

Grondexploitatie Hart van Beinum

Gemeente Doesburg

24 april 2024 - DEFINITIEF

Contactpersoon

**LAURA ALBLAS &
MAARTEN BUISMAN**
Financieel adviseurs

T +31625521607

M +31625521607

E laura.alblas@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220

3800 AE Amersfoort

Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geraadpleegde bronnen	5
1.3	Opzet rapport	5
2	Uitgangspunten	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Plangebied en ruimtegebruik	6
2.3	Omgevingsplan	6
2.4	Eigendommen	6
2.5	Programma	7
2.6	Fasering	7
3	Grondexploitatie	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Parameters	8
3.3	Kostenkant van de grondexploitatie	8
3.3.1	Inbrengwaarde/ aankoop gronden	8
3.3.2	Sloop- en saneringskosten	8
3.3.3	Bijzondere kosten	8
3.3.4	Planschade	9
3.3.5	Onderzoekskosten	9
3.3.6	Kosten bouw- en woonrijp maken	9
3.3.7	Plankosten	9
3.3.8	Bijdrage bovenwijkse/ bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen	9
3.3.9	Overige kosten grondexploitatie	9
3.4	Opbrengsten van de grondexploitatie	9
3.4.1	Grondopbrengsten	9
4.	Conclusie	10

Bijlagen

Bijlage A Kaart plangebied **11**

Bijlage B Eigendomssituatie plangebied **12**

Bijlage C Ruimtegebruikskaat op basis van het definitief ontwerp **13**

Colofon **14**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Doesburg is al ruime tijd bezig met de herontwikkeling van het centrum in Beinum. Dit heeft geresulteerd tot de vaststelling van een definitief ontwerp. Dit ontwerp is gepresenteerd door Stedenbouwkundig Bureau Urban Jazz op 7 maart 2024. Dit ontwerp dient getoetst te worden op financiële haalbaarheid. Vervolgens dient de grondexploitatie vastgesteld te worden door de gemeenteraad van Doesburg.

1.2 Geraadpleegde bronnen

Voor het opstellen van de businesscase zijn onderstaande bronnen geraadpleegd:

- Hart van Beinum Definitief Ontwerp, Urban Jazz, 2024;
- Rapportage participatieproces Hart van Beinum, 13 oktober 2023;
- Taxaties eigendommen in gebied Kendes Rentmeesters Veenendaal BV;
- Diverse mails met achtergrondinformatie
- Te koop staande en verkochten woningen op internet (FUNDA);
- Financiële onderbouwing varianten studie
- Bouwkostenkompas en kengetallen Arcadis.

1.3 Opzet rapport

Na de inleiding in hoofdstuk 1 worden in hoofdstuk 2 de uitgangspunten van de locatie beschreven.

Deze uitgangspunten zijn de basis voor de in hoofdstuk 3 opgestelde grondexploitatie.

In hoofdstuk 4 maken we een risicoanalyse en tot slot voorzien we de grondexploitatie van conclusies en aanbevelingen.

2 Uitgangspunten

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk bepalen we de uitgangspunten voor de vast te stellen grondexploitatie. Wanneer op basis van voortschrijdend inzicht en nieuwe ontwikkelingen de uitgangspunten wijzigen zal dat ook gevolgen hebben voor de grondexploitatie. Hierdoor kan het resultaat t.o.v. van de vastgestelde grondexploitatie wijzigen en dient daarmee opnieuw geactualiseerd te worden.

2.2 Plangebied en ruimtegebruik

Het bepaalde plangebied voor de herontwikkeling van het Centrum van Beinum is als bijlage A opgenomen in dit rapport.

Het berekende ruimtegebruik op basis van de opgestelde DO van het plangebied is weergegeven in onderstaande tabel. Het totale plangebied is ongeveer 29.000 m². Hiervan zal ca. 29% uitgegeven worden is en is ca. 71% openbaar gebied.

Totaal plangebied	100,0%	28.932 m²
Te handhaven	0,0%	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0%	28.932 m²
Uitgeefbaar wonen	20,9%	6.054 m ²
Uitgeefbaar Supermarkt	7,9%	2.293 m ²
Weg	18,2%	5.266 m ²
Parkeren	6,7%	1.936 m ²
Voetpad	17,9%	5.187 m ²
Aanleg water/wadi	9,1%	2.640 m ²
Aanleg groen	19,2%	5.556 m ²

Tabel 1: Ruimtegebruik plangebied Hart van Beinum

Op basis van het definitief ontwerp is een ruimtegebruikskaart gemaakt ter bepaling van een belangrijk deel van de kosten. De ruimtegebruikskaart is als bijlage C opgenomen in het rapport.

2.3 Omgevingsplan

De huidige bestemming 'Beinum 2012' is vastgesteld op 26 juni 2012. Door de herontwikkeling van het Centrum van Beinum moet de huidige bestemming worden gewijzigd.

2.4 Eigendommen

De kadastrale kaart en eigendommen is als bijlage B opgenomen in het rapport en is afkomstig uit het document 'Hart van Beinum – Voorlopig Ontwerp', opgesteld door Urban Jazz op 4 november 2023.

In totaal zijn vier eigenaren actief in het plangebied: gemeente Doesburg, het waterschap Rijn en IJssel, de eigenaar van snackbar Bakhuus en de DekaMarkt. De gemeente heeft de grootste grondpositie in het plangebied.

2.5 Programma

In onderstaand tabel is het gehanteerde programma weergegeven. In totaal zullen 122 appartementen worden gerealiseerd en 2.870 m² WVO aan (commerciële) voorzieningen.

Type woningbouw	aantal	percentage	Voorzieningen	m ² WVO
Goedkoop	29	24%	Supermarkt	1.200
Betaalbaar	75	61%	Snackbar	270
Vrije sector	18	15%	Overige voorzieningen	1.400
totaal	122	100%	totaal	2.870

2.6 Fasering

De huidige verwachting is dat in 2026 gestart wordt met de bouw van de nieuwe supermarkt en het appartementengebouw (aan de zuidzijde van supermarkt). Na realisatie van de nieuwe supermarkt kan het appartementengebouw op de huidige locatie van de bestaande supermarkt ontwikkeld worden. De fasering van de kosten en opbrengsten zijn afgestemd op deze planning.

De grondexploitatie start per 1-1-2024 en de verwachting is dat in 2032 het project is afgerond.

3 Grondexploitatie

3.1 Algemeen

Op basis van de beschreven uitgangspunten in hoofdstuk twee is de financiële berekening voor het project Hart van Beinum opgesteld. In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven over deze berekening. De onderbouwing van grondexploitatie is als bijlage toegevoegd.

3.2 Parameters

Voor het opstellen van de grondexploitatie is gebruik gemaakt van onderstaande parameters.

– Rentekosten	5%
– Renteopbrengsten	3,33%
– Rente NCW	2%
– Onvoorzien	10%

Voor de kostenposten sloop- en sanering, bijzondere kosten, onderzoekskosten en bouw- en woonrijp maken wordt een stelpost onvoorzien (10%) gehanteerd.

3.3 Kostenkant van de grondexploitatie

3.3.1 Inbrengwaarde/ aankoop gronden

De inbrengwaarde en verwerving van de gronden in de grondexploitatie bestaan uit een aantal onderdelen. De totale inbrengwaarde is gebaseerd op de diverse taxatierapporten.

3.3.2 Sloop- en saneringskosten

Op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn de m² BVO te slopen in het plangebied bepaald. Op basis van het aantal m² BVO en kengetallen zijn de totale sloopkosten berekend. De kengetallen zijn gebaseerd op informatie van het bouwkostenkompas en bouwkostendeskundige van Arcadis. De te slopen gebouwen betreffen de supermarkt, de snackbar en de sporthal.

Voor sanering van asbest is een stelpost opgenomen. Deze gegevens zijn aangeleverd door de Gemeente Doesburg.

Verder is op basis van de luchtfoto's het aantal m² te verwijderen verharding en riolering ingeschat. Voor het berekenen van deze sloopkosten zijn eveneens kengetallen gehanteerd. Tot slot is er een post 'te verwijderen bestaand groen' opgenomen. Zoals eerder beschreven is nog een stelpost onvoorzien opgenomen.

3.3.3 Bijzondere kosten

Onder bijzondere kosten vallen zeven verschillende onderdelen die niet ondergebracht kunnen worden bij één van de andere elementen van de kostenkant van de grondexploitatie.

Binnen deze post zijn kosten opgenomen voor het omleggen van de vijver en het aanleggen van een tweetal bushaltes. Voor deze onderdelen geldt dat de gegevens aangeleverd zijn door de gemeente. De kosten zijn bepaald op basis van het civiele prijzenboek van Arcadis.

3.3.4 Planschade

Het gaat hierbij om de kosten voor planschade en zijn gebaseerd externe adviezen.

3.3.5 Onderzoekskosten

Er is indicatieve post voor eventuele onderzoekskosten in de grondexploitatie opgenomen.

3.3.6 Kosten bouw- en woonrijp maken

Op basis van het gehanteerde ruimtegebruik (paragraaf 2.2) zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken bepaald. Het betreft hier o.a. werkzaamheden voor:

- Aanleg riolering;
- Aanleg water en wadi's;
- Aanleg wegen, parkeerplekken en voetpaden;
- Aanleg van openbaar groen en bomen;
- Speelvoorzieningen;
- Een bankjes en afvalbakken

Ook voor dit onderdeel van de grondexploitatie is een post voor onvoorziene kosten van 10% opgenomen.

3.3.7 Plankosten

Op basis van de nieuwe plankostenscan onder de Omgevingswet zijn de plankosten berekend.

3.3.8 Bijdrage bovenwijkse/ bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Voor deze ontwikkeling zijn geen bovenwijkse investeringen voorzien en bekend. Daarom zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

3.3.9 Overige kosten grondexploitatie

Er is rekening gehouden met een stelpost voor mogelijke tijdelijke verkeersmaatregelen.

3.4 Opbrengsten van de grondexploitatie

3.4.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten voor woningbouw en de commerciële voorzieningen zijn residueel bepaald, met uitzondering van de sociale woningbouw en de MGW zorgwoningen. Voor de sociale woningen is gerekend en voor de zorgwoningen is gerekend met een vaste sociale grondprijs.

De VON- en huurprijzen van de diverse woningtype en voorzieningen zijn bepaald op basis van een marktanalyse. De bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico per functie zijn gebaseerd op kengetallen van het bouwkostenkompas. De berekening en gehanteerde referenties zijn opgenomen in de bijlage.

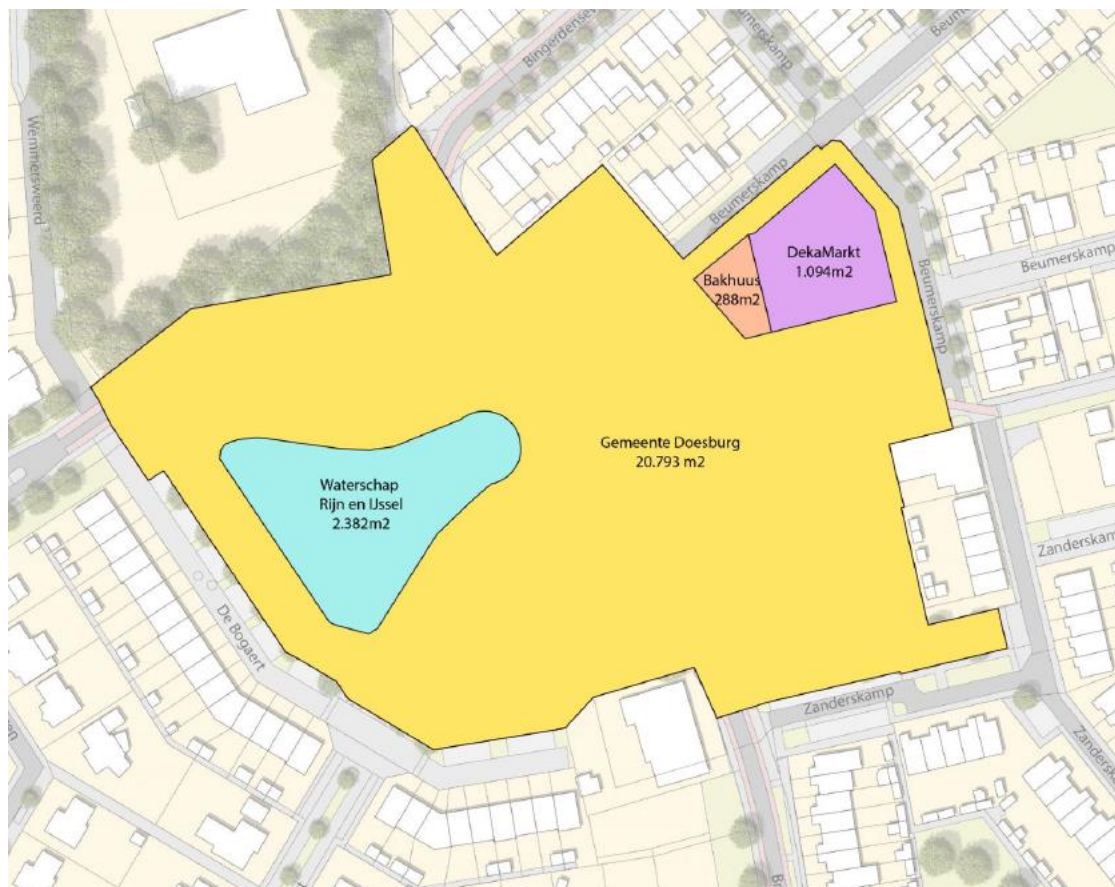
4. Conclusie

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten kent de grondexploitatie een positief saldo van ca.
€ 482.000, - NCW (positief).

Bijlage A Kaart plangebied

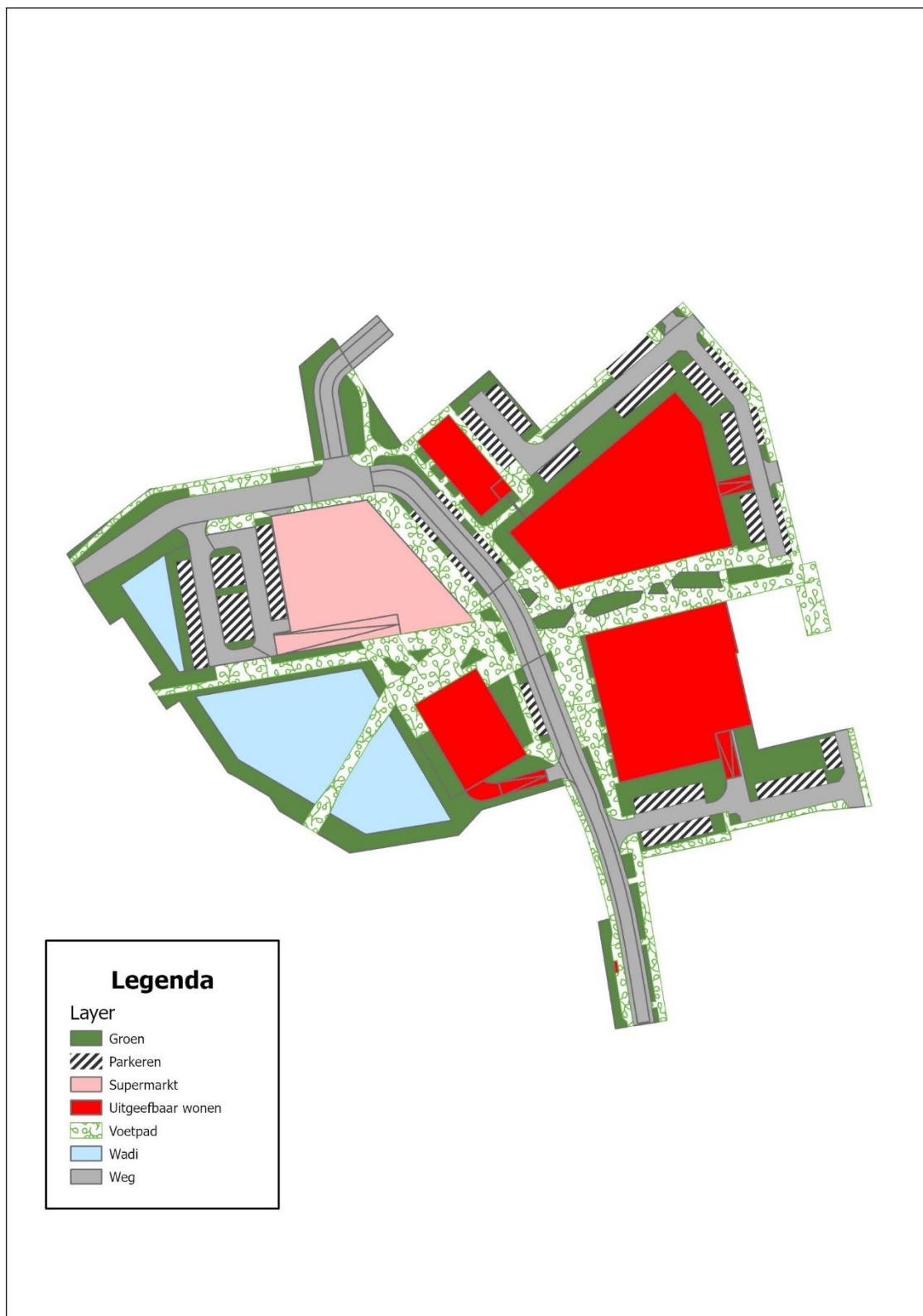


Bijlage B Eigendomssituatie plangebied



Hart van Beinum – Voorlopig Ontwerp (Urban Jazz)

Bijlage C Ruimtegebruikskaart op basis van het definitief ontwerp



Colofon

GRONDEXPLOITATIE HART VAN BEINUM

KLANT

Gemeente Doesburg

AUTEURS

Laura Alblas & Maarten Buisman

DATUM

24 april 2024

STATUS

Definitief

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende datagedreven duurzame ontwerp-, advies- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij zijn met 36.000 architecten, data-analisten, ingenieurs, projectplanners, water- en duurzaamheidexperts. Onze gedeelde passie is: Improving quality of life. Toewijding aan de strategie 'accelerating a planet positive future' onderschrijft onze wereldwijde samenwerking met klanten en hoe we hen helpen met duurzame projectkeuzes. We combineren digitale met mensgerichte innovaties en omarmen toekomstgerichte vaardigheden op het gebied van milieu, energie, water, gebouwen, transport en infrastructuur. We werken vanuit meer dan dertig landen en rapporteerden in 2023 een bruto omzet van 5 miljard euro. www.arcadis.com

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

T **+31 (0)88 4261 261**