

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@sbm-groep.nl>
Verzonden: vrijdag 17 november 2023 14:47
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: CBS Bekveld; QuickScan/Scenario-analyse CONCEPT
Bijlage(n): [REDACTED].herbestemming CBS Bekveld rev01 CONCEPT.pdf

Dag [REDACTED], Dag [REDACTED],

Bijgaand vinden jullie n de QuickScan/Scenario-analyse voor de herbestemming van CBS Bekveld in CONCEPT ter bespreking in ons overleg a.s. maandag.

Ik ben nog niet helemaal blij met de conclusie (relatie met het doel en misschien verhalend vertellen), maar in basis staat de conclusie er wel in.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur

[REDACTED] – [REDACTED]
[REDACTED]@sbm-groep.nl



0546 - 85 19 19
www.sbm-groep.nl

Almelo, Hofstraat 79
Apeldoorn, Stationsstraat 122
Postbus 665 | 7600 AR Almelo
KvK-nummer 06090607

Memo

Project : CBS Bekveld
Nummer : [REDACTED] J
Betreft : QuickScan/scenariostudie herbestemming onderbouwgebouw CBS Bekveld
Van : [REDACTED] J
Aan : [REDACTED] J, [REDACTED] J
Datum : 17 november 2023
Gewijzigd : Gewijzigd

Aanleiding & achtergrond

Gemeente Bronckhorst is een gemeente in de provincie Gelderland en beschikt over diverse vastgoedobjecten, waaronder het pand van de voormalige Christelijke Basisschool (CBS) aan de Hogenkampweg 24 te Hengelo (gemeente Gelderland). Het eigendom van het pand is per 1 augustus 2023 door CBS Bekveld teruggegeven aan de gemeente. (De woning die onder dezelfde kap zit, valt niet onder het eigendom van de gemeente.)

Het overgrote deel van het pand wordt momenteel als antikraak ingezet door [REDACTED] J

[REDACTED] J Een gedeelte van het pand wordt door Buurtschap Bekveld actief gebruikt voor diverse activiteiten.

Vraagstelling

De gemeente Bronckhorst heeft SBM Bouw- en vastgoedmanagers B.V. (hierna SBM) gevraagd een QuickScan/ scenario-analyse (op hoofdlijnen) uit te voeren welke de mogelijkheden voor de (her)bestemming van het voormalige onderbouwgebouw (exclusief woning) in beeld brengt met bijbehorende raming van kosten en opbrengsten

De volgende 3 scenario's worden op basis van de locatie, als potentieel gezien en zijn daarom in deze memo verder uitgewerkt en doorgerekend:

- Scenario 1: Seniorenwoningen met buurtcentrum.;
- Scenario 2: Een- of tweepersoons (starters)woning met buurtcentrum;
- Scenario 3: Instandhouding van het huidige pand en verhuur derden

Doel

Gemeente Bronckhorst wenst de scenarioanalyse te kunnen inzetten om intern gesprek te kunnen voeren over de koers /richting /toekomstvisie voor het gebouw. Uiteindelijk richtinggevend voor eventuele openbare verkoopprocedure van het pand aan een ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer.

QuickScan/Scenario-analyse

In dit hoofdstuk zal allereerst de scenario's worden toegelicht, vervolgens heeft de financiële analyse plaatsgevonden is tot slot de conclusie worden getrokken. De uitgangspunten van voorliggende memo zijn in bijlage 1 te vinden.

Scenario beschrijving

Er zijn een drietal scenario's middels vlekken uitgewerkt (Zie bijlage 2). Hieronder worden deze scenario's kort toegelicht:

Scenario 1: 2 seniorenwoningen + buurtcentrum;

Scenario 1 bestaat uit twee seniorenwoningen en aan de achterzijde het buurtcentrum. De seniorenwoningen en buurtcentrum hebben ieder een eigen ingang en zijn allen gelijkvloers. Aan de achterzijde zal een deel (de centrale zaal) van het huidige buurtcentrum worden gesloopt, zodat er een gezamenlijke tuin aan de achterzijde ontstaat. Verder blijft het buurtcentrum, m.u.v. de verduurzaming, onderhoudswerkzaamheden en vervanging van kindertoiletten, behouden.

Scenario 2: 3 starterswoningen + buurtcentrum;

Scenario 2 bestaat uit drie starterswoningen en aan de achterzijde het buurtcentrum. Het buurtcentrum blijft qua indeling. De entree van woningen bevindt zich aan de voorzijde en de entree van het buurtcentrum aan de achterzijde. De tuin aan voorzijde van het pand fungeert als gezamenlijke tuin. De starterswoningen zijn voorzien van een entresol, waarmee er een ruime een of tweegezinswoning ontstaat. Verder blijft het buurtcentrum, m.u.v. de verduurzaming, onderhoudswerkzaamheden en vervanging van kindertoiletten, behouden.

Scenario 3: instandhouding.

Scenario 3 is instandhouding van het pand. Dit betekent de verduurzaming (isoleren ongeïsoleerde gevels en dak/plafonds en plaatsen van een beperkt aantal PV-panelen), onderhoudswerkzaamheden en aanpassen van sanitair.

Financiële analyse

Om beeld te krijgen van het financiële resultaat van de scenario's is allereerst een budgetraming gemaakt. Het resultaat van de budgetraming is vervolgens meegenomen in de grondexploitatieberekening.

Stichtingskosten

Op basis van de beoogde functionele aanpassingen (o.b.v. de vlekkenplannen) voor de betreffende scenario's, de werkzaamheden vanuit het MJOP en de nodige verduurzaming aan het gebouw is een budgetraming gemaakt (zie overzicht in bijlage 3).

In onderstaand overzicht is het resultaat van de budgetraming weergegeven:

	Scenario 1 – 2 Seniorenwoningen + Buurtcentrum	Scenario 2 – 3 Starterswoningen + Buurtcentrum	Scenario 3 – Instandhouding (Gemeente)
Bouwkosten			
Bijkomende kosten			
Stichtingskosten (Excl. BTW)			
Stichtingskosten (incl. BTW)			
* Bedragen zijn inclusief BTW			

Hieruit kan worden opgemaakt dat investering voor aanpassingen aan het gebouw voor starterswoningen hoger is dan voor de realisatie van seniorenwoningen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het creëren van één extra wooneenheid, waardoor er zowel bouwkundig- als installatietechnisch extra kosten zijn.

Residuele grondwaardeberekening

Op basis van de budgetraming en de ontwikkelkosten is een residuele grondwaardeberekening gemaakt. De samenvatting hiervan is in onderstaande tabel weergegeven. Bijlage 4 geeft een nadere specificatie op hoofdonderdelen.

	Scenario 1 – 2 Seniorenwoningen + Buurtcentrum	Scenario 2 – 3 Starterswoningen + Buurtcentrum		Scenario 3 – Instandhouding
Opbrengsten uit verkoop en verhuur				
Investering				
Maximale aankoopprijs door koper				
Plankosten gemeente (begeleiding wijziging bestemming en verkoopprocedure)				
Ontwikkelingsresultaat voor gemeente				
Opbrengsten uit verkoop kavel				
Ontwikkelingsresultaat voor gemeente (incl. verkoop kavel)				
* Kosten zijn inclusief BTW en exclusief				

Op basis van bovenstaand overzicht kan worden gesteld dat er in geval van scenario 1 en 2 voor de gemeente een negatief ontwikkelresultaat zou zijn. In geval van instandhouding is het ontwikkelresultaat neutraal, aangezien er de kosten voor de verduurzaming en het onderhoud in dat geval worden verdisconteerd in de kostprijs dekkende huur (KPH t.o.v. markthuur nader te onderzoeken).

In de residuele grondwaardeberekening is er in het geval van Scenario 3 instandhouding geen verkoopopbrengsten meegenomen, omdat de gemeente eigenaar is en blijft van het object.

In aanvulling op het programma van de verschillende scenario's en met het doel om meer opbrengsten te genereren is gekeken naar andere mogelijkheden. Zo zou middels de verkoop van één (of twee) kavel (à circa 800m²) met woonfunctie links van het pand additionele opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Daarmee met aftrek van de kosten een positief resultaat worden gerealiseerd van circa € c. Het resultaat daarvan is dat je met de verkoop van het naastgelegen kavel (met woonfunctie) theoretisch een neutraal/positief ontwikkelresultaat voor de gemeente haalbaar.

Conclusie

Op basis van de doorrekening van de scenario-analyse kan worden geconcludeerd dat:

- Indien het gebouw opnieuw een maatschappelijke invulling krijgt en zij een kostprijsdekkend huur aan de gebruikers hanteert is de gemeente in staat om het gebouw te verduurzamen en in stand te houden.
- Vervolgens zijn twee scenario's uitgewerkt waarbij het maatschappelijk programma wordt teruggebracht en binnen het gebouw woningen worden gerealiseerd. Dit als verkenning voor een mogelijke verkoop van het gebouw. Uit de scenario's wordt geconcludeerd dat transformatie van schoolgebouw naar appartementen verlieslatend is: de opbrengstmogelijkheden wegen niet op tegen de daarvoor te realiseren verbouwingskosten. In de berekening is rekening gehouden met een bedrag van x voor instandhouding van het maatschappelijk programma.
- Het tekort op de ontwikkeling kan worden omgebogen tot neutraal resultaat of klein plusje indien de gemeente de koper de mogelijkheid biedt om op het schoolplan 1 of 2 woningen te realiseren.
- Mogelijk kan een ontwikkelaar/ontwikkellende aannemer een positiever ontwikkelresultaat kan realiseren. Dit zal in dat geval blijken uit de daadwerkelijke verkoopprijs van het pand, mocht de gemeente ervoor kiezen om het pand in de verkoop te doen.
- Binnen de bestaande contouren van het pand is het niet mogelijk om alle appartementen in de scenario's, als zogenaamde betaalbare appartementen te kunnen verkopen. De grootte van het grootste appartement in beide scenario's is namelijk te groot om deze binnen deze grens te houden.
- Naast de financiële afweging kunnen andere criteria (bijvoorbeeld Sociaal – Maatschappelijk) beslissend zijn in de uiteindelijke keuze van het scenario door de gemeente Bronckhorst.

Bijlage

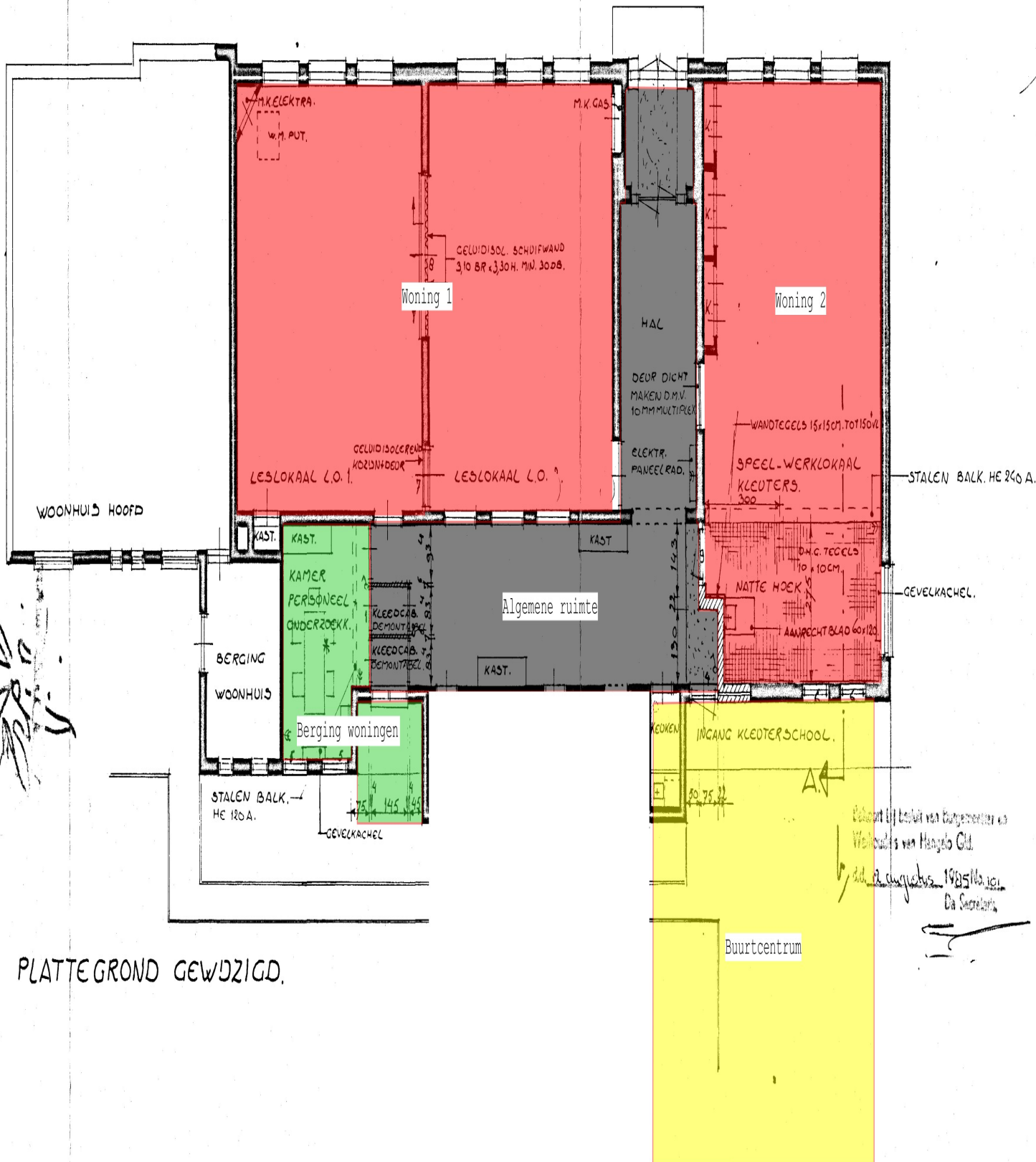
- Bijlage 1: Uitgangspunten
- Bijlage 2: Vlekkenplan scenario's
- Bijlage 3: Budgetraming
- Bijlage 4: Residuele grondwaardeberekening

Bijlage 1: Uitgangspunten

Uitgangspunten

- Adres: Hogenkampweg 24, 7255 JX Hengelo;
- Schouw van [J] [J] en [J] [J] op locatie d.d. 27-9-2023;
- Startoverleg met [J] & [J] (Gemeente Bronckhorst) en [J] [J] & [J] (SBM) d.d. 27-9-2023;
- Meerjarenonderhoudsplan CBS Bekveld d.d. 17-10-2023;
- Exclusief de woning die in eigendom is van een andere eigenaar, maar onder hetzelfde zit;
- Er vindt geen vergroting van m²'s/m³'s plaats.
- Gemeente heeft de ambitie om zo veel mogelijk betaalbare woningen in haar gemeente te realiseren. Dit betekent:
 - Seniorenwoningen van maximaal € 355.000, - v.o.n.;
 - Een- of tweepersoons (starters)woning van maximaal € 250.000, - v.o.n.;
- Financiële uitgangspunten:
 - [J] [C] (GO), wat neerkomt op
 - ** op de verkoopopbrengsten van het GO van de entresol (met beperkte vrije hoogte) is een reductiefactor van 50% toegepast.*
 - Verwachte huuropbrengsten maatschappelijke functie
 - i.g.v. ontwikkelaar: [C]
 - i.g.v. gemeente: n.t.b. (in ieder geval kostprijsdekkend)
 - Verkoopopbrengst grond met woonfunctie: van [C] (V.O.N.)

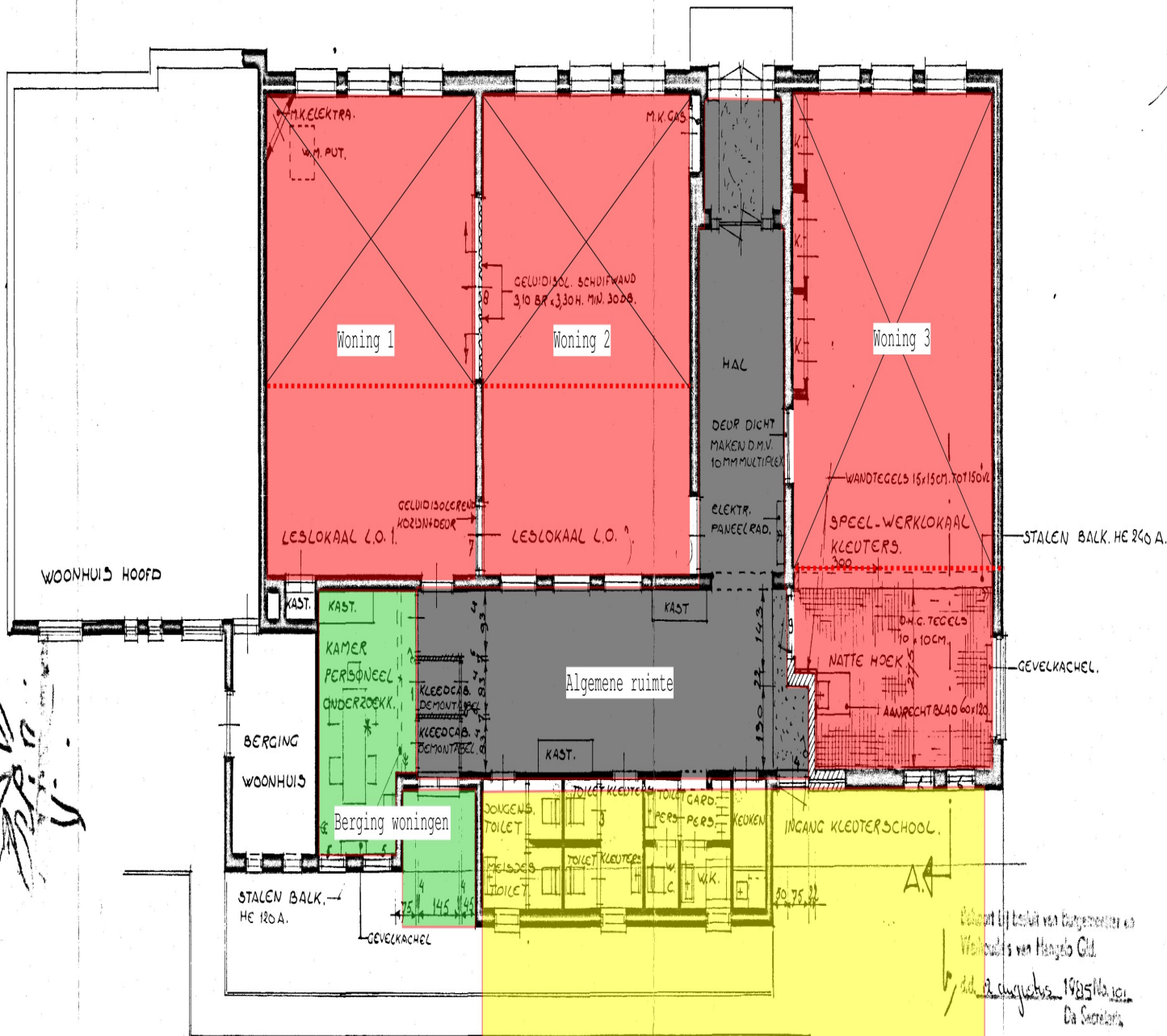
Bijlage 2: Vlekkenplan scenario's



PLATTEGROND GEWIJZIGD.

SITUATIE SCHAAL 1:2500
AD. BEK. GEM. HENGLO GLD.
ECTIE H. N. 2195

Project: CBS-Bekveld
Projectnummer: 2P2306400
Onderwerp: SC1: 2 senioren woningen + buurtcentrum
Auteur: SBM-Bouw- en vastgoedmanagers
Datum: 24-10-2023
Gewijzigd:



PLATTEGROND GEWIJZIGD.

T.B.V. BERGING LEERMIDDELEN IN GANG
+ KAMER PERSONEEL TOTAAL 3 STUKS
LEG. SCHUIFDEURKASTEN PLAATSEN
44 x 195 x 200 CM.

SITUATIE SCHAAL 1:2500
AD. BEK. GEM. HENGLO GLD.
ECTIE H. N°2195

Project: CBS-Bekveld

Projectnummer: 2P2306400

Onderwerp: SC2: 3 starters woningen + buurtcentrum

Auteur: SBM-Bouw- en vastgoedmanagers

Datum: 24-10-2023

Gewijzigd:

Bijlage 3: Budgetraming

Project: Herbestemming CBS Bekveld Nummer: 2P2306400 Betreft: Budgetraming Datum: 17-nov-23 Gewijz.:			Scenario 1: 2 seniorenwoningen + buurtcentrum				Scenario 2: 3 starterswoningen + buurtcentrum				Scenario 3: Instandhouding			
			BVO m2 (Excl. Buitenruimten en zolder):		455 m2				500 m2				500 m2	
			VO m2 (buurtcentrum)		87 m2				87 m2				276 m2	
			GO m2 (woningen)		189 m2				249 m2 (incl. entresol)					
			Aantal Eenheden (st):		2 st				3 st					
			</											

- Uitgangspunten
- Prijspeil: oktober 2023
 - Verduurzaming;
 - o Algemeen: Schilisolatie is exclusief vloerisolatie van algemene ruimte en berging(en)
 - o Scenario 1 en 2: conform nieuwbouwstandaard;
 - o Scenario 3; 1-op-1 Schilisolatie vervanging en toepassing van een beperkt aantal PV-panelen
 - Onderhoudswerkzaamheden (MUOP),
 - o Onderhoudswerkzaamheden van scenario 1 en 2 zijn naar voren getrokken zodat het gebouw voldoet aan de nieuwbouwstandaard;
 - o Onderhoudswerkzaamheden van scenario 3 zijn bepaald op basis van het natuurlijk moment.
 - Aanpassen sanitair
 - o Vervangen van kindertoiletten door normale toiletten
 - o De huidige tijdelijke sanitaire ruimte, uitgevoerd door De Kabath, zal afhankelijk van het scenario worden vernieuwd of een berging voor de bewoners worden
 - Bewoners van scenario 1 en 2 hebben, naast de berging binnen tevens, een buitenberging;
 - Aanpassen terrein
 - o Terrein zal worden aangepast, zodat hier tevens parkeervoorzieningen zijn.
 - o Scenario 1 heeft aan de achterzijde tevens een gezamenlijk terras, dit wordt gerealiseerd door sloop van de zaal en het creëren van een nieuwe ingang

Bijlage 4: Residuele grondwaardeberekening

Project: CBS Belveld Nummer: 2P2306400 Betreft: Grondwaarde berekening Datum: 16 november 2023 Gewijz:					
		Scenario 1: 2 senioren woningen + buurtcentrum		Scenario 2: 3 starters woningen + buurtcentrum	
		Scenario 3: Instandhouding			
INVESTERINGSKOSTEN:					
A GRONDKOSTEN					
A1 VERWERVINGSKOSTEN					
A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN					
A3 KOSTEN BOUWRUPMAKEN					
B BOUWKOSTEN					
B1 GEBOUWEN					
B2 TERREIN					
C INRICHTINGSKOSTEN					
C1 INRICHTINGSKOSTEN					
D BIJKOMENDE KOSTEN					
D1 VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN					
D2 VERKOOPKOSTEN					
D3 HEFFINGEN					
D4 VERZEKERINGEN					
D5 AANLOOPKOSTEN					
D6 FINANCIERINGSKOSTEN					
D7 RISICO- VERREKENING					
D8 ONVOORZIENE UITGAVEN					
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)					
OPBRENGSTEN:					
E1 VERKOOPPRIJS					
TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT					
ADDITIONELE OPBRENGSTEN KAVEL (INDICATIEF):					
A GRONDKOSTEN					
A1 VERWERVINGSKOSTEN					
A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN					
A3 KOSTEN BOUWRUPMAKEN					
A3 BIJKOMENDE KOSTEN GROND					
OPBRENGSTEN:					
E1 VERKOOPPRIJS					
TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT KAVEL (INDICATIEF)					
Opmerkingen:					
- Huuropbrengsten op basis van €50,-/m2 verhuurbaar oppervak					
- Scenario 3 verhuurbare functie passend in bestemmingsplan					
- Scenario 3 upgrade interieur door huurder					

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen