Bijlage 3b. Gebiedsontwikkelingsopties

Voor de vijf onderzochte varianten zijn verkennende grondexploitatieberekeningen opgezet. In de berekeningen is rekening gehouden met:

Plangebied Wooow

- De verwervingskosten van de in het Wooow-gebied te ontwikkelen locaties. Deze kosten omvatten ook de bedragen waarvoor de in het verleden aangekochte winkelpanden nog in de boeken staan (boekwaarde = aankoopkosten minus afschrijving);
- Kosten bouw- en woonrijp maken van het Wooow-gebied. Het betreft uitgaven voor sloop van gebouwen, voorzieningen voor het opvangen en afvoeren van hemelwater, aanleg nieuw groen en nieuwe verharding;
- De kosten van de voor het centrum en voor het Wooow-gebied in de planontwikkeling Weverstraat-Dingstraat te realiseren parkeeroplossing;
- Inkomsten uit de voor woningbouw en/of commerciële voorzieningen uit te geven kavels.

Plangebied De Storm

- De uitgaven die moeten worden gedaan om op het huidige parkeerterrein ruimte te creëren voor een uitbreiding van De Storm voor de cultuurpartners, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal parkeerplaatsen bij De Storm. De nieuwbouw neemt in het scenario met De Storm een flinke hap uit het parkeerterrein. Om het huidige aantal parkeerplaatsen te behouden is een gebouwde parkeervoorziening nodig. Dat is een dure maatregel waardoor het scenario met De Storm in de grondexploitatie relatief ongunstig uitvalt ten opzichte van de andere scenario's.

Voor beide plangebieden is rekening gehouden met overige noodzakelijke uitgaven zoals voor ruimtelijke procedures, onderzoeken, adviezen en planbegeleiding.

We hebben in de grondexploitatie geen inkomsten opgenomen voor het leveren van bouwrijpe grond voor de huisvesting van de cultuurpartners. Dat betekent dat de kosten van de grond voor het gebouw is verdisconteerd in het saldo van de grondexploitatie. De elders in dit advies opgenomen ramingen voor nieuwbouw voor de cultuurpartners zijn dan ook exclusief de kosten van bouwrijpe grond.

In het gebied Wooow is op drie plekken woningbouw mogelijk:

Locatie	**programma**
Weurden	40 appartementen sociale huur (26), betaalbare huur (10) en dure huur (4) / 1.660 m2 commerciële ruimte
Spoorstraat	26 appartementen betaalbare koop
Hoek Roelvinkstraat/Dingstraat (huidige plek BoogieWoogie)	26 appartementen koop duurdere segment

De inkomsten uit de grondverkoop van deze bouwlocaties zijn verwerkt in de grondexploitatie. Uiteraard geldt dit niet wanneer in een scenario het cultuurgebouw op de betreffende plek is gepositioneerd.

De keuze van de locatie voor de huisvesting voor de cultuurpartners heeft invloed op de uitkomst van de grondexploitatie. Van de programma's aan de Spoorstraat en hoek Roelvinkstraat/Dingstraat verwachten we een hogere opbrengst dan van het programma dat aan het Weurden is toegedacht.

Subsidie

Een eventueel te ontvangen subsidie is nog niet als inkomst opgenomen in de grondexploitatie. Uiteraard verbetert het financiële resultaat als we een substantiële subsidie weten te ontvangen. We kijken hierbij nadrukkelijk naar de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden. Er is in dit stadium nog teveel onbekend om een accurate raming van de hoogte van een subsidie te maken en het financiële effect daarvan per scenario te berekenen. We beperken het nu tot twee opmerkingen:

- In het algemeen valt een subsidie hoger uit naarmate het tekort op een project groter is
- De regeling Impulsaanpak Winkelgebieden is voor winkelgebieden in stads- of dorpscentra. Het valt niet te verwachten dat maatregelen bij de Storm voor deze regeling in aanmerking komen. De kans op c.q. de hoogte van een subsidie uit deze regeling is in variant 5 daarom lager. In het scenario De Storm zijn de inkomsten uit grondverkoop in het Wooow gebied het hoogst. In variant 5 worden alle drie woningbouwkavels in Wooow ontwikkeld.

Financiële samenvatting grondexploitaties vijf varianten

	variant 1 KCC BW / Bibl GKC	variant 2 KCC BW / Bibl naast BW	variant 3 KCC en Bibl Weurden	variant 4 KCC en Bibl Spoorstraat	variant 5 KCC en Bibl aan Storm
uitgaven incl. rente	5.692.398	5.692.398	6.421.953	6.516.128	10.512.483
inkomsten	3.874.411	3.874.411	5.238.270	3.345.408	6.229.045
financieel resultaat NCW 1-1-2024	-1.821.232	-1.821.232	-1.203.389	-3.001.604	-4.081.869
alle bedragen prijspeil 1-1-2024					
Variant parkeren wonen Roelvinkstraat:					
Wanneer bij het wonen aan de Roelvinkstraat wordt gekozen voor parkeren op maaiveld verbeterd het resultaat bij varianten 3, 4 en 5 met:			809.000		