

Indicatieve financiële verkenning verplaatsing bedrijven Coen- & Vlothaven

Concept d.d. 11 december 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} miljoen. 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.

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

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 ontlene 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	€ 5.1, 2, b
Eggerding	€ 5.1, 2, b
Totaal	€ 5.1, 2, b

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		

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 (€ 5.1, 2, b per m2).
- Bodemsanering: De bodem moet worden gesaneerd. Hiervoor is een indicatief bedrag bepaald van € 5.1, 2, b (€ 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 5.1, 2, b van de oever de kade moet worden hersteld. Hiervoor is een bedrag opgenomen van € 5.1, 2, b (€ 5.1, 2, b 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% van het terrein openbaar wordt. De helft hiervan wordt tijdelijk ingericht voor € 5.1, 2, b - per m2. Voor de definitieve inrichting is gerekend met een bedrag van € 5.1, 2, b 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 constructies.

- Kabels en leidingen. Voor kabels en leidingen is een bedrag van € 5.1, 2, b opgenomen (5.1, 2, b% 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 per woning opgenomen voor die ambities, een totaal € 5.1, 2, b.

Kosten Coen- & Vlothaven:	
Sloop	5.1, 2, b
Bodemsanering	
Bouwrijp maken	
Kademuren	
Bouwwegen	
aanleg openbaar gebied	
kabels en leidingen	
ambities duurzaamheid	5.1, 2, b
onvoorzien	
kosten proces en onderzoeken	
Totaal kosten	5.1, 2, b

Ad 4 Opbrengsten Coen- & Vlothaven

Primaire uitgangspunt bij het bepalen van de opbrengsten zijn de ontwikkelingsvisie van Haven Stad en de relevante gemeentelijke beleidsbepalingen. Die vertalen zich als volgt:

- Coen- & Vlothaven wordt conform de ontwikkelingsvisie van Haven Stad gebouwd met een Floor Space Index (FSI)¹ van 2. Wanneer 5.1, 2, b% 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 aantal woningen 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.

Aan de uitkomsten van de berekening op basis van deze uitgangspunten wordt hierna gerefereerd als 'basis'. In aanvulling op deze basisberekening is ook bepaald wat het hanteren van een FSI van 2,5 voor invloed heeft op het resultaat.

Indicatieve grondprijzen

Hieronder zijn de indicatieve grondprijzen weergegeven die horen bij de twee genoemde segmenten (wonen en niet-wonen). Deze opbrengsten zijn onder

¹ Met de FSI wordt de Floor Space Index uitgedrukt; het aantal m2 bouwvolume ten opzichte van het aantal m2 grond.

andere afhankelijk van de marktontwikkelingen in de komende 10 tot 20 jaar, de bouwkosten, de ontwikkeling van de rest van Haven Stad en de bereikbaarheid van de locatie. Met betrekking tot de indicatieve prijzen voor de woningen in vrije sector verschillen partijen van inzicht. Daarom is voor die vrije sector woningen met twee bedragen voor de grondprijzen gerekend; € 5.1, 2, b en € 5.1, 2, b per m2 gbo.

wonen		aantal		m2 bvo /won*	grondprijs/ m2 gbo	Totaal (* 5.1, 2, b)	
		fsi 2	fsi 2,5			fsi 2	fsi 2,5
sociale huur	40%	6.160	7.700	70	5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b
middeldure huur	40%	6.160	7.700	70			
vrije sector	20%	3.080	3.850	120			
TOTAAL	100%	15.400	19.250	80			€

*vormfactor bvo/gbo=0,75

wonen		aantal		m2 bvo /won*	grondprijs/ m2 gbo	Totaal (* 5.1, 2, b)	
		fsi 2	fsi 2,5			fsi 2	fsi 2,5
sociale huur	40%	6.160	7.700	70	5.1, 2, b		5.1, 2, b
middeldure huur	40%	6.160	7.700	70	€		
vrije sector	20%	3.080	3.850	120	€		
TOTAAL	100%	15.400	19.250	80	€		

*vormfactor bvo/gbo=0,75

niet wonen		m2 bvo		grondprijs/ m2 bvo	Totaal (* €5.1, 2, b)	
		fsi 2	fsi 2,5		fsi 2	fsi 2,5
commerciële plint	25%	77.000	96.250	€ 5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b
bedrijfsruimte sociaal/cultureel/ maatschappelijk	25%	77.000	96.250	€		
	50%	154.000	192.500	€		
TOTAAL	100%	308.000	385.000	€		

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

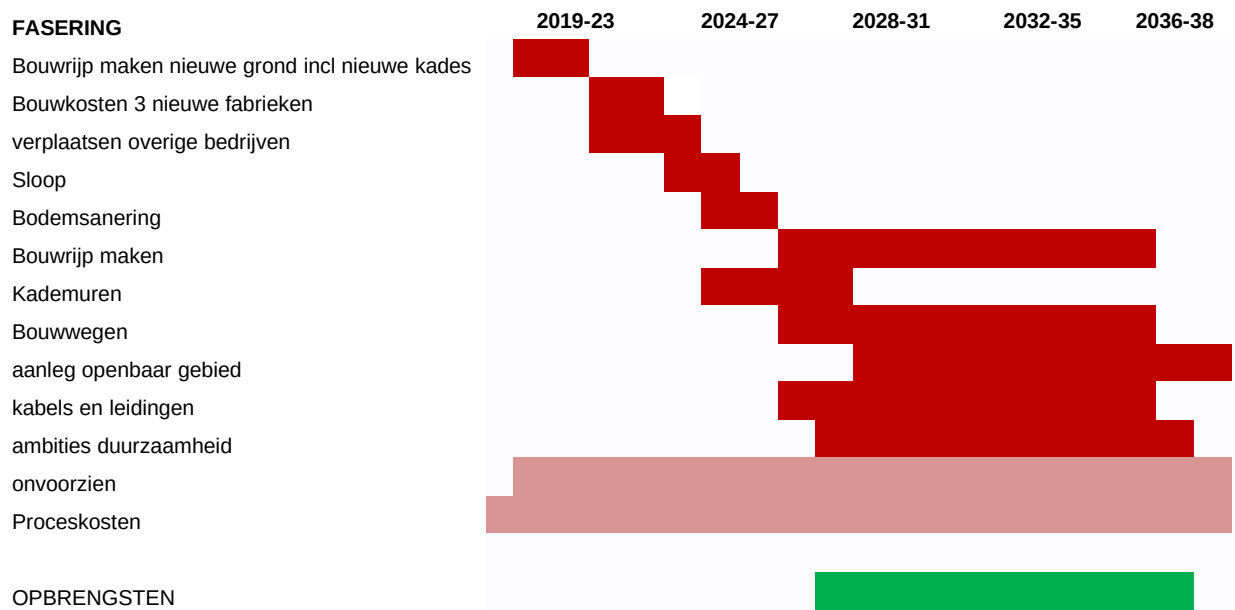
Grondopbrengst Coen- & Vlothaven:	basis	FSI=2, 5	gp vs won € 5.1, 2, b
Wonen			
Niet- wonen			
Totaal grondopbrengsten			5.1, 2, b

Ad 5 Fasering

De fasering in deze verkenning is als volgt:

- In 2020 wordt gestart met het bouwrijp maken van de nieuwe locatie. Dat neemt twee jaar in beslag;
- Daarna worden de nieuwe fabrieken gebouwd. Die bouw neemt 2 jaar in beslag;

- Uiterlijk in 2024 zijn de bedrijven verhuisd en kan gestart worden met de sloop van de huidige fabrieken en de bodemsanering (samen 3 jaar);
- Gelijkzeitig worden de kades verbeterd (4 jaar), en wordt het gebied bouwrijp gemaakt om het gebied geschikt te maken voor woningbouw. Het bouwrijp maken 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 2028.



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 █ miljoen gesteld (€ 5.1, 2, b █0 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

Rekening houdend met een grondprijs van 5.1, 2, b een FSI van 2 en met de genoemde parameters ziet de cashflow er als volgt uit:

Het nominale resultaat van de basisberekening 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 van de basisberekening komt daarmee op €5.1, 2, b ofwel circa €5.1, 2, b. Hierna is het resultaat weergegeven inclusief de *overige kosten*, aangevuld met het resultaat bij een FSI van 2,5 dan wel een grondprijs in de het segment vrije sector van €5.1, 2, b.



Resultaat *inclusief* overige kosten

Resultaat (* € 5.1, 2, b		FSI=2 ,5	gp vs won € 5.1, 2, b
Kosten nieuwe locatie			5.1, 2, b
Kosten Coen- & Vlothaven			
Grondopbrengst wonen			
Grondopbrengst niet- wonen			
Saldo (nominaal)			
Financieringskosten*			
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 circa € 5.1, 2, b tot € 5.1, 2, b op eindwaarde.