



gemeente Hilvarenbeek

Hart van Haghorst

Raadscommissie Ruimte

30 maart 2023



Opbouw van de presentatie

- Inleiding
- Geoptimaliseerde compacte variant
 - Financieel
 - Juridisch
 - Rollen
- ‘Fase 1’ (10-3-2022)
 - Financieel
 - Juridisch
 - Rollen
- Raadsvoorstel



Inleiding

Proces (recent)

1 december 2022	Informerende tussentijdse presentatie raad
16 januari 2023	Jaarvergadering Coöperatie Haghorst
20 januari 2023	Gesprek met bestuur Stichting Samenwijs
2 februari 2023	Werkgroep Hart van Haghorst
2 februari 2023	Klankbordgroep Hart van Haghorst
23 februari 2023	Werkgroep Hart van Haghorst
20 maart 2023	Klankbordgroep Hart van Haghorst

College liet toets op de cijfers uitvoeren

op de uitkomst van de Werkgroep over
haalbaarheid combineren van 'fase 1 en 2'



Info

Gebouwelijke uitgangspunten	Ruimtelijke schets	Uitwerking door Gewoon Architecten 7-9-2022
	Energieneutraliteit & kostendekking	Verslag bestuurlijk gesprek Samenwijs 20-1-2023 en 27-2-2023
Financiën	Toets op de cijfers	Hilvarenbeek - Second Opinion Hart van Haghorst definitief 17-2-2023
	Structurele lasten in beeld (begroting systematiek)	Advies intern
Exploitatie	School	Leerlingenprognoses 2022-2040 Basisonderwijs Gemeente Hilvarenbeek Buro Planning Verband Groningen BV 7-12-2022
	Verdieping op horeca cijfers	Bureau Horeca prognose omzet 31-1-2023
Juridisch	Eigendom: kunnen het er meerdere zijn	Advies Next Advocaten 6-2-2023
	Grond overdracht rekening houdend met Didam arrest	
	Aanbesteding tijdspad	Advies intern



gemeente Hilvarenbeek

Geoptimaliseerde compacte variant

(Werkgroep Hart van Haghorst)

Nieuwbouw:

- school,
- kinderopvang,
- MFA en horeca,
- gymzaal,
- 17 woningen





Financieel

Werkgroep Hart van Haghorst heeft berekeningen gemaakt in 2022

- College heeft second opinion opgevraagd (Antea Group)
- En doorwerking gemeentelijke begroting bekeken (intern)



Financieel: second opinion

Tabel 1: Samenvatting second opinion (bron: Antea Group)

Samenvatting			
Post	Huidig		Second Opinion
Opbrengsten			
Residuele grondwaarde woningen	€	1.441.220	€ 1.376.802 (nominaal) € 707.579 (geïndexeerd)
Multifunctionele accommodatie	€	3.414.616	€ 1.863.183
Bijdrage school (gemeente)	€	2.509.000	€ 2.509.000
Totale opbrengsten	€	7.338.286	€ 5.079.762
Kosten			
Verwerving gronden	€	1.825.000	€ 1.825.000
GREX kosten	€	555.440	€ 636.361 (nominaal) € 731.668 (geïndexeerd)
Bouwkosten MFA	€	5.530.759	€ 5.530.759
Totale Kosten	€	7.911.199	€ 8.087.427
Resultaat	€	(572.913)	€ (3.007.665)



Samenvatting

Post	Huidig	Second Opinion	Opmerkingen
Opbrengsten			
Residuele grondwaarde woningen	€ 1.441.220 (nominaal)	€ 1.376.802 (nominaal) € 707.579 (geïndexeerd)	Residuele grondwaarde komt grotendeels overeen. Echter de bouwkosten zullen stijgen, en v.o.n. prijzen dalen daarom een lagere geïndexeerde waarde.
Multifunctionele accommodatie	€ 3.414.616	€ 1.863.183	De huidige raming gaat uit van een BAR van 3%. Een dergelijke BAR wordt enkel gehanteerd bij zeer gewild en hoog renderend vastgoed. Maatschappelijk vastgoed past niet binnen deze categorie. Tevens zijn onderhoudskosten niet in de BAR berekening inbegrepen.
Bijdrage school (gemeente)	€ 2.509.000	€ 2.509.000	-
Totale opbrengsten	€ 7.328.836	€ 5.079.762	
Kosten			
Verwerving gronden	€ 1.825.000	€ 1.825.000	-
GREX kosten	€ 555.440 (nominaal)	€ 636.361 (nominaal) € 731.668 (geïndexeerd)	De kosten voor de verharding zijn hoger ingeschat op basis van kengetallen. Tevens zijn de GREX kosten geïndexeerd op basis van de marktverwachtingen.
Bouwkosten MFA	€ 5.530.759	€ 5.530.759	Geen noemenswaardige verschillen in de steekproef geconstateerd
Totale Kosten	€ 7.911.199	€ 8.087.427	
Resultaat	€ (572.913)	€ (3.007.665)	



Financieel: exploitatie

Inkomsten: huur MFA/horeca

- Een marktconforme huur komt neer op 10% - 15% van de totale omzet op basis van expert judgement.
- De ingeschatte huurinkomsten van zowel de haalbaarheidsstudie van de Werkgroep als het referentieonderzoek (second opinion) van Antea komen op een dergelijk percentage.
- Resultaat na aflossing, is qua huur niet marktconform (betreft slechts 5% van totale omzet).

=> Indien er niet meer betaald kan worden voor huur van de horeca gelegenheid vallen de resultaten van second opinion negatiever uit



Financieel: structurele lasten

Inschatting van 'doorwerking naar gemeentelijke begroting'

Samenvattend investering bij compacte variant:

Investering school	€ 2.515.000
Investering Kinderopvang	€ 841.000
Investering gymzaal	€ 1.853.000
Investering MFA	€ 3.214.000
Totaal	€ 8.423.000

STRUCTUREEL

Lasten:	School	KOV	Gymzaal	MFA	Totaal
Kapitaallasten obv BENG	110.167	36.836	81.141	139.955	368.099
Raming lasten bv OZB/Verzekering/Onderhoud/evt Ener	10.000	10.000	28.000	35.000	83.000
A	120.167	46.836	109.141	174.955	451.099
Dekking					
Huuropbrengsten	0	42.124	25.561	47.824	115.509
Huidige begroting vf 2026, incl raming lasten nieuwbouw	132.000	0	36.000	4.500	172.500
Jaarlijkse bijdrage uit Grondopbrengsten van € 708.000	14.094	4.712	10.380	18.013	47.199
B	146.094	46.836	71.941	70.337	335.208
Netto STRUCTUREEL EFFECT	B -/- A	25.927	0	-37.200	-104.618
waarbij -/- = nadelig					

INCIDENTEEL

Mutaties Algemene Dienst

Afwaardering Boekwaarden school, stand van 01-01-2027	40.000
Afwaardering Boekwaarden gymzaal, stand van 01-01-202	16.000
Incidentele lasten	56.000



Leerlingenprognose

- Tussen de 61-89 leerlingen tussen 2023-2039
 - 61 (in 2023); 75 (in 2027); 69 (in 2039)
- Leerlingenprognose bieden voldoende onderbouwing voor school
- Stichting Samenwijs spreekt zich uit tot wens school in kern Haghorst



Juridisch

Geoptimaliseerde compacte variant:

- Gemeente verwerft alle gronden
- Bouw van MFA => Europese aanbesteding / nationale aanbestedingsprocedure voor de opdracht tot bouw MFA
- Gronduitgifte grondgebonden woningen: géén verplichte aanbestedingsprocedure. We kunnen gronden verkopen op basis van transparante openbare verkoopprocedure
- Opdracht bouw MFA niet combineren met bouw woningen
- Didam arrest: mededingingsprocedure o.b.v. criteria, gelijke kans aan gegadigden voor koop en ontwikkeling



Rollen

Uitgaande van geoptimaliseerde compacte variant

Coöperatie, o.a.:

- Spreekbuis en verbindende factor samenleving
- Bijdragen aan inrichting (crowdfunding evt., expertise)
- Zitting in beheersstichting/werkgroep; klankbord voor beheerder/exploitant; hand- en spandiensten
- Nieuwe initiatieven initiëren en stimuleren (MFA)
- Helpen de financiële kant te bewaken (MFA)



Rollen

Uitgaande van totaalplan Hart van Haghorst

Gemeente, o.a.:

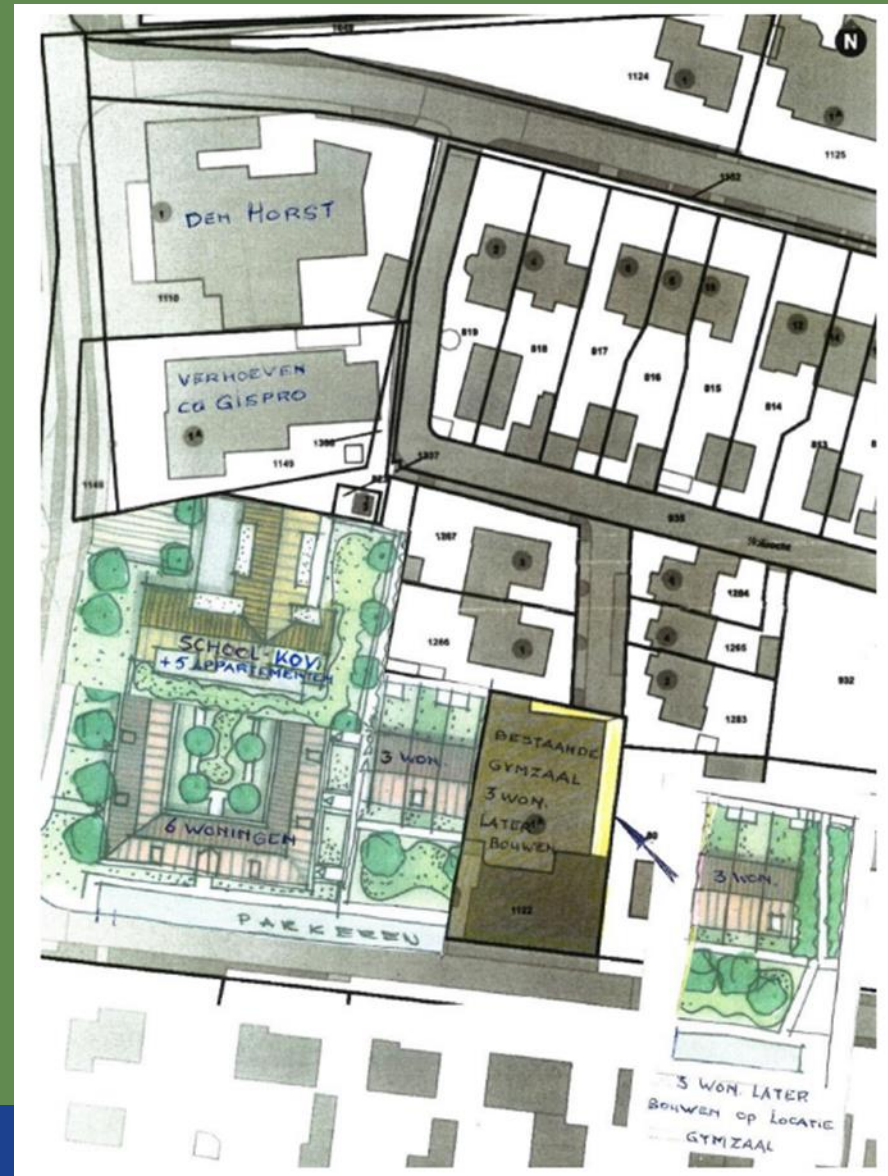
- Verwerven gronden
- Faciliteren en voorbereiden
- Eigenaar van MFA/horeca, school, gym-/evenementenzaal
- Vraagt huur aan exploitant en Stichting Samenwijs voor BSO



'Fase 1'

Oorspronkelijke variant raadsbesluit 10 maart 2022.
Nieuwbouw van de school en kinderopvang, renovatie van de gymzaal aangevuld met wooneenheden (5 appartementen op de school en 9 grondgebonden woningen).

Ontwikkelingen op gemeentelijke grond.





Financieel fase1

Geactualiseerde financiële inschatting i.r.t. raadsbesluit maart 2022

Samenvattend investering bij variant fase 1:

Investering school	€ 2.575.000
Investering Kinderopvang	€ 985.000
Investering gymzaal	€ <u>305.000</u>
Totaal	€ 3.865.000

STRUCTUREEL

Lasten:

	School	KOV	Gymzaal	Totaal
Kapitaallasten	135.155	51.721	24.919	211.794
Raming Overige lasten bv OZB/Verzekering/Onderhoud/evt Energie	10.000	5.000	25.000	40.000
A	145.155	56.721	49.919	251.794

Dekking:

Huuropbrengsten	0	44.980	0	44.980
Huidige begroting vanaf jaarschijf 2026, incl raming nieuwe lasten	132.000	0	36.000	168.000
Huidige begroting vrijval bestaande ramingen D'n Deel	3.000	1.500	0	4.500
Jaarlijkse bijdrage uit Grond- en appartementsopbrengsten	26.760	10.240	0	37.000
B	161.760	56.721	36.000	254.480

Netto STRUCTUREEL EFFECT

waarbij -/- = nadelig

B -/- A	16.605	0	-13.919	2.686
----------------	---------------	----------	----------------	--------------

INCIDENTEEL

Mutaties Algemene Dienst

Afwaardering Boekwaarden school	45.000
---------------------------------	--------

Op basis van een 40 jarige afschrijving termijn en een rente van 1,5% vertegenwoordigd het structureel overschot van € 2.686 een investeringsbedrag van ca. € 68.000.



Juridisch

Ingeval van oorspronkelijke variant 'fase 1':

- Gunning van opdracht tot bouw basisschool, BSO en renovatie gymzaal via nationale aanbesteding
- Verkoop van grond woningbouw, algemene beginselen van behoorlijk bestuur



Rollen

- Gemeente aan zet, want uitsluitend op gemeentelijke grond
- Gebruikelijke eigendoms- en beheerconstructie hanteren bij school en gymzaal
 - Gemeente eigenaar van de school, de school krijgt gebouw om niet
- Via gebruikelijke gronduitgifte de woningbouw gestalte geven



gemeente Hilvarenbeek

Beantwoorde vragen vooraf

Schriftelijk beantwoord



Raadsvoorstel

Voorstel

1. Kennis te nemen van de feiten over de 'geoptimaliseerde compacte variant' (bijlage 1 t/m 10).
2. Te besluiten dat het niet past binnen de raadskaders van 10 maart 2022 om fase 1 en 2 van het plan Hart van Haghorst in samenhang uit te voeren.
3. Het raadsbesluit van 10 maart 2022 te bekrachtigen door het college opdracht te geven fase 1 van het plan 'Hart van Haghorst' uit te voeren door:
 - a. een bestemmingsplan/Omgevingsplan voor te bereiden voor het plangebied.
 - b. een aanbesteding te organiseren voor nieuwbouw van de school, renovatie van de gymzaal en bijbehorende wooneenheden.
 - c. het verwachte structurele overschot van € 2.686 te reserveren voor mogelijke lasten die voortvloeien uit de toekomstige investering die bijdraagt aan fase 2 van realisatie van Hart van Haghorst op initiatief van private partijen.