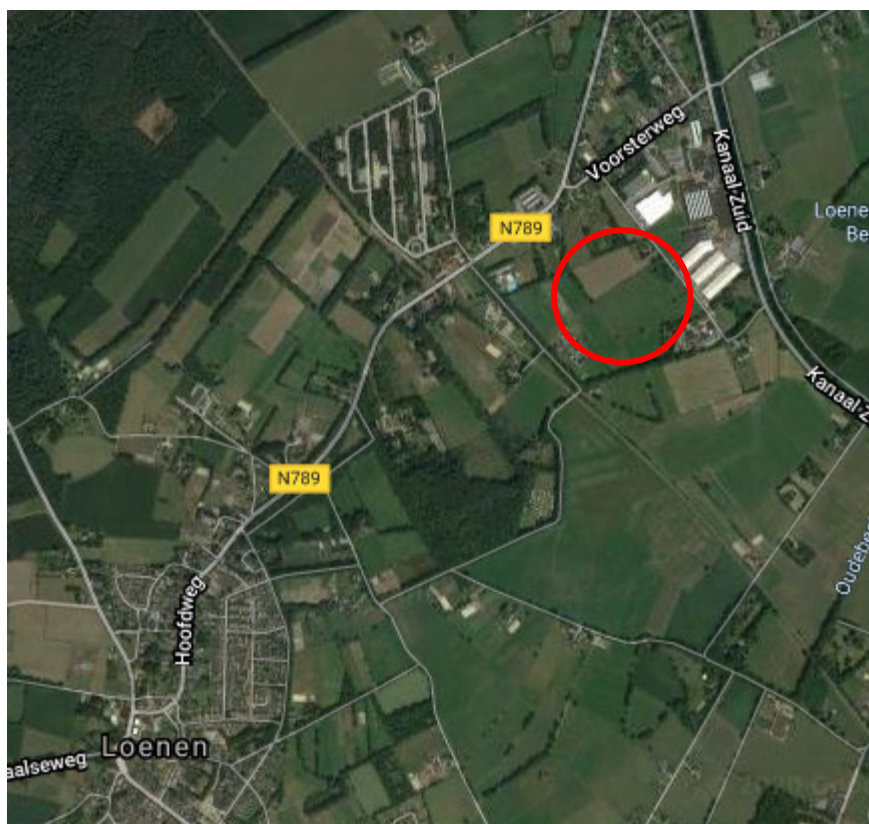


Uitbreiding bedrijventerrein Kieveen

‘Toelichting op de grondexploitatie’



Status:
Datum:
Status:

Concept
19 mei 2020
Niet openbaar

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding/leeswijzer	3
2. Bedrijventerrein Kieveen	4
2.1 Het huidig bedrijventerrein Kieveen.....	4
2.2 De aanleiding en noodzaak voor uitbreiding	4
2.3 De uitbreiding.....	4
3. De grondexploitatie	6
3.1 Parameters	6
3.2 Het programma.....	6
3.3 Fasering	6
3.4 De kosten en opbrengsten	6
4. De risico's en kansen	9
5. De financiële haalbaarheid en de Algemene Reserve Grondbedrijf	12

1. Inleiding/leeswijzer

In dit document wordt inzicht gegeven in de benodigde investeringen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen en de opbrengsten die daar tegenover staan. Het doel hiervan is inzicht geven in het totale financiële plaatje en de financiële risico's die dit met zich meebrengt.

De opbouw is als volgt: In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het bedrijventerrein en de aanleiding van het voorstel dat nu voorligt. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in de grondexploitatie. Dit betreft een toelichting op de algemene uitgangspunten (rekentechnische parameters), de kosten en de opbrengsten die in de grondexploitatie zijn opgenomen.

In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de risico's die de gemeente op dit moment ziet. Omdat de gemeente actief de uitbreiding van het bedrijventerrein zal oppakken brengt dit financiële risico's met zich mee. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 wordt een dekkingsvoorstel gedaan en de financiële effecten daarvan voor het Grondbedrijf.

2. Bedrijventerrein Kieveen

2.1 Het huidig bedrijventerrein Kieveen

Het huidige bedrijventerrein Kieveen omvat 10 ha en wordt ingesloten door Kanaal-Zuid, de Voorsterweg en Kieveen. Op het huidige terrein is een aantal bedrijven gevestigd zoals: Thomassen, Wellington Bedden, Sonac, Solid pack Holding BV, Aupa Automotive, Star Twin Motors. Het terrein wordt ontsloten via Kanaal-Zuid, rechtstreeks op de Voorsterweg of via Kieveen naar de Voorsterweg. Aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein aan de overzijde van Kieveen ligt de potentiële uitbreidingslocatie.

De ideeën voor de uitbreiding van Kieveen zijn al van ruim 10 jaar geleden. Echter tot nu is er nog niet met de uitbreiding gestart. In 2012 is de zogenaamde 'wachtkamerstatus' aan Kieveen toegekend. Dit betekent dat de locatie een reserveringslocatie is en pas ontwikkeld kan worden bij een concrete marktbehoefte. De opbrengsten uit de verkoop van grond zullen de te maken kosten voor een bouw- en woonrijp terrein moeten dekken. Daarom is destijds gezegd dat als er zekerheid is over de afname van minimaal 2 hectare bedrijventerrein gestart kan worden met de planologische procedure.

Voor het RPW (Regionaal Programma Werklocaties) is door bureau STEC een behoefte onderzoek naar bedrijventerreinen gedaan. De uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen (hierna ook te noemen: 'het project') is ter grootte van 4 hectare opgenomen in de programmering voor bedrijventerreinen van het RPW om te voorzien in de regionale behoefte voor de periode 2019-2030.

De locatie heeft nu voornamelijk een agrarische bestemming waardoor een uitbreiding niet past binnen het nu geldende bestemmingsplan. Op de beoogde uitbreidingslocatie Kieveen is naast de 4 hectare bedrijventerrein ook 2 hectare gereserveerd voor een zonnepark.

2.2 De aanleiding en noodzaak voor uitbreiding

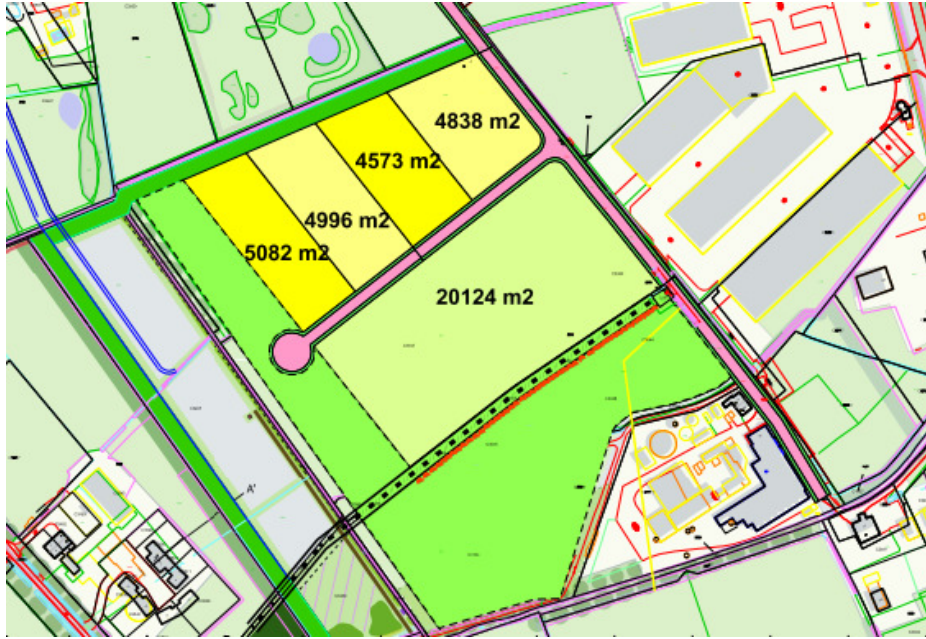
In september 2019 hebben een 4-tal bedrijven zich gemeld die geïnteresseerd zijn grond af te nemen in Kieveen. Eerder zijn onderhandelingen met partijen op niets uitgelopen daarom is nu eerst middels een intentieovereenkomst de status van deze belangstelling gepeild.

De intentieovereenkomst is op 24 januari jl. door 4 partijen ondertekend. Deze 4 partijen zullen gezamenlijk 3 ha afnemen. De gemeente zal zorgdragen voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken. De bedrijven zullen een kavel afnemen en zelf zorgdragen voor de inrichting van het kavel en de bebouwing.

2.3 De uitbreiding

De voorgenomen uitbreiding komt ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein Kieveen. Deze locatie is al langer in beeld voor een uitbreiding en de grond is volledig in eigendom van de gemeente Apeldoorn. In totaal gaat het om een bruto uitbreiding van circa 6 hectare waarvan circa 4 hectare uitgegeven kan worden voor bedrijvigheid. De overige 2 hectare betreft openbaar gebied zoals ontsluiting, grond voor waterberging en een houtwal waarmee het bedrijventerrein wordt 'ingepakt'.

Naast de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt er door de gemeente gewerkt aan de realisatie van een zonnepark. De realisatie van het zonnepark valt buiten de scope van dit project.



3. De grondexploitatie

3.1 Parameters

Voor de haalbaarheidsberekening voor de uitbreiding van Kieveen zijn de parameters gelijk gehouden aan het MPG 2020. Dat betekent dat de doorrekening met de volgende parameters heeft plaatsgevonden:

- Rente 1,5%
- Kostenstijging 2%
- Opbrengststijging 0%

3.2 Het programma

Zoals hierboven omschreven maakt de uitbreiding van Kieveen ongeveer 4 hectare aan uitgeefbare bedrijfskavels mogelijk. Voor een deel worden deze bedrijfskavels gebruikt voor de uitbreiding van bestaande bedrijven op het huidige bedrijventerrein Kieveen. Met deze bedrijven heeft de gemeente eind 2019 een intentieovereenkomst gesloten.

3.3 Fasering

Deze notitie betreft de afronding van de programmafase en de opstart van de ontwerpfase. Met deze stap worden de gronden uit de Overige Gronden gehaald en in exploitatie genomen (Bouwgrond in Exploitatie). Met de opening van de grondexploitatie moet de volgende stap gezet gaan worden richting de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Het doel is om in 2021 de bestemming te wijzigen (mogelijk vergezeld van een Milieueffectrapportage) om in 2022 het gebied bouwrijp op te kunnen leveren.

De eerste uitgifte kan vervolgens in 2022 plaatsvinden. Omdat er met verschillende bedrijven een intentieovereenkomst is gesloten verwacht de gemeente dat kort na het bouwrijp maken over wordt gegaan tot de eerste uitgifte van de kavels. De kavels waarvoor nog geen afnemer in beeld is zullen in de jaren daarna verkocht gaan worden.

3.4 De kosten en opbrengsten

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de verschillende kosten en opbrengsten die in de grondexploitatieberekening zijn opgenomen. In onderstaande tabel zijn de kosten en opbrengsten op hoofdlijnen weergegeven en per onderdeel wordt een toelichting gegeven:

Haalbaarheidsberekening uitbreiding Kieveen			
Kosten			
Verwerving incl sloopkosten	€	*	
Bouw- en woonrijp maken incl VTU	€	*	
Planontwikkelingskosten	€	*	
Overige kosten (10% onvoorzien)	€	*	
Totaal kosten	€	*	
Opbrengsten			
Verkoop bouwrijpe grond	€	*	
Totaal opbrengsten	€	*	
Rente	€	*	
Kostenstijging	€	*	
Eindwaarde	€	*	
Netto Contante waarde per 1-1-2020	€	*	

De geraamde kosten

Verwerving

De gronden zijn in het verleden verworven door de gemeente ten behoeve van de uitbreiding van Kieveen. Volgens het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) moeten de gronden die ontwikkeld gaan worden tegen de boekwaarde worden ingebracht in de grondexploitatie.

De bruto boekwaarde van het gehele gebied (dus ook de delen die niet bij het bedrijventerrein worden betrokken) bedraagt circa * . In 2012 heeft uw raad besloten Kieveen voorlopig niet te ontwikkelen en is er een verliesvoorziening getroffen om het verschil tussen de bruto boekwaarde en de huidige marktwaarde (grotendeels Agrarisch en twee woningen) af te dekken. Per 1-1-2020 bedraagt de verliesvoorziening * .

Bruto boekwaarde Kieveen	€	*
Verliesvoorziening Kieveen	€	*
Netto boekwaarde Kieveen	€	*

Het resultaat van de doorrekening wordt afgezet tegen de getroffen verliesvoorziening. Als het resultaat gunstiger is dan de bestaande verliesvoorziening dan is dat een voordelig effect en kan een gedeelte van deze gelden vrijvallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Is dit resultaat negatiever dan is een bijdrage uit de ARG noodzakelijk. De gronden in Kieveen die niet betrokken worden bij de ontwikkeling van Kieveen worden afgewaardeerd naar de waarde op basis van de huidige bestemming en opgenomen onder de materiële vaste activa. Dit kan financieel neutraal plaatsvinden omdat de verliesvoorziening is getroffen om dit af te dekken.

Zoals aangegeven wordt een gedeelte van de grond in Kieveen betrokken bij de ontwikkeling. De netto boekwaarde van de grond in de haalbaarheidsberekening is * . Daarnaast wordt er rekening gehouden met circa * voor de sloopkosten van Kieveen 10 en een mogelijke asbestsanering in de woning.

Bouw- en woonrijp maken

De raming van de kosten ten behoeve van het bouw en woonrijp maken van Kieveen is gebaseerd op het laatste schetsontwerp. Het gaat om de aanleg van de NUTS-voorzieningen, het bouwrijp maken van het bedrijventerrein, de gedeeltelijke reconstructie van de weg Kieveen en het woonrijp maken van de ontsluitingsweg op het bedrijventerrein. Daarnaast wordt er een houtwal aangelegd en een waterberging.

De natuurcompensatie zal, afhankelijk van het veldonderzoek dat nu plaatsvindt en in juli is afgerond, plaats moeten vinden voor: huismus, steenuil en vleermuizen en evt. marterachtigen: wezel, bunzing en hermelijn. De houtwal en waterberging kan zo aangelegd worden dat dit ook dient als natuurcompensatie.

Planontwikkelingskosten

De planontwikkelingskosten bestaan uit apparaatskosten. Er zijn diverse gemeentelijk adviseurs betrokken, om het plan verder uit te werken. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt vanuit de gemeente getoetst, het ontwerp van de openbare ruimte werkt de gemeente uit, ook de uitvoering van de aanleg zal vanuit de gemeente begeleid worden. De contracten met alle partijen zijn vanuit de gemeente opgesteld, de benodigde bestemmingsplanherziening wordt door de gemeente verzorgd inclusief alle onderzoeken. De financiële begeleiding en projectleiding vallen hier ook onder.

Overige kosten

Conform het Uitvoeringskader Grondbedrijf is in de programmafase rekening gehouden met een post onvoorzien van 10%.

De geraamde opbrengsten

Verkoop bouwrijpe grond

De bedrijfsgronden die bouwrijp uitgegeven kunnen worden zijn door een externe makelaar getaxeerd op * . De gronden zijn daarom tegen deze waarde in de exploitatie opgenomen.

4. De risico's en kansen

Deze risicoparaagraaf moet meer inzicht geven in de risico's en de kansen die momenteel door de projectorganisatie zijn gesignaleerd en gepaard gaan met het actief ontwikkelen van een gedeelte van Kieveen tot een bedrijventerrein. Vervolgens zijn deze risico's en kansen zo goed als mogelijk gekwantificeerd (omvang in €) maar desondanks zijn het inschattingen en is het vaak niet mogelijk om deze gedetailleerd te ramen. Daarnaast worden voor Kieveen de projectoverstijgende risico's doorgerekend en deze zullen onderdeel zijn van het risicoprofiel.

De inventarisatie van de risico's en kansen geven meer inzicht in de gevoeligheid van het ontwikkelen van een bedrijventerrein en de thema's die, zo mogelijk, nader uitgewerkt moeten worden. Daarnaast geeft het inzicht in het bruto risicoprofiel van het project. Om de stap te kunnen maken naar het netto benodigd weerstandsvermogen moet er ook gekeken worden naar de beschikbare weerstandscapaciteit dat al in het project zit. Dat is in dit geval de post onvoorzien van 10% over de kosten en het positieve netto contante waarde resultaat.

De projectspecifieke risico's

1. Lagere grondwaarde

De opbrengsten zijn tegen de getaxeerde waarde opgenomen in de exploitatieberekening. Dat neemt niet weg dat de gronden in de toekomst mogelijk in waarde kunnen dalen of dat bedrijven verleid moeten worden met een (geringe) korting op de grondprijs.

Dit risico zal beperkt worden door in de vroeg stadium overeenkomsten te sluiten en vervolgens de grotere investeringen te doen zoals het bouw- en woonrijp maken. Daarom wordt voorgesteld * als minimale grondprijs aan te houden..

Met het uitgangspunt dat voor minimaal 2 hectare verkoopovereenkomsten moet worden gesloten voordat grote investeringen worden gedaan wordt er **geen aanvullend risicobedrag voorgesteld**.

2. Terugtrekken van geïnteresseerde bedrijven

Met verschillende bedrijven is een intentieovereenkomst gesloten voor de afname van grond. Dit is echter geen harde verplichting en kan dus ook niet afgedwongen worden. Het risico is aanwezig dat bedrijven zich terugtrekken omdat ze economisch niet meer vitaal zijn of elders inmiddels een plek hebben gevonden.

Het risico kan zoals hierboven omschreven beperkt worden door in een vroegtijdig stadium bedrijven vast te leggen (met een minimum van 2 hectare) voordat er grote investeringen worden gedaan. Desondanks is het risico aanwezig dat een gedeelte van de grond niet direct wordt verkocht en/of later verkocht zal gaan worden.

Ervan uitgaande dat de verkoop van 2 hectare bedrijfskavels op voorhand zeker is dan resteert er nog een grondverkoop van * dat minder zekerheid heeft. Dit brengt het risico met zich mee dat de verkoop vertraagd met een **negatief rente-effect van** * op jaarbasis. Daarnaast is de kans aanwezig dat de gemeente na een aantal jaar alsnog met de grondprijs moet zakken om bedrijven te verleiden zich alsnog te vestigen in Kieveen. Bij een daling van ongeveer 30% van de grondwaarde gaat het om een **risico van** * .

3. Tegenvallers bij het bouwrijp maken

Naast het risico dat de prijzen harden stijgen dan de geraamde 2% per jaar is de kans op tegenvallers aanwezig die de 10% onvoorzien overstijgen. Zeker in de fase waarin dit project zit is het risico aanwezig omdat bepaalde onderzoeken (bijvoorbeeld bodem en stikstof) nog uitgevoerd moeten worden. In de civiele raming wordt echter rekening gehouden met tegenvallers als gevolg van nadere uitwerking. Niet met een toename van de kostenstijging die nu op 2% is gezet. Wanneer de kostenstijging langjarig 4% zal zijn dan komt dit neer op een **maximaal risico van** * .

4. Hogere kosten geluidwerende voorzieningen

Er wordt rekening gehouden met kosten voor geluidwerende voorzieningen voor verschillende woningen. Hiervoor zijn in overleg met de OVIJ aannames gedaan die later nader uitgewerkt moeten worden. De OVIJ

heeft een ruime inschatting gemaakt van de kosten. Bij een kostenoverschrijding van 20% gaat het om
* **aan extra kosten.**

5. Extra investering voor Ecologie

De natuurcompensatie zal, afhankelijk van het veldonderzoek dat nu plaatsvindt en in juli is, plaats moeten vinden voor: huismus, steenuil en vleermuizen en evt. marterachtigen: wezel, bunzing en hermelijn. Op dit moment is het uitgangspunt dat de houtwal en waterberging zo aangelegd kan worden dat dit ook dient als natuurcompensatie. Het risico is aanwezig dat dit niet toereikend is en dit zal nog nader onderzocht worden. Vooral nog is het **risico ingeschat op** *

6. Stikstof

De uitstoot van stikstof moet berekend worden voor de realisatiefase en de gebruiksfase.

Realisatiefase bouwrijpmaken

Hiervoor worden geen problemen verwacht. De berekening laat zien dat de toename niet boven de 0,00 mol/ha/jr komt.

Realisatiefase voor gebouwen

De verwachte uitstoot van stikstof in de realisatiefase is nog niet doorgerekend omdat dit afhankelijk is van de wijze waarop er gebouwd gaat worden. Eén van de opties is om de kopers van een kavel de verplichting op te leggen om te bouwen zonder een negatief effect op de natura 2000 gebieden. De mogelijkheden hiertoe ontwikkelen zich in snel tempo. Daarnaast behoort het gefaseerd bebouwen van de kavels eveneens tot de opties.

Gebruiksfase

Op dit moment is er een berekening gemaakt van de verwachte verkeersbewegingen en de verwachte stikstofuitstoot. Uit de berekening is een depositie gekomen van 0,02 mol/ha/jaar en dat is een kleine overschrijding van de norm. De uitstoot van het gebruik van de opstallen zal hier nog bij gaan komen. Dit is afhankelijk van de bestemmingsmogelijkheden, het type bedrijven dat zich op het terrein zal gaan vestigen en de mate van duurzaamheid van de opstallen. Verwacht wordt dat de overschrijding iets zal gaan toenemen.

In de vervolgfase van het project zal dit nader uitgewerkt moeten worden en onderzocht moeten worden hoe de uitstoot van stikstof verminderd en/of opgelost kan worden. De verwachting is dat de uitstoot opgelost kan worden zonder een grote financiële impact op het project. Desondanks is het risico dat aandacht moet krijgen.

In dit stadium kan er geen uitspraak worden gedaan op de financiële impact en wordt dit risico op p.m. gezet.

7. Procesrisico ivm bezwaren uit de omgeving

De kans is aanwezig dat er veel bezwaren uit de directe buurt tegen het bestemmingsplan zullen komen. Dit kan leiden tot extra proceskosten met mogelijk vertraging van het project. Het risico dat vertraging met zich meebrengt is in voorgaande risico's al verwerkt. Dat kan gaan over kostenstijging, vertraging van de uitgifte en/of de afname van interesse vanuit de bedrijven.

8. Bodemverontreiniging en PFAS

Door de OVIV is geadviseerd omtrent mogelijke bodemverontreiniging op de locatie. Ter hoogte van de voormalige locatie Kieveen is over een oppervlak van ca 1.200 m² tot een diepte van 0,5 meter minus maaiveld asbest in de grond aangetoond tot boven de interventiewaarde. Het betreft een geval van ernstige verontreiniging ingevolge de Wet bodembescherming (Wbb). De verontreiniging is middels art. 41 Wbb gemeld bij het bevoegde gezag de provincie Gelderland. Bij ontwikkeling van deze locatie zijn (mogelijk) saneringsmaatregelen noodzakelijk. In de berekening is uitgegaan van de maximum variant van de sanering. Een aanvullend risico op extra kosten is daarom niet meegenomen in de doorrekening.

Daarnaast zal als één van de vervolgstappen gekeken worden naar de aanwezigheid van mogelijke gevaarlijke stoffen in de bodem. Een recent voorbeeld daarvan is de stof PFAS. Het is niet mogelijk om daar nu een aanname in de te doen en een risicobedrag door te rekenen.

De projectspecifieke kansen

1. Verkoop woning Voorsterweg

De boekwaarde van de woning aan de Voorsterweg met achterliggende perceel is verwerkt in de grondexploitatieberekening omdat een stukje van het perceel nodig is voor de reconstructie van de weg Kieveen. Er wordt geen rekening gehouden met de verkoop van de woning en de resterende gronden omdat niet zeker is dat de woning haar woonbestemming kan behouden. Er wordt rekening gehouden met een kans dat de woning met achterliggende grond alsnog verkocht kan worden. **Voorlopig wordt deze kans ingeschat op** *

2. Verkoop resterende gronden met agrarische bestemming.

In dit stadium van het project is nog niet exact aan te geven waar de grenzen van het project komen te liggen en welke gronden uiteindelijk alsnog met een agrarische bestemming verkocht kunnen worden. De verkavelingskaart zal nog nader uitgewerkt gaan worden met daarin bijvoorbeeld thema's als natuurcompensatie en waterberging nader uitgewerkt. De kans is aanwezig dat een deel van de gronden alsnog verkocht kunnen worden tegen de agrarische waarde. Als 0,5 hectare verkocht kan worden tegen de agrarische waarde dan vertegenwoordigd dat een **kans van** *

Bovenstaande risico's zijn doorgerekend en resulteren in een bruto benodigd weerstandsvermogen van *

De projectoverstijgende risico's

De projectoverstijgende risico's zijn losgelaten op de haalbaarheidsberekening van Kieveen. De analyse ten behoeve van de projectoverstijgende risico's verschaft inzicht in de gevoeligheid van de ramingen indien de parameters wijzigen of plannen niet gehaald worden.

Hieronder is in tabelvorm weergegeven de bandbreedte op de projectoverstijgende risico's:

	Bandbreedte	
Inflatie opbrengsten	-2,0%	2,0%
Inflatie kosten	-1,0%	3,5%
Fasering gronduitgifte	0,0 jr.	+ 2 jr.
Mutatie rente	-0,3%	0,5%

De doorrekening van de projectoverstijgende risico's resulteren in de bruto benodigd weerstandsvermogen van *

Het netto benodigd weerstandsvermogen

Zoals hierboven beschreven wordt voor de berekening van het netto benodigd weerstandsvermogen gekeken naar de beschikbare weerstandscapaciteit in de haalbaarheidsberekening. In dit geval is dat de post onvoorzien en het berekende positieve NCW-resultaat.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de netto benodigde weerstandscapaciteit als volgt:

Bruto risico's (projectspecifiek en overstijgend)	€	*
Post onvoorzien	-/-	€ *
Positief NCW-resultaat	-/-	€ *
Netto benodigd weerstandsvermogen	€	*

5. De financiële haalbaarheid en de Algemene Reserve Grondbedrijf

Op basis van de informatie die op dit moment beschikbaar is is een grondexploitatieberekening gemaakt. Het resultaat van deze berekening heeft een positieve netto contante waarde (ncw). Deze positieve ncw betekent dat mogelijk een stukje van de verliezen uit het verleden goedge maakt kunnen worden met de ontwikkeling van een gedeelte van Kieveen. Dit positieve ncw resultaat kan echter niet losgezien worden van de risico's. Deze kunnen ervoor zorgen dat het resultaat afneemt

Het positieve netto contante waarde resultaat is per 1-1-2020 € *

Op basis van de risico's is het bruto benodigde weerstandsvermogen berekend op € *. Van dit bruto benodigde weerstandsvermogen kan het verwachte positieve ncw resultaat en de post onvoorzien afgetrokken worden. Het resultaat hiervan is het netto benodigde weerstandsvermogen en het bedrag dat in de Algemene Reserve Grondbedrijf opgenomen moet worden om toekomstige risico's op te kunnen vangen. **Voor het project Kieveen is het netto benodigde weerstandsvermogen berekend op een bedrag van €**

*