

07-02-2012



bijlage 1
bij 8

Geheim op grond van artikel 55 gemeentewet

Bijlage: financiële onderbouwing scenario's Westergracht nr 47 t/m 53

Overzicht prognoses

scenario	verkoopopbrengst	kosten	risico's	netto opbrengst
1	305.000	5.000	0	300.000
2	800.000	305.000	0	495.000
3	1.200.000	850.000	50.000	350.000-300.000

Scenario 1 Verkoop van de opstallen ten behoeve van sloop/nieuwbouw)
Dit levert naar schatting een opbrengst op van € 305.000,-. Uitgaande van verkoopkosten van € 5.000,- levert dit een netto opbrengst op van € 300.000,-

Scenario 2 fundering en gevelherstelconform raadsbesluit 2011 127478 van 22 september 2011 wordt opdracht en voor rekening van de gemeente zal fundering- en gevelherstelgepleegd aan nrs 47 tot en met 53. De vier panden worden per openbare inschrijving aan één partij verkocht met de voorwaarde dat verdere renovatie van de panden tot het niveau van het bouwbesluit plaats zal vinden Met de aanvullende voorwaarde de bouwplaats als leerwerkpleets in te richten.

Dit scenario levert na de verrekening van de kosten voor funderings- en gevelherstel naar schatting € 495.000,- op. (indicatie verkoopopbrengst € 800.000,-, herstellkosten € 300.000,- en € 5.000,- verkoopkosten).

Scenario 3 Fundering en gevelherstel plus verder renovatie tot niveau bouwbesluit in opdracht en voor rekening van de gemeente Dit houdt in dat de naast het herstel van de fundering en gevels, de panden verder worden gerenoveerd op het gebied van de kap, kozijnen, installaties en afwerking van de wanden (stucwerk). De panden zullen vervolgens per object op de particuliere woningmarkt, per openbare inschrijving te koop worden aangeboden. Het voordeel is dat de doelgroep (starters op de woningmarkt) alsnog gedeeltelijk kan worden bediend. Ook hier kan de eis gesteld worden de renovatie van de panden uit te laten voeren als een bouwleerplaatsproject.

Nadeel is het risico dat de verkoopprocedure (verkoop per object) meer tijd in beslag zal nemen

Dit scenario levert naar schatting een netto opbrengst op van ca €350.000,- (opbrengst panden € 1.200.000,- kosten Fuca € 300.000,- en kosten casco en verkoop € 550.000,-). Het voordeel hiervan is dat de doelgroep (starters op de woningmarkt) alsnog gedeeltelijk kan worden bediend. Ook hier kan de eis worden gesteld de bouwplaats als leerwerkplaats te gebruiken.

De gemeente loopt bij dit scenario extra financiële risico's zoals die van het verbouwisico (verborgen gebreken) en het verkooprisico (lange verkoopperiode ivm verslechter(en)de woningmarkt). Dit kan er toe leiden dat de gemeente extra kosten zal moeten maken (raming 50.000 euro) en er mogelijk een deel van de kosten niet terug verdiend zal worden. Hier is in de kostenopstelling rekening gehouden.

Effect Grondexploitatie

De grex Fuca complex 028 toonde een tekort van € 657.000,-

De MPG 2012 toont een tekort van € 1.351.000,-

Met het in 2011 genomen besluit voor funderings en cascoherstel (2011 127478) en de noodzakelijke bijstelling van de opbrengsten levert het voorliggende besluit tov het resultaat van de grex, MPG 2011, een beperking van de verslechtering van de grondexploitatie met € 220.000,- op. Het tekort in het MPG 2012 komt hierdoor op € 1.161.000,-

De overige effecten die niet binnen dit besluit vallen zullen in het MPG 2012 bij de kadernota worden aangeboden.