

Bijlage 3

Investeringsraming

	Onderdelen			Toelichting	
1	Grondcomponenten	€ 23.204,- € 378.204,-		bandbreedte opbrengsten grondcomponent	
	voorbereidingskosten	€ 25.000			
	Grondkosten	€ 120.000		sloop en bouwrijp maken	
	Bestemmingsplan procedure	€ 50.000			
	Restantboekwaarde	€ 56.796			
	Grondwaarde	€ 300.000		bij verkoop bouwrijpe grond de Hille	
	Grond en opstalwaarde WOZ	€ 505.000		bij verkoop grond en opstal de Hille	
	Planschade, grondsanering, asbestsanering	p.m.			
2	Investing aankoop wijkcentrum	€ 3.939.232			
	voorbereidingskosten	€ 25.000		fiscaal onderzoek, taxatie, notariële kosten et cetera	
	Nieuwbouw Wijkcentrum	€ 3.914.232		investering 1166 m2 over de bouwkostenraming van BrabantWonen	
3	Huur Wijkcentrum	€ 125.000		kosten per jaar	
4	Tijdelijke huisvesting	€ 175.000		geschatte kosten voor 2 jaar	
5	Infrastructuur herinrichting openbaar gebied	€ 50.000		verplaatsing zebra en straatmeubilair	

Toelichting

Investering op wijkniveau voor ontmoeten en sport

Voor de totale investering voor ontmoeten en sport in de wijk Oss Noord-West is in het Meerjarige Investeringsplan (MIP) 7,4 mio beschikbaar. Voor ontmoeten is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij BrabantWonen een nieuw complex bouwt voor ontmoeten, wonen en zorg. De gemeente kan in dit scenario kiezen voor langjarige huur, zoals bij *de Haard* in de wijk Ruwaard of voor aankoop van een appartement binnen een constructie van Vereniging van Eigenaren (VvE).

De investeringskosten voor 1166 m² zijn berekend op basis van een door BrabantWonen aangeleverde bouwkostenraming en komen uit op 3.9 mio. Indien we uitgaan van terugbouwen van de huidige Ussenstelt (1600 m²) kunnen we uitgaan van een investeringsbedrag van 3.5 mio. Daarmee vallen beide opgaven binnen het huidige investeringsbudget.

Hierbij geldt dat de investeringskosten voor ontmoeten per m² prijs uitkomt op € 3235,- op basis van de bouwkostenraming van BrabantWonen. Dit is € 461,- hoger dan het in de MIP gereserveerde bedrag van € 2774,- per meter. Aangezien een sportzaal een relatief simpel bouwvolume is met staalconstructie, is voor deze opgave uitgegaan van € 2100,- per m². Voor de totale opgave in de wijk is sprake van 2766 m² voor een gemiddelde prijs per m² van € 2675,-.

Huur of koop van het ontmoeten deel op de begane grond

De netto contante waarde van huur over een periode van 40 jaar (de afschrijvingstermijn van het maatschappelijk vastgoed) valt negatief uit t.o.v. koop van een appartement. Met andere woorden alle kosten bij elkaar opgeteld versus de restwaarde van het vastgoed, is huren over een periode van 40 jaar duurder dan kopen. Anderzijds neemt door huur het aantal vierkante meters in de vastgoedportefeuille af. Dit sluit aan bij het huidige beleid om te streven naar minder meters vastgoed. Huren is daarnaast flexibeler dan koop. Bij afnemende activiteiten kunnen op termijn minder meters worden gehuurd van BrabantWonen. Ook zijn de exploitatiekosten bij huur lager dan bij koop. BrabantWonen heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor huur, zoals bij *de Haard* in de Iemhof.

De grondcomponent

In theorie zijn er 2 scenario's voor de overdracht van de Hille aan BrabantWonen. Wij kunnen de grond bouwrijp verkopen, waarbij de richtlijnen gelden uit het Osse grondbeleid. In dit scenario vallen alle kosten, denk aan sloop, bouwrijp maken, bestemmingsplanwijziging bij de gemeente. De opbrengst van de grond is in dit scenario gering (orde grote € 23.000,-), omdat het sociale huurappartementen betreft. In dit scenario is er sprake van een kleine positieve opbrengst.

Het is juridisch ook mogelijk grond én opstal leeg of verhuurd aan BrabantWonen te verkopen. In dit scenario is de opbrengst positief voor de gemeente en vallen alle kosten voor sloop, bouwrijp maken, bestemmingsplan bij BrabantWonen. Zelfs als we uitgaan van verkoop tegen WOZ-waarde (huidige waarde € 505.000,-), levert dit scenario een financieel nadeel op voor BrabantWonen versus het aankopen van bouwrijpe grond. (orde grote 375.000,-).

BrabantWonen heeft aangegeven bereid te zijn mee te denken over dit scenario vanuit de voordelen die het biedt op de factoren planning en procedures. Het realiseren van 18 appartementen op de locatie van de Hille zal leiden tot een bouwdeel van om en nabij 14 meter hoog. De hoogte in het huidige bestemmingsplan is 9 meter. Er dienen daarom nog verschillende onderzoeken plaats te vinden, zoals een slagschaduwonderzoek, dat moet aantonen of deze hoogte ook haalbaar is.

Door deze factoren is de grondcomponent een risicovol element in de Haalbaarheidsstudie. Voorgesteld wordt om dit onderdeel – verkoop grond/opstal de Hille en realisatie sociale huurappartementen – apart ter besluitvorming uit te werken in de realisatiefase.

Dekking van de investering voor ontmoeten

Voor de dekking van de investering is voorzien in het meerjarig investeringsplan (MIP). Daarnaast valt bij oplevering van het nieuwe centrum de structurele begrotingsposten vrij van wijkcentrum de Hille en de Bonte Hoef. Dit betekent dat naast het beschikbare budget in de MIP er ook dekkingsruimte aanwezig is in de huidige begroting. Dit komt omdat het totaal aantal vierkante meters ontmoeten in de wijk Oss Noord-West afneemt. Dit leidt tot daling van de exploitatiekosten, waardoor structureel budget vrijvalt. Een overzicht van de exploitatiekosten voor de gemeentelijke begroting zal onderdeel uitmaken van het investeringsbesluit, waarmee de volgende fase wordt afgerond.

Aanvullende kosten

Bij het definitieve investeringsbesluit moet dekking worden gevonden voor de aanvullende kosten. Dit zijn de tijdelijke huisvestingskosten, geraamd op € 175.000,- voor 2 jaar. In de openbare ruimte zijn strikt genomen geen aanvullende kosten noodzakelijk. Het meest wenselijke onderdeel van aanpassing van de openbare ruimte is het verleggen van het zebrapad op de Looveltlaan. Dit kan worden meegenomen bij het grootonderhoud van deze straat. In de investeringsraming is hiervoor een bedrag opgenomen van € 50.000,-