Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	168-2024
Datum	:	7 november 2024
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	H.S. te Winkel en K. Wartena
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Aanpassing financiële uitkomsten berekening uitbreiding bedrijventerrein

Aanleiding:
In het collegebesluit en raadsvoorstel voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in Aalten worden cijfers genoemd uit de financiële doorrekening van planeconomisch bureau Urban Reality. Het blijkt dat deze cijfers niet overeenkomen met de laatst uitgevoerde financiële doorrekening. Middels deze raadsmededeling wordt deze wijziging onder de aandacht gebracht en hersteld.

Inhoud mededeling:

In het raadsvoorstel staat onder argumenten het volgende opgenomen:

2.2 De financiële doorrekening geeft inzicht in de te verwachten kosten en opbrengsten. RoyalHaskoningDHV heeft eind 2023 een globale financiële haalbaarheidsscan uitgevoerd. Het planeconomisch adviesbureau Urban Reality heeft recentelijk een verdergaande financiële doorrekening gemaakt van de te verwachten kosten en opbrengsten. Hierbij is rekening gehouden met het wegzetten van de activiteiten in de tijd, inclusief rente en kosten- en opbrengstenstijgingen. Verder is een realistische inschatting gemaakt van het aantal te realiseren hectares, een belangrijk gegeven voor de te verwachten opbrengsten. Deze manier van berekenen geeft een beter beeld van het te verwachten resultaat.

Uit de financiële doorrekening van Urban Reality komen de volgende verwachte exploitatietekorten naar voren:

Gebied	***Netto hectares***	***Exploitatietekort (euro)***
bos + middengebied + westelijk deel	*16,2*	*820.000*
bos + middengebied	*11,6*	*943.000*
middengebied + westelijk deel	*12,8*	*1.706.000*

Het lijkt op dit moment niet mogelijk het nieuwe bedrijventerrein kostenneutraal of winstgevend te realiseren. Bij de verdere uitwerking wordt een grondexploitatie opgesteld, dat geeft opnieuw meer inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten. Wel is te zien dat realisatie van bedrijventerrein in (een gedeelte van) het bosgebied een positieve invloed heeft op de uitkomsten. Uit de berekeningen blijkt verder dat de verwachte latere realisatie van het bedrijventerrein (met name vanwege de netcongestie) een negatieve invloed heeft op de uitkomsten. We investeren al wel in planuitwerking, grondaankoop e.d., maar daar staan op afzienbare termijn geen opbrengsten tegenover.

Het blijkt nu dat de genoemde exploitatietekorten in het raadsvoorstel en collegebesluit niet overeenkomen met de nieuwste rapportage van Urban Reality. De tabel ziet er op basis van de nieuwste rapportage als volgt uit:

Gebied	***Netto hectares***	***Exploitatietekort (euro)***
bos + middengebied + westelijk deel	*16,2*	*807.000*
bos + middengebied	*11,9*	*448.000*
middengebied + westelijk deel	*12,8*	*1.693.000*

Het verschil is te verklaren door het aantal netto hectares. In de laatste rapportage zijn de tekeningen iets aangepast, waardoor het aantal netto uit te geven m^2 is gewijzigd. Dit heeft invloed op de berekeningen. Kleine aanpassingen hebben direct invloed op het resultaat. Meer uitgeefbare vierkante meters betekent meer opbrengsten en minder kosten. Dit verklaart de afname van het exploitatietekort bij de variant ‘bos + middengebied’, omdat het aantal netto uitgeefbare hectares met 0,3 hectare toegenomen is in de laatst getekende versie.

Deze aanpassingen vormen geen aanleiding voor het wijzigen van de tekst onder de tabel in het raadsvoorstel.
Mocht deze raadsmededeling vragen oproepen bij uw raad, dan zullen wij deze vragen schriftelijk middels een raadsmededeling beantwoorden.