

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3113904	nijenhuis, joop	FYS-PVG	Bas van Wakeren
ONDERWERP			
3113904 - Vergroten exploitatiegebied grondexploitatie Marskant			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De vergroting van het plangebied van de grondexploitatie Marskant, door toevoeging van het pand Markant, de omliggende gronden en de Willemschool, vast te stellen;
2. In te stemmen met een verrekening van € 250.000 van het reserve grondbedrijf naar het reserve Vastgoedbedrijf na het afsluiten van het project Marskant.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De kans doet zich voor om met de toevoeging van de panden Willemschool en Markant het plangebied aan de Marskant kwalitatief te verbeteren. Dit besluit maakt dat mogelijk.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3113904	Züm grotenhoff, Christel	FYS-PVG	Bas van Wakeren
ONDERWERP			
Vergroten exploitatiegebied grondexploitatie Marskant			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De geschiedenis van het project 'De Marskant' loopt al enkele jaren. Op 18 juli 2017 heeft de raad besloten dat de gemeente en Welbions een aantal locaties rondom de Marskant apart van elkaar gaan ontwikkelen. Om bovenstaande ontwikkelingen te kunnen realiseren is op 18 december 2018 (zaaknummer 2278861) door de raad de grondexploitatie vastgesteld. Voor het project Marskant, zijn ondertussen ontwerpessies gehouden, intensieve contacten hebben plaatsgevonden met het Waterschap voor de beekzone en de voorbereidingen voor de sanering en het bouwrijp maken van het terrein zijn in volle gang.

Maar nu doen er zich een tweetal kansen voor die het project Marskant en dit gedeelte van de binnenstad ten goede komen. De gemeentelijke vastgoedobjecten Markant en de Willemschool komen vrij; dat wil zeggen: het vastgoedobject Markant wordt niet langer gebruikt voor het huisvesten van ambtenaren en de Willemschool wordt na de herfstvakantie van schooljaar 2020-2021 niet meer gebruikt voor onderwijshuisvesting.

Het vrijkomen van deze gebouwen geeft extra kansen voor de ontwikkeling van dit gebied. Om hier op in te kunnen spelen worden aan uw raad voorgelegd om de plangrenzen aan te passen en deze onderdelen toe te voegen aan het plan en de grondexploitatie Marskant.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Op 18 juli 2017 (zaaknummer 2126138) heeft de raad besloten dat de gemeente en Welbions een aantal locaties rondom de Marskant kunnen gaan ontwikkelen. Deze ontwikkelen worden beschouwd als een meerwaarde voor de binnenstad en daarom is op 18 december 2018 (zaaknummer 2278861) door de raad de grondexploitatie Marskant vastgesteld. De voorziening die voor Marskant per 01 januari 2020 is genomen, is opgelopen naar een tekort van € 2 miljoen netto contante waarde.

Voor het project Marskant zijn ondertussen ontwerpessies gehouden, intensieve contacten hebben plaatsgevonden met het Waterschap voor de beekzone en de voorbereidingen voor de sanering en het bouwrijp maken van het terrein zijn in volle gang.

En nu dienen er zich een tweetal kansen aan die, naast een meerwaarde voor de binnenstad, ook een financieel voordeel kunnen opleveren. Deze kansen zijn vanuit het project Marskant al eerder bekeken in de ontwerpfasen van het plan. Deze mogelijkheden waren toen echter nog niet concreet genoeg. Dat is nu wel het geval.

1. Pand Markant aan de Deldenerstraat 59

Het pand Markant aan de Deldenerstraat 59 is een vastgoedobject uit de portefeuille van het vastgoedbedrijf. Het werd tijdelijk gebruikt voor de huisvesting van de afdeling regulering en toezicht. Nu alle medewerkers van de gemeente Hengelo weer gehuisvest zijn in het nieuwe stadskantoor is het pand leeg komen te staan en komt het in aanmerking voor verkoop.



Door het pand en het bijbehorende perceel toe te voegen aan het plangebied van Marskant kan het geheel, nog beter op elkaar afgestemd worden. De voordelen zijn:

- Integrale ontwikkeling als één geheel, stedenbouwkundig en wat betreft functies;
- De mogelijkheid om het parkeren rondom het pand efficiënter en aantrekkelijker in te richten;
- De tuin (rechts van het pand) behorend bij Markant en grenzend aan de Berflobeek kan net als in het plangebied (waar nodig) worden gesaneerd en heringericht in samenwerking met het Waterschap. Hiermee krijgt ook het pand met buitenruimte een upgrade;
- Het gebouw is nu onderdeel van een planologische 'witte vlek' – zonder bestemming die hiermee de benodigde bestemming kan krijgen.

Naast het gebouw staat in het stedenbouwkundig plan een volume ingetekend met bestemming wonen.



Hiervan is gezien de ligging en het ontwerp geconstateerd dat dit op deze wijze met de bestemming wonen een lastig verkoopbaar element in het gebied is.

Indien we het pand Markant toevoegen aan de grondexploitatie, dan kunnen deze gronden, inclusief bouw mogelijkheden, samen met Markant op de markt gebracht worden. Ze kunnen dan verkocht worden om in zijn totaliteit te worden ontwikkeld. Er kan dan een passende bestemming aan het pand, de bouwgrond en de omliggende ruimten, worden toegekend. Daarmee krijgt het perceel bouwgrond inhoudelijk en waarschijnlijk ook financieel een betere waarde.

De boekwaarde van het pand Markant is € 15.000. Een waardebepaling, door een onafhankelijke taxateur, van het gebouw, laat zien dat het pand tussen de € 400.000 en € 950.000 waard is bij verkoop. De uiteindelijke opbrengst is afhankelijk van de bestemming. Normaal gesproken komt bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed het resultaat ten gunste (of ten laste) van de reserve van het Vastgoedbedrijf. In dit geval wordt voorgesteld om het verwachte resultaat ten gunste van de grondexploitatie te laten komen en bij afsluiting van het project € 250.000 te verrekenen met de reserve van het vastgoedbedrijf ten behoeve van de bezuinigingstaakstelling van het vastgoedbedrijf.

2. De Willemschool aan de Willemstraat 85

De Willemschool aan de Willemstraat is een vastgoedobject uit de portefeuille van Onderwijs. De school wordt gebruikt door Stichting Scholengroep Primato. Door een fusie met de Dr. Schaepmanstichting is het schoolgebouw overbodig geworden en na het schooljaar 2020-2021 zal het leeg komen te staan. De afdeling Beleid van de sector Sociaal heeft aangegeven geen andere invulling te gaan geven aan het

vastgoedobject. Het pand met omliggende buitenruimte zal overgedragen worden aan het Vastgoedbedrijf.



In het project Marskant is bij aanvang al gesproken over een mogelijke 2^e fase van het project Marskant. Door toevoeging van de ruimte van de school wordt het gehele gebied tussen de Deldenerstraat – Marskant – Willemstraat – Helmersstraat getransformeerd van een braakliggend terrein aan de rand van een stad naar een hoogwaardig nieuw woonwijkje in het groen in een stadse omgeving.



Ontwerpschets; nog niet het definitieve ontwerp

We stellen voor, anders dan bij de inbreng van het pand Markant door het Vastgoedbedrijf, om geen verrekening plaats te laten vinden tussen Onderwijshuisvesting en de grondexploitatie Marskant. Het verschil met het Markantperceel is, dat dit pand met bouwgrond verkocht wordt aan een ontwikkelaar. Verdere kosten en het ontwikkelrisico komen voor rekening van de ontwikkelaar. Op het perceel Willemschool worden kosten gemaakt om vervolgens als gemeente woningbouwkwavels te verkopen, hiermee landen dus ook alle risico's in het project.

Deze kans voor het toevoegen van extra kavels in de ontwikkeling van het plangebied Marskant zou het project en binnenstad qua uitstraling ten goede komen en derhalve de voorkeur hebben boven het in de markt te zetten als solitair vastgoedobject.

Wat betekent dit voor het project Marskant

Plangebied:

Het plangebied van het project Marskant is nu 7.412 m² groot. Door het toevoegen van de percelen van Markant en de Willemschool wordt het plangebied vergroot met respectievelijk 1.278 m² en 3.534 m². In totaal wordt het plangebied dan 12.224 m² groot.

Bij toevoeging van beide percelen zal er binnen het project een splitsing worden gemaakt in 3 gedeelten:

- 1) Verkoop in de huidige staat (Markant en grond), totaal 1.880 m² groot;
- 2) Ontwikkeling bouwkavels (Marskant en Willemschool), totaal 10.187 m² groot;
- 3) Bestaande openbare ruimte welke behouden blijft, 157 m² groot.

Werkzaamheden:

Extra werkzaamheden:

- toevoeging van Markant:

- Het in de markt zetten van het vastgoedobject met bijbehorende buitenruimte, inclusief eigen parkeervoorzieningen en een bouwmogelijkheid;
- Maken van een bestemmingsplan; dit proces zal pas gestart worden na overeenstemming met de ontwikkelende partij van het bovenste gedeelte van het project.

- toevoeging van Willemschool:

- Slopen van Willemschool en ontruimen schoolplein;
- Verkennend bodemonderzoek (vooralnog geen sanering);
- Bouwrijp maken van de bouwkavels;
- Verkopen bouwkavels;
- Woonrijp maken; waaronder het creëren van een speelplek.

Fasering:

De fasering van de grondexploitatie van Marskant loopt door tot 2026 (herziening 2020, vastgesteld 01-07-2020). Beide toegevoegde percelen zouden mee kunnen lopen in deze fasering. Markant zal in de huidige staat op de markt gezet worden, waarna het bestemmingsplan hierop afgestemd kan worden. De sloop en het bouwrijp maken van de Willemschool kan mee gaan met de fasering van de ontwikkeling van de bouwkavels van Marskant.

Het betreft hier een project met gemeentelijke particuliere kaveluitgifte, dus dit betekent dat na de bestemmingsplanprocedure en het saneren/ bouwrijp maken het gebied er geruime tijd zonder enige bouwactiviteit kan liggen. We hebben het tempo van verkoop en start bouwwerkzaamheden niet volledig zelf in de hand.

Woningbouwprogramma:

In het woningbouwprogramma 2020-2029 zijn voor het project Marskant 25 woningen opgenomen. Volgens de ontwerpen die er nu liggen kunnen er 18 vrije bouwkavels worden uitgegeven. Door het toevoegen van de Willemschool en het doorzetten van het meest recente ontwerp zou het totaal bouwkavels komen op 30 kavels. Ten opzichte van het woningbouwprogramma 2020-2029 zou dat een toevoeging betekenen van 5 woningen. Echter, het plangebied wordt vergroot. Nu gaat het een mooi geheel vormen met de herontwikkeling van Marskant. Het vormt een afgerond geheel aan de rand van de binnenstad. Er is vraag naar het product en het plan ligt in de binnenstad van Hengelo waar de focus op ligt.

Speelplek:

Door het vervallen van het speelplein van de Willemschool zal ergens in het project Marskant een nieuwe speelplek worden aangelegd. De vorm en plek zal nog nader onderzocht moeten worden.

Risico's:

De risico's voor de toe te voegen percelen zijn minimaal. Er is een afzetmarkt voor Markant en de vrije bouwkavels. Er zijn sinds de uitgifte van het project Ziekenhuis-Kievitstraat geen vrije gemeentelijke bouwkavels meer uitgegeven in het centrum van Hengelo. Ook de variatie in de type kavels, de kavelgrootte en het afgeronde geheel, zal het verkoopproces ten goede komen. De bodemgesteldheid is het enige risico. De bodem onder de Willemschool is niet aangemerkt als een verdachte locatie. Om hier

duidelijkheid over te krijgen zal een verkennend onderzoek worden uitgevoerd. Dit naar verwachting kleine risico zal opgevoerd worden in de risicoanalyse.

Financiële consequenties:

Bij de laatste vastgestelde herziening (1 januari 2020), was het te kort op de lopende grondexploitatie € 2,0 miljoen netto contante waarde.

Het toevoegen van het pand Markant leidt tot een voordeel van € 273.000 tot € 873.000 (afhankelijk van de bestemming). De bestemming is deels afhankelijk van de ideeën van de ontwikkelaar. Normaal gesproken komt bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed het resultaat ten gunste (of ten laste) van de reserve van het Vastgoedbedrijf. In dit geval wordt voorgesteld om bijna € 500.000 van het verwachte resultaat ten gunste van de grondexploitatie te laten komen en bij afsluiting van het project € 250.000 te verrekenen met de reserve van het vastgoedbedrijf.

Door de locatie Willemschool toe te voegen verbetert de grondexploitatie met € 238.000. Voorgesteld wordt om dit voordeel volledig ten gunste van de grondexploitatie te laten komen, omdat ook de risico's van sloop en verkoop kavels binnen het plan vallen.

BESPREEK- EN BESLIJSPUNTEN

1. De vergroting van het plangebied van de grondexploitatie Marskant, door toevoeging van het pand Markant, de omliggende gronden en de Willemschool, vast te stellen;
2. In te stemmen met een verrekening van € 250.000 met de reserve van het Vastgoedbedrijf na afsluiting van het project Marskant;

FINANCIËLE ASPECTEN

Door het toevoegen van de 2 panden verwachten we het project Marskant in 2026 af te sluiten met € 829.000 lager tekort op de grondexploitatie. Echter, er blijft een tekort over van bijna € 1,5 miljoen; dit was ruim € 2,3 miljoen.

BIJLAGE(N)

- 20201006 vastgestelde grondexploitatie Marskant herzieningen 2020;
- 20201006 gewijzigde grondexploitatie Marskant door vergroting plangebied.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Samenvattend overzicht complex 28: Marskant

A. Ruimtegebruik	In m ²	In %	Oprachtgever	: J. Nijenhuis
Bruto oppervlak	7.412	100,0%	Projectleider	: M. Briggeman
Netto uitgeefbaar	5.140	69,3%	Planeconoom	: C. züm Grotenhoff
Groen en water	1.022	13,8%		
Ontsluiting	1.250	16,9%		
B. Programma	In m ²	Aantal	Prijspeil	: 01.01.2020
Nog uit te geven:	5.140	25	Startdatum	: 18.12.2018
Uitgegeven gronden:	0	0	Einddatum	: 31.12.2026
			Rentepercentage	: 2,00%
			Mutatiedatum	: 24.02.2020
Totaal	5.140	25		

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2018	Jaarschijf 2019	Na 31.12.2019 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2020
--------------	--------------------------	--------------------	--------------------------------	--------------------------------

C. Kosten

1. Verwerving		2.351.138		2.351.138
2. Bouw- en woonrijp maken (incl. sloop)	7.825	15.879	923.069	946.772
3. Algemene plankosten	93.425	64.935	209.331	367.691
4. Beheerskosten		3.133		3.133
5. BTW				0
6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen				0
7. Reserve Grondbedrijf				0
8. Bodem sanering		528	188.926	189.454
9. herinrichting beekzone				0
Totaal kosten (I)	101.250	2.435.612	1.321.326	3.858.187

D. Bijdragen

- Subsidies				0
- Algemene dienst				0
- Reserve Grondbedrijf				0
- Voorzieningen Stadsvernieuwing				0
- Derden				0
- Ontvangen huren en pachten				0
- Overige Bijdragen				0
Totaal bijdragen (II)	0	0	0	0

Netto kosten (I-II = III)	101.250	2.435.612	1.321.326	3.858.187
---------------------------	---------	-----------	-----------	-----------

E. Opbrengsten

- Woningbouw			1.845.260	1.845.260
- Bedrijven				0
- Kantoren				0
- Groen				0
Totaal opbrengsten (IV)	0	0	1.845.260	1.845.260

Nominale eindwaarde (IV-III)	-101.250	-2.435.612	523.934	-2.012.927
------------------------------	----------	------------	---------	------------

F. Tijdsinvloeden

- Rente	0	-2.116	-397.638	-399.754
- Kostenindexering			-55.755	-55.755
- Opbrengstenindexering			141.984	141.984
Totaal tijdsinvloeden	0	-2.116	-311.408	-313.525

Eindresultaat 31.12.2026	-101.250	-2.437.728	212.526	-2.326.452
--------------------------	----------	------------	---------	------------

Contante waarde 01.01.2020				-2.025.316
----------------------------	--	--	--	------------

Boekwaarde 31.12.2019		2.538.978		
-----------------------	--	-----------	--	--

Samenvattend overzicht complex 28: Marskant vergroting plangebied

A. Ruimtegebruik	In m ²	In %		
Bruto oppervlak	12.224	100,0%	Oprachtgever	: J. Nijenhuis
Netto uitgeefbaar	9.280	75,9%	Projectleider	: M. Briggeman
Groen en water	1.102	9,0%	Planeconoom	: C. züm Grotenhoff
Ontsluiting	1.685	13,8%	Prijspeil	: 01.01.2020
openbare ruimte	157	1,3%	Startdatum	: 18.12.2018
			Einddatum	: 31.12.2026
B. Programma	In m ²	Aantal	Rentepercentage	: 2,00%
Ontwikkeling Markant:	1.880	1	Mutatiedatum	: 02.07.2020
Uitgegeven Markant:	0	0		
Ontwikkeling Marskant:	7.400	30		
Uitgegeven Marskant:	0	0		
Totaal	9.280	31		
Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2018	Jaarschijf 2019	Na 31.12.2019 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2020
C. Kosten				
1. Verwerving		2.351.138	107.180	2.458.318
2. Bouw- en woonrijp maken (incl. sloop)	7.825	15.879	1.503.383	1.527.087
3. Algemene plankosten	93.425	64.935	380.057	538.416
4. Beheerskosten		3.133	2.610	5.743
5. BTW				0
6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen				0
7. Reserve Grondbedrijf				0
8. Bodem sanering		528	194.426	194.954
9. herinrichting beekzone				0
Totaal kosten (I)	101.250	2.435.612	2.187.656	4.724.518
D. Bijdragen				
- Subsidies				0
- Algemene dienst				0
- Reserve Grondbedrijf				0
- Voorzieningen Stadsvernieuwing				0
- Derden				0
- Ontvangen huren en pachten				0
- Overige Bijdragen				0
Totaal bijdragen (II)	0	0	0	0
Netto kosten (I-II = III)	101.250	2.435.612	2.187.656	4.724.518
E. Opbrengsten				
- Woningbouw			2.656.731	2.656.731
- Bedrijven				0
- Kantoren				0
- Overig nader te bepalen			791.140	791.140
Totaal opbrengsten (IV)	0	0	3.447.870	3.447.870
Nominale eindwaarde (IV-III)	-101.250	-2.435.612	1.260.214	-1.276.647
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	0	-2.116	-358.434	-360.550
- Kostenindexering			-103.552	-103.552
- Opbrengstenindexering			243.430	243.430
Totaal tijdsinvloeden	0	-2.116	-218.556	-220.672
Eindresultaat 31.12.2026	-101.250	-2.437.728	1.041.658	-1.497.320
Contante waarde 01.01.2020				-1.303.507
Boekwaarde 31.12.2019		2.538.978		

Bedrijfscode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	64201001	730020	U	N	92180					Boekwaarde Willemschool
1	2121	730020	I	N	92180					Boekwaarde Willemschool
1	7700	900000	I	N	-92180					Boekwaarde Willemschool
1	64201001	750010	I	N	92180					Verr. boekw Willemschool met Grex Marskant
1	68203028	750010	U	N	92180					Verr. boekw Willemschool met vastgoed
1	68203028	320060	U	N	115000					Sloopkosten Willemschool
1	68203028	320040	U	N	67548					Bouw en woonrijpmaken
1	68203028	380700	U	N	37019					Alg. plankosten
1	68203028	320050	U	N	5500					Saneringskosten
1	68203999	750050	I	N	317247					Overboekingsrekening 820.3
1	3200	750050	U	N	317247					Grex marskant
1	3999	900000	I	N	317247					Grex marskant

Bedrijfscode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68207002	730020	U	N	15000					Boekwaarde pand Markant
1	2121	730020	I	N	15000					Boekwaarde pand Markant
1	7700	900000	I	N	-15000					Boekwaarde pand Markant
1	68207002	750010	I	N	15000					Verr. boekw Markant met Grex Marskant
1	68203028	750010	U	N	15000					Verr. boekw Markant met vastgoed
1	68203028	320040	U	N	16705					Bouw en woonrijpmaken
1	68203028	380700	U	N	20493					Alg. plankosten
1	68203999	750050	I	N	52198					Overboekingsrekening 820.3
1	3200	750050	U	N	52198					Grex marskant
1	3999	900000	I	N	52198					Grex marskant