FINANCIELE PARAGRAAF RAADSVOORSTEL

Doel De Raad van de gemeente Duiven inzicht geven in de financiële kaders en begroting die ten grondslag ligt aan de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord. Het is daarmee tevens kader stellend voor de grondaankopen die nodig zijn voor deze ontwikkeling.

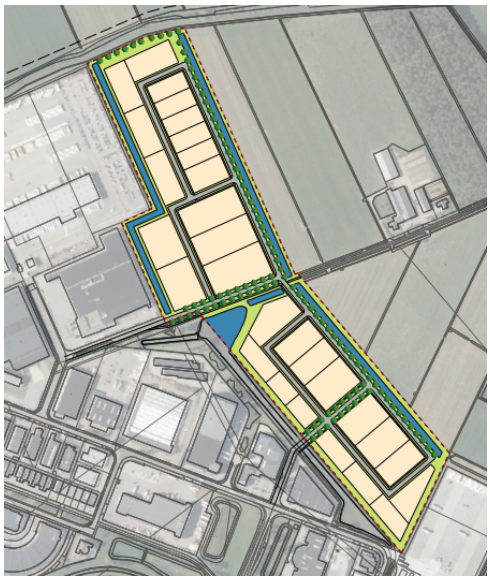
Opdrachtgever: Gemeente Duiven

Achtergrond: De gemeente Duiven is voornemens om het bedrijventerrein Centerpoort-Noord uit te breiden in oostelijke richting om ruimte te bieden voor de economische ontwikkelingen binnen de regio. De toekomstige uitbreiding heeft de naam “Centerpoort-Noord 2.0”. De gemeente heeft in de afgelopen periode de (financiële) mogelijkheden verkent van de voorgestelde ontwikkeling en is hierover in contact getreden met de grondeigenaren in het gebied waar de uitbreiding is beoogd.

Aanpak: Om een goed beeld te krijgen van de kosten en baten van de realisatie van Centerpoort-Noord 2.0 heeft onafhankelijk financieel adviesbureau Stadkwadraat de plannen vertaalt naar een eerste financiële businesscase en waardebepaling van de aan te kopen gronden. Deze studie betreft vertrouwelijke financiële informatie. Daarom is de detailonderbouwing alleen te inzage beschikbaar en geen onderdeel van de openbare stukken.

Leeswijzer: In dit document wordt een beknopte toelichting gegeven op de onderliggende businesscase voor de ontwikkeling van Centerpoort-Noord 2.0. Hierin zullen de belangrijkste onderleggers en kaders benoemd worden en zal op hoofdlijnen inzicht worden gegevens in kosten en baten. De kopjes en toelichting in dit eerste deel van pagina 1 zijn naar verwachting al in de andere delen van het raadsvoorstel voorzien en daarmee niet relevant om op te nemen. De kerntekst voorziet seq. in de financiële paragraaf voor het Raadsvoorstel (zie hieronder).

Financiële paragraaf Raadsvoorstel



Het ontwikkelgebied ligt ten noordoosten van het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Noord. De huidige functie van het gebied is voornamelijk agrarisch en het gebied wordt begrenst door de Wijde Wetering aan de noordzijde, de Giesbeeksestraat aan de zuidoostzijde en het bestaande bedrijventerrein aan de westzijde. Het plangebied wordt door de Kosterstraat in twee delen gesplitst. De gemeente heeft (buiten een beperkt aan m² openbare ruimte) geen grondeigendom in dit gebied.

Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader is opgesteld door Stedenbouwkundig bureau SAB (17-11-2020). De door SAB opgestelde verkavelingsstudie is als uitgangspunt gehanteerd voor de financiële vertaling door Stadkwadraat (zie figuur hiernaast). De verkavelingsstudie voorziet in **8,8 hectare netto uitgeefbaar gebied** en past daarmee (ruim) binnen de regionale afspraken die de ruimte geeft tot 10 hectare uit te geven bedrijvenkavels. Dit betekent dat de gemeente in de uitvoering nog flexibiliteit heeft om grotere kavels te realiseren als hier vraag naar is en nog ruimte heeft om tegenvallers in de uitvoering op te vangen

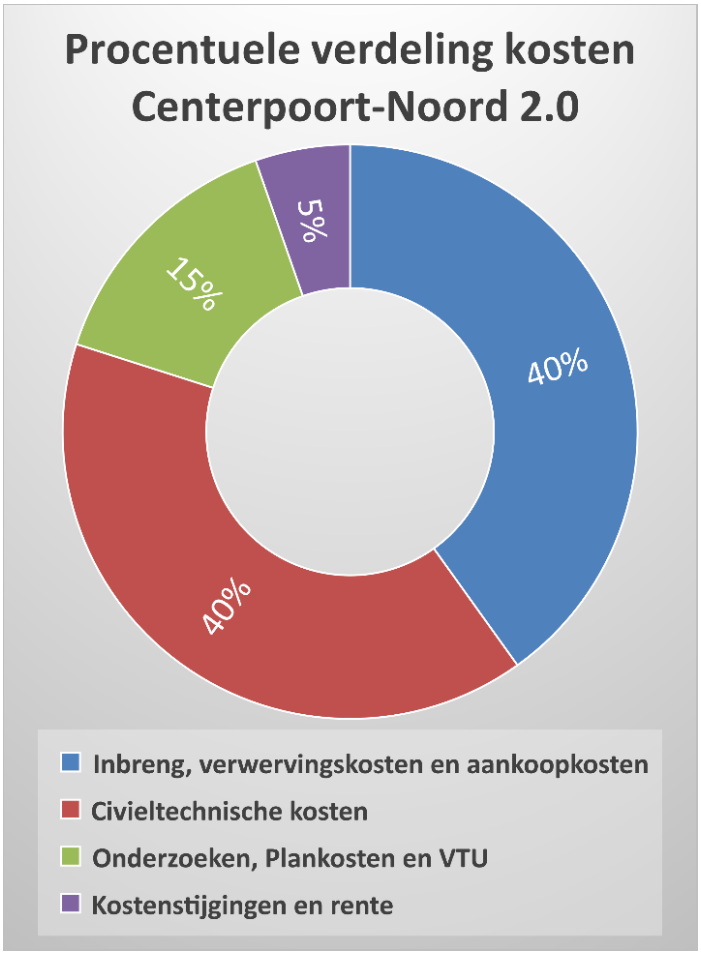
met een hoger aandeel uitgeefbaar gebied. Om de ruim 8,8 hectare uitgeefbaar terrein te kunnen maken is een plangebied inclusief openbare ruimte (ontsluiting, groen en water) van ruim 16,1 hectare nodig. Het waterschap heeft ca. 0,3 hectare in eigendom. Deze gronden blijven gehandhaafd. De overige gronden (gemeente 0,4 hectare en particulier 15,4 hectare) worden ingebracht in de businesscase ten behoeve van ontwikkeling naar bedrijventerrein.

Businesscase Centerpoort-Noord 2.0

De door adviesbureau Stadkwadraat opgestelde businesscase heeft als onderlegger een concept grondexploitatie-opzet op basis van de verkavelingsstudie van SAB. Een grondexploitatie-opzet is de balans van alle (grond)kosten en (grond)opbrengsten die verband houden met de ontwikkeling en realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling, zoals in dit geval Centerpoort-Noord 2.0. De geraamde kosten en opbrengsten worden in de tijd gerealiseerd/gefaseerd. In de grondexploitatie-opzet wordt dan ook rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging tijdens de planvoorbereiding en -uitvoering en tevens met renteverliezen en -inkomsten voor de financiering van de exploitatie.
Een sluitende businesscase met een acceptabel en passend risicoprofiel, passend bij de fase van uitwerking is voor de ontwikkeling Centerpoort-Noord 2.0 als uitgangspunt gehanteerd. De overeengekomen verwervingsprijzen zijn opgenomen in de businesscase. Deze verwervingsprijzen komen nagenoeg overeen met de residueel bepaalde inbrengwaarde bij een sluitende businesscase.

De opbrengst uit gronduitgifte van bedrijvenkavels (8,8 hectare) wordt op grond van een marktonderzoek naar vergelijkbare terreinen in de regio geraamd op ruim **€ 14 miljoen** (huidig prijspeil). De kostenkant bestaat uit de volgende kosten:

1. Planvoorbereidings-/planontwikkelingskosten (POK), de onderzoeken die nodig voor het omgevingsplan en de kosten van engineering, voorbereiding en toezicht tijdens de uitvoering (VTU).
2. De kosten van bouw- en woonrijpmaken (aanleg openbare ruimte).
3. De verwervings- en inbrengkosten van de gronden inclusief aankoopkosten.



De totale grond(produktie)kosten zijn op basis van de verkavelingsstudie geraamd op circa **€ 14 miljoen** (huidig prijspeil). Rekening houdend met opbrengsten- en kostenstijging plus rentekosten gedurende de looptijd van het project (tot 2027) is sprake van een sluitende businesscase. Anders gezegd met de begrote opbrengsten uit gronduitgifte kunnen de begrote kosten worden afgedekt. Kortom, op basis van de verkavelingsstudie, is sprake van een **sluitende businesscase** . Waarbij rekening is gehouden met een evenwichtig risicoprofiel passend bij deze fase. De afspraken met grondeigenaren ten aanzien van de aankoop van hun gronden, de condities waaronder dit plaatsvindt en de mogelijkheid tot een beperkte oppervlakte voor

zelfrealisatie via een anterieure overeenkomst passen binnen de kaders van de businesscase zoals opgesteld door Stadkwadraat.