

Onderwerp: Verkabeling 110 kV leiding Tusveld – Groeneveld
Uitwerken Financiële onderbouwing opbrengst alternatief 4

Dcs: 1862348

Van : M. ten Dam
Datum: 18 mei 2020

Bij de behandeling van het haalbaarheidsonderzoek naar de verkabeling van de 110 kV leiding door Almelo in het Politiek Beraad van 14 april 2020, heeft een meerderheid van de raad zich uitgesproken voor realisatie van alternatief 3; verkabeling onder het zelfde tracé waar nu de bovengrondse leiding loopt.

Bewoners uit het Tusveld (Bolk en Wilmink) hebben de raad aan het college doen verzoeken om in het kader van het keuzebesluit toch nog dieper in te gaan op de financiële aspecten van alternatief 4, een omleiding van de verkabeling om de stad, die een toekomstvast en duurzaam alternatief kan vormen voor verkabeling binnen de bebouwde kom.

In deze memo is het resultaat verwoord van onderzoek naar mogelijke extra middelen voor deze variant die ca. € 14,1 mln. kost tegen ca. 9,3 mln. voor alternatief 3. Deze mogelijke extra middelen bestaan enerzijds uit extra bijdragen van Rijk en provincie, anderzijds uit veronderstelde waardevermeerdering van onroerende zaken langs de te verwijderen hoogspanningslijn.

1. *Bijdrage andere overheden*

In het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van grote onzekerheid in een rijks- en provinciale bijdrage voor alternatief 4. Dit vanwege de kosten die ruim 50% meer bedragen dan alternatief 3, waardoor Tennet ambtelijk al had aangegeven te twijfelen aan de doelmatigheid van de investering in alternatief 4. De provincie gaat in haar begroting uit van een bijdrage voor een korte variant.

Aanvullend overleg met Rijk (Tennet) en provincie heeft opgeleverd dat het Rijk (alsnog) bereid is om 80% van alternatief 4 voor haar rekening te nemen. De provincie blijft bij haar bod om 10% van alternatief 3 te vergoeden, tot een maximum van 950.000,-. Dit betekent dat het kostenverschil voor de gemeente tussen alternatieven 3 en 4 flink verkleind wordt (tabel 1).

2. *Extra inkomsten door omleggen kabels*

De raad heeft aangegeven dat zij graag een nadere onderbouwing wil van het uitgangspunt van B&W dat verkabeling weinig middelen (in de zin van waardestijging van onroerend goed in de gemeente) zou opleveren ter

financiering daarvan. Gedacht werd aan a. stijging OZB inkomsten en b. herontwikkeling vrijkomende gronden.

a. Stijging OZB inkomsten

Het weghalen van bovengrondse kabels kan inderdaad leiden tot (een beperkte) waardestijging van aanliggende woningen. In de jurisprudentie daaromtrent hebben wij twee voorbeelden aangetroffen (Oostzaan en Zoetermeer) waarbij de rechter een waardedaling van 5% heeft vastgesteld bij woningen die zeer kort op nieuwe leidingen waren gepositioneerd (tot 36 meter afstand).

Voor de vuist weg zou (analoog redenerend) het verwijderen van de kabels in Almelo een 5% waardestijging kunnen betekenen voor maximaal ca. 20 woningen in Groeneveld, 100 in Windmolenbroek en 40 in Nijrees, Uitgaande van een WOZ-woningwaarde (aanne) in het gebied van gemiddeld ca. € 250.000 betekent dat 12.500 gemiddelde waardevermeerdering per woning (theoretisch). Aan WOZ betekent dit 0,17% (de heffingsgrondslag in Almelo) maal 12.500 extra opbrengst is ca 21,25 euro per woning maal 160 = ca. € 3.400 extra ozb inkomsten voor de gemeente per jaar. Voor bedrijven zijn er geen gegevens beschikbaar, maar ligt een waardestijging minder voor de hand omdat die maar zeer beperkt wordt beïnvloed door visuele kwaliteit van de omgeving.

Overigens gaat de Ozb opbrengst begrotingstechnisch 1 op 1 naar de algemene middelen en kan zij niet geormerkt worden voor een specifiek doel (zoals verkabeling).

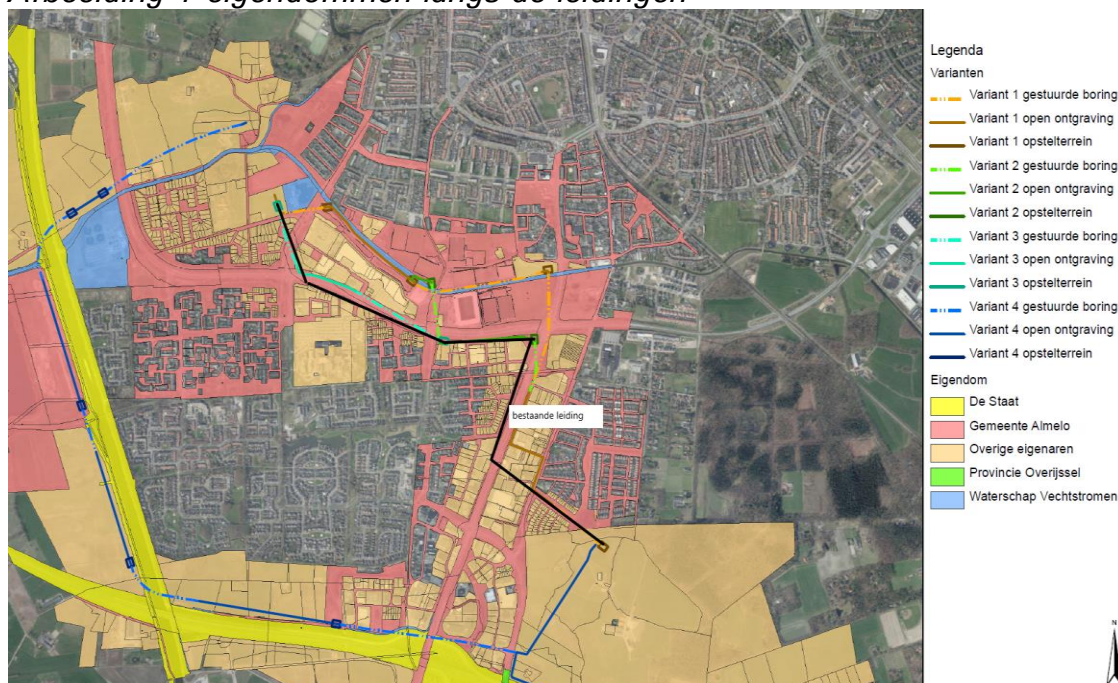
b. Herontwikkeling vrij komende gronden

Hieronder vindt u een kaart met daarin de eigendomsverhoudingen in het verkabelingsgebied. De zwarte lijn betreft de huidige leiding die komt te vervallen. Op de vraag in hoeverre hierdoor ontwikkel- en daarmee verdienmogelijkheden ontstaan geeft de kaart snel duidelijkheid. Goed zichtbaar is dat de leiding weliswaar veelal boven gemeentegrond is gelegen, maar dat dit voor het overgrote deel bermen langs de HR Holstlaan en de Weezebeeksingel betreft. In deze bermen is vanwege allerlei redenen geen plaats voor herontwikkeling. De enige twee plekken waar dat wel mogelijk zou kunnen zijn is de strook gras, onder de leiding door het Nijrees alsmede een perceel aan de Bakspieker in het Groeneveld. In beide gevallen betreft het heel beperkte percelen qua oppervlakte, ook is het de vraag in hoeverre het grasveld door het Nijrees überhaupt bebouwd kan worden en is het de vraag in hoeverre omwonenden herontwikkeling zullen waarderen. De velden worden nu immers gebruikt voor recreatieve doeleinden van de bewoners.

Omdat daarnaast aanzienlijke kosten zijn verbonden aan herontwikkeling (o.a. aanpassing openbare ruimte, ontsluiting en nutsleidingen, voeren van

planprocedures, mogelijk planschade etc.) is het niet opportuun hieraan bij voorbaat netto opbrengsten te verbinden. Binnenstedelijke ontwikkeling is overigens in zijn algemeenheid verlieslatend.

Afbeelding 1 eigendommen langs de leidingen



Conclusie financieel

In onderstaande tabel zijn de verschillen aangegeven in financieel opzicht tussen de alternatieven 3 en 4, onder de huidige inzichten en de recente schriftelijke toezegging van Tennet:

Tabel 1

Variant	Kosten	Bijdrage rijk	Bijdrage provincie	Deel gemeente
3	€ 9.271.086	€ 7.416.868	€ 950.000	€ 904.218
4	€ 14.084.161	€ 11.267.329	€ 950.000	€ 1.866.832

De kapitaallast van het gemeentelijk deel van alternatief 3 is ca € 32.500 per jaar en die van alternatief 4 ongeveer het dubbele. € 65.000 op basis van de huidige rentestand en afschrijving in 40 jaar.

Bovenstaande analyse geeft aan dat deze lasten slechts heel beperkt of niet terug zijn te verdienen in de waardeestijging van onroerende zaken (geschat op € 3.400 per jaar