

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 13:22
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@sbm-groep.nl>
Onderwerp: RE: CBS-Bekveld; Grondwaarde berekening (CONCEPT)

Dag [REDACTED],

Dat is prima.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@sbm-groep.nl>
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 13:51
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Re: CBS-Bekveld; Grondwaarde berekening (CONCEPT)

Dag [REDACTED],

Dank voor je input. Ik bel je hier deze week nog even over.
Ik heb de verdere uitwerking van de memo voor volgende week ingepland en verwacht je dan ook het concept te kunnen sturen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Verzonden: vrijdag 3 november 2023 14:37
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@sbm-groep.nl>
Onderwerp: RE: CBS-Bekveld; Grondwaarde berekening (CONCEPT)

Beste 

Zoals toegelicht heb ik de berekening met mijn collega's besproken. Hieronder onze reactie (wat later dan gehoopt):

1. Voorstel om voor de raming van V.O.N.-prijzen uit te gaan van  V.O.N. per m2 GO en dan voor de entresol de helft van de meters mee te nemen:
 - a. Senioren: 115 GO 
 - b. Senioren: 75 GO: 
 - c. Starters: 55 + 20/2 GO: Bedrag van  per sluit aan op ervaringen met vergelijkbare projecten in onze gemeente.
2. De huur voor het maatschappelijk programma wordt gekapitaliseerd met 10% (10 x de jaarhuur). Wij vinden dat erg voorzichtig, zeker wanneer de gemeente (of andere publieke partij) de ruimte langjarig zal huren.
3. Voor de planontwikkeling en wijziging van het bestemmingsplan wordt nu €  geraamd. Wij denken dat dat te weinig is. Voorstel is om het bedrag onder D1 desalniettemin zo te laten staan (als door de koper te realiseren kosten) en in de notitie zoiets op te nemen:

Opbrengst uit verkoop door koper	€ x	
Af: Door de koper te maken kosten	€ x	
Maximale aankoop prijs door koper	€ x (negatief)	
Plankosten gemeente		(begeleiding wijziging bestemming en verkoopprocedure)
Ontwikkelresultaat voor gemeente	€ x (nog negatiever)	
Stel: x m2 bouwka vel(s) toevoegen	€ x	
Ontwikkelresultaat voor gemeente	€ x klein plusje / neutraal	

Huur voor maatschappelijke invulling: € x jaarlijks
4. Scenario 3 kunnen we niet als hierboven presenteren. Sowieso vinden we deze uitwerking niet heel logisch – naast scenario 1 en 2. Indien het gebouw een maatschappelijke functie blijft behouden ligt meer het voor de hand dat we het gebouw als gemeente zelf verduurzamen en dan (intern) tegen een kostprijsdekkende huur in gebruik geven. In dit scenario zou ik geen resultaat uit verkoop willen presenteren, maar enkel een jaarlijkse vergoeding waarmee rekening moet worden gehouden in de begroting, die de kostprijs van verduurzaming en het onderhoud afdekt.

Qua redeneerlijn zie ik het volgende voor me:

- Indien het gebouw opnieuw een maatschappelijke invulling krijgt, is jaarlijks € x nodig (kostprijs dekkende huur). Met dat bedrag 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.

O.i.d.

Kun je hier iets mee?

Met vriendelijke groet,


Projectleider grondzaken/vastgoed



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T 06 – 83 51 97 73

W www.bronckhorst.nl

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,

[redacted]

adviseur

06 – 82469299

[redacted]@sbm-groep.nl



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

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