

Heerlen

Memo

Aan
de gemeenteraad

Datum
25 februari 2019

Onderwerp
Realisatie kindcentrum Tarcisius

Registratienummer
M-19000145

Tijdens de commissiebespreking van het raadsvoorstel 'Realisatie kindcentrum Tarcisius' heb ik u toegezegd een aantal vragen schriftelijk te beantwoorden.

Status
Informerend naar
aanleiding van
commissiebehandeling

Afschrift aan

Bijlage(n)

Auteur
René Roelofsen

Telefoonnummer.
5604268

Afdeling
38.00.0 Welzijn

1. Grondwaarde ruiling/woningcontingenten/bijdrage Grasbroek

Grondwaarde

Tijdens de onderhandeling met Wonen Limburg is uitgesproken dat we het liefst de HTS via een grondruiling willen verwerven. Op basis hiervan is onderzocht welke gronden beschikbaar zijn bij de gemeente Heerlen als ruilobject. Hierbij zijn we uiteindelijk uitgekomen op het perceel Burg. Gijzelslaan (vml. politiebureau) en het perceel Spoorsingel (vml. sporthotel). Stedenbouwkundig is onderzocht hoeveel woningen op elk perceel gerealiseerd kunnen worden met behoud van een kwalitatief hoogwaardige invulling. Dit heeft geleid tot een contingent van 24 woningen op de Burg. Gijzelslaan en 20 woningen op de Spoorsingel. In de onderhandelingen is tevens door Wonen Limburg een grondwaarde van € 25.000 per woning geboden. In vergelijking met andere projecten is dit een meer dan goede marktconforme prijs. Door deze prijs is de waarde van de ruilobjecten ook vastgesteld (€ 1,1 miljoen). Deze prijs hebben we ook geboden als koopprijs voor de vml. HTS, e.e.a. gebaseerd op een taxatierapport. Er is derhalve sprake van gelijkwaardige loten. Parallel hieraan zijn deze percelen ook door een makelaar gewaardeerd. In verband met de nog nader uit te werken overeenkomst tot koop en verkoop van de betrokken vastgoedposities, als opvolger van de gesloten intentieovereenkomst, kunnen de waarderingen die verwerkt worden in de finale taxatierapporten thans nog niet openbaar gemaakt worden. Uiteraard zijn deze na het definitief worden van de koopovereenkomst openbaar.

Woningcontingenten

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijzigingen op beide toekomstige woningbouwpercelen moet tevens aangetoond worden dat we beschikken over de woningbouwcontingenten conform het woningbouwbeleid. Deze contingenten zijn als volgt aanwezig:

Locatie	Herkomst titels	Toelichting
<i>Burg. Gijzelslaan, 24 woningtitels</i>	12 stuks vml. HTS	60 titels geprogrammeerd op de vml. HTS. 13 stuks worden gerealiseerd op de Dr. Jaegerstraat. Overige mogen verhuisd worden in verhouding 1:4 conform woonbeleid (betreft geen fysieke woontitels, alleen programmatitels).
	6 stuks vml. Studio 54 (uitbreiding Nieuwe Nor)	Zijn fysiek aanwezige woningtitels die vervallen door sloop.
	3 stuks Saffierflat	Zijn fysiek aanwezige woningtitels die vervallen door upgradering flat.
	3 stuks zoeken of bijdrage in Parkstad fonds	Met kosten is al rekening gehouden bij de investeringskosten.
<i>Spoorsingel, 20 woningtitels</i>	20 stuks binnen aanwezige programmering Spoorsingel	Reeds opgenomen in de woningbouwprogrammering Parkstad

Bijdrage Grasbroek

Binnen het gebied gelegen tussen het belastingkantoor en de Auroraflat (Grasbroek) wordt een perceel grond verkocht aan Bouwbedrijf Jongen die hier in opdracht van Wonen Zuid 80 appartementen gaat realiseren. De opbrengst van deze transactie is groter dan de boekwaarde van het perceel. Gelet op het belang van de upgradering Spoorsingel (waar dit gebied aan grenst) vindt er vanuit het grondbedrijf een bijdrage plaats in de herontwikkeling voormalige HTS omdat dit ook het vliegwiel vormt waarmee de Spoorsingel kan worden ontwikkeld.

2. Bodemgesteldheid Spoorsingel / bouwrijp opleveren

Naar aanleiding van de opmerking in de commissie dat op de locatie Spoorsingel (vml. sporthotel) een fikse bodemverontreiniging aanwezig is die veel geld kost als deze gesaneerd dient te worden, is de bij ons bekend zijnde informatie uitgebreid bekeken. Bij eerdere onderzoeken uit 2002 zijn geen verontreinigingen van betekenis aangetoond. Echter dit kan bodemverontreiniging, gezien de hiaten in de onderzoeken door nieuwe richtlijnen, niet worden uitgesloten. Om na te gaan of sprake is van bodemverontreiniging zal zondermeer een nieuw verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd na sloop van de opstallen. Afhankelijk van de resultaten van dit bodemonderzoek kan nader bodemonderzoek noodzakelijk zijn en mogelijk ook bodemsanering.

De kosten hiervan kunnen sterk uiteenlopen, afhankelijk van mate en omvang van een eventuele verontreiniging. Worden de resultaten uit 2002 bevestigd

dan zijn er uiteraard geen kosten gemoeid met bodemsanering. Uitgaande van een worst-case benadering zouden de kosten kunnen oplopen (afhankelijk van de mate van bodemverontreiniging) tot circa € 135.000. Dit is een overzienbaar bedrag.

Beide percelen worden bouwrijp opgeleverd geschikt voor woningbouw. Voor het perceel Burg. Gijzelslaan betekent dit dat we hier alleen een bestemmingsplanwijziging hoeven uit te voeren. Het perceel is verder bouwrijp en vrij van rechten (waaronder de prijsvraag).

De Spoorsingel is thans nog bebouwd met het vml. sporthotel. Dit pand verkeert in een zeer slechte en onveilige toestand en los van deze grondruiling was binnen het grondbedrijf al besloten om het pand te slopen. De boekwaarde en sloopkosten worden afgedekt uit de bestemmingsreserve sloopfonds.

3. Bestemmingen diverse percelen

Burg. Gijzelslaan

Huidige bestemming is Maatschappelijk met een hoge verwachtingswaarde Archeologie en een maximale bebouwingshoogte van 14 meter.

Maatschappelijk is gedefinieerd als: "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, woonzorgcomplex en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening"

Spoorsingel

Het perceel heeft de huidige bestemming Gemengd-3 met een archeologische verwachtingswaarde 5.

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- b. ambachtelijke bedrijvigheid, uitsluitend op de begane grond;
- c. ateliers, uitsluitend op de begane grond;
- d. wonen in de vorm van woningen.

Echter de functie 'wonen' is alleen toegestaan in een strook tot 12 meter vanaf het trottoir. Het achterterrein heeft daardoor geen woonfunctie. In het kader van de oude stedenbouwkundige visie was nl. hoogbouw tot 18 meter voorzien pal aan de Spoorsingel met op het achtergebied parkeren.

Aarweg

De huidige bestemming is Maatschappelijk met een archeologische verwachtingswaarde 5. 50% van het bestemmingsvlak mag bebouwd worden met een maximale hoogte van 12 meter.

Oude Lindestraat

De huidige bestemming is Maatschappelijk met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde 2. Bebouwing alleen toegestaan in bouwvlak met een maximale hoogte van 6 meter.

Bekkerveld

De huidige bestemming is Maatschappelijk met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde 2. Bebouwing alleen toegestaan in bouwvlak met een maximale hoogte van 14 meter.

4. Toelichting stichtingskosten/financiën

De stichtingskosten zijn opgebouwd uit diverse componenten en betreffen de nieuwbouw/verbouwingskosten vml. HTS, sloopkosten van een gedeelte vml. HTS en Celsusstraat, afboeken boekwaarde pand Aarweg, herinrichten openbare ruimte rondom vml. HTS en reeds gemaakte voorbereidingskosten. Deze stichtingskosten vormen in totaal een bedrag van € 20.237.555. Een verdere uitsplitsing dan in onderstaande tabellen is aangegeven kan niet worden gegeven aangezien hiermee ook aanbestedingsinformatie openbaar wordt. De tabellen in het raadsvoorstel worden onderstaand per tabel toegelicht, deze tabellen zijn opgesteld conform onze begrotingsregels en daardoor soms lastig leesbaar. Daarom hebben we als eerste tabel een vereenvoudigde weergave opgenomen van de kosten en opbrengsten. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen investeringskosten en exploitatiekosten

Kosten HTS :

Aankoop HTS	1.100.000
Sloop, bouw, verbouw en inrichting vml. HTS incl. V&T en onvoorzien	19.437.173
Openbare ruimte	500.000
Afboeken boekwaarde Aarweg en Celsusstraat	406.837
Sloopkosten Celsusstraat	84.000
Ontbrekende woontitels	18.000
Historische kosten voorbereiding Aarweg	170.000
Totaal	21.716.010

Dekking :

Bestaand budget Aarweg	8.130.201
Bijdrage REO	350.000
Woontitels Gijzelslaan en Spoorsingel	1.082.000
Totaal	9.562.201

Toename kosten:

12.153.809

In het raadsvoorstel zijn 5 tabellen opgenomen met financiële informatie, navolgend geven we per tabel een aanvullende toelichting.

Samenvatting Stichtingskosten Tarcisius op Aarweg, reeds beschikbaar raadskrediet	2018	2019	2020	TOTAAL
Bouwkosten Nieuwbouw	1.520.863	6.118.838		I*
Bouwkosten terreininrichting	283.209			I
eenmalige bijdrage Innovo	-500.000			I
Tijdelijke huisvesting	120.000			E*
Afboeken boekwaarde	503.292			E
sloop Celciusstraat	84.000			E
totale stichtingskosten	2.011.364	6.118.838		8.130.201

*I=investeringskrediet E=incidentele exploitatielast

In deze tabel is het oorspronkelijke krediet weergegeven zoals dit thans opgenomen is in de begroting (verdeeld over 2 jaarschijven). Hieruit blijkt dat er op dit moment reeds € 8.130.201 aan krediet beschikbaar is. In dit krediet is ook de bijdrage van INNOVO reeds opgenomen.

Samenvatting Stichtingskosten Tarcisius in voorm. HTS	2018	2019	2020	TOTAAL
Grond voorm. HTS	0	586.800	0	I*
Gebouw, aankoop en verbouw voorm. HTS	0	9.878.740	6.068.000	I
Infra speelplaats en buitenterrein voorm. HTS	0	0	1.111.178	I
afboeken Aarweg 26 + Celsusstr. 99	0	0	406.837	E*
sloopkosten Celsusstraat 99	0	0	84.000	E
kosten voorbereiding Aarweg	170.000			E
bijdrage REO, Grasbroek		350.000		I
overdracht bouwgronden aan Wonen Limburg		1.082.000		I
Bijdrage Innovo		500.000		I
totale stichtingskosten	170.000	12.397.540	7.670.015	20.237.555
toename stichtingskosten :				12.107.354

*I=investeringskrediet E=incidentele exploitatielast

In deze tabel zijn de totale investeringen (=stichtingskosten) voor de vernieuwbouw in de voormalige HTS weergegeven. Per jaarschijf worden de investeringen benoemd. In de tabel wordt een onderscheid gemaakt tussen kosten die we kunnen kapitaliseren over een periode van 40 jaar (I, investeringskrediet) en kosten die we direct moeten afschrijven (E incidentele exploitatielast). Wat hierbij wel en niet mag ligt vast in de begrotingsregels. De aankoopkosten van de voormalige HTS hebben we gesplitst in een deel opstal (het gebouw) en een deel ondergrond (het perceel). Voor de ondergrond gelden namelijk andere regels (geen afschrijving, alleen rente). Ook voor infra gelden andere regels (lineair ipv annuïtair afschrijven en andere afschrijvingsperiode (20 versus 40 jaar)) waardoor deze ook apart zijn opgenomen.

De opbrengsten zijn hier ook als investering meegenomen omdat deze opbrengsten gelijktijdig een kostenpost afdekken.

Samenvatting Lasten en baten:	2018	2019	2020	2021
Incidentele lasten	170.000		491.399	
nieuwe kapitaallasten			156.983	614.082
huurinkomsten				-167.245
bestaand budget tbv Aarweg, incl. Kapitaallasten			945.324	237.819
toename structurele lasten				209.018
afname incidentele lasten			-296.941	

In deze tabel zijn de investeringen omgerekend naar kapitaallasten en worden naast de kapitaallasten de incidentele lasten weergegeven. Tevens is hier zichtbaar dat de huurinkomsten verrekenend worden met de kapitaallasten en daardoor ervoor zorgen dat de kapitaallasten jaarlijks lager worden.

Ten opzichte van het krediet '2017' nemen de incidentele af met een bedrag van € 296.941. Dit bedrag wordt, na verrekening duurzaamheidssubsidie, als post onvoorzien aangehouden. Restant vloeit terug naar de algemene reserve.

Samenvatting Investeringskredieten	2018	2019	2020	2021
Vrijval locatie Aarweg: Bouwkosten Nieuw- bouw	-1.520.863	-6.118.838		
Bouwkosten terreininrichting	-283.209			
eenmalige bijdrage Innovo	500.000			
Nieuw Locatie HTS: Grond voorm. HTS		586.800		
Gebouw, aankoop en verbouw voorm. HTS		9.878.740	6.068.000	
Infra speelplaats en buitenterrein voorm. HTS			1.111.178	
bijdrage REO, Grasbroek		350.000		
overdracht bouwgronden aan Wonen Limburg		1.082.000		
Bijdrage Innovo		500.000		
Totaal Krediet	-1.304.072	6.278.703	7.179.178	0
toename Investeringskrediet				12.153.809

In deze tabel worden de eerder genoemde investeringskredieten samengevat, zowel de reeds eerder in 2017 begrote kredieten (die dan vrijvallen in de desbetreffende jaarschijf) en de nieuwe kredieten per jaarschijf. In totaal is dit dan de toename van € 12.153.809.

Samenvatting Kapitaallasten	2019	2020	2021	2022 ev
rente : 1,5%				
Afschrijving gebouwen : 40 jaar Annuitair				
Afschrijving Infra : 20 jaar Lineair				
Grond (alleen rente)		8.802	8.802	8.802
Gebouw, aankoop en verbouw vorm. HTS		148.181	533.053	533.053
Infra speelplaats en buitenterrein vorm. HTS			72.227	71.393*
totaal		156.983	614.082	613.248
Bestaand budget Aarweg			237.819	237.819
Huurinkomsten			-167.245	-167.245
Toename kapitaallast			209.018	208.184

*De daling wordt veroorzaakt door de lineaire afschrijvingsmethode op infra

In deze tabel is het verloop van de kapitaallasten in de eerste 4 jaar weergegeven waarbij tevens de reeds geraamde kapitaallasten en de huurinkomsten zichtbaar zijn.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Onderwijs, Jeugd, Cultuur, Erfgoed en Wonen,
J.M.M. Clemens

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.