

De rapportage “Verplaatsing overlast gevende bedrijven Emopad’ is volledig verwerkt in de Raadsinformatiebrief. Er is dus geen losse en/of uitgebreide versie van de rapportage.

De opzet van de verschillende berekeningen is als volgt:

De post verwervingen is met de aankoop van een groot aantal bedrijven logischerwijze de grootste kostenpost. De wervingen zijn gebaseerd op de WOZ-waarde 2021 van de bedrijven¹. Voor heel het gebied is dat 12,2 miljoen euro. De WOZ-waarde is bij de aankoop van woningen een goede indicatieve benadering. Bij bedrijven moet voor een realistische prijs rekening gehouden worden met allerlei opslagen. Daarom is de WOZ-waarde omgerekend naar de minnelijke verwervingswaarde. Waarbij de minnelijke verwervingswaarde is wat de gemeente moet betalen als het bedrijf zelf graag wil meewerken aan verplaatsing. Gerekend is met een plus van 20% ten opzichte van de WOZ-waarde. Dat betekent in geld een plus van 2,4 miljoen euro. Dat bedrag moet gezien worden als de noodzakelijke smeerolie om bedrijven die kunnen en vooral willen verplaatsen te helpen die stap te zetten. Dat die smeerolie noodzakelijk is wordt hieronder duidelijk.

Regionaal is er een groot tekort aan bedrijventerreinen. Daarom is aangenomen dat slechts 30% van de bedrijven tegen minnelijke verwervingswaarde aangekocht kan worden. De andere 70% van de bedrijven zal niet vrijwillig verplaatst kunnen worden. Deze laatste groep zal aangekocht moeten worden tegen onteigeningswaarde. Bij onteigeningswaarde worden alle juridisch denkbare bijkomende schadeposten betaald die voortvloeien uit de onteigening. Enkele van de meest voorkomende schadeposten zijn: vermogensschade, investeringsschade, inkomensschade, verplaatsingsschade, financieringsschade, bijkomende kosten/schaden, verhuis- en herinrichtingskosten en omrijsschade (kilometervergoeding voor een periode van 10 jaar). Als het bedrijf moet stoppen moet ook gedacht worden aan de vergoeding voor het ontbinden van alle arbeidsovereenkomsten van het personeel. Onteigeningswaarde ligt daardoor substantieel hoger dan de minnelijke verwervingswaarde. In de berekening is een daarom een plus opgenomen van 12,2 miljoen euro. Dat is een verdubbeling van de WOZ-waarde. Uiteraard weten de eigenaren (of de door hen ingehuurde adviseurs) van die bedrijven dat uiteindelijk de bijkomende schadeposten betaald worden. In de praktijk wachten de meeste bedrijven tot die bijkomende schadeposten betaald gaan worden. En vanuit positie van de bedrijven bekeken; die vergoedingen van alle schadeposten bestaan niet voor niks. Zonder de vergoeding van alle juridische denkbare bijkomende schadeposten is verplaatsing naar een andere locatie -of bedrijfsbeëindiging- voor hen financieel eigenlijk niet mogelijk.

Daarnaast zijn er uiteraard de kosten voor het slopen, bouw- en woonrijpmaken van het gebied en plankosten. Deze kosten zijn geraamd door PAS B.V. (voluit planeconomie & gebiedsontwikkeling adviesbureau Pas B.V.). Voor het hele gebied bedragen die afgerond 12,9 miljoen euro.

Opgeteld in totaal een bedrag van 39,8 miljoen euro aan kosten.

¹ WOZ-waardes van bedrijven zijn vertrouwelijk. De gemeente heeft de WOZ-waardes daarom alleen als totaalbedrag per deelgebied gekregen. Op die manier zijn de WOZ-waardes toch vertrouwelijk. De berekening van de waarde van de eigendommen van de Pali Group is gebaseerd op vergelijkbare te koop staande bedrijven.

Op basis van de volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten is een reëel aantal woningen en appartementen in het plangebied opgenomen. Vervolgens zijn de grondopbrengsten van de verschillende woningtypes doorerekend op basis van advies van PAS B.V.. Daarbij moet bedacht worden dat op basis van raadsbeleid, om te bouwen voor de juiste doelgroepen, 30% van de woningen sociale huurwoningen betreft en 36% van de woningen de categorie betaalbaar betreft. De resterende 34% van de woningen betreft vrije sector. Dit heeft consequenties voor de te verwachten opbrengsten. De totaal te verwachten opbrengsten bedragen 20,6 miljoen euro. De 30% sociale huurwoningen genereren een opbrengst van 2,2 miljoen euro. De 36% betaalbare woningen genereert een opbrengst van 3,9 miljoen euro. De 34 procent vrije sector woningen genereert het merendeel van de opbrengsten met 14,5 miljoen euro.

Reken-technisch is het resultaat op waarde nu 19 miljoen euro negatief. Rekening houdend met een redelijke tijdspad voor een dergelijke ontwikkeling van circa 20 jaar geeft dit een bijkomende rentelast en kosten- en opbrengstenstijging van ruim 10 miljoen euro. De uitkomst van de berekening bedraagt dan de gemelde circa 30 miljoen euro negatief.