

Memo van de gedeputeerde

H.A.G. Ronnes

Gedeputeerde Ruimte en Wonen

Onderwerp

Mede-aankoop CSM-terrein Breda

Datum

8 december 2020

Documentnummer

C2272570-4803735

Aan

Provinciale Staten van
Noord-Brabant

Kopie aan

P. Dijkstra
A. van den Hurk
P. Josseaud
A. Mulders
R. Werkhoven

Van

E. Ronnes

Telefoon

073-6812587

Email

hronnes@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte Statenleden,

Via deze memo wil ik u graag informeren over de risico's - mede-aankoop CSM-terrein. Gedeputeerde Staten stellen Provinciale Staten voor om in te stemmen met de investering om met de gemeente Breda het CSM-terrein gezamenlijk aan te kopen. In deze memo wordt verder ingegaan op de risico's die gemoeid zijn met deze aankoop.

Taxatierapport Deloitte, vastgoedwaardering voormalig CSM-terrein

Aangezien voor het voormalige CSM-terrein nog geen gebiedsperspectief c.q. ontwikkelvisie is op- en vastgesteld, zijn door de taxateur Deloitte meerdere programmatische scenario's doorgerekend om tot een waardebeoordeling te komen. Zo is onder andere gekeken naar de waardering op basis van de huidige bestemming, de waardering op basis van een woningbouwprogramma en op basis van een meer gemengde bestemming. Daarnaast is gekeken naar verschillende bebouwingdichtheden (aantal woningen per ha). In alle scenario's is rekening gehouden met de aanleg van de zogenaamde Zoete Delta en de benodigde ontsluitingsweg naar het centrum.

Bij de waardebeoordeling is rekening gehouden met diverse risico's en zijn beheermaatregelen benoemd die samenhangen met de herontwikkeling van het terrein waaronder: bodemkwaliteit, funderingsresten, geurcontour Perfetti Van Melle en overige zaken zoals kabels en leidingen, niet gesprongen explosieven, flora- en fauna, externe veiligheid. Daarnaast is in de waardebeoordelingen rekening gehouden met aanzienlijke saneringskosten omdat uit bodemonderzoeken diverse verontreinigingen blijken. Ook zijn de door specialistische bureaus o.a. Arcadis en Tauw, gemaakte kostenramingen voor het verwijderen van ondergrondse objecten en voor het treffen van maatregelen voor geurcontouren meegenomen als te maken kosten en derhalve verwerkt in de taxatie.

Waardebeoordeling op basis van toekomstige bestemming

Voor de waardebeoordeling is, zoals in het Statenvoorstel is aangegeven, voor het navolgende rekenscenario gekozen:

- de realisatie van 845 woningen;
- 30% betaalbare woningbouw;
- gebouwde parkeeroplossing en parkeren op maaiveld;
- ruimte voor de aanleg van een stedelijke ontsluitingsstructuur (2,5 ha) en;
- ruimte (6 ha) ten behoeve van de Zoete Delta én waterberging.

Deloitte is van mening dat dit scenario passend is voor de locatie en rekening houdt met beoogde uitstraling en kwaliteit van het gebied.

De opbrengst van het terrein is gekoppeld aan de verkoopprijzen van de woningen. Die zijn residueel bepaald aan de hand van referenties en bouwkosten.

Datum

8 december 2020

De waarde komt volgens Deloitte op basis van dit scenario uit op € 22.317.000,-. De koopsom voor de verwerving van het CSM-terrein ligt lager en bedraagt € 21,9 miljoen. Dit is een onderhandelingsresultaat.

Documentnummer

C2272570-4803735

Getaxeerde waarde huidige staat

Het terrein in zijn huidige staat met de bestemming bedrijventerrein kent een getaxeerde waarde van circa € 4,3 miljoen. Ook deze waarde is gebaseerd op een waardebepaling van Deloitte.

De in verhouding lage waarde van het CSM-terrein in zijn huidige staat wordt veroorzaakt doordat ook bij dit scenario gesaneerd en herverkaveld moet worden. Deze kosten zijn geraamd en worden afgetrokken van de waarde van het terrein. Door de herverkaveling en aanleg van de Zoete Delta is niet het gehele terrein uitgeefbaar, daarnaast drukken de kosten van het bouw- en woonrijp maken ook op de waardering.

Risico's op de aankoop

Doordat de risico's van de ontwikkeling van de locatie zijn geraamd en meegenomen in de waardebepaling van het CSM-terrein, ligt het maximale risico bij het huidige besluit tot aankoop vooral in de bij de in het Statenvoorstel opgenomen genoemde aspecten bij kanttekeningen 1.2 (aangepast programmatische ontwikkelscenario) en 1.3 (geen planologische onderlegger) waardoor de huidige bestemming gehandhaafd blijft. De huidige bestemming kent een getaxeerde waarde van circa € 4,3 miljoen. Aangezien het verschil met de koopprijs € 17,6 miljoen bedraagt en beide partijen het risico dragen mocht het gebied onverhoopt niet tot ontwikkeling komen (50/50%), zal er op basis van de BBV-regelgeving een risicoreservering (voorziening) moeten worden getroffen ter grootte van € 8,8 miljoen door zowel de provincie en als de gemeente.

Planontwikkeling risico's

Dit zijn de risico's die bij de planontwikkeling aan de orde komen en worden meegenomen worden in de planfase.

In de waardebepaling op basis van zowel de huidige bestemming als de toekomstige bestemming is rekening gehouden met de daarvoor benodigde saneringskosten.

Voor de huidige bestemming zijn de geraamde en in de waardebepaling meegenomen saneringskosten lager dan voor een toekomstige woningbouwontwikkeling. In de nota van uitgangspunten is aangegeven dat er op basis van de ontwikkelvisie en de beoogde fasering van de ontwikkeling nog een saneringsonderzoek en saneringsplan opgesteld dient te worden.

De herontwikkeling van het terrein zal ook leiden tot toename van de stikstofdepositie en vormt een risico in het kader van de herontwikkeling van het terrein. Naast het stikstofvraagstuk zal ook voor PFAS binnen het huidige beleid en

handelingskaders bij de verdere planontwikkeling en ontwikkelstrategie een oplossing gevonden moeten worden om te voldoen aan de bestaande regelgeving.

Op moment van aankoop wordt een voorziening getroffen in het kader van de verwerving van het terrein. De nadere planontwikkeling nog moet plaatsvinden. Voor de bovengenoemde risico's hoeft nu geen (extra) risicoreservering te worden getroffen. Op het moment dat er sprake een volgende fase in de (plan)ontwikkeling zal hoogte van de dan benodigde risicoreservering opnieuw worden bepaald. Indien dit vooraf berekende risico € 5 miljoen of meer bedraagt ligt die beslissingsbevoegdheid conform art 4.3 van het provinciale beheerstatuut bij Provinciale Staten. In de planontwikkeling zullen in ieder geval passende beheer en mitigerende maatregelen moeten worden meegenomen. In algemeenheid geldt dat de benodigde risicoreservering steeds, conform de richtlijnen van de BBV, periodiek wordt herzien.

Datum

8 december 2020

Documentnummer

C2272570-4803735

Hoe is e.e.a. geverifieerd

AKD-advocaten hebben de koopsom en de waardebepaling beoordeeld op marktconformiteit en mogelijke staatssteun.

Zij concluderen dat:

- met het taxatierapport van Deloitte er een onafhankelijke taxatie ligt voor het programmatische scenario zoals hierboven is beschreven, en;
- de koopprijs van € 21,9 miljoen marktconform is;
- er geen sprake is van staatssteun.

Door Troostwijk is (namens de gemeente Breda) plausibiliteitsverklaring afgegeven. De plausibiliteitsverklaring betreft een formalisering van het '4-ogenprincipe' waarbij de taxateur van Troostwijk de waarde en de onderbouwing van de waarde zoals opgenomen in het rapport van Deloitte onderschrijft. Hiermee is de betrouwbaarheid van de waardebepaling verder gestaafd.

Met het bovenstaande hoop ik u voldoende nadere informatie te hebben gegeven om op 11 december in Provinciale Staten te komen tot besluitvorming over dit voor Brabant en Breda belangrijke dossier. Mocht u alsnog nadere inzage in de geheime stukken wensen dan is dat natuurlijk mogelijk voorafgaand aan een nieuwe datum voor de behandeling van het Statenvoorstel op 22 januari 2021.

Met vriendelijke groet,

H.A.G. Ronnes