



Aanvullende informatie bij Memo t.b.v. bijeenkomst gezamenlijke raden Lansingerland en Zoetermeer 30 januari 2013

28 januari 2013
Van: N.P. Zwiep

Gemeenschappelijke Regeling Bleizo

■ Prismaaan West 1
2665 PC Bleiswijk

■ Postbus 111
2665 ZJ Bleiswijk

T + 31 (0)79 346 93 60
E secretariaat@bleizo.nl
I www.bleizo.nl

KvK 50153919
Bank BNG 028.51.38.987

Afgelopen vrijdag heeft u een memo ontvangen met een korte toelichting op de gezamenlijke radenbijeenkomst over Bleizo op 30 januari 2013. Hierbij ontvangt u de toegezegde nadere informatie over de scenario's voor Bleizo en de daarbij behorende financiële gegevens.

We hebben getracht om de informatie compact en vergelijkbaar op te nemen in één overzichtelijk schema. Het schema wordt u hierbij vertrouwelijk toegezonden. Het betreft de programmatische uitgangspunten en grondexploitatie-gegevens per 1 januari 2012, de verschillende scenario's en financiële gevolgen hiervan voor zowel Bleizo als Hoefweg en gezamenlijk. De eerder genoemde scenario's zijn daarbij uitgebreid met een variant op het Masterplan-scenario, namelijk zonder FOC. De volgende scenario's zijn opgenomen in het schema:

1. Masterplan (geactualiseerd in 2012 obv marktontwikkeling)
2. Masterplan (als 1), maar zonder FOC
3. Bedrijfsterrein zonder station
4. Alternatief programma met station
5. Alternatief programma zonder station
6. Bleizo 'on hold' – 5 jaar niets doen
7. Bleizo niet ontwikkelen (agrarische functie)

In het schema zijn tevens financiële gegevens opgenomen van het bedrijfsvaarschap Hoefweg, met instemming van de directie van Hoefweg.

Financiële informatie

Gezien de toezegging om specifieke financiële gegevens te verstrekken kunnen op basis van het bijgevoegde schema de volgende financiële hoofdpunten worden gemeld:

- a. Het resultaat van de grondexploitatie van Bleizo NCW per 1-1-2012 bedroeg €0 (neutraal).
- b. Marktontwikkelingen leiden tot een negatief effect voor de grondexploitatie van Bleizo van ca. €9 mln (aanpassing van het mogelijk te ontwikkelen programma en vertraging van het uitgiftetempo).
- c. De (directe) financiële impact van het niet doorgaan van het FOC bedraagt ca. €5 mln voor Bleizo en Hoefweg samen.
- d. Het resultaat van de grondexploitatie van Bleizo NCW eind 2012 bedraagt ca. €- 11 miljoen. Mede gezien de nog door te voeren actualisatie van de grondexploitatie Bleizo per 1-1-2013, zal voor het tekort een financiële voorziening moeten worden getroffen door de beide gemeenten.

- e. De scenario's voor Bleizo hebben allemaal een negatief grondexploitatie resultaat, variërend van ca. € -2 miljoen (negatief) tot ca. € -34 miljoen (negatief).
- f. De scenario's waarbij sprake is van de realisatie van een station hebben een substantieel groter financieel tekort dan de scenario's zonder station. Ter informatie: dit is het gevolg van wel of geen bijdrage van ca. € 13 miljoen vanuit de grondexploitatie Bleizo aan de Vervoersknoop (reserveringen in de vastgestelde grondexploitatie voor combibrug en kwaliteitsbijdrage).
- g. De financiële risico's van de verschillende scenario's voor Bleizo zijn anders opgebouwd, maar zijn in omvang enigszins vergelijkbaar. Deze bevinden zich tussen €5 en €9 miljoen.

Het bovenstaande financiële beeld maakt inzichtelijk dat er sprake is van een substantiële verslechtering van het financiële perspectief van Bleizo. Tevens maakt het overzicht duidelijk dat naast de ruimtelijke en programmatische ambities het bijbehorende financiële beeld leidt tot wezenlijke verschillende scenario's.

Tijdens de radenbijeenkomst zullen de verschillende scenario's, met de onderscheidende programmatische, ruimtelijke en financiële kenmerken nader worden toegelicht.

Overzicht scenario's Bleizo januari 2013 - VERTROUWELIJK

	Vastgesteld per 1-1-2012	Nr 1 Masterplan	Nr 2 Masterplan Zonder FOC	Nr 3 Alleen bedrijven - Geen station	Nr 4 Alternatief Programma + station	Nr 5 Alternatief Programma - geen station	Nr 6 Bleizo on hold - 5 jaar niets doen	Nr 7 Bleizo niet ontwikkelen
Programma	Gemengd, uitgifte 20 jaar Wel station Geen on hold gronden kopen, geen bijdrage vertraging	Gemengd, uitgifte 26 jaar Wel station Wel on hold gronden kopen, geen bijdrage vertraging	Gemengd, uitgifte 26 jaar Wel station Geen FOC Geen on hold gronden kopen, wel een bijdrage vertraging	Alleen bedrijven, uitgifte 59 jaar Geen station Geen on hold gronden kopen, wel bijdrage vertraging € 2 mln	50% van het programma met leisure als bioscoop, uitgifte 26 jaar Wel station Geen on hold gronden kopen, wel bijdrage vertraging € 2 mln	De helft van de bedrijven gaat sneller dan alleen bedrijventerrein uitgifte 42 jaar Geen station Geen on hold gronden kopen, wel bijdrage vertraging € 2 mln	Volledig plan alsnog uitvoeren. Doorlooptijd 40 jaar Wel station Later wel on hold gronden kopen, wel bijdrage vertraging € 2 mln + 0,5 mln extra	Alleen aanleg laan van Mathenese (ivm subsidie) Gronden Bleizo agrarische functie Geen station Geen on hold gronden kopen, wel bijdrage vertraging € 2 mln
GREX GR Bleizo Saldo NCW	€ 0,0	€ -1 mln	€ -11 mln	€ -4 mln	€ -16 mln	€ -2 mln	€ -11 mln	€ -34 mln
Risico GR Bleizo	€ 7,4 mln	€ 8 mln	€ 9 mln	€ 5 mln	€ 6 mln	€ 6 mln	€ 8 mln	PM
Programma (uitgewerkt)	40.000 m2 greentec . 10.000 m2 FEC 10.000 m2 kantoren 10.000 m2 regionaal opleidingscentrum 10.000 m2 hotel + 400 m2 horeca 1.000 m2 retail 7.600 m2 FOC 40.000 m2 kantoor 12.500 m2 showroom. 340.931 m2 bedrijventerrein 66.404 m2 terrein TenneT	39.968 m2 greentec . 14.783 m2 kantoren 11.000 m2 hotel + 400 m2 horeca 31.639 m2 FOC 36.000 m2 kantoor 18,750 m2 bedrijfsverz. 12.500 m2 showroom 10.000 m2 niet-commercieel 50.000 m2 AW 340.931 m2 bedrijventerrein 66.404 m2 terrein TenneT	39.968 m2 greentec . 14.783 m2 kantoren 11.000 m2 hotel + 400 m2 horeca 7.600 m2 leisure 36.000 m2 kantoor. 340.931 m2 bedrijventerrein 66.404 m2 terrein TenneT	54.750 m2 bedrijven op zuid 381.931 m2 bedrijventerrein 66.404 m2 terrein TenneT	39.968 m2 greentec 14.783 m2 kantoren 381.931 m2 bedrijventerrein of alternatieve functies als leisure 66.404 m2 terrein TenneT	54.750 m2 greentec 381.931 m2 bedrijventerrein of alternatieve functies als leisure 66.404 m2 terrein TenneT	39.968 m2 greentec . 14.783 m2 kantoren 11.000 m2 hotel + 400 m2 horeca 31.639 m2 FOC 36.000 m2 kantoor 18,750 m2 bedrijfsverz. 12.500 m2 showroom 10.000 m2 niet-commercieel 50.000 m2 AW 340.931 m2 bedrijventerrein 66.404 m2 terrein TenneT	Gronden Bleizo agrarisch functie a € 20/m2
Toelichting	Geen bijdragen, omdat Bleizo binnen de planning van Prisma blijft	Geen bijdragen, omdat Bleizo binnen de planning van Prisma blijft	Wel bijdragen, omdat Bleizo niet binnen de planning van Prisma blijft	Geen kosten voor stationsplein, geen kosten werken in de omgeving Geen kosten decoratie terrein Geen kosten aanhelen in de omgeving Grondwaarde voormalig terrein podia € 250,- /m2 uitgeefbaar Lagere plankosten	Grondprijs voor alternatieve functies als leisure gelijk aan bedrijventerrein Investerings in omgeving tbv infrastructuur en parkeren	Geen investering van werken in de omgeving Geen kosten voor stationsplein, decoratie Grondprijs alternatieve functies niet meer dan € 250/m2 Lagere plankosten a.g.v. kortere looptijd	Looptijd 20 jaar langer dan masterplan, a.g.v. uitgifteplanning Risico lager omdat het wat trager gaat Extra reserveringsvergoeding boven € 2 mln Heeft ook rente-effect in GREX Hoefweg	Afboeken, later activeren bij eventuele nieuwe plannen voor ontwikkeling
GREX GR Hoefweg Saldo NCW	€ 7,9 mln	€ 1 mln	€ 6 mln	€ 6 mln	€ 6 mln	€ 6 mln	€ 0 mln	€ 6 mln
Risico GR Hoefweg	PM	€ - 1 mln	€ 2 mln	€ 2 mln	€ 2 mln	€ 2 mln	€ 0 mln	€ 2 mln
TOTAAL GREX (B & H)	€ 7,9 mln	€ 0 mln ₁	€ -5 mln ₁	€ 2 mln	€ -10 mln	€ 4 mln	€ -11 mln	€ -29 mln
TOTAAL Risico (B & H)	€ 7,4 mln + PM	€ 7 mln	€ 11 mln	€ 7 mln	€ 8 mln	€ 8 mln	€ 7 mln	€ 2 mln + PM

1 Verschil tussen Scenario met FOC (€ - 0,4 mln) en Scenario zonder FOC (€ -5,0 mln) bedraagt € 4,6 mln (afgerond € 5 mln)