

Bijgaand een aanvullende analyse bij het onderdeel Profit van het scenariokeuze onderzoek

Memo Gebieds ontwikkeling kern Berg

Argumenten bij beoordeling
onderdeel Profit / intern
vertrouwelijk

Mei 2021

Inleiding

Dit memo behoort bij het bestuurlijke afwegingskader en het scenariokeuze onderzoek opgesteld door Arcadis mei 2021. De verantwoording van de beoordeling Profit {financieel, vigerend bestemmingsplan en eigendomssituatie} door Arcadis wordt hiermee gecompleteerd. Omdat de ontwikkeling zich in de initiatieffase bevindt is de beoordeling door Arcadis uitgewerkt op basis van deskundigen inschatting. Op ambtelijk niveau is besloten de score verder te analyseren met bijgaand memo om inzicht te verschaffen in de wijze van beoordelen.

De volgende scenario's zijn beoordeeld:

1. Bestaande situatie+
2. Het nieuwe Dorpsplein
3. Ruimte voor wonen
4. Het compacte Dorpshart

In het scenariokeuze onderzoek is het onderdeel financiën onder het thema Profit ondergebracht.

Profit

- financieel
- vigerend bestemmingsplan
- eigendomssituatie

Uitgangspunten bij beoordeling Financieel, vigerend bestemmingsplan en eigendomssituatie (min-max score):

1. Scenario is budgetneutraal voor de gemeente, passend binnen bekostigingsstelsel (+1)
2. Scenario heeft een negatieve top (-1 t/m -3)
3. Scenario heeft een positieve top (+2 t/m +3)

4. Vigerend bestemmingsplan, passend (+1 t/m +3)
5. Vigerend bestemmingsplan, niet passend (-1 t/m -3)

6. Scenario is enkel realiseerbaar met behulp van particuliere grondeigenaren (-1 t/m -3)
7. Scenario is enkel realiseerbaar met behulp van woningstichting (-1 t/m -3)
8. Ontwikkeling vindt op gemeentegrounden plaats (+1 t/m +3)

Let op, het kan verantwoord zijn om een financieel tekort te accepteren, doch dit komt dan naar voren in de andere scores, bijvoorbeeld bij Planet, People en places.

Beoordeling heeft plaatsgevonden door een deskundigeninschatting van Arcadis, gebaseerd op de beschikbare informatie en uitgangspunten in de initiatieffase. Hierbij is een denkbeeldige hoofdgrex totale gebiedsontwikkeling en subgrex voor de deelontwikkelingen overwogen en betrokken.

Noot:

1. de ontwikkeling van het primair onderwijs en kind gebonden-centra is voor wat betreft het subcriteria financieel (van onderdeel Profit) in elk scenario solitair mogelijk binnen het huidige bekostigingsstelsel. Dit heeft ermee te maken dat de projectie van deze functies in alle scenario's plaatsheeft op de huidige percelen van SKL dan wel de gemeente. Het aanvullende programma in bijvoorbeeld scenario 3 en 4 kan later / gefaseerd ontwikkeld worden.
2. In Scenario 1, 2 en 4 past de ontwikkeling van het primair onderwijs en kind gebonden-centra ook binnen het vigerende bestemmingsplan (bestemming Maatschappelijk). Bij scenario 3 dient de natuurbestemming gewijzigd te worden in maatschappelijk, geen sinecure.
3. Voor wat betreft aanvullende programma functies zoals de supermarkt en aanvullend retailprogramma zal de gemeente de horizontale ontwikkeling begeleiden (gronduitruil v.w.b. functies) en de haalbaarheid vergroten door op de achterblijfloccaties de binnenstedelijke ontwikkeling te faciliteren met de benodigde programmatische invulling als bijvoorbeeld de woningbouwbehoefte.
4. Gemeente zal niet risicodragend participeren in de grondexploitatie dan wel verticale ontwikkeling. Wel kan de gemeente haar invloed uitoefenen om met behulp van bijvoorbeeld de woningstichting programma uit te ruilen om de hoofd- en subgrex haalbaar te maken.
5. In de volgende fasen van de ontwikkeling wordt een investeringskostenraming en grondexploitatie raming opgesteld. Mogelijk aangevuld met een residuele grondwaardeberekening om de verhuizingen van functies waarde technisch uit te rekenen. We begeven ons dan in de initiatief en ontwerpfase van de ontwikkeling.
6. Berekeningssystematiek, omdat de ontwikkeling zich nog in de initiatieffase bevindt heeft Arcadis nog geenvolledige meetgegevens beschikbaar en niet met kostenkengetallen het plan doorgerekend. Arcadis heeft op basis van deskundigeninschatting de scenario's voor wat betreft de ontwikkelvisie-richting gewogen.

Scores uit rapport Arcadis

Ad 1) de financiële beoordeling van scenario 1 "**Bestaande situatie+**" is als volgt

Financieel	2,5
Vigerend BP	2
Eigendomssituatie	2

Ad 2) de financiële beoordeling van scenario 2 "**Het nieuwe Dorpsplein**" is als volgt

Financieel	2,5
Vigerend BP	2
Eigendomssituatie	1

Ad 3) de financiële beoordeling van scenario 3 "**Ruimte voor wonen**" is als volgt

Financieel	3
Vigerend BP	1
Eigendomssituatie	1

Ad 4) de financiële beoordeling van scenario 4 "**Het compacte Dorpshart**" is als volgt

Financieel	3
Vigerend BP	2
Eigendomssituatie	1