

Uitvoering Centrumplan Reusel

Grondexploitatie



Colofon

Datum:	7 november 2018
Datum van vaststelling:	18 december 2018
Opdrachtgever:	Gemeente Reusel- De Mierden
Adviseurs:	Factor S Vastgoedconsultancy (Projectmanagement) Bosch Slabbers (Stedenbouw en landschap) Van de Wouw & Partners Bedrijfshuisvesting (Retail) Accent adviseurs (Verkeer)

Inhoudsopgave

1	ALGEMEEN	4
1.1	INLEIDING	4
1.2	FLEXIBILITEIT	4
1.3	STATUS	4
1.4	LEESWIJZER	4
2	UITGANGSPUNTEN	5
2.1	SALDO OP EINDWAARDE EN NETTO CONTANT PER 1 JANUARI 2018.....	5
2.2	PARAMETERS EN PLANNING	5
2.3	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TOEGEPASTE KOSTENNIVEAUS	5
2.4	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TOEGEPASTE OPBRENGSTENNIVEAUS	5
3	TOELICHTING OP DE GRONDEXPLOITATIE	6
3.1	TOTAALOVERZICHT CENTRUMPLAN	6
3.2	DEELGEBIEDEN KOSTEN	6
3.2.1	<i>Deelgebied Wilhelminalaan I t/m V</i>	6
3.2.2	<i>Schoolstraat</i>	7
3.2.3	<i>Centrum</i>	7
3.2.4	<i>De Markt</i>	7
3.2.5	<i>De Lend en Lindestraat</i>	7
3.2.6	<i>De Brinck</i>	7
3.2.7	<i>Kerkstraat en Deken van der Weepark</i>	7
3.2.8	<i>Kerkplein</i>	7
3.2.9	<i>Zuidzijde Wilhelminalaan en Groeneweg</i>	7
3.3	OVERIGE KOSTEN	8
3.4	OPBRENGSTEN.....	8
3.5	RISICO'S EN KANSEN	9
3.5.1	<i>Inleiding</i>	9
3.5.2	<i>Risico's</i>	9
3.5.3	<i>Kansen</i>	9
4	RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE 'NIEUW HART VOOR REUSEL'	11
4.1	INLEIDING	11
4.2	RESULTAAT	11
4.3	VERSCHIL TEN OPZICHTE VAN GRONDEXPLOITATIE MEI 2018	12
5	SAMENVATTING	13

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Met ondernemers, belanghebbenden, samenwerkingspartners en inwoners van de gemeente Reusel-De Mierden is het Centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' tot stand gekomen. In ruimtelijke, functionele en architectonische zin zijn de knelpunten in beeld gebracht en is een stedenbouwkundig plan gemaakt met als resultaat een breed gedragen nieuwe invulling van het centrum van Reusel. Dit plan is op 17 oktober 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Reusel- De Mierden

Ook de financiële consequenties van de aanpassingen in het centrum van Reusel zijn met de vaststelling van het Centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' in beeld gebracht. Hierbij is het totale plangebied opgeknipt in meerdere deelgebieden om de inrichting, kwaliteit en kosten van de inrichting van de openbare ruimte inzichtelijk te maken. Deze deelgebieden maken het mogelijk om de uitvoering eenvoudig te faseren en (deel)investeringen te bewaken. In oktober 2017 en mei 2018 is deze grondexploitatie door de gemeenteraad geaccordeerd.

Met de uitwerking van het Centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' d.d. 5 september 2017 is het document 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018 vervaardigd. Parallel daaraan is ook de grondexploitatie opnieuw beoordeeld. De resultaten hiervan treft u bij deze aan.

1.2 Flexibiliteit

Een belangrijk aspect bij de uitwerking van de financiële paragraaf is de flexibiliteit in programma, kwaliteit en planning. Het programma wordt bij de uitwerking van ieder deelgebied opnieuw beoordeeld. Daarbij hanteert de gemeente het kwaliteitsniveau dat met de vaststelling van het document 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018 is bepaald. Door de uitvoering vervolgens per deelgebied ter hand te nemen is de planning voor de uitvoering eenvoudig te sturen. Om moverende redenen is het zelfs mogelijk om deelgebieden later dan 2027 of (vooralsnog) niet in uitvoering te nemen.

1.3 Status

Deze financiële paragraaf en 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp vormen integraal het plan voor de realisatie van het centrum van Reusel. Beide documenten zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Met de vaststelling van 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp inclusief de financiële paragraaf wordt de grondexploitatie opnieuw formeel vastgesteld. De grondexploitatie wordt vervolgens jaarlijks geactualiseerd. Dit vindt plaats in het 3^e kwartaal. De geactualiseerde grondexploitatie inclusief toelichting op de uitgangspunten wordt dan voorgelegd aan de gemeenteraad van Reusel-De Mierden voor vaststelling.

1.4 Leeswijzer

In deze financiële toelichting op de grondexploitatie van 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp zijn in hoofdstuk 2 de algemene uitgangspunten opgenomen. In hoofdstuk 3 volgt vervolgens het resultaat en een uiteenzetting op de geraamde kosten en opbrengsten. Tot slot worden eventuele risico's en kansen benoemd in hoofdstuk 3.

2 Uitgangspunten

2.1 Saldo op eindwaarde en netto contant per 1 januari 2018

De grondexploitatie van het Centrumplan bestaat uit meerdere deelgebieden. Deze deelgebieden zijn in kosten en opbrengsten afzonderlijk benoemd in de financiële overzichten. Daarnaast zijn de overige kosten in het overzicht 'kosten' opgenomen die betrekking hebben op voorbereiding en uitwerking. Tenslotte is nog een post onvoorzien opgenomen.

De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd over een periode van 10 jaar. Deze periode van 10 jaar sluit aan op de werkzaamheden en inrichting van de openbare ruimte. Dit geldt eveneens globaal voor de ontwikkeling en realisatie van de opstallen. Op basis van algemene uitgangspunten (zie hoofdstuk 2.2) worden de kosten berekend op eindwaarde in 2027 en op netto contante waarde per 1 januari 2018.

2.2 Parameters en planning

- De exploitatie loopt van 2019 t/m 2027
- De kosten zijn in 2018 geactualiseerd
- Prijspeildatum is 1-7-2018
- Alle geraamde kosten en opbrengsten zijn exclusief BTW
- Indexatie kosten 2,0%
- Indexatie opbrengsten 1,0%
- Rente over boekwaarde 1,0%
- Rente netto contante waarde 2,0%

2.3 Algemene uitgangspunten toegepaste kostenniveaus

De verwervingen zijn benaderd op basis van de boekwaarde. Dit is mogelijk wanneer de gemeente eigenaar is van de objecten en deze in de exploitatie inbrengt. Deze boekwaarde is op basis van de historische kostprijs uit het verleden verminderd met afschrijvingen.

Kostenniveaus voor bouw- en woonrijp maken zijn bepaald als eenheidsprijzen voor individuele civieltechnische elementen. Deze zijn consequent binnen de verschillende deelgebieden en de herinrichting van de openbare ruimte toegepast.

De planontwikkelingskosten zijn in de exploitatie meegenomen ten behoeve van herinrichting openbare ruimte. Onder deze plankosten vallen de plankosten voor civiele engineering, projectmanagement, administratie en toezicht. Daarnaast is er een voorbereidingsbudget opgenomen om het voorliggende centrumplan uit te werken naar uitvoeringsniveau (onderzoekskosten).

2.4 Algemene uitgangspunten toegepaste opbrengstenniveaus

De opbrengsten in de grondexploitatie zijn gewaardeerd met behulp van de residuele grondwaarde methodiek. Hierbij wordt de toekomstige waarde van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt genomen waarop de stichtingskosten van dit vastgoed in mindering worden gebracht. Op deze wijze resulteert de residuele grondwaarde.

3 Toelichting op de Grondexploitatie

3.1 Totaaloverzicht Centrumplan

Het centrumplan is verdeeld over meerdere deellocaties conform onderstaande tekening. De grootte van de betreffende deelgebieden zijn op deze tekening in beeld gebracht. Locaties met bestaande bebouwing en/of nieuw te realiseren bebouwing zijn in dit overzicht buiten beschouwing gelaten.



De uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het kwaliteitsniveau is in beeld gebracht in het document 'Nieuw hart voor Reusel' uitwerking Centrumplan naar schetsontwerp d.d. 7 november 2018.

3.2 Deelgebieden kosten

3.2.1 Deelgebied Wilhelminalaan I t/m V

De Wilhelminalaan is verdeeld over een vijftal deelgebieden. De kosten zijn geraamd overeenkomstig het Centrumplan. Vervolgens zijn de overeengekomen bijdragen van de provincie in de grondexploitatie opgenomen als bijdrage gebiedsontwikkeling. Ten opzichte van de grondexploitatie d.d. 5 september 2017 en de toelichting hierop is dit uitgangspunt gewijzigd. Toen is verondersteld dat de bijdrage van de provincie kostendekkend zou zijn. Dit blijkt niet het geval.

Voor Wilhelminalaan V is het gebied in oostelijke richting uitgebreid om een betere aansluiting te realiseren bij de horeca functies aan de Wilhelminalaan. Totale vergroting circa 2.130 m².

3.2.2 Schoolstraat

De raming voor de herinrichtingskosten van de Schoolstraat is opgedeeld in twee fases. Voor de korte termijn de realisatie van een tweetal oversteekvoorzieningen en voor de lange termijn het realiseren van de totale herinrichting. Aangezien een deel van de kosten voor herinrichting al is meegenomen in de lange termijnplanning beheer en onderhoud zijn de aanvullende kosten nu opgenomen in de grondexploitatie voor het Centrumplan. Deze aanvullende kosten zijn geraamd op 30% van de totale investeringskosten. Uitvoering 2019 en 2027.

3.2.3 Centrum

Alle delen van het centrumgebied met uitzondering van de Markt, het Kerkplein en de Wilhelminalaan zijn samengevat onder de noemer 'centrum'. In de planning zijn deze kosten verdeeld over 5 jaar waarbij aansluiting wordt gezocht bij omliggende gebouwontwikkelingen. Verwachte uitvoering 2021 t/m 2025.

Voor het deel van De Lend dat valt binnen het centrum is in de verwervingen uitgegaan van de aankoop van een strook grond ten behoeve van parkeren. Voor de gebouwontwikkeling aan De Lend waarbij grondgebonden woningen worden gerealiseerd gaan we uit van een privaat initiatief. Dus zijn hiervoor geen grondaankopen nodig binnen de grondexploitatie.

Indien aankoop ten behoeve van parkeren niet realiseerbaar is, is de mogelijkheid aanwezig om parkeren op de Markt en het Kerkplein te intensiveren.

3.2.4 De Markt

Uitvoering 2021 aansluitend op de herontwikkeling van de zuidzijde Wilhelminalaan.

3.2.5 De Lend en Lindestraat

De kosten zijn voor 25% meegenomen in de grondexploitatie voor De Lend en voor 40% voor de Lindestraat aangezien deze kosten deels al zijn geraamd in de lange termijnplanning beheer en onderhoud. Uitvoering nader vast te stellen.

3.2.6 De Brinck

Voor de Brinck zijn geen kosten voor herinrichting opgenomen. Het openbaar gebied is al voorzien van een zeer hoogwaardig kwaliteitsniveau en behoeft ook ten aanzien van onderhoud en/of beheer geen aanpassingen binnen de exploitatietermijn.

3.2.7 Kerkstraat en Deken van der Weepark

De kosten voor de Kerkstraat zijn voor 40% meegenomen in de grondexploitatie aangezien deze kosten deels al zijn geraamd in de lange termijnplanning beheer en onderhoud. Uitvoering 2020.

Voor het Deken van der Weepark is een post opgenomen voor kleine aanpassingen aansluitend op de herinrichting van de Kerkstraat. In de nadere uitwerking worden de werkzaamheden gedefinieerd.

3.2.8 Kerkplein

Uitvoering 2025.

3.2.9 Zuidzijde Wilhelminalaan en Groeneweg

Het 'oude' gemeentehuis is inmiddels gesloopt. Tijdelijk is een parkeervoorziening aangelegd. De werkzaamheden zijn afgerond. Kosten zijn opgenomen in de GREX.

Aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan achter de voorgenomen ontwikkeling van de supermarkt tot de Groeneweg wordt een park en parkeerterrein aangelegd. Uitvoering 2022.

Aan de Groeneweg worden geen noemenswaardige werkzaamheden uitgevoerd met uitzondering van aanpassingen die nodig zijn om de ontsluiting naar het parkeerterrein voor personenwagens maar eveneens voor vrachtwagens ten behoeve van laden en lossen supermarkt goed te regelen.

3.3 Overige kosten

Aan plankosten ambtelijke voorbereiding (intern en extern) en plankosten voor voorbereiding, administratie en toezicht (VAT) zijn respectievelijk 15% en 17% meegenomen over de kosten voor bouw en woonrijp maken. Tot slot is nog 20% onvoorzien meegenomen voor het totaal.

Onder 'bijdrage gebiedsontwikkeling' is nog een negatieve post opgenomen van -/- € 380.000,00. Dit betreft een bijdrage bestemmingsreserve onderhoud wegen ten behoeve van het openbaar gebied. Op 17 oktober 2017 is door de gemeenteraad vastgesteld dit in te zetten ten behoeve van het Centrumplan. Daarnaast is een onder 'bijdrage gebiedsontwikkeling' een negatieve post opgenomen van -/- € 1.604.359,- t.b.v. inrichting Wilhelminalaan als overeengekomen met de provincie.

Tot slot is planschade voor bewoners opgenomen van € 25.000,00. Dit is gebaseerd op een mogelijk te verwachten schadepost voor de woningen aan het park aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan. In de vervolgfase zal nog een planschadescan worden uitgevoerd.

3.4 Opbrengsten

Voor de grondopbrengst van de zuidzijde Wilhelminalaan is uitgegaan van de residuele grondwaardemethodiek. De grondopbrengst zal zich verspreiden over 2018 en 2021.

De gronden van de sociale huurwoningen van Woningstichting de Zaligheden zijn inmiddels verkocht. Opbrengst is opgenomen in de grondexploitatie.

Voor de supermarkt is de residuele grondwaardemethodiek gebaseerd op een te verwachten omzetniveau en gerelateerd huurniveau. Daarnaast is een opbrengst opgenomen voor de inrichting van benodigde parkeervoorzieningen voor rekening van de supermarktexploitant. In de selectiefase wordt dit uitgewerkt. Voor de woningen is een gemiddelde grondwaarde aangehouden waarbij onderscheid is gemaakt tussen huur versus koop en goedkoop, middelduur en duur.

Als aanvullende opbrengst is een post van ad € 100.000,00 opgenomen aan subsidiebijdrage. In een subsidiematrix is hier door een onderzoeksbureau onderzoek naar gedaan. Er liggen onder andere mogelijkheden bij het Bouwfonds cultuurfonds en buurtfonds Noord-Brabant (provincie). Bouwfonds Cultuurfonds richt zich op de ondersteuning van projecten die raakvlakken hebben met bouwen, de gebouwde omgeving, stedelijke ontwikkeling, gebiedsontwikkeling, kunst in de openbare ruimte en architectuur.

Provincie Noord-Brabant en het Prins Bernhard Cultuurfonds stimuleren met het buurtfonds burgers, lokale overheden, ondernemers en organisaties om met buurtcultuur werk te maken van nieuwe beelden en plannen voor de eigen leefomgeving.

Daarnaast vormt Sociale veerkracht een van de kernthema's van het bestuursakkoord van de provincie Noord Brabant 'Beweging in Brabant'. Met haar aandacht voor 'het versterken van Sociale veerkracht' geeft de Provincie Noord-Brabant gehoor aan de transformatie opgave met burgers. Daarin wordt gevraagd om een integrale benadering. Aangezien geen bijdragen zijn gekoppeld aan dit thema is een aanname gedaan in de grondexploitatie. In de uitwerking zal hier op zowel ambtelijk- als bestuurlijk niveau contact gelegd moeten worden met de provincie.

3.5 Risico's en kansen

3.5.1 Inleiding

Zoals voor elke nieuwe ontwikkeling geldt dat er ook sprake is van risico's en kansen in het Centrumplan. In deze fase is in het centrumplan een aantal risico's en kansen aan te wijzen. In de navolgende paragraaf zullen de nu bekende risico's en kansen worden benoemd.

3.5.2 Risico's

Voor de opbrengst van de gronden is uitgegaan van een globaal programma gebaseerd op huurniveaus en/of koopsommen van winkelruimte c.q. woningen, bouwkosten en bijkomende kosten. Deze kosten zijn op kengetalenniveau aangehouden. Voor de ontwikkeling en realisatie van de supermarkt en woningbouw wordt een selectieprocedure voorgesteld waar meerdere partijen voor worden uitgenodigd. Zodoende wordt een maximale grondprijs behaald gebaseerd op het voorgenomen kwaliteitsniveau als omschreven in het centrumplan en beeldkwaliteitsplan.

De werken in het openbaar gebied moeten nog worden ontworpen en aanbesteed. Dat geldt ook voor een deel van de kosten voor voorbereiding, advies en toezicht. In de verdere uitwerking wordt scherp gestuurd op de geraamde budgetten. Aangezien in de grondexploitatie ook rekening gehouden wordt met de beschikbaarheid van andere budgetten voor de inrichting van het openbaar gebied dient dit in de uitwerking nauwlettend te worden gevolgd.

Een onderzoek naar de eventuele planschadeprijzen moet in het vervolgtraject worden uitgevoerd. In de grondexploitatie is hier wel rekening mee gehouden. Mogelijk doet dit zich voor bij de woningen aan de Kloostertuin in verband met de realisatie van een supermarkt aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan. Het huidige bestemmingsplan voorziet alléén in twee woongebouwen. Niettemin wordt de supermarkt onder één van de woongebouwen en het park gerealiseerd.

Tot slot moet in de komende periode meer zekerheid verkregen worden over de afname van de supermarkt aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan. Met meerdere potentiële exploitanten van de supermarkt wordt momenteel gesproken.

3.5.3 Kansen

In de vervolgfase worden nog planinhoudelijke optimalisatiemogelijkheden voorzien. Dit betreft onder andere programmatische optimalisaties, fasering in ontwikkeling en zoeken naar niches in het aanbod van detailhandel.

4 Resultaat grondexploitatie 'Nieuw hart voor Reusel'

4.1 Inleiding

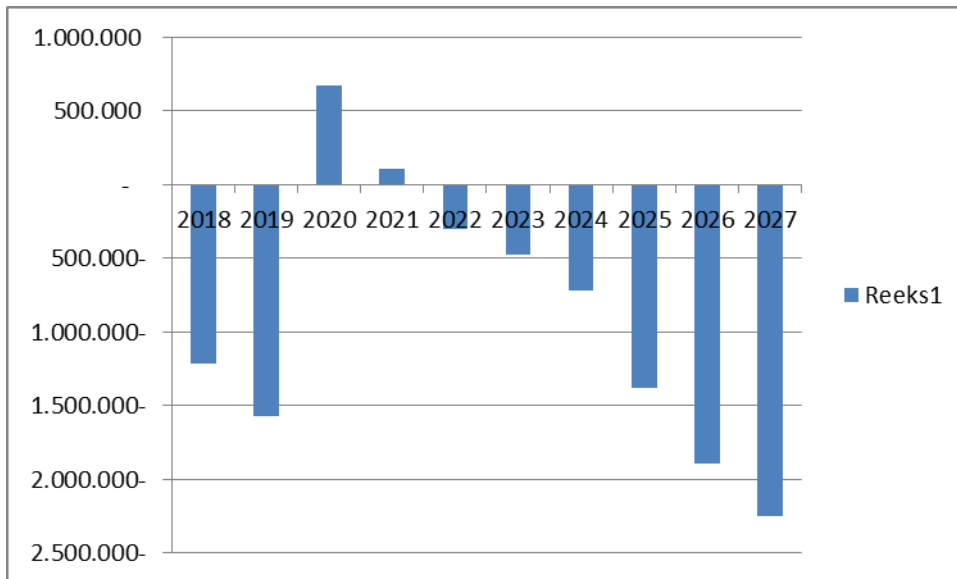
In dit hoofdstuk wordt het resultaat van het Centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp weergegeven en kort toegelicht.

4.2 Resultaat

In onderstaande tabel zijn de kosten en opbrengsten opgenomen. Dit resulteert in het netto contante resultaat van -/- € 1.846.896,00 negatief. Het resultaat bedraagt -/- € 2.251.355,00 negatief op eindwaarde.

In onderstaande grafiek is de financieringsbehoefte over de exploitatieperiode weergegeven. Aangezien in 2020 de opbrengsten verwacht worden van de gronden aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan is er over de jaren 2020 en 2021 een financieringsoverschot. Vanaf 2022 is er een financieringstekort dat uiteindelijk resulteert in een tekort van -/- € 2.251.355,00 in 2027.

Investeringsanalyse in DCF (contant gemaakte kasstroom)			
Financieringsoverzicht investeringen		2017	
omschrijving	totaalbedrag	Jaarrekening	% gereed
Verwerving/Boekwaarde	1.169.569	1.057.069	90%
Sloopkosten	38.261	1.415	4%
Bouw- en woonrijpmaken	3.668.250	0	0%
Opstallen	0	0	0%
Bijdrage gebiedsontwikkeling	-1.984.359	0	0%
Plankosten	1.186.084	277.665	23%
Planschade	25.000	0	0%
Onvoorzien	741.302	0	0%
Fondsen	0	0	0%
Totaal investeringen	4.844.107	1.336.149	28%
Kostenstijgingen	350.824		0%
Totaal excl. renteverliezen	5.194.931	1.336.149	26%
Rentekosten over de boekwaarde	81.148		
Totaal jaarinvesteringen	5.276.078	1.336.149	
Financieringsoverzicht opbrengsten			
omschrijving	totaalbedrag	Jaarrekening	% gereed
Totaal opbrengsten	2.968.000	0	0%
Opbrengstenstijgingen	56.723		0%
Totaal incl. opbrengstenstijgingen	3.024.723	0	0%
Totaal jaaropbrengsten	3.024.723	-	
Boekwaarde van het project	1.336.149		
Saldo op eindwaarde	2.251.355		
Saldo nettocontant per 1 januari 2018	€ 1.846.896		



4.3 Verschil ten opzichte van grondexploitatie mei 2018

In mei 2018 is het netto contante resultaat vastgesteld op van -/- € 1.680.370,00 negatief. Het resultaat bedroeg -/- € 2.048.361,00 negatief op eindwaarde. Derhalve een negatief verschil van -/- € 166.526,00 netto contant en op eindwaarde -/- € 202.994,00 negatief. Dit verschil wordt veroorzaakt door een totale kostenverhoging van circa € 250.000,00. Daartegenover staat een opbrengstenstijging van circa € 200.000,00.

De kostenverhoging ontstaat met name door de vergroting van het plangebied ter plaatse van de Wilhelminalaan V en een verschil tussen de overeengekomen bijdrage van de provincie en de werkelijk geraamde kosten voor de herinrichting. Dit laatste wordt veroorzaakt door het gekozen afwerkingsniveau.

Aan opbrengstzijde is nu gerekend met een extra opbrengst van de supermarktexploitant aan de zuidzijde. Dit ten behoeve van de inrichting van de benodigde parkeervoorzieningen.

5 Samenvatting

In een interactief planproces met inwoners van de gemeente Reusel-De Mierden, winkeliers, ondernemers, adviseurs en overige belanghebbenden is de centrumvisie van 2014 uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een nieuw Centrumplan waarbij integraal is gekeken naar de functies wonen, detailhandel, maatschappelijk en horeca binnen de stedenbouwkundige- en verkeerskundige context van Reusel als Kempisch dorp.

Ook de financiële consequenties van de aanpassingen in het centrum van Reusel zijn doorgerekend. In onderhavige grondexploitatie zijn kosten en opbrengsten over een periode van 10 jaar (2018 t/m 2027) uitgezet. Op basis van de vernoemde uitgangspunten in dit document zijn de kosten uiteindelijk berekend op eindwaarde in 2027 en op netto contante waarde per 1 januari 2018. Dit heeft geresulteerd in een netto contant resultaat van -/- € 1.846.896,00 negatief voor het Centrumplan. Het resultaat bedraagt -/- € 2.251.355,00 negatief op eindwaarde. De grondexploitatie is berekend met de stedenbouwkundige uitgangspunten als verwoord in het document 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018 en de residuele grondwaardeberekening voor de berekening van de grondopbrengsten. Jaarlijks wordt de grondexploitatie geactualiseerd en aangeboden aan de gemeenteraad voor vaststelling. De geactualiseerde berekening wordt toegelicht met een (gewijzigde) uitgangspunten.