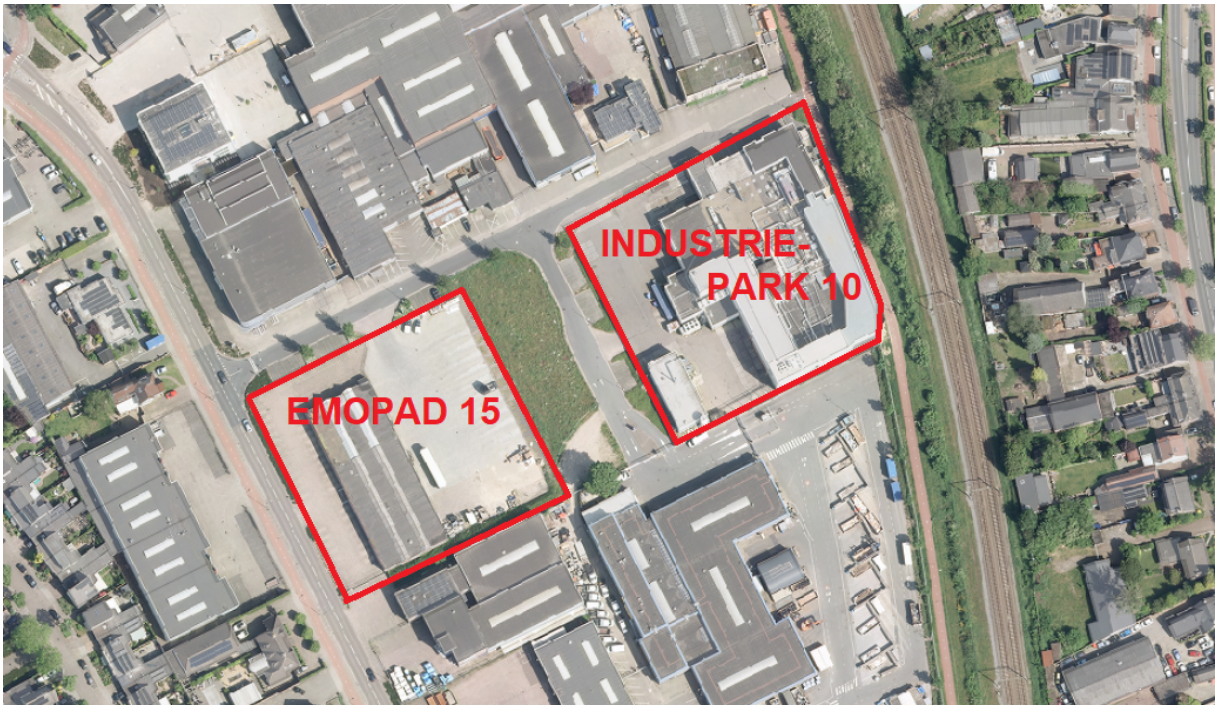
Businesscase aankoop van de panden Industriepark 10 en Emopad 15

Inleiding

Al gedurende vele jaren wordt in een substantieel deel van de kern van Geldrop geur- en geluidsoverlast ervaren van slachterij Pali gelegen aan Industriepark 10. In het recente verleden zijn daarom meerdere geur- en geluidsonderzoeken verricht door de ontstane maatschappelijke onvrede. Aankoop van het pand zorgt ervoor dat de slachtactiviteiten definitief stoppen en dat daarmee ook de ervaren geur- en geluidsoverlast definitief beëindigd wordt. Hiermee wordt voornoemd maatschappelijk probleem opgelost. En door het oplossen van het probleem wordt Geldrop een betere plek om te wonen en te werken.

Pali heeft kenbaar gemaakt dat het de beide locaties in Geldrop wil verkopen. Dus dat betekent naast Industriepark 10 ook de locatie aan Emopad 15, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1. Beide locaties Pali te Geldrop

De aankoop van Industriepark 10 en Emopad 15 kost opgeteld een bedrag van € 5,5 miljoen voor de gemeente. Daartegenover staan uiteraard ook opbrengsten:

1. De locaties kunnen opnieuw uitgegeven worden aan bedrijven.
2. Ook hebben bestaande aansluitingen op het overbelaste elektriciteitsnet een financiële waarde die terugkomt in een hogere grondwaarde.
3. Daarnaast is er in de begroting de afgelopen jaren consequent extra incidenteel geld aangevraagd voor de begeleiding van diverse onderzoeken naar geur- en geluidsonderzoek. Incidentele kosten die betrekking hebben op Pali zullen logischerwijze niet meer op de begroting opgevoerd worden.
4. Ten slotte zal de gemeente minder ambtelijke uren kwijt zijn aan het begeleiden van Pali.

De aankoop van de slachterij

Om de geuroverlast definitief te laten stoppen wordt de slachterij aangekocht. De aankoop van beide panden voor een totaalbedrag van € 5.500.000 zal niet volledig terugverdiend worden. Er ontstaat een financieel tekort.

De locatie kunnen opnieuw uitgegeven worden aan bedrijven.

De verwachting is dat de locaties binnen enkele jaren weer worden verkocht. Bij verkoop van de locaties verwachten wij een opbrengst van € 3.100.000. De gemeente gaat hiervoor eerst plannen maken en later verkopen. Er zal een quickscan opgesteld worden om zo het meest reële scenario van hergebruik van beide locaties uit te werken en hoe een zo laag mogelijk financieel tekort kan worden bewerkstelligd.

Als bijkomend voordeel heeft de gemeente weer bedrijfslocaties en kan het daardoor binnen de gemeente desgewenst bedrijven verplaatsen.

Waarde bestaande aansluiting op het elektriciteitsnet

Bestaande aansluitingen op het elektriciteitsnet hebben een financiële waarde. Op dit moment kunnen er in grote delen van Noord-Brabant (maar eigenlijk in heel Nederland) geen nieuwe bedrijven(terreinen) worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Het bestaande elektriciteitsnet is namelijk overbelast. Dit wordt ook wel netcongestie genoemd. De overbelasting van het bestaande elektriciteitsnetwerk zorgt ervoor dat bedrijven die veel stroom gebruiken (minimaal 3x80 ampère) niet kunnen worden aangesloten op het stroomnet en dat ook de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zonder gereserveerde capaciteit op het stroomnet niet kunnen worden ontwikkeld. Recent is duidelijk geworden dat het deels nog te ontwikkelen bedrijventerrein Habraken in onze nabijgelegen gemeente Veldhoven niet aangesloten kan worden op het elektriciteitsnet. De voorspellingen van netbeheerders is dat deze problemen in zijn algemeenheid tot minimaal 2030 zullen aanhouden.

De overbelasting van het bestaande elektriciteitsnetwerk zorgt ervoor dat het de komende jaren lastig is nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. De vraag naar bedrijfsgrond is en blijft echter hoog. Kortom, de huidige uitdagingen met betrekking tot het elektriciteitsnet beperken ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, wat leidt tot schaarste van bestaande kavels en daarmee sterk stijgende grondprijzen van kavels met een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk. Vandaar dat de grond door de bestaande zware aansluiting (minimaal 3x80 ampère) een extra hoge waarde toegekend wordt.

Minder geld nodig voor het begeleiden van Pali

Door de ervaren overlast zijn er de afgelopen jaren de nodige (incidentele) kosten gemaakt door de gemeente voor met name de ODZOB. Het betreft kosten voor onder andere onderzoeken naar geur- en geluidsoverlast, handhaving en voor vergunningen. Indien wij niet overgaan tot aankoop en Pali besluit op de huidige locatie uit te willen breiden, zullen de (incidentele) kosten logischerwijze nog verder oplopen. Een aankoop van de locaties voorkomt deze extra kosten.
Omdat deze bedragen niet in de begrotingsramingen zijn opgenomen, kunnen we dit echter niet inzetten als dekkingsmiddel voor de aankoop.

Formeel kan voorgaande niet gezien worden als een bezuiniging, maar dat is het in de praktijk natuurlijk wel, echter niet op de begroting.

Minder ambtelijke uren

Tot slot worden er -als Pali stopt met haar slachtactiviteiten- ambtelijk geen onderzoeken naar de Pali meer begeleid. De afgelopen jaren betrof dat opgeteld circa 10 uur per week. Ook hier kan het formeel niet als een bezuiniging gezien worden, omdat de betreffende ambtenaren aan andere projecten gaan werken, maar dat is het in de praktijk natuurlijk deels wel. Veiligheidshalve wordt hier als resultaat € 0 meegenomen.

<u>Resume</u>

In totaal kost de aankoop de gemeente:

	Kosten:
Aankoop Industriepark 10 en Emopad 15	€ 5.500.000
Totaal	**€ 5.500.000**

In totaal levert de aankoop de gemeente het volgende op:

	Opbrengsten:
Waarde te verkopen gronden	€ 3.100.000
Totaal	**€ 3.100.000**

In totaal een resultaat van -/- € 5.500.000 + € 3.100.000 = -/- € 2.400.000