

10. Financieel economische consequenties herontwikkeling

De herontwikkeling gaat gepaard met kosten en opbrengsten die verspreid over de jaren plaatsvinden. Om inzicht te krijgen in het verloop hiervan en de invloed van onderliggende (risico) factoren hierop is een financieel-economisch model ontwikkeld.

Voor de toepassing van het financieel-economisch model is een aantal aannamen gedaan. Deze zijn:

- Alle bedragen zijn inclusief btw (tenzij anders vermeld)
- Als exploitatieperiode is 30 jaar aangehouden (vanaf 2010)
- Kosten en opbrengsten zijn op prijspeil 01-01-2009
- Kostenstijging is geraamd op 2% per jaar
- Opbrengstenstijging is geraamd op 2% per jaar
- Rentekosten en opbrengsten zijn geraamd op 5%
- Alle kosten en opbrengsten zijn gefaseerd opgenomen in een eindwaardeberekening, met als resultaat een saldo van het project op einddatum en contant gemaakt per 01-01-2009
- Restauratiekosten van de gebouwen (casco) Radio Kootwijk zijn in beeld gebracht (Spaan Erfgoedadvies, 2009)
- Onderhoud exterieur (Onderhoud 1) is geïnventariseerd (Monumentenwacht Gelderland, 2009)
- De bedragen voor Restauratie en Onderhoud zijn inclusief staartkosten (kosten aannemer)
- Vergoeding plankosten gemeente Apeldoorn (ca. € 200.000)
- Groot onderhoud op t = 2027
- Voor Advies en begeleiding is 20% van de Restauratie- en Onderhoudskosten (Onderhoud 1) opgenomen.
- Onderhoudskosten lange termijn (Onderhoud 2), na de inhaalslag gedurende de eerste jaren, waarbij voor een deel van de gebouwen het onderhoud bij de gebruiker komt te liggen.

- Toetsing en onderbouwing huuropbrengsten: Grontmij/ Marktplan, St. BOEi, Staatsbosbeheer/DLG
- Overige kosten en opbrengsten: Grontmij in overleg met Staatsbosbeheer.

De kosten en opbrengsten zijn zoveel mogelijk aan de specifieke gebouwen toegerekend. Het financieel-economische model heeft betrekking op zowel de benodigde investeringen en opbrengsten als ook de jaarlijkse exploitatielasten. De berekeningen zijn uitgevoerd vanuit het vertrekpunt dat 1 partij als investeerder en verhuurder optreedt. In een vervolg wordt nader gekeken naar vormen van samenwerking, rolverdelingen, combinaties, eventuele verkoop, etc.

Bij de doorrekening van het model is gekeken welke factoren de belangrijkste 'knoppen' vormen waaraan gedraaid kan worden om de exploitatie over een periode van 30 jaar te optimaliseren zonder afbreuk te doen aan het concept van 'Hallo Bandoeng'. Daarbij is gekeken naar de fasering, bestemmingsruimte, afschrijving en rente, opbrengsten per gebouw en algemene opbrengstenstijgingen.

Kosten en opbrengsten Gebouwen

Voor het onderhoud van monumenten is een instandhoudingplan gemaakt. Dit plan is niet alleen nodig voor het aanvragen van restauratiesubsidies, maar ook voor het ordenen van werkzaam-

heden en prioriteiten van het eigen beheer en onderhoud. Een instandhoudingplan wordt als regel opgesteld voor een periode van zes jaar. Het instandhoudingplan is per gebouw opgesteld.

Kosten

Het concept van organisch ontwikkelen betekent dat begonnen wordt met een aantal restauraties en het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud van gebouwen. Daarbij ligt de prioriteit bij de 'dragere van het concept', de gebouwen A, C, D, E, F, G, H en 50 kV. Voor de restauratie en sloop is uitgegaan van daarvoor beschikbaar te stellen subsidies van rijk, provincie en gemeenten. De kosten zijn toegerekend aan de gebouwen; voor zover niet mogelijk cq niet van toepassing zijn de kosten opgenomen onder gebiedskosten.

De gebiedskosten omvatten de volgende kosten: verwerving (nihil), sloop diverse gebouwen, infrastructuur, groen, planvoorbereiding, beheer (gebied en verhuur gebouwen), vervoerplan. De investeringen zijn gefaseerd volgens een hiervoor opgestelde planning; beheer en de kosten vanuit het vervoersplan betreffen jaarlijkse kosten.

Bij de aanpak van de gebouwen is uitgegaan van een gedeeltelijke restauratie, onderhoud, energiegebruik reducerende maatregelen en verhuurklaar maken. In onderstaand overzicht is dit weergegeven.

Overzicht aanpak gebouwen eerste fase

Gebouw	Restauratie casco	Onderhoud eerste 6 jaar	Verhuurbaar maken	Reeds in verhuur
A	V	V	V	V
C	V	V	-	V
E	V	V	V	-
G	V	V	-	-
H	V	-	-	-
K	V	V	-	V
50 kV	V	V	V	-
			V = wel	- = niet

Bij het afgebrande gebouw F wordt ervan uitgegaan dat de herontwikkeling plaatsvindt door een projectontwikkelaar danwel woningcorporatie ten behoeve van appartementen en een dorpsruimte.

Er is wel gerekend met een erfpachtcanon. Voor de watertoren is alleen gerekend met onderhoudskosten en geen opbrengsten. Voor een aantal gebouwen kan herontwikkeling op termijn alsnog starten wanneer het concept zijn waarde heeft bewezen.

Kosten worden zo veel mogelijk toegerekend naar de specifieke gebouwen. Het betreft Restauratie, onderhoud korte termijn (2009 – 2014, genoemd Onderhoud 1), onderhoud lange termijn (2015 – 2039, genoemd Onderhoud 2). Voor Restauratie en Onderhoud 1 zijn ramingen opgesteld. Deze zijn gedeeltelijk bewerkt en de dubbelingen onderling zijn eruit gehaald. Waar nodig zijn bedragen en btw toegevoegd. In onderstaand overzicht is dit weergegeven. De meest rechtse kolom betreft de subsidie (subsidie 1), zoals opgenomen in de Planexploitatie. Hierbij is voor de gebouwen uitgegaan van 80% subsidiëring van de kosten en realisatie in de eerste 5 jaar. De kolommen Restauratie (excl. dubbelingen) en Onderhoud 1 geven de bedragen voor deze onderdelen weer, zoals opgenomen in de planexploitatie. Voor de restauratiekosten zijn verschillende bedragen in omloop. Het hier aangegeven bedrag dekt de kosten van casco restauratie en bijvoorbeeld niet herstel van de vloer van gebouw A of vervanging van de kozijnen of glas. Een bedrag van 20 tot 30 miljoen euro dat eerder voor restauratiekosten geraamd zou zijn berust voor een deel op het veiligheidshalve verdubbelen van de begrote restauratiekosten en waarschijnlijk het puntjes op de 'i' zetten bij elk te restaureren gebouw: terugrestaureren naar de periode van kort na de bouw. Dit is niet de insteek van Staatsbosbeheer. Aan het gebouw mag zichtbaar zijn dat het gebruikt is.

Overzicht kosten restauratie, onderhoud 1 energiereductie en subsidie gebouwen eerste fase

Gebouw	Restauratie	Onderhoud 1 2009-2014	Restauratie en onderhoud 1 totaal	Subsidie	Energie-reductie
A					
Annexen A en B	€ 1.753.648	€ 81.557	€ 1.835.205	€ 1.835.205	€ 1.143.000
	€ 359.500		€ 359.523	€ 359.523	€ 189.000
C	€ 347.573	€ 133.195	€ 480.768	€ 480.768	€ 398.000
D	pm	pm	pm	pm	pm
E	€ 351.584	€ 170.645	€ 522.229	€ 522.229	€ 460.000
F	pm	pm	pm	pm	pm
G	€ 669.106	€ 165.011	€ 834.117	€ 834.117	€ 1.362.000
K	€ 185.921	€ 25.830	€ 211.751	€ 211.751	€ 318.000
50 kV	€ 700.491	€ 110.000	€ 810.491	€ 810.491	€ 1.004.000
subtotaal	€ 4.367.846	€ 686.238	€ 5.054.084	€ 5.054.084	€ 4.874.000
H	€ 2.275.000	Incl.	€ 2.275.000	€ 2.275.000	€ 866.000
Totaal	€ 6.642.846	€ 686.238	€ 7.329.084	€ 7.329.084	€ 5.740.000

Alle kosten zijn in beginsel toegerekend naar de gebouwen behalve de jaarlijkse onderhoudskosten (onderhoud 2) en beheerkosten (energie, verzekeringen en OZB); deze zijn in de Planexploitatie vooralsnog bij gebouw A opgenomen, omdat er geen specificatie per gebouw is. Bij gebouw A, E en 50 kV is gerekend met het verhuurbaar maken van de gebouwen. Bij de overige gebouwen wordt dit aan de huurder overgelaten. De voor de investeringen in duurzaamheid en energie benodigde middelen zijn niet in de berekening meegenomen. Voor planuitwerking en financiering wordt samenwerking gezocht met een of meer sterke partners.

Opbrengsten

De belangrijkste opbrengsten zijn huuropbrengsten. De benadering is gebaseerd op één partij die investeert en verhuurt. Gebouw A, E en 50 kV worden in verhuurklare staat opgeleverd; de overige gebouwen als casco, zodat de huurder het gebouw zelf verhuurklaar moet maken.

De huuropbrengsten zijn zoveel mogelijk benaderd vanuit de

exploitatie van de huurder. De te verwachten opbrengsten voor de huurder (die bepalend zijn voor de hoogte van de huur die betaald kan worden) zijn in belangrijke mate afhankelijk van gebruiksbeperkingen die de locatie met zich mee (laat) brengen. De totale jaarlijkse huuropbrengsten worden geraamd op € 439.200.

Subsidies

Een andere belangrijke opbrengstenpost is subsidie. In de planexploitatie is rekening gehouden met de volgende subsidies:

- Bijdragen Overheden (2009 – 2014)
- Hoogte bedrag 80% van de kosten Restauratie en Onderhoud 1
- Toerekening per gebouw (obv geraamde kosten per gebouw)
- BRIM-subsidie: jaarlijkse bijdrage € 25.000 (2015 – 2039)
- Toegerekend aan gebouw A
- ILG-bijdrage voor parkeerplaatsen 75%
- ILG-bijdrage voor landschap 95%

De ILG-bijdragen zijn toegerekend aan de gebiedskosten. Hierin zijn ook de van toepassing zijnde kosten voor respectievelijk Parkeren, Landschap en Sloopwerken opgenomen.

Kosten van maatregelen in het landschap

Voor de komende zes jaar zijn diverse maatregelen in het landschap rondom Radio Kootwijk gepland. Deze maatregelen vloeien voort uit het ILG-contract dat is afgesloten met de provincie Gelderland. Genoemde projecten vloeien voort uit de beschreven landschapsvisie in hoofdstuk 5. Kosten en opbrengsten uit subsidies zijn opgenomen in het financieel-economisch model.

Projecten landschap

Omschrijving	Jaar van uitvoering
verbindingszone eikenheg	2009
verwijderen bosstrooisel t.b.v stuifzand	2009-2010
afvoeren fosfaatrijke bouwvoor akker	2011-2012
verbindingszone radio Kootwijk met ecoduct Hoog Buurlo	2012-2014
verbinden heide Gerritsfles met Kootwijkerzand	2013-2014
aanleg fietspad Burelhul	2010-2011

Projecten Verkeer en vervoer

Op basis van het verkeer- en vervoerplan is een raming gemaakt van de benodigde investeringen en jaarlijkse kosten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de noodzakelijke inrichtingsprojecten.

Projecten verkeer en vervoer

Omschrijving	Jaar van uitvoering
P-veluwe kootwijkerduin; 100 P-plaatsen	2009-2010
P-veluwe dabbelose pad 75 P-plaatsen	2010-2011
Herinrichten terrein achter hotel H t.b.v ca. 140 P- plaatsen	2010
Transferium 't Leesten, met 250 P-plaatsen	2012-2013
Aanpassen fietspaden bij A	2014-2015
Aanleg fietsverbinding Hoog Buurlo	2014
Bebording	2010
Parkeerapparatuur	2010
Vervoermiddelen binnen complex	2015

Financieel-economisch resultaat

Alle kosten en opbrengsten (investeringen, desinvesteringen, jaarlijkse kosten en opbrengsten) zijn opgenomen in de Planexploitatie. Deze eindwaardeberekening heeft, met inachtneming van de bij uitgangspunten genoemde parameters voor kosten- en opbrengstenstijging en rente, geleid tot een positief resultaat van € 4 mln op einddatum 31-12-2039. Uitgedrukt in contante waarde per 01-01-2009 is dat € 0,9 mln (positief). Het resultaat is berekend als contante waarde over 30 jaar.

Overzicht resultaat totaal planexploitatie

Kosten	Totaal
Opbrengsten	€ 27,27
Kosten	€ 24,38
Saldo	€ 2,89
Kostenstijging 2% per jaar	€ 5,74
Opbrengstenstijging 2% per jaar	€ 8,12
Saldo prijsstijgingen	€ 2,39
Renteinvloed 5% per jaar	€ 1,29-
Saldo op eindwaarde (31-12-2039)	€ 3,99
Saldo in contante waarde (01-01-2009) bedragen x € 1 mln	€ 0,88 (positief)

Resultaten per Gebied/Gebouw

Per Gebied c.q. Gebouw zijn de resultaten nader in beschouwing genomen. Het grootste tekort ontstaat bij Gebied, waar de belangrijkste kostenposten zijn Organisatie en management (gebied en verhuur gebouwen) van jaarlijks € 185.000 (gemiddeld) en van het vervoersplan (€ 20.000 per jaar). De gebouwen laten allen een positief resultaat zien. Het resultaat van gebouw A wordt nog negatief beïnvloed door volledige toerekening van Onderhoud 2 (jaarlijks onderhoud) en van de beheerskosten (verzekering, OZB) voor alle gebouwen. Voor gebouw G is wel uitgegaan van een erfpachtopbrengst voor woon- en/of atelierruimten. Bij gebouw H zijn de eerste jaren geen huuropbrengsten gerekend vanwege de te verwachten hoge



50 kV station

'Top zeg om even binnen te komen. De stijl doet me terugdenken aan mijn schooltijd in Oud West in Amsterdam.'

investerings voor de huurder. Voor Gebouw F zijn alleen opbrengsten geraamd voor woningbouw; er zijn (nog) geen sloopkosten geraamd.

Energie

In de berekeningen is nu nog uitgegaan van relatief hoge jaarlijkse kosten voor het energiegebruik.

Deze kunnen met de voorstellen zoals die in dit rapport worden gedaan aanzienlijk teruggebracht worden. Daar staan echter grote investeringen tegenover waarvoor partners gezocht moeten worden. Er zijn ook mogelijkheden voor subsidiëring van maatregelen. Ondermeer vanuit de Stimuleringsregeling Milieu Gelderland (SMG), waarvoor innovatie een belangrijke voorwaarde is. De gemeente Apeldoorn heeft de ambitie vanaf 2020 geheel energieneutraal te zijn. De gemeente wil ook platform zijn voor nieuwe technieken en innovaties. Er is in het model gerekend met de bestaande kosten.

Risicoanalyse

De financieel-economische haalbaarheid van de herontwikkeling Radio Kootwijk is onderzocht door Grontmij. Het onderzoek resulteert in een berekening van het te verwachten saldo van de planexploitatie van € 0,9 mln positief (op contante waarde per 01-01-2009).

In het onderzoek zijn vele aannames gedaan; de lange periode van exploitatie maakt het niet goed mogelijk om een exacte raming van te verwachten kosten en opbrengsten op te stellen.

De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt. Er is een marktverkenning gedaan in de vorm van consultatie, verkenning door BOEi (met o.a. Westergasfabriek als referentie), feitelijk door DLG behaalde resultaten in 2008 en 2009 en een verdiepingsbijeenkomst in het kader van het planproces.

De behoefte aan een duidelijker beeld bij het berekende resultaat is groot. Om hieraan enigszins tegemoet te komen is een eerste risicoanalyse uitgevoerd. Er is een aantal factoren benoemd, waarover nog grote onzekerheid bestaat. De onzekerheid is uitgedrukt in een bandbreedte van de aannames in de planexploitatie; tevens is een kans van optreden daaraan

gekoppeld. Deze factoren, bandbreedtes en kans van optreden hebben via een zgn Monte Carlo-simulatie geleid tot een beeld van het te verwachten saldo van de planexploitatie. De berekeningen leiden tot een bandbreedte en een kans van optreden van het saldo en geven daarmee een beter inzicht in de haalbaarheid van het plan.

Factoren

De volgende factoren zijn in de risicoanalyse betrokken:

1. huuropbrengsten

De aannames voor de huuropbrengsten is uitgedrukt in een bandbreedte van -20% tot + 20% van het bedrag in de planexploitatie; dit bedrag wordt wel als meest reëel beschouwd, de kans op de gekozen waarden in de bandbreedte is afnemend

2. batenstijgingspercentage

In de planexploitatie is uitgegaan van een stijgingspercentage per jaar van 2%. In de analyse is verondersteld dat dit percentage zich kan bewegen tussen 1% en 3% met afnemende kans.

3. kostenstijgingspercentage

In de berekeningen is een percentage van 2% aangehouden; in de analyse is een bandbreedte van 1,5% - 2,5% onderzocht

4. Subsidie 1 (restauratie en groot onderhoud)

In de berekening is aangehouden dat er subsidie verstrekt wordt voor alle restauratie- en groot onderhoudskosten; dit is exclusief de daarbij benodigde advies- en begeleidingskosten (20%). Er is onderzocht wat het betekent als het subsidiebedrag vermeerderd naar 100% en vermindert naar 60% (beide waarden met een afnemende kans daarop)

5. subsidieuitbetaling(smoment)

Mogelijk wordt de subsidie later ontvangen dan gepland in de planexploitatie (afnemende kans naar 2 jaar later dan investeringsdata)

6. plankosten

De nog in te brengen plankosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd tot € 0,6 mln

7. inkomsten Rood voor Rood

Uitgaande van het aangenomen bedrag in de planexploitatie is het effect van een verdubbeling onderzocht (met een afnemende kans)

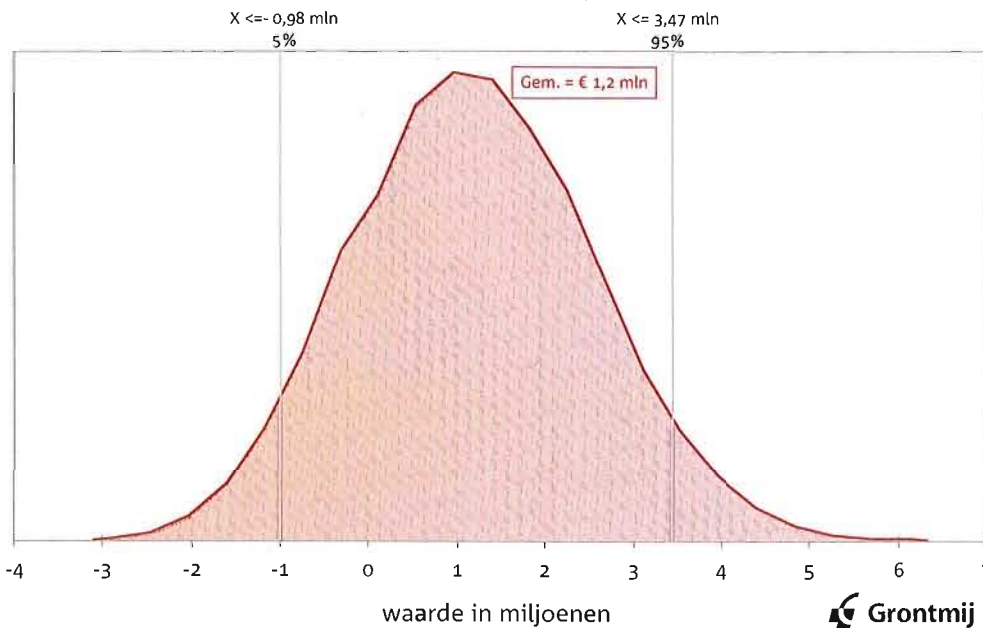
Effecten risicoprofielen op saldo

Genoemde informatie van de factoren is toegepast bij de Monte Carlo-simulatie. Hierbij wordt een groot aantal waarden getrokken binnen de bandbreedte en kans van elke factor; bij al deze waarden wordt het saldo van de planexploitatie berekend.

Het resultaat is een kansverdeling van het saldo van de planexploitatie. De oppervlakte van de figuur geeft de mate van kans aan. De bedragen zijn uitgedrukt in contante waarde per 01-01-2009. Het saldo laat een bandbreedte zien van - € 1,0 mln tot + € 3,5 mln (in de figuur tussen 5% en 95%, dwz 90% kans). Het gemiddelde resultaat bedraagt + € 1,2 mln; uitkomsten direct rond dit gemiddelde maken de meeste kans (top van de 'berg'). De kans op een positief resultaat is ca 80% (de oppervlakte van het deel van de figuur rechts van € 0 mln, geschat op 80%).

De Contante Waarde
is over een periode
van 30 jaar berekend.

Effecten risico profielen op saldo planexploitatie (contante waarde)



Oude spoortrace bij gebouw A