

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 17:42
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: RE: CBS-Bekveld; Grondwaarde berekening (CONCEPT)

Hoi [REDACTED],

Ik heb naar de berekeningen gekeken. Ik neem aan dat zij de (ver)bouwkosten hebben geraamd op basis van hun beschikbare kennis en ervaring. Dus die neem ik even voor waar aan.

OPBRENGSTEN

De opbrengsten zijn bijzonder geraamd.

- Senioren 115 GO zijn [REDACTED] euro VON per m2 GO
- Senioren 75 GO zijn [REDACTED] euro VON per m2 GO
- Starters 55GO plus 20 GO zijn [REDACTED] per m2 GO (gebaseerd op 65 m2 GO)

Ik snap de verschillen niet. Ik denk dat [REDACTED] VON per m2 GO een juiste aanname is, voor dit moment.

De huur wordt gekapitaliseerd met 10%. 10X de jaarhuur. Dat is voorzichtig lijkt mij

Ik kan niet helemaal checken hoe men is omgegaan met de BTW. Ik neem aan dat de VON-prijzen incl. BTW zijn. Misschien goed om dat even te checken.

Verkoop kavel? De grootte kan ik niet checken. De aanname van [REDACTED] per m2 uitgifbaar is logisch te noemen. BTW?

KOSTEN

Men heeft [REDACTED] euro geraamd als plankosten (bestemmingsplan en proces) . Dat lijkt mij weinig. Het bouwrijp maken van de kavel op [REDACTED] euro incl. sloop). Lijkt mij ook weinig.

Ik mis een afdracht aan het fonds bovenwijks en bijvoorbeeld planschade.

Kun je hier verder mee?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 14:08
Aan: Colenbrander, André <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: FW: CBS-Bekveld; Grondwaarde berekening (CONCEPT)

[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.

De scenario's zijn allen verlieslatend, tenzij er ook een kavel wordt gecreëerd (waarmee het verlies op transformatie kan worden goedgemaakt). Uitgangspunt in de berekening is dat voor het buurtcentrum een huur van 50 per m2 wordt voldaan. Daarvoor zal dan dekking moeten worden georganiseerd binnen zorg en leren.

Groet,



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],

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,



adviseur

06 – 82469299

[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

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

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