

BREDE BUSINESSCASE NIEUW LEGMEER 2024

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Businesscase Nieuw Legmeer 2024	2
3. Vervolg businesscase Nieuw Legmeer.....	2
4. Gemeentelijke investeringen buiten de businesscase Nieuw Legmeer.....	3
Investeringen	3
Kruisingen en tunnels	3
5. Voorinvesteringen	4
Parkeergarages.....	4
6. Planning investeringen	4
7. Resume	5
2A - (GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024	6



1. Aanleiding

Deze notitie gaat in op de brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024¹, met alle gemeentelijke investeringen buiten grondexploitatiegebied Nieuw Legmeer én een zo goed mogelijke voorspelling van het eindresultaat van het project in 2042 op basis van het stedenbouwkundig plan en de ontwikkelstrategie. Daarmee is dit geen grondexploitatie (grex) die vastgesteld wordt en waarmee uitvoeringsbudgetten worden verstrekt. De voorliggende businesscase dient als een financiële leidraad en kader tot aan vaststelling van (deel)grexen.

Zowel financieel als stedenbouwkundig is de afgelopen jaren gezocht naar de optimalisaties in het transformatieplan voor Legmeer. Begin november 2023 heeft Fakton haar rapport met een second en first opinion op de toenmalige businesscase Legmeer opgeleverd. Aanvullend hierop is gekeken naar de (financiële) risico's van de gebiedsontwikkeling voor de gemeente bij een "groen licht" besluit tot transformatie van het huidige bedrijventerrein. Geconcludeerd werd dat er nog een aantal zaken duidelijker moesten worden. Via een ontwikkelstrategie kon nog beter gestuurd kon worden op de risico's.

Vanaf vaststelling van de herziene Ontwikkelvisie Legmeer in april 2024, is gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en aan een ontwikkelstrategie, die samen met het advies van Fakton de basis hebben gevormd voor de Businesscase Nieuw Legmeer en voor de brede businesscase.

2. Businesscase Nieuw Legmeer 2024

Het resultaat van de Businesscase Legmeer 2024 sluit op € 7,2 miljoen (miljoen) negatief op NCW 1 jan 2024 (zie bijlage 2A van deze notitie) Dit ligt in lijn met het resultaat dat Fakton berekende (€ 6,9 miljoen negatief). Het resultaat komt voort uit o.a. de bekende programmatische- en ruimtelijke aanpassingen uit de ontwikkelvisie en het stedenbouwkundig plan.

De geactualiseerde risicoanalyse komt op een bedrag van € 20,4 miljoen en door de hoofdzakelijk facilitaire opzet is de financieringsbehoefte maximaal € 17,3 miljoen tegenover de eerder door Fakton berekende € 30 miljoen.

Het facilitaire karakter van het project, wat gekenmerkt wordt door het voornemen tot het planologisch opnemen van een gemengde bestemming in delen van het plan waar bedrijvigheid is bestemd (exclusief grote milieucontouren en andere strategische posities), is de rode draad in het risicoprofiel. Door de gemengde bestemming, waarbij de huidige bedrijfsfunctie kan blijven functioneren, kan nadeelcompensatie worden voorkomen. De gemeente heeft geen onteigeningstitel, en ook geen onteigeningsplicht voor woningbouw. Het gevolg is wel dat de gebiedsontwikkeling grotendeels organisch tot stand moet komen. Dit kan ertoe leiden dat de ontwikkeling langer duurt. Indien wordt besloten om als gemeente een actieve rol in te nemen, heeft dit tot gevolg dat het risicoprofiel en mogelijk de financieringsbehoefte voor de gemeente toeneemt ten opzichte van de huidige opgave.

3. Vervolg businesscase Nieuw Legmeer

Bij vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en akkoord op de businesscase, ontstaat er "groen licht" voor de volgende stappen in de transformatie van Legmeer; het beeldkwaliteitsplan, bodemenergieplan en het anterieure traject, om vervolgens over te gaan tot het opstellen van het omgevingsplan (met plan MER en kostenverhaalregels). Het advies is om voor de plankosten die hiermee gemoeid zijn een krediet van € 5,1 miljoen beschikbaar te stellen. Die plankosten worden gedekt uit exploitatiebijdragen.

¹ Businesscase Nieuw Legmeer 2024 geeft een benadering van het mogelijke resultaat van het project Nieuw Legmeer. Dit wordt later uitgewerkt in meerdere grondexploitaties.

De brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024 bevat naast de grondexploitaties tevens de overige gemeentelijke investeringen, zoals een school of werf.



Ook worden - vanuit het anterieure traject - per deelgebied (op verschillende tijdstippen) (deel)grondexploitaties gestart, die ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad en waar begrotingsbudgetten bij worden verstrekt. De optelsom van alle (deel)grexten is gelijk aan de prognose in deze businesscase.

Als de gehele ontwikkeling volgens de gestelde kaders en planning wordt ontwikkeld tellen alle deelgrexten uiteindelijk op tot het resultaat van € 10,5 miljoen in 2042 (€ 7,2 miljoen NCW 1-1-2024).

4. Gemeentelijke investeringen buiten de businesscase Nieuw Legmeer

Om de transformatie van bedrijventerrein Legmeer naar een woon-/werkwijk mogelijk te maken moet de gemeente investeren. Ten opzichte van de laatste raming die als onderlegger heeft gediend voor de Perspectiefnota 2025 zijn de bedragen geactualiseerd. Daarnaast is in de raming een VO-school toegevoegd.

Investeringsen

1. Verplaatsing werf

De totale raming van de werf is ca. € 52 miljoen. De boekwaarde van de huidige werf gaat over naar het te ontwikkelen cluster in Legmeer (interne levering tegen boekwaarde). Dit betekent een financieringslast van € 47 miljoen. Ongeveer € 26 miljoen wordt gedekt via kostendekkende tarieven riool en afvalstoffenheffing. Het restant wordt afgeschreven via jaarlijkse kapitaallasten (annuïteit). Dekking vanuit de Woningbouwimpuls (ca. € 8,5 miljoen) is niet in dit bedrag verwerkt.

2. Basisschool

De vastgoedontwikkeling van de basisschool is begroot op € 17 miljoen. Het grondexploitatiegedeelte van de basisschool is buiten de businesscase van Nieuw Legmeer gehouden. De kosten voor grondverwerving ad. € 3,8 miljoen zijn toegevoegd aan de investering waarna de totale raming voor de basisschool uitkomt op € 21 miljoen.

3. VO School

De vastgoedontwikkeling van een VO school is nieuw opgenomen in het overzicht. Dit betreft een school voor 500-600 leerlingen inclusief gymzaal. Hiervoor is een bedrag van € 22 miljoen geraamd.

Kruisingen en tunnels

1. Dr. Willem Dreesweg-Bovenkerkerweg-Zagerij

De kruising kent in de autonome situatie, zonder ontwikkeling van Nieuw Legmeer en de Bovenkerkerweg zone geen afwikkelingsproblemen. Met ontwikkeling ontstaat er echter een capaciteitsprobleem op deze kruising. Wanneer het langzame verkeer (fietsers en voetgangers) dat de Bovenkerkerweg moet oversteken ongelijkvloers wordt afgewikkeld, is er geen sprake meer van een capaciteitsprobleem. Een langzaam verkeertunnel onder de Bovenkerkerweg op deze locatie de meest voor de hand liggende oplossing. Kosten voor aanpassing van de kruising: € 5-10 miljoen.

2. Bovenkerkerweg-Beneluxbaan

Deze kruising kent naar verwachting capaciteitsproblemen in 2040, zowel in de autonome situatie als in de situatie dat Nieuw Legmeer ontwikkeld wordt. Verdere vergroting van de capaciteit vergt grootschaligere ingrepen. Daarbij wordt momenteel gedacht aan het toevoegen van extra opstelstroken in combinatie met een turbotronde op de kruising Zetterij-Bovenkerkerweg of wellicht een ongelijkvloerse oplossing, bijvoorbeeld door middel van een tunnel onder de kruising door voor doorgaand verkeer op de Beneluxbaan. Te verwachten kosten bedragen tussen de € 10 miljoen (extra rijstroken, aanpassing Bovenkerkerweg-Zetterij) en € 30 miljoen (ongelijkvloerse oplossing Beneluxbaan).



3. Van der Hooplaan-Beneluxbaan-Poortwachter

Ook deze kruising kent naar verwachting capaciteitsproblemen in 2040, zowel in de autonome situatie als in de situatie dat Nieuw Legmeer ontwikkeld wordt. De verwachting is dat met de aanleg van een langzaam verkeertunnel onder de Beneluxbaan door de capaciteit en veiligheid van de kruising aanzienlijk verbetert. Of dit echter voldoende ruimte biedt, moet onderzocht worden. Een alternatieve oplossing zou een autotunnel voor doorgaand verkeer op de Beneluxbaan kunnen zijn, in combinatie met een rotonde bovenop voor uitwisseling van autoverkeer en langzaam verkeer op de kruisende wegen, vergelijkbaar met de kruising Sportlaan-Beneluxbaan.

Te verwachten kosten bedragen tussen de € 10 miljoen (langzaam verkeertunnel) en € 30 miljoen (autotunnel).

Vanwege de bandbreedte in de kosten en de verre tijdshorizon van de investeringen is een gewogen gemiddelde van € 45 miljoen opgenomen.

5. Voorinvesteringen

Parkeergarages

Ontwikkelaars moeten het parkeren op eigen terrein oplossen, bij voorkeur ondergronds. Wij voorzien dat dit niet in alle clusters uitvoerbaar is, vanwege een te gering programma of een ruimtelijk knelpunt. In de uitgangspunten bieden we geen afwijkingsmogelijkheid, maar we voorzien wel dat de gemeente iets moet organiseren om deze knelpunten waar ze ontstaan op te lossen. De parkeerstrategie moet op dit punt nog worden uitgewerkt. Uitgangspunt is dat als we moeten investeren, dit ook terugverdiend wordt door bijdragen van grondeigenaren of exploitatie van de parkeergarage. We hebben dan ook alleen een voorinvestering nodig en houden daar vooralsnog € 20 miljoen voor aan. Er is een risico op het niet volledig terugverdienen van de investering opgenomen van € 4 miljoen.

Kindcentrum (basisschool en kinderdagverblijf)

Voor de vastgoedontwikkeling van een kindcentrum was € 10 miljoen geraamd. Dit blijkt ongeveer € 2,3 miljoen te bedragen en maakt onderdeel van de investering school. Het opgenomen bedrag van € 10 miljoen is daarmee komen te vervallen.

Warmtenet WKO/WRK

Doelstelling is een warmtenet te realiseren op basis van collectieve WKO's met Thermische Energie uit Drinkwater via de WRK waterleiding (TED). De investering in het warmtenet, de aansluiting op de WRK waterleiding, welk deel realiseren de ontwikkelaars en hoe groot wordt het gemeentelijk aandeel in het warmtebedrijf, zijn punten die momenteel worden onderzocht. De totale investering wordt ingeschat op € 60 miljoen. Vanwege de onzekerheid over de mate van het aandeelhouderschap van de gemeente is de investering vooralsnog voor 100% opgenomen.

6. Planning investeringen

De voorgenoemde investeringen vinden niet allemaal tegelijkertijd plaats en kunnen strategisch worden verdeeld over de looptijd van Legmeer. Op deze manier kan de financieringsbehoefte gemanaged worden.

Door het facilitaire grondbeleid kan de totale financieringsbehoefte onder de € 30 miljoen blijven, inclusief risico-opslag zal dit onder de € 50 miljoen blijven. Bij vertraging zal de looptijd van de investeringen langer worden met gevolgen voor de financieringsbehoefte.



7. Resume

In het navolgende overzicht worden de investeringen van de brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024 gesplitst in voorfinanciering en dekking via kapitaallasten/annuïteit:

Brede Businesscase Nieuw Legmeer Bedrag x € 1 mln	Te financieren:		Annuïteit:
	overig	via annuïteit	
Verplaatsing werf / ABS algemeen		22	0,56
Verplaatsing werf / ABS via tarieven	26		
Basisschool		21	0,59
Voortgezet Onderwijsschool		22	0,98
Kruisingen en tunnels		45	1,65
Parkeergarage	20		
Warmtenet/WKO	60		
Businesscase Nieuw Legmeer	17		
Totaal	123	110	3,78
Financieringslast (alleen overig)	2,46	n.v.t.	
Totale financiering: € 233 miljoen			
Totale risicoprofiel: € 28 miljoen			

In de Perspectiefnota 2025 wordt rekening gehouden met een financieringslast van € 2,5 miljoen, bestaande uit een investeringsvolume van € 122,5 miljoen tegen 2%. Dit is vrijwel gelijk aan de nu berekende financieringslast van € 2,46 miljoen.

De kapitaallast (rente en afschrijving) in de Perspectiefnota was begroot op € 2,5 miljoen. Die komt nu uit op een jaarlijkse annuïteit van € 3,8 miljoen. Belangrijkste factor voor het verschil vormt de VO-school. Aanpassing van het investeringsbedrag werf en basisschool (totaal € 11 miljoen) betreft het overige verschil.

Een derde post in de Perspectiefnota betreft de jaarlijkse dotatie "onvoorzien" oplopend naar € 1,5 ingaande 2029. Dit dient om onder andere de vermelde € 20,4 miljoen risico's af te dekken op de Businesscase Nieuw Legmeer. Daarnaast wordt afgerond € 8 miljoen ingeschat voor overige risico's. In totaliteit betekent dit een risicoprofiel van € 28 miljoen.

Het project Nieuw Legmeer omvat de transformatie van een huidig bedrijventerrein naar een nieuwe woon- en werkgebied. De complexiteit van deze herontwikkeling is dat er relatief veel verschillende eigenaren in het gebied zitten, waarvan een klein deel een professionele vastgoedpartij is. De gemeente bezit slechts 15% van het uitgeefbare plangebied, waardoor actieve sturing van de gemeente niet direct vanzelfsprekend is. Ook de huidige waarde van de grond is relatief hoog, omdat een deel van de bedrijven op Legmeer nog functioneren. Dit heeft in het algemeen een drukkend effect op de haalbaarheid. Wel is het belangrijk om een integraal beeld te geven van het gehele project. Dit maakt het complexer, maar zorgt er wel voor dat het project straks als één geheel beschouwd kan worden. Risicomanagement is een continu proces en vindt periodiek plaats. Risico's met een kans groter dan 50% worden geacht te zijn meegenomen in de businesscase.

De grootste risico's die spelen in de businesscase (€ 20 miljoen) zijn onder andere:

- Er komen minder clusters tot ontwikkeling met als gevolg minder exploitatiebijdrage
- Er moet meer verworven worden dan voorzien
- Er worden minder woningen gerealiseerd dan voorzien
- Hogere plankosten vanwege complexiteit van het project

Op dit moment valt niet in te schatten of alle "kwartjes de goede kant op rollen" in dit atypische project met veel eigenaren en een nog uit te ontwikkelen warmtenet en parkeerstrategie. Slim plannen van gemeentelijke investeringen is tot een bepaald niveau mogelijk, maar in Legmeer is een grote afhankelijkheid van wat andere partijen willen en doen.



In hoofdstuk 4.2.4 Nieuw Legmeer van de Perspectiefnota 2025 (blz. 21/22) wordt inzicht gegeven in de financiële mutaties Legmeer t/m 2030. Door toevoeging van de VO-school ontstaat vanaf 2031 een verslechtering van het structureel beeld. Actualisatie van de financierings- en kapitaallasten geeft het volgende meerjarige beeld:

Nieuw Legmeer en aanverwante zaken bedrag x € 1.000	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
1. Tekort op de grondexploitatie (voorziening)		7.200						
2a. Verplaatsing van de werf (voorbereiding)	220	625	100					
- reeds beschikbaar via VB-krediet	-75	-150						
- dekking via voorziening afval		-351						
2a. Verplaatsing van de werf (kapitaallasten)						2.120	2.120	2.120
- dekking via riool- en afvalstoffenheffing						-1.150	-1.150	-1.150
- reeds beschikbaar in begroting						-400	-400	-400
3a. Basisschool (voorbereiding)						600	1.100	
3b. Basisschool (kapitaallasten)								940
- reeds beschikbaar in begroting								-350
4a. VO-school (kapitaallasten)								980
5. Kruispunten/fietstunnels (kapitaallasten)					650	650	1.350	1.650
6. Financieringslasten					1.000	1.600	2.460	2.460
7. Onvoorzien	1.000	1.000	1.250	1.250	1.250	1.500	1.500	1.500
- reeds beschikbaar in begroting	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Totaal	145	7.324	350	250	1.900	3.920	5.980	6.750

Bijlagen:

2A - (GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024