

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 12:08
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: FW: CBS-Bekveld; Grondwaarde berekening (CONCEPT)
Bijlage(n): 231023_Grondwaarde berekening CBS Bekveld CONCEPT.pdf, 231024_Scenario's CBS Bekveld rev0.1.pdf, Plan van aanpak Bekveld.pdf

[REDACTED], [REDACTED],

We hebben SBM gevraagd om een aantal scenario's in beeld te brengen voor de transformatie van de school in Bekveld. Zie bijgevoegd Plan van aanpak.

SBM levert uiteindelijk een notitie op, die ik dan wil inbrengen bij het college. Lijn tot nu toe is dat we niets doen (enkel leegstandsbeheer) totdat de visie sport en leefbaarheid is vastgesteld. Met de notitie hoop ik eerder te komen tot besluitvorming.

SBM heeft nu de eerste schetsmatige en rekenkundige uitwerking gereed. Kunnen jullie hierover meedenken? SBM vraagt om input voor de berekening, o.a. de door de gemeente te maken kosten en opbrengstmogelijkheden.

Er zijn drie scenario's uitgewerkt.

Het eerste scenario gaat uit van twee levensloopbestendige woningen en daarbij wordt de achterzijde deels gesloopt en deels benut als buurtcentrum. In het tweede scenario komen er drie starterswoningen en blijft de achterzijde intact als buurtcentrum. In het derde scenario wordt het gebouw enkel verduurzaamt en is de invulling volledig maatschappelijk.

[REDACTED] J
[REDACTED] G
[REDACTED] G J

Groet,

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@sbm-groep.nl>
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 09:14
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: CBS-Bekveld; Grondwaarde berekening (CONCEPT)

Goedemorgen [REDACTED] J,

Zie bijgaand de grondwaardeberekening van CBS Bekveld in CONCEPT.

Ik hoor deze week wel jouw reactie, zodat ik de memo volgende week kan afronden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

adviseur

[REDACTED] J

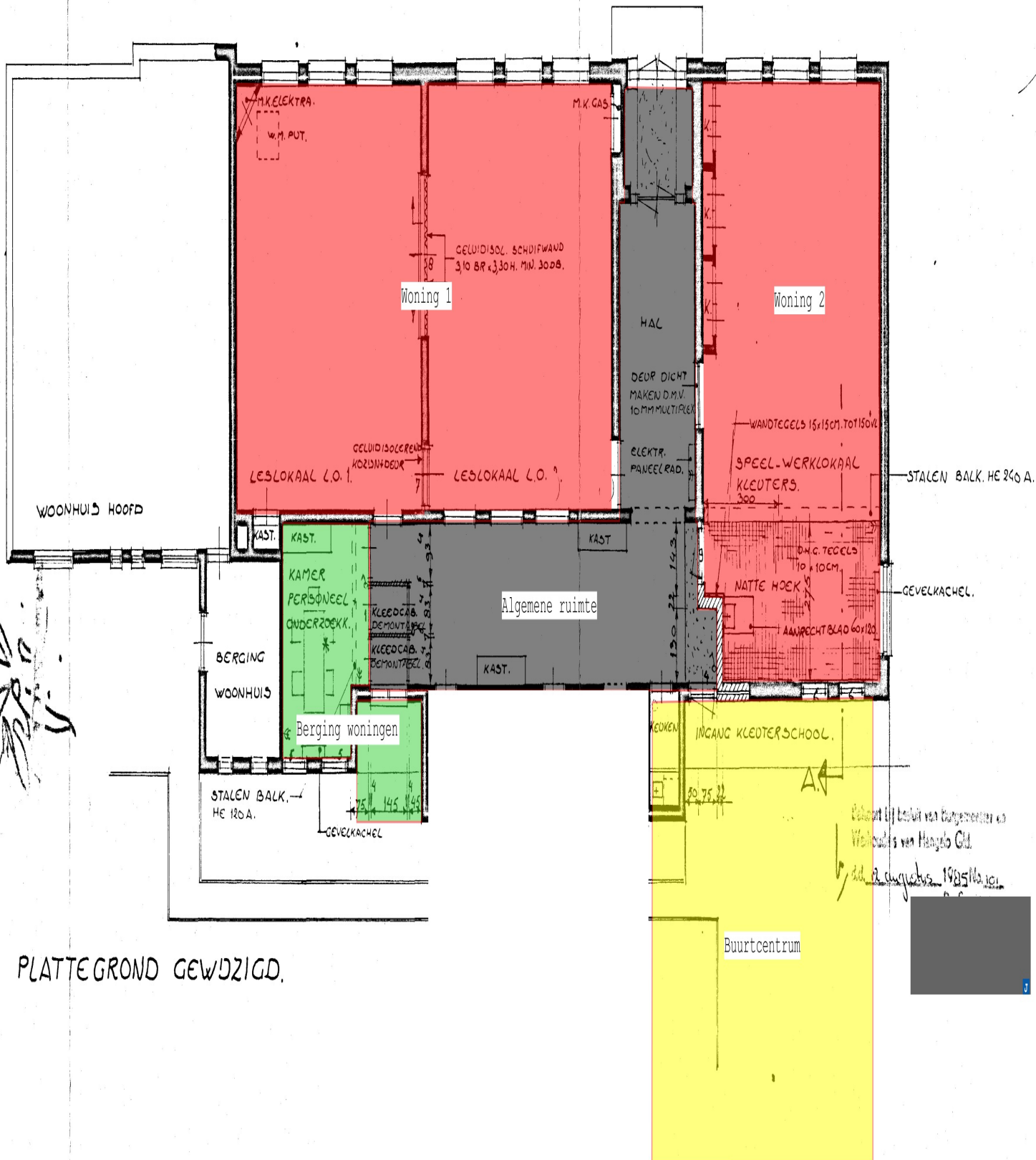
[REDACTED]@sbm-groep.nl

sbm BOUW- EN
VASTGOEDMANAGERS

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

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

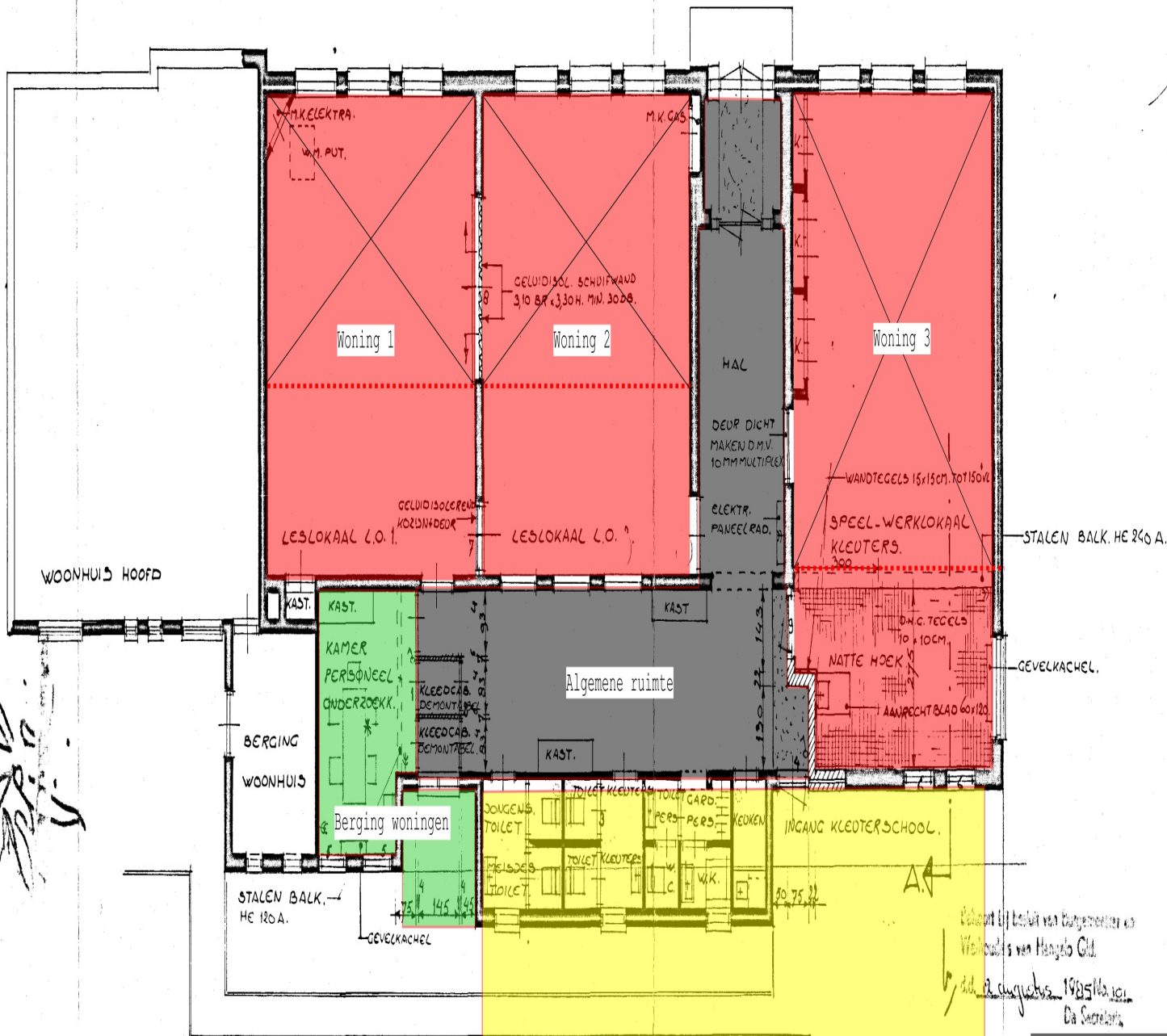
Project: Nummer: Betreft: Datum: Gewijz.:	CBO Bakhveld 2P2306400 Grondwaarde berekening 23 oktober 2023			
	€ meterkast	Scenario 1: 2 senioren woningen + buurtcentrum	Scenario 2: 3 starters woningen + buurtcentrum	Scenario 3: in stand houden / verduurzaming
INVESTERINGSKOSTEN:				
A GRONDKOSTEN				
A1 VERWERVINGSKOSTEN	aankoopsom terrein (geen boekwaarde) notariskosten kadaster splitsen percelen belastingen bijdrage plankosten gemeente planschade			
A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTURELE VOORZIENINGEN				
A3 KOSTEN BOUWRUPMAKEN				
B BOUWKOSTEN				
B1 GEBOUWEN	Verduurzaming en 2 seniorenwoningen cf. budgetraming Verduurzaming en 3 starterswoningen cf. budgetraming Verduurzaming / instandhouding			
B2 TERREIN	Kavel openstaak (ca.) Bebouwd openstaak Terrein openstaak Voorzijde schied => terrein herinrichting t.b.v. woningen / parkeren Achterzijde "pak" senioren herinrichten Overige terrein / landheven			
C INRICHTINGSKOSTEN				
C1 INRICHTINGSKOSTEN				
D BIJKOMENDE KOSTEN				
D1 VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN	Grond: kosten bestemmingsplan wijziging / onderzoeken honoraria p.aanvraagtekening Bouw: honoraria architect, constructeur, installaties, ...) ontwikkelingskosten / risico			
D2 VERKOOPKOSTEN	Advertenties MacCam makelaar notaris GW			
D3 HEFFINGEN	leges bouwvergunningen / wetteland aansluitkosten school (verplaatsen) aansluitkosten rijs t.b.v. woningen			
D4 VERZEKERINGEN	CAR (door aannemer)			
D5 AANLOOPKOSTEN				
D6 FINANCIERINGSKOSTEN	rente grondkosten, volledig rente voorbereiding, gelijkmatig rente bouwkosten, gelijkmatig			
D7 RISICO-VERREKENING	reservering infesta			
D8 ONVOORZIENE UITGAVEN	onvoorziene uitgaven			
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)	Overdrachtsbelasting / BTW over aankoop grond BTW over totale investeringskosten, excl. aankoopsom grond, heffingen/leges en financieringskosten			
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN A t/m D (incl. BTW)				
OPBRENGSTEN:				
E1 VERKOOPOPRUIS	Af maximale opbrengst Senioren woningen VON: grond (ca. 15 GO) Senioren woningen VON: 166h (ca. 75 GO) Starters woningen VON: (ca. 55 GO + 20m2 entreeb) Huuropbrengsten: huurkosten verhuurbare oppervlakt (af €50,-/m2 en 10x de jaar huur) *Huuropbrengsten vrijgesteld van BTW			
TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT				
ADDITIONELE OPBRENGSTEN KAVEL (INDICATIEF):				
A GRONDKOSTEN				
A1 VERWERVINGSKOSTEN	notariskosten kadaster splitsen percelen belastingen bijdrage plankosten gemeente planschade			
A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTURELE VOORZIENINGEN				
A3 KOSTEN BOUWRUPMAKEN	bouwrup maken (incl. vrijwel allen opstellen)			
A3 BIJKOMENDE KOSTEN GROF	kosten bestemmingsplan wijziging / onderzoeken			
OPBRENGSTEN:				
E1 VERKOOPOPRUIS	verkoop prijs bouwrijpe kavel VON (aanname SBM)			
TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT KAVEL (INDICATIEF)				
Opmerkingen:	Huuropbrengsten op basis van €50,-/m2 verhuurbare oppervlakt Scenario 2 verhuurbare functie passend in bestemmingsplan Scenario 3 mogelijke intensificatie door huurder			



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. HENGELGLO.
ECTIE H. N. 2195

Project: CBS-Bekveld

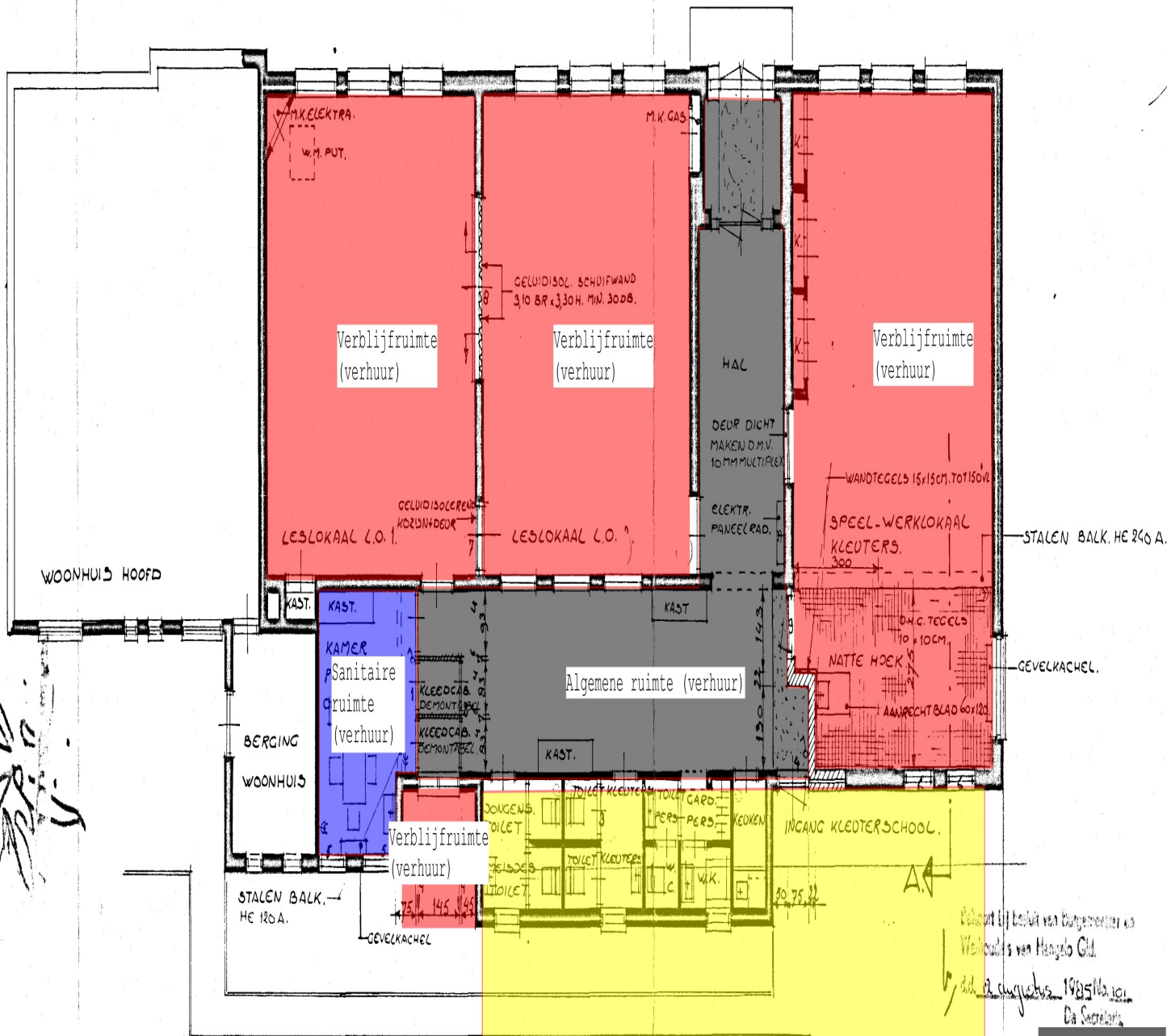
Projectnummer: 2P2306400

Onderwerp: SC2: 3 starters woningen + buurtcentrum

Auteur: SBM-Bouw- en vastgoedmanagers

Datum: 24-10-2023

Gewijzigd:



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. HENGEL GLD.
ECTIE H. NO 2195

Project: CBS-Bekveld
Projectnummer: 2P2306400
Onderwerp: SC3: in stand houden / verduurzaming
Auteur: SBM-Bouw- en vastgoedmanagers
Datum: 24-10-2023
Gewijzigd:

Projectdocument – CBS Bekveld

Project : CBS Bekveld
Nummer : 2P2306400
Betreft : Projectdocument (CONCEPT)
Van : [REDACTED] en [REDACTED] (SBM Bouw- en vastgoedmanagers B.V.)
Aan : [REDACTED] en [REDACTED] (Gemeente Bronckhorst)
Datum : 21 september 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 De Kabath vastgoedbeheer. Een gedeelte van het pand wordt door Buurtschap Bekveld actief gebruikt voor diverse activiteiten.

Vraagstelling

Gemeente heeft nog geen vastgoedstrategie met betrekking tot dit pand. Het College heeft aangegeven te willen wachten op de visie Sport en Leefbaarheid. Om er echter voor te zorgen dat het proces niet onnodig vertraagt heeft de gemeente SBM Bouw- en vastgoedmanagers B.V. (hierna SBM) gevraagd een voorstel te doen voor een QuickScan/ scenario-analyse (op hoofdlijnen) welke de mogelijkheden voor de (her)bestemming van het voormalige onderbouwgebouw (exclusief woning) in beeld brengt met bijbehorende kostenraming.

Voorstel QuickScan /scenariostudie

Ons voorstel is om een QuickScan/scenariostudie uit te voeren voor een viertal scenario's, namelijk:

- Scenario 1: Instandhouding en verhuur tegen marktconforme of KPD-huurvergoeding aan buurtschap en/of derde(n) (bijvoorbeeld een zorginstelling, die belang schijnt te hebben);
- Scenario 2: Een- of tweepersoons (starters)woning - maximaal € 250.000, - v.o.n.;
- Scenario 3: Seniorenwoningen – 2/3 betaalbare woningen, maximaal € 355.000, -;
- Scenario 4 Combinatie bovenstaande scenario's (wonen en/of verhuur aan buurtschap/derden).

In ieder scenario is de (energetische) verduurzaming van het pand in meer of mindere mate het uitgangspunt.

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.

Omschrijving van werkzaamheden /plan van aanpak

De door ons te verrichten advieswerkzaamheden:

- Startoverleg en bespreking van kaders en uitgangspunten - 1x digitaal;
- Schouw op locatie;
- Schets/vlekkenplan per scenario's;
- Opstellen rapportage scenarioanalyse;
- Opstellen budgetraming /stichtingskosten/residuele waarde per scenario;
- Bespreking memo (concept) - 1x digitaal;
- Definitief maken rapportage.

Resultaatverwachting

SBM levert een QuickScan/Scenario-analyse in de vorm van een memo met daarin grove schetsen/vlekkenplannen en de beschrijving in hoofdlijnen van 4 scenario's met daarbij de voor- en nadelen. De scenario's zullen daarbij worden beoordeeld op o.a. investering, financiële waardevermeerdering, ruimtelijke beeldkwaliteit/karakteristieke waarde, culturele- en maatschappelijke meerwaarde.

Uiteindelijk zal op basis van bovenstaande beoordelingscriteria een theoretische residuele grondwaarde komen en zal een advies volgen, richtinggevend voor eventuele verkoopprocedure van het pand aan een ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer.

Afbakening

Afbakening werkzaamheden:

- Uitwerking van maximaal 4 scenario's;
- 1 grove schets/vlekkenplan per scenario;
- 1 budgetraming per scenario;
- 2 (digitale) besprekingen via bijvoorbeeld Microsoft Teams (startoverleg en bespreking memo (concept));
- documenten worden digitaal verstrekt;
- deze opgave is gebaseerd op een ondeelbare opdracht en een uitvoering in één aaneengesloten fase;
- algemeen: 1x concept □ 1x controle □ 1x definitief.

Geen werkzaamheden zijn gerekend voor:

- het aanpassen van reeds goedgekeurde documenten bij wijzigingen.

Inschatting benodigde tijd en kosten

We schatten in dat we circa 85 uur nodig hebben voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Het honorarium voor de werkzaamheden zal worden bepaald op basis van de werkelijk bestede tijd en gemaakte kosten en is geraamd op € c

Uurtarieven voor eventuele aanvullende advieswerkzaamheden zijn voor een projectleider g en voor een kostendeskundige c Bedragen zijn exclusief BTW en inclusief bijkomende kosten).

Planning

De door ons te verrichten werkzaamheden zullen in de periode oktober – november 2023 kunnen worden uitgevoerd.

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