

Indicatieve financiële verkenning verplaatsing bedrijven Coen- & Vlothaven

Concept d.d. 27 november 2017

Doel van de verkenning en conclusie

Deze verkenning heeft ten doel om op hoofdlijnen inzicht te krijgen in het financiële effect van de verplaatsing van de bedrijven nu gesitueerd in de Coen en vlothaven. De verkenning bestaat uit een optelling van de door partijen benoemde investeringsbedragen en overige kasstromen. De verkenning is gebaseerd op normbedragen en kengetallen, en is dan ook zeer globaal karakter van karakter.

Waarom deze financiële verkenning? Op basis van deze verkenning kan beoordeeld worden of het te verwachten resultaat zodanig is dat verdere uitwerking zinvol is. De verkenning is door partijen in gezamenlijkheid gemaakt.

De conclusie op basis van deze verkenning is dat het te verwachten resultaat negatief is. Rekening houdend met de investeringen in bovenwijkse infrastructuur resteert een tekort van circa 5.1, 2, b tot 5.1, 2, b. Een aanzienlijk tekort, dat echter niet een zodanige omvang heeft dat geen perspectief voor verplaatsing en ontwikkeling bestaat.

In de komende periode zal een verdere financiële uitwerking plaatsvinden. Dat gebeurt op het niveau van de individuele partijen. Daarbij wordt rekening gehouden met de beoogde locatie van de partij, het moment waarop de verplaatsing plaatsvindt en de overige specifieke kenmerken van de betreffende partij. Bij die uitwerking kunnen ook verschillende ontwikkelscenario's betrokken worden zoals het verplaatsen en vervolgens ontwikkelen van de vrijgekomen ruimte door een derde partij.

Opzet

De berekening kent de volgende onderdelen:

1. Algemene uitgangspunten
2. Kosten van de nieuwe locatie van vestiging van de convenantspartijen
3. Kosten van de transformatie van de huidige vestigingslocatie
4. Opbrengsten van de transformatie van de huidige vestigingslocatie
5. Fasering
6. Overige kosten
7. Paramaters
8. Resultaat
9. Knoppen om aan te draaien

Ad 1 Algemene uitgangspunten van de berekening

De algemene uitgangspunten bij deze berekening zijn de volgende:

- zowel de huidige locatie als de nieuwe locatie zijn 77 ha groot
- zowel de huidige fabrieken als de nieuwe fabrieken hebben een omvang van 205.000 m² bvo

- het programma en de dichtheid zijn conform de ontwikkelstrategie van Haven Stad
- de berekening gaat uit van één totale business case waarin alle kosten en opbrengsten zitten voor de Bedrijven, het Havenbedrijf van Amsterdam en de gemeente Amsterdam

Geen van de partijen kan rechten ontlenen aan de gemaakte berekening

Ad 2 Kosten nieuwe locatie

Kosten met betrekking tot de nieuwe locatie:

- Bouwrijp maken. De nieuwe vestigingslocatie van de locatie moet geschikt gemaakt worden voor gebruik. Dat geschikt maken kan bestaan uit egaliseren van de grond, ophogen van het gebied, het graven van havenbekkens, het aanleggen van kademuren en het aanleggen van toegangswegen. Of al deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en in welke omvang is afhankelijk van de nieuwe locatie van vestiging. Die is op dit moment nog niet bekend. Deze verkenning is daarom gebaseerd op een normbedrag (€ 5.1, 2, b - per m2 grond). Op basis daarvan bedragen de kosten in totaal 5.1, 2, b ;
- Bouw van de nieuwe fabrieken. Volgens opgave van Bunge, Eggerdink, ICL bedragen de kosten van de nieuwbouw en het verhuizen van de oude naar de nieuwe locatie:

Bunge	€ 5.1, 2, b
ICL	€
Eggerding	€
Totaal	€

De kosten van bouw en verhuizing bedragen daarmee circa € 5.1, 2, b per m2 bvo. Voor het verplaatsen van de overige bedrijven is een post opgenomen van € 5.1, 2, b .

Kosten nieuwe locatie:	
Bouwrijp maken	5.1, 2, b
Bouw + verhuizen fabrieken	
Verplaatsen overige bedrijven onvoorzien	5.1, 2, b
kosten proces en onderzoeken	
Totaal kosten nieuwe locatie	5.1, 2, b

Ad 3 Kosten Coen- & Vlothaven

Kosten met betrekking tot de huidige locatie

- Sloop huidige fabrieken. Nadat de bedrijven zijn verhuisd, kunnen de oude fabrieken worden gesloopt. Hiervoor is een indicatief bedrag bepaald van € 5.1, 2, b per m2).
- Bodemsanering: De bodem moet worden gesaneerd. Hiervoor is een indicatief bedrag bepaald van € 5.1, 2, b per m2 terrein).
- Bouwrijp maken. Voor het bouwrijp maken is een indicatief bedrag bepaald van € 5.1, 2, b inclusief voorbereiding en toezicht (€ 5.1, 2, b per m2)

- Herstel kademuren: Er is van uit gegaan dat langs 75% van de oever de kade moet worden hersteld. Hiervoor is een bedrag opgenomen van € ^{5.1, 2, b} [redacted] per m1)
- Bouwwegen en aanleg openbaar gebied: Na voorgaande werkzaamheden kan de Coen- & Vlothaven worden ingericht. Er is daarbij van uit gegaan dat ^{5.1, 2, b} [redacted] % van het terrein openbaar wordt. De helft hiervan wordt tijdelijk ingericht voor € ^{5.1, 2, b} [redacted] - per m2. Voor de definitieve inrichting is gerekend met een bedrag van € ^{5.1, 2, b} [redacted] per m2. Deze bedragen zijn inclusief voorbereiding en toezicht. De definitieve inrichting behelst aanleg van wegen en groen, planten van bomen, aanleg van straatmeubilair en speelplaatsen en de aanleg van eventueel civiele constructie
- Kabels en leidingen. Voor kabels en leidingen is een bedrag van € ^{5.1, 2, b} [redacted] opgenomen ^{5.1, 2, b} [redacted] % over de kosten voor het bouw- en woonrijp maken)
- Duurzaamheidsambities. In de ontwikkelingsvisie van Haven Stad zijn diverse ambities op het gebied van duurzaamheid geformuleerd. Er is daarom een bedrag van € ^{5.1, 2, b} [redacted] per woning opgenomen voor die ambities, een totaal € ^{5.1, 2, b} [redacted].

Kosten Coen- & Vlothaven:	
Sloop	[redacted]
Bodemsanering	[redacted]
Bouwrijp maken	[redacted]
Kademuren	[redacted]
Bouwwegen	[redacted]
aanleg openbaar gebied	[redacted]
kabels en leidingen	[redacted]
ambities duurzaamheid	[redacted]
onvoorzien	[redacted]
kosten proces en onderzoeken	[redacted]
Totaal kosten	[redacted]

Ad 4 Opbrengsten Coen- & Vlothaven

Uitgangspunten bij het bepalen van de opbrengsten zijn:

- Coen- & Vlothaven wordt conform de ontwikkelingsvisie van Haven Stad gebouwd met een Floor Space Index (FSI) van 2. Wanneer 65% van het terrein uitgeefbaar is, betekent dat een FSI van 3 op de uitgeefbare kavels
- 80% van het volume is wonen en 20% van het volume is niet-wonen
- Van het wonen wordt 40% in de sociale sector gebouwd, 40% in de middeldure huur en 20% in de vrije sector. Dit is conform de huidige bestuurlijke ambitie.

Hieronder zijn de indicatieve prijzen weergegeven die horen bij de twee genoemde segmenten (wonen en niet-wonen). Bij de prijsstelling is rekening gehouden met de lange periode waarover de ontwikkeling plaatsvindt. Het is niet aannemelijk dat gedurende die gehele periode het huidige economische hoogtij zich zal voorzetten.

wonen	aantal	m2 bvo/won	vormfactor	m2 gbo/won	grondprijs / m2 bvo	Grondopbr won	totaal
sociale huur	40%	6160	70	0,75	53	5.1, 2, b	
middeldure huur	40%	6160	70	0,75	53		
vrije sector	20%	3080	120	0,75	90		
TOTAAL	100%	15400	80	0,75	60		

Van het segment niet-wonen moet 25% beschikbaar zijn voor betaalbare bedrijfsruimten.

niet wonen		m2 bvo	grondprijs/m2 bvo	totaal
commerciële plint	25%	77.000	5.1, 2, b	
bedrijfsruimte	25%	77.000		
kantoor	0%	-		
sociaal/cultureel/ maatschappelijk	50%	154.000		
TOTAAL	100%	308.000		

Grondopbrengst Coen- & Vlothaven:	
Wonen	5.1, 2, b
Niet-wonen	
Totaal grondopbrengsten	

Ad 5 Fasering

De fasering in deze verkenning is als volgt:

- In 2019 wordt gestart met het bouwrijp maken van de nieuwe locatie. Dat neemt vier jaar in beslag;
- Daarna worden de nieuwe fabrieken gebouwd. Die bouw neemt 5 jaar in beslag (opgave bedrijven);
- Uiterlijk in 2027 zijn de bedrijven verhuisd en kan gestart worden met de sloop van de huidige fabrieken (2 jaar) en de bodemsanering (2 jaar);
- Daarna volgt het verbeteren van de kades (4 jaar). Het bouwrijp maken om het gebied geschikt te maken voor woningbouw gaat 1 jaar vooraf aan start bouw en het woonrijp maken vindt 1 jaar na start bouw plaats;
- De uitgifte van de grond vindt gedurende 10 jaar plaats vanaf 2032.

FASERING	2019-22	2023-26	2027-30	2031-34	2035-38	2039-42
Bouwrijp maken nieuwe grond incl nieuwe kades						
Bouwkosten 3 nieuwe fabrieken						



Ad 6 Overige kosten

Bovenwijkse infrastructuur

De kosten voor het bereikbaar maken van heel Haven Stad zijn nu indicatief bepaald op 5.1, 2, b. In de Coen- en Vlothaven komt 5.1, 2, b % van het programma van Haven Stad. Daarom wordt een deel van deze kosten toegerekend aan de Coen en Vlothaven, voor een bedrag van € 5.1, 2, b.

Inbrengwaarde grond nieuwe locatie

Omdat de grond van de nieuwe locatie een waarde heeft, moet er met deze waarde rekening gehouden worden in de business case. Deze waarde is afhankelijk van de huidige bestemming. Er is nog niet bekend naar welke locatie de bedrijven verhuizen, en als gevolg daarvan welke bestemming de nieuwe locatie nu heeft. Uitgaand van een bedrijfsbestemming is de waarde indicatief op € 5.1, 2, b gesteld (€ 5.1, 2, b per m² x 77 ha).

Ad 7 Parameters

De gehanteerde parameters zijn belang in deze verkenning: er worden grote voorinvesteringen gedaan en de periode waarover de ontwikkeling plaatsvindt is lang.

In deze verkenning is nog geen rekening gehouden met welke partij welke kosten draagt. Dat is in de latere uitwerking wel van belang: partijen hebben een ieder een eigen wijze van financieren, en daardoor verschillende rentes en vermogensrendementen. Deze verkenning op hoofdlijnen is echter doorgerekend alsof het één partij betreft.

De gehanteerde parameters zijn de volgende:

PARAMETERS

Prijsstijgingen kosten	1,00%
Prijsstijgingen opbrengsten	1,00%
rente	2,00%
discontovoet	2,00%

Prijspeil	01-01- 2017
Start exploitatie	01-01- 2017
Eindjaar	31-12- 2047

Ad 8 Resultaat

Rekening houdend met het voorgaande is het resultaat berekend. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het resultaat exclusief de overige kosten (bovenwijkse infrastructuur en inbrengwaarde, besproken onder 6), en het resultaat inclusief de overige kosten. Dat onderscheid is gemaakt in verband met de relatief grote bedragen die het betreft, gecombineerd met de grote onzekerheid over het moment van optreden.

Resultaat exclusief overige kosten

De cashflow ziet er rekening houdend met de parameters als volgt uit:



Het nominale resultaat bedraagt €5.1, 2, b. Rentekosten en prijsstijgingen (van kosten en van opbrengsten) bedragen samen €5.1, 2, b. Dit bedrag is het verschil tussen de totale nominale bedragen en de eindwaarde. De eindwaarde komt daarmee op €5.1, 2, b ofwel circa €5.1, 2, b.

Resultaat inclusief overige kosten

Resultaat (* €5.1, 2, b	
Kosten nieuwe locatie	5.1, 2, b
Kosten Coen- & Vlothaven	
Grondopbrengst wonen	
Grondopbrengst niet- wonen	
Saldo (nominaal)	

Financieringskosten*	5.1, 2, b
Saldo (eindwaarde)	
Bijdrage aan bereikbaarheid inbrengwaarde grond nieuwe locatie	
Resultaat Business Case	

* financieringskosten zijn de rentelasten, gecorrigeerd met prijsstijgingen

Over de bovenwijkse voorzieningen en de inbrengwaarde is nu geen rente en indexatie gerekend. Als meer duidelijkheid bestaat over het moment van optreden worden ze meegenomen in de fasering.

Het resultaat van de verkenning volgens de beschreven uitgangspunten bedraagt €5.1, 2, b op eindwaarde, ofwel circa €5.1, 2, b
5.1, 2, b .

Ad 9 Knoppen om aan te draaien

Er zijn diverse mogelijkheden om het resultaat te beïnvloeden. Bij de nadere uitwerking die later volgt kunnen die nader worden verkend. Er worden er hier twee genoemd:

- Het hanteren van een hogere grondprijs. Indien gerekend wordt met een hogere grondprijs voor de marktkoopwoningen van 5.1, 2, b per m2 GBO is het resultaat. In de huidige hoogconjunctuur worden dergelijke prijzen op een klein aantal plekken in Amsterdam gerealiseerd. Als die grondprijs voor alle marktkoopwoningen wordt gehanteerd is het resultaat op eindwaarde €5.1, 2, b circa 5.1, 2, b ;
- Het verhogen van de FSI van 2 naar 2,5 leidt tot een resultaat van €5.1, 2, b
5.1, 2, b

Het *moment* waarop verplaatsing en daarop volgend de woningbouw plaatsvinden is vanuit de gemeente bezien voor het financiële resultaat niet van belang. Het is dus niet zo dat het vervroegen van de start van de ontwikkeling tot een beter financieel resultaat leidt. Dat komt doordat alle kosten en opbrengsten gelijktijdig naar voren schuiven. Anders gezegd: de cashflow verandert niet door het verplaatsen van de start van de ontwikkeling in de tijd.

Vervolgproces

Door de werkgroep Proces zullen de vervolgstappen in beeld worden gebracht. De volgende stap in de financiële uitwerking is het maken van een individuele business case voor elk van de convenantspartijen. Dat kan zodra de locatie bekend is waar de betreffende partij gevestigd kan en wil worden. Bij die uitwerking kunnen ook verschillende ontwikkelscenario's betrokken worden zoals het verplaatsen en vervolgens ontwikkelen van de vrijgekomen ruimte door een derde partij.