties van Welbions (voortvloeiend uit de ontwikkel afspraken met Welbions).

Nog te verwachten kosten: € 0,3 miljoen

4.3 Opbrengsten

4.3.1 Verkopen

Voor het project de Marskant gaan we uit van een vierkante meter prijs van € 359,- per vierkante meter (exclusief btw). Dit is de zelfde prijs die enkele jaren geleden werd gehanteerd in het project Ziekenhuisstraat-Kievitstraat. Volgens de grondexploitatie en de ontwerpen die er nu liggen hebben we 0,5 hectare om uit te gaan geven, welke € 1.766.998 op moeten gaan leveren. De te verkopen kavels kunnen in 3 type woningen verdeeld worden.

Aan de Marskant zijn stadsvilla's gepland. Hoge, statige woningen maar door particulier opdrachtgeverschap allemaal verschillend in ontwerp. Om hiervan een goed beeld te krijgen en te leren van het daar belopen proces, heeft de projectgroep, het project Boddenkamp in Enschede bezocht.



Langs de beekzone komen grondgebonden woningen met zicht op groen en water. Een mogelijke wens zou kunnen zijn dat de woningen met de voorgevel grenzen aan de beek.



Mocht er gekozen worden voor wonen aan de beekzone en aan de Marskant, dan komen achterzijden van beide types samen langs een eenrichtingsverkeerstraat. Een mooie oplossing hiervoor zou kunnen zijn dat de achterzijden van de woningen ook mee ontworpen moeten worden. Dit idee is ook opgedaan in Enschede.



Het laatste type betreft grote stadsvilla's die kunnen bestaan uit meerdere eengezinswoningen. Deze villa's zijn aan de bovenzijde van het exploitatie gebied geprojecteerd om een samen met het pand Markant een geheel te vormen. Ook hiervan hebben we een voorbeeld gezien in Enschede.

Nog te verwachten opbrengsten: € 1,8 miljoen

4.4 Tijdsinvloeden

4.4.1 Rente

In het project wordt gerekend met de omslagrente. De omslagrente is op dit moment 2%. De verwachte rente tijdens de komende begrotingsperiode staat ook op 2%. De disconteringsvoet (de rente waarmee de eindwaarde wordt teruggerekend naar het nu) wordt wettelijk bepaald en staat ook op 2%.

4.4.2 Kosten- en opbrengstenindexering

Verder wordt in het project ook rekening gehouden met waarde stijgingen voor de kosten en de opbrengsten. Elk jaar voor de herzieningen worden de parameters voor deze indexen bepaald en verwerkt in de grondexploitatie. Voor de parameters wordt gekeken naar de korte, middel en lange termijn. Ook wordt er gekeken naar de omliggende gemeenten.

Omdat de start van de Marskant zo dicht op het nieuwe jaar zit worden voor de opbrengstenindexering de stijging voor 2019 op 0% gehouden en voor de kostenindexering wordt een lichte verhoging van 1,3% aangehouden. In 2020 of later zullen de indexeringen meelopen met de stijgingen van de andere complexen in Hengelo.

Nog te verwachten kosten: € 0,2 miljoen

5. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan

De verwachte kosten en de opbrengsten staan hieronder vermeld. De samenvatting van het voorblad van de grondexploitatie (meer uitgesplitst) volgt daar onder:

Een grondexploitatie met een wadi:

De kosten bedragen: € 4,0 miljoen

We verwachten een opbrengst van: € 1,8 miljoen

Teruggerekend met de tijdsinvloeden naar de contante waarde per 01 januari 2018 komen we op een negatieve grondexploitatie van € 1,9 miljoen;

Met de herzieningen van 2018 is met een te kort van € 1,4 miljoen rekening gehouden en daarvoor is reeds een voorziening voor opgenomen. Dit is niet toereikend. Er zal voor nog € 0,5 miljoen extra voorzieningen moeten worden opgenomen.

Hierna wordt de grondexploitatie gepresenteerd waarin de kosten en opbrengsten zijn verwerkt.

Grondexploitatie Marskant

A. Ruimtegebruik	In m ²	In %	Opdrachtgever	: J. Nijenhuis
Bruto oppervlak	7.412	100,0%	Projectleider	: P. Hester
Netto uitgeefbaar	4.922	66,4%	Planeconoom	: C. züm Grotenhoff
Groen en water	1.163	15,7%		
Ontsluiting	1.327	17,9%		
B. Programma	In m ²	Aantal	Prijspeil	: 01.11.2018
Nog uit te geven:	4.922	25	Startdatum	: 18.12.2018
Uitgegeven gronden:	0	0	Einddatum	: 31.12.2022
			Rentepercentage	: 2,00%
			Mutatiedatum	: 01.11.2018
Totaal	4.922	25		

Omschrijving	Gerealiseerd	Jaarschijf 2018	Na 31.12.2018 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2019
C. Kosten				
1. Vererving	0	0	2.351.000	2.351.000
2. Bouw - en woonrijp maken (incl. sloop)	0	0	923.680	923.680
3. Algemene plankosten	0	0	306.821	306.821
4. Beheerskosten	0	0	0	0
5. BTW	0	0	0	0
6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0	0
7. Reserve Grondbedrijf	0	0	0	0
8. Bodem sanering	0	0	189.454	189.454
9. herinrichting beekzone	0	0	0	0
<i>Totaal kosten (I)</i>	0	0	3.770.956	3.770.956
D. Bijdragen				
- Subsidies	0	0	0	0
- Algemene dienst	0	0	0	0
- Reserve Grondbedrijf	0	0	0	0
- Voorzieningen Stadsvernieuwing	0	0	0	0
- Derden	0	0	0	0
- Ontvangen huren en pachten	0	0	0	0
- Overige Bijdragen	0	0	0	0
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	0	0	0	0
Netto kosten (I-II = III)	0	0	3.770.956	3.770.956
E. Opbrengsten				
- Woningbouw	0	0	1.766.998	1.766.998
- Bedrijven	0	0	0	0
- Kantoren	0	0	0	0
- Groen	0	0	0	0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	0	0	1.766.998	1.766.998
Nominale eindwaarde (IV-III)	0	0	-2.003.958	-2.003.958
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	0		-190.189	-190.189
- Kostenindexering			-76.113	-76.113
- Opbrengstenindexering			82.276	82.276
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	0	0	-184.026	-184.026
Eindresultaat 31.12.2022	0	0	-2.187.984	-2.187.984
Contante waarde 01.01.2018				-1.942.867
Boekwaarde 31.12.2017		0		

6. Risico's

Bij de bouw- en woonrijp maak kosten is beschreven dat de kosten voor de sloopwerkzaamheden van de kelders, inclusief het hierin gestorte puin en het verwijderen van bodemvreemde materialen in het exploitatiegebied voor een groot aandeel de extra voorzieningen in de grondexploitatie bepalen (extra voorzien € 0,5 miljoen).

Middels de SSK-raming is inzicht gegeven in de mogelijkheden voor een splitsen in een post onvoorzien en een post risico voor deze kosten. Voor het project de Marskant is gekozen om de splitsing door te voeren in de grondexploitatie. De bouw- en woonrijp maak kosten zijn dan als volgt opgebouwd:

- Bouw- en woonrijp maak kosten (inclusief personeelslasten)	€ 0,7 miljoen
- Onvoorzien	€ 0,2 miljoen
- Risico	€ 0,2 miljoen

De post risico wordt jaarlijks bij de herzieningen meegenomen in de risico's van het grondbedrijf. Voor dit risico geldt dat er een wisselwerking zal zijn tussen de herziening van de grondexploitatie en het risico. Wanneer het risico (financieel) een feit is geworden, zal het worden verwerkt in de grondexploitatie. Het risico vervalt dan en wordt dan voorzien.

Conclusie

Voorgaande uitgangspunten zijn het startpunt voor de grondexploitatie ter vaststelling door de Raad.