

Aan : XXXXXXXXX
Van : XXXXXXXXX
CC : XXXXXXXXX
Datum : 16-2-2022

Onderwerp : Quick scan mogelijkheden gebouw 'Mikado' Stiemensweg 175

Inhoud:

1. Aanleiding
2. Conclusie
3. Locatiegegevens
4. Huidige bestemming
5. Mogelijkheden (3 opties)

1. Aanleiding

Vanuit de ontwikkeling van het KEC (Kind expertise centrum) en de huisvestingsvraag van Mikado is gevraagd de mogelijkheden voor de herbestemming van het gebouw van Mikado aan de Stiemensweg te bekijken. Deze memo is slechts bedoeld om een grove indicatie te geven van de mogelijkheden met het gebouw en de hierbij behorende financiële impact. Voor een eventuele definitieve uitwerking dienen deskundigen ingeschakeld te worden.

2. Conclusie

Aangezien de financiële opties niet veel van elkaar verschillen dient een andere afweging gemaakt moeten worden. Waar willen we vanuit onze maatschappelijke rol op inzetten;

- Verhuur aan maatschappelijke instellingen/ verenigingen e.d.
- Project in het kader van CPO (Collectief particulier opdrachtgeverschap?)/ verkoop bouwkavels aangezien we deze niet meer hebben?

Beide zijn erg arbeidsintensief.

Eenvoudigste manier zou dan zijn verkopen in huidige staat met bereidheid tot medewerking voor bestemmingswijziging.

Dan is er nog een optie om Mikado SO gewoon weer te terug te laten gaan. Deze overweging dient bij onderwijs gemaakt te worden en kent ook andere aspecten dan alleen het gebouw. De kosten hiervoor liggen op (afhankelijk van het gewenste niveau) tussen de €300.000,-- en €900.000,--. Hierbij zal met €300.000,-- het gebouw voldoen aan de huidige eisen bestaande bouw (overigens zonder een verduurzamingslag) en €900.000,-- meer naar nieuwbouwkwaliteit met een duurzame installatie.

3. Locatiegegevens:



Luchtfoto (Gis viewer)



Eigendomskaart gemeente



3379 = 6700 m²

3425 = 125 m²

3521 = 3911 m²

Totaal = 10.736 m²

De overige omliggende grond zijn niet in bezit van de gemeente Gennepe.

4. Huidige bestemming:

De voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

en tevens voor:

- b. groepswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - groepswoningen';

met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.



Optie 1	Verkopen in huidige staat / verkopen in verhuurde staat
Optie 2	Verhuren aan commerciële partijen / Verhuren aan maatschappelijke partijen
Optie 3	Herontwikkeling naar woningbouwkavels / Aansluiten met ontwikkeling Heikant

Verkopen in huidige staat of in verhuurde staat.

Boekwaarde is € 573.000 per 31-12-2021. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 1.500 m2. Dit geeft een bruikbare oppervlakte van ca. 1.000 – 1.200 m2 tegen een verkoopwaarde (indicatie google) € 500 – € 700,--/m2. Dat komt neer een geschatte verkoopprijs tussen de € 600.000,-- en € 700.000,--. Dit is dus iets hoger dan de huidige boekwaarde.

Het verkopen voor herontwikkeling kan overigens voor een projectontwikkelaar mogelijk wel een optie zijn, omdat zij een hogere opbrengstwaarde voor de grond kunnen rekenen (dan onze gemeentelijke grondwaarde) en ook nog een verdienmogelijkheid hebben op de opstalontwikkeling.

Verhuren aan commerciële of aan maatschappelijke partijen



Het verhuren aan commerciële partijen (bv. bedrijfsverzamelgebouw) zal mogelijk het hoogste rendement bieden. Het past echter niet bij de rol van een gemeente.

Wat wel een mogelijkheid is om te verhuren vanuit maatschappelijke betrokkenheid, denk aan startups, kunst en cultuur sector, verenigingen, praktijkruimtes e.d.)

Het verhuren kan in verschillende units 13 stuks (klaslokalen a 50m²) en 7 kleinere kantoortjes. Totaal ca 850 – 900 m² VVO (verhuurbaar vloeroppervlak). Een huurprijs (bron: google) tussen de 50,- en 65,- per m²/jaar is mogelijk. De huuropbrengst komt dan tussen de € 45.000,- en de € 55.000,- per jaar. Hiermee zouden we de onderhoudskosten van het gebouw gedekt hebben.

Optie 3:

Gemeente zelf ontwikkelen naar bouwrijpe grond / aansluiten bij ontwikkelingen Heikant



Voorlopig plan Heikant



Om de grond verkoopbaar te maken dienen diverse kosten gemaakt te worden zoals o.a:

- Verwerving grond (boekwaarde)
- Sloop gebouwen/ opstallen/ verharding
- Sanering grond?
- Bouwrijp maken (verwijderen bovenlaag, groen, bestrating, terreinophoging, aanbrengen ondergrondse infrastructuur/ riolering, aanleg bouwwegen, realisatie waterberging.
Kengetal: eur 30,-- - eur 55,--/m2 plangebied
- Woonrijp maken (inrichten openbare ruimte in definitieve vorm, wegverhardingen, speeltoestellen, verlichting, grond e.d. Kengetal eur 65,--/m2 woonrijp te maken gebied.
- Bovenplanse voorzieningen, Bijzondere aansluitingen op openbaar gebied? Afdracht fonds?
- Plankosten (advieskosten, geluid, bestemmingsplan, explosieven onderzoek, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, projectleiderskosten, toezicht en directie, onvoorzien e.d)
Kengetal 30% van de kosten sloop/bouwrijp en woonrijp)
- Rentekosten n.v.t.

Ruimtegebruik: uitgangspunten	uitgeefbaar	60%
	Verharding	25%
	Groen + water	15%

Boekwaarde	eur	573.000,--
Sloop excl asbestsanering	eur	150.000,--
Bouwrijp maken eur 40,--/m2	eur	430.000,--
Woonrijp maken eur 65,--/m2	eur	175.000,--
Bovenplanse voorzieningen	eur	-
Planschade	eur	-
Plankosten	eur	210.000,--
Totaal indicatie kosten	eur	1.398.000,--

Opbrengsten (ca 60% = 6500 m2 uitgeefbaar) a € 210,--/m2 (geen rekening gehouden met sociale woningbouw)	€ 1.365.000,-- excl. BTW
Saldo	€ 33.000,-- negatief
Risico's o.a. : asbest, bodem, geluid, planschade, verkoop	