

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: windmolenbroekxl2@kpnmail.nl <windmolenbroekxl2@kpnmail.nl>

Verzonden: donderdag 16 mei 2024 15:28

Aan: Raadsgriffie <raadsgriffie@almelo.nl>

Onderwerp: nog een schriftelijke bijdrage politiek beraad 21 mei 2024 - XL Businesspark 2 (2)

Geachte heer/mevrouw,

Graag willen wij (nog) een schriftelijke bijdrage leveren (reactie uit de samenleving) voor bij het politiek beraad van 21 mei 2024, agendapunt "Voortgangsrapportage bedrijvenpark XL Businesspark 2".

De bijdrage vindt u in de bijlage bij deze e-mail.

Titel : notitie financiële risico's XL Businesspark 2

Met vriendelijke groet,

werkgroep Windmolenbroek XL2

Mart Kroon

Financiële risico's van XL Businesspark 2

Notitie werkgroep Windmolenbroek XL2
mei 2024

Samenvatting

Er zijn redenen om te twijfelen aan de financiële haalbaarheid van het XL Businesspark 2.

1) Leegstand

XL2 zou grootschalige ruimte (> 3 ha.) moeten gaan bieden aan distributiebedrijven (19 ha.) en aan hightech en maakindustrie (56 ha.).

Het Stec rapport over de behoefte aan bedrijventerreinen in Twente (jan. 2023) en het rapport programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente (april 2023), laten beiden hetzelfde beeld zien : het gedeelte bestemd voor grootschalige distributiebedrijven zal snel vol komen; op het gedeelte bestemd voor hightech en maakindustrie dreigt leegstand.

2) Kosten

De kadernota (aug. 2022) en ook de voortgangsrapportage (maart 2024) geven aan dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 hoge kosten met zich meebrengt (ontsluiting via een nieuwe brug, hoge verwervingskosten, ruime landschappelijke inpassing en streven naar een kwalitatief hoogwaardige toplocatie). Daarbij komt dat het netto uitgeefbaar gebied beperkt is tot 75 ha (dus hoge kosten per m²). In de toelichting bij de kadernota zegt het college : "dat maakt de ontwikkeling van XL Businesspark 2 relatief kwetsbaar voor prijsontwikkelingen in de markt".

Een eerste berekening in 2022 komt uit op een prijs die ligt aan de bovenkant van het door de Stec Groep geadviseerde prijsadvies. Een tweede berekening 1 ½ jaar later komt 20 % hoger uit. Toch denkt het college "de verhoogde uitgifteprijs ten opzichte van 2022 valt goed te onderbouwen" en "dit rechtvaardigt een grondprijs die hoger is dan eerder in de regio en de gemeente Almelo is berekend" en "dat betekent dat voor XL Businesspark 2 ook een andere grondprijs kan worden gehanteerd dan normaal kan worden gevraagd".

De vraag bij deze opmerkingen is natuurlijk of de bedrijven die zich op XL2 zouden willen gaan vestigen daar net zó over denken. Zij zien zich naast een hoge grondprijs ook geconfronteerd met de al hoge bouw- en energiekosten, met extra duurzaamheidseisen (BREEAM-certificering), met problemen van het elektriciteitsnet en hoge kosten voor het parkmanagement. Daarnaast eist het college ook van hen : "zij zullen ook nadrukkelijk hun steen moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen".

3) Partners bij de realisatie

Vanaf het begin heeft het college nadrukkelijk aangegeven op zoek te gaan naar partners zoals omringende gemeenten en private investeerders. Tot nu toe zijn er geen private partijen gevonden die willen deelnemen. Dit moet "een teken aan de wand zijn". Als er iemand is die "kijk op de zaak heeft" (financieel gezien) dan zijn het wel de private investeerders. Bekend is dat de provincie Overijssel en de gemeente Borne "dit keer niet mee doen" (wat wel het geval was bij XL1).

4) Financiële positie Almelo

Als Almelo "alleen" of maar met één of twee gemeenten verder wil gaan dan moet ook gerealiseerd worden dat Almelo vanaf 2026 minder financiële ruimte op de begroting heeft. In het coalitieakkoord van de gemeente Almelo (2022 – 2026) wordt aangegeven dat "met ingang van 2026 de financiële ruimte binnen de begroting van Almelo, substantieel zal afnemen". In de Tubantia (4/10/2023) waarschuwt de wethouder van Almelo de heer Maathuis, voor een dreigend tekort van 20 miljoen in 2026. Er zal flink bezuinigd moeten worden en de ozb gaat omhoog. "We kunnen niet anders", constateert hij.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1) Inleiding	4
2) XL2 is voor grootschalige ruimtegebruikers een secundaire markt	5
3) Leegstand op XL2 ?	5
4) Lessen die geleerd kunnen worden van XL1	7
5) Projecten zijn bijna altijd duurder dan gepland	8
6) Grondprijzen (prijs per m ²)	10
7) Als ontsluiting via XL1 toch niet mogelijk is ?	11
8) Suggesties en aanbevelingen	12
Voetnoten	13
Bijlagen	
- bijlage 1 - tabellen uit Stec rapport en programmeringsafspraken	15
- bijlage 2 - second opinion op de grondexploitatie	16

1) Inleiding

In nagenoeg alle communicatie van het college van Almelo over XL2 wordt gezegd dat "aangetoond is dat het XL Businesspark 2 financieel haalbaar is".

Of het nu gaat om het coalitieakkoord, een persbericht, artikelen in de Tubantia, de aankondiging van de Kadernota, bij raadsvergaderingsstukken of in raadsbrieven, steeds wordt uitdrukkelijk vermeld dat "het financieel wel goed zit".

Waar komt die stelligheid vandaan ?

Hoe wordt die overtuiging onderbouwd ?

Is het de kadernota (H 12) waar een korte financiële toelichting wordt gegeven op de financiële haalbaarheid van XL2 of is het de tabel in die nota op pag. 33 met een overzicht van de te maken kosten ? Een tabel waarin geen bedrag is opgenomen voor stikstof, noch een getal voor de gasleidingen. Waar geen melding wordt gemaakt van grondverzetbedrijf Oosterveld (verplaatsen of niet; kosten ?) en waar verondersteld wordt dat een brug + toegangswegen gerealiseerd kunnen worden voor 18 miljoen euro (incl. afbreken oude brug). Voor rente en kostenstijging wordt ongespecificeerd 48 miljoen gerekend en er wordt een post voor de planontwikkelingskosten gegeven die sterk afhankelijk is van de uiteindelijk gekozen organisatievorm. Op basis van deze weinig harde cijfers, komt men met behulp van een rekenprogramma tot een kostprijs dekkende grondprijs van € 212, - .

Over het bedrag van € 212 wordt gezegd dat het daarmee aan de bovenkant zit van het door Stec Groep geadviseerde prijsadvies" (pag. 34).

Is dit het argument dat aantoonde dat XL Businesspark 2 financieel haalbaar is ?

In het rekenprogramma werd gerekend met een rentepercentage op te lenen geld van 1,8%. Het uitgiftetempo van kavels wordt geschat op 6,5 hectare per jaar "omdat dat bij XL1 ook zo was" en een bouwkostenstijging in 2022 en 2023 van 3%. Dit terwijl men toen al zag aankomen dat de inflatie in 2022 op ongeveer 10% zou uitkomen en dat die voor 2023 lager maar zeker nog aanzienlijk zou zijn (geen ECB 2%). Ondanks dat vooruitzicht werd toch uitgegaan van een bouwkostenstijging van 3% in 2022 en 2023 en daarna van 2%.

Als het college deze berekeningen met "wat minder optimistische/realistischer" waarden van bouwkostenstijging, rente, uitgiftetempo gedaan zou hebben dan waren we misschien/waarschijnlijk bóven dat prijsadvies van de Stec Groep uitgekomen. Zou de conclusie dan geweest zijn "XL2 is financieel niet haalbaar" ?

In de hier voorliggende notitie wil de werkgroep Windmolenbroek XL2 een aantal financiële aspecten en risico's op een rijtje zetten om over die aspecten en risico's meer overzicht en duidelijkheid te geven.

Wij willen hiermee een bijdrage leveren aan de discussie over de vraag of XL2 gerealiseerd moet worden of niet. Daarbij hopen wij dat deze discussie "buiten de partijpolitieke sfeer" gehouden kan worden en dat het coalitieakkoord niet gezien wordt als een serie "in steen gehouwen" afspraken maar meer als een soort kompas voor te voeren toekomstig beleid.

2) XL2 is voor grootschalige ruimtegebruikers een secundaire markt

In veel van de communicatie van het college naar buiten toe over XL2, wordt verwezen naar de studie uit 2020 van de Stec Groep "Vraag naar grootschalige kavels in Twente" ¹⁾.

XL2 via de kanaalsprong, komt als serieuze mogelijkheid naar voren (het woord "excellent" wordt in het Stec-rapport niet gebruikt). Wel wordt er ook gesteld dat er de nodige financiële risico's zijn bij het eventueel realiseren van XL2 op die locatie :

pag. 36

Twente wordt voor grootschalige ruimtegebruikers gezien als secundaire markt.

pag. 37

De belangrijkste keerzijde van een secundaire markt is dat de leegstand hier ook het eerste oploopt op het moment dat het economisch slechter gaat.

pag. 37

Met andere woorden, een nieuwe grootschalige ontwikkeling in Twente gaat naar verwachting met een grote onzekerheid gepaard.

pag. 25

We concluderen daaruit dan ook dat de behoefte en ruimtelijke groei met een aanzienlijke onzekerheid gepaard gaan en bij economische tegenwind snel tegen- of stil kunnen vallen.

3) Leegstand op XL2 ?

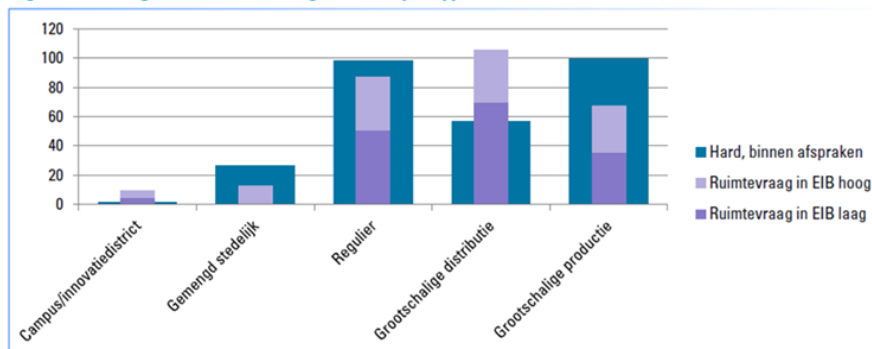
Begin januari 2023 heeft de STEC groep het rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel" gepubliceerd ²⁾. Hierin wordt een inschatting gemaakt van de vraag naar bedrijventerreinen in de komende 10 tot 15 jaar in Overijssel (Twente en West Overijssel). Dit is gedaan voor allerlei soorten bedrijven : MKB bedrijven, detailhandel, bouwbedrijven, dienstverleners, maakindustrie, high tech, distributiebedrijven, ICT bedrijven enz.

Er wordt uitgegaan van twee scenario's :

- lage economische groei ("EIB laag")
- hoge economische groei ("EIB hoog")

Het college verwijst met regelmaat naar dit rapport waarbij gezegd wordt dat het nut en de noodzaak van XL2 hiermee voldoende onderbouwd zijn. Figuur 17 uit dit Stec-rapport (blz. 35) laat zien wat de vraag is naar bedrijventerreinen (in hectares) en wat het huidige aanbod is. Als het gaat om XL2 dan zijn vooral de categorieën "grootschalige distributie" en "grootschalige productie" van belang (zie hieronder). Het bedrijvenpark XL Businesspark 2 wil namelijk ruimte bieden aan maximaal 25% (19 ha.) distributiebedrijven en aan minimaal 75 % (56 ha.) aan de bedrijven in de hightech en maakindustrie.

Figuur 17: Vraag-aanbodverhouding t/m 2030 per type werkmilieu in Twente, in netto hectare



De Stec groep merkt naar aanleiding van deze figuur op :

Wat betreft grootschalige distributie (blz. 35) : "Ook het aanbod van grootschalige distributie is schaarser dan de al beschikbare vraag. Er resteert een vraag van bijna 50 hectare die t/m 2030 niet binnen het reeds beschikbare aanbod ingevuld kan worden".

“Voor de doelgroepen ‘regulier’ en ‘grootschalige productie’ is in theorie voldoende aanbod beschikbaar” (blz. 35).

Wel wordt er opgemerkt dat : "Voor de doelgroepen ‘regulier’ een ‘grootschalige productie’ is sprake van overlap en daarmee onderschatting van de behoefte".

Dit zou het beeld dus enigszins vertekenen maar de teneur verandert niet : er is dus wat betreft grootschalige hightech en maakindustrie in Twente nu al genoeg aanbod (in hectares) zowel bij hoge maar zeker bij lage economische groei. Het gedeelte op XL2 bestemd voor hightech en maakindustrie komt dus volgens deze cijfers "niet vol" (= leegstand)

- Behoefteraming bedrijventerreinen Twente in de periode 2031 - 2040

Voor de periode 2031 tot 2040 voorziet de Stec groep (zie bijlage 1) een sterk inzakkende vraag naar bedrijventerreinen (pag. 27). Voor alle bedrijfssectoren samen, verwachten ze in Twente een uitbreidingsvraag van minimaal 59 tot maximaal 161 hectare (in respectievelijk economisch slechte en goede tijden).

Voor grootschalige distributie : tussen 38 ha. en 57 ha

Voor de grootschalige maakindustrie : tussen 3 ha. en 37 ha.

Let wel : dit is vraag over een periode van 10 jaar voor héél Twente.

Als oorzaak wordt genoemd (pag. 27) "een afvlakkende bevolkings- en werkgelegenheids-ontwikkeling".

Wat betreft XL2 is de conclusie dus weer hetzelfde : genoeg vraag van distributiebedrijven maar onvoldoende vraag van grootschalige maakindustrie om leegstand op XL2 te voorkomen.

- Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Twente

Het rapport "Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023 - 2026" (april 2023) ³⁾ heeft het Stec rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel" als uitgangspunt. Het college verwijst regelmatig naar deze programmeringsafspraken. Het rapport laat dezelfde uitkomst zien als het Stec rapport, namelijk dat de vraag van grootschalige distributie zeer groot (groter dan het aanbod) is maar dat er voor grootschalige productie wel vraag is maar die is minder dan wat XL2 beschikbaar zou hebben als dat gerealiseerd zou worden (zie voor de berekening bijlage 1).

- Hightech

In de Economisch Ruimtelijke Visie (ERV) Almelo (febr. 2024) geeft het college aan (p. 5) wat ze onder Hightech verstaat : "technologieën die zeer geavanceerd en complex zijn, inclusief technologieën zoals nanotechnologie, kunstmatige intelligentie en biotechnologie". Dit zijn nu niet direct bedrijven die te verwachten zijn op XL2 (en dan nog grootschalig ook).

- Maakindustrie

De grootschalige maakindustrie (fabricage van uiteenlopende producten) is een bedrijfstak die vaak erg energie-intensief is. Zij staat de komende tijd voor grote (financiële) uitdagingen :

overstap naar fossielvrije alternatieven, milieueisen en sterk gestegen bouwkosten. Een deel van de energie-intensieve industrie in Nederland verdwijnt mogelijk door concurrentie naar andere regio's (oa. FD juni 2023).

- XL1 concurrent van XL2 ?

Wat XL2 betreft is het zo dat het terrein gasloos zal zijn, problemen kent met de aansluiting op het elektriciteitsnet en hoge/dure duurzaamheidseisen heeft. XL1 zou weleens een "concurrent" kunnen worden van XL2 : geen elektriciteitsproblemen, wél een gasaansluiting en een lagere grondprijs.

We zien dat misschien nu al. VDL heeft onlangs op XL1 een gebouw met oorspronkelijk een logistieke functie in gebruik genomen. Als de behoefte en de mogelijkheid er is, zal VDL dit in de toekomst wellicht weer doen (ten koste van XL2). Misschien kan het college deze transformatie zelfs wel actief ondersteunen : in economische mindere tijden de leegkomende distributiecentra aanbieden aan de maakindustrie.

- BREEAM certificering

Voor bedrijven die denken aan vestiging op XL2 geldt ook dat de BREEAM vereisten, extra kosten bij de bouw met zich mee zullen en brengen. Op XL1 zijn momenteel maar zeven bedrijven met een BREEAM certificering (alleen distributiebedrijven; geen enkel bedrijf uit de categorie maakindustrie). Dit zal ongetwijfeld met kosten te maken hebben.

Bovendien geldt ook voor de bedrijven die denken aan vestiging op XL2, dat : "een deel van de maatregelen zal ook worden ondergebracht bij de bedrijven. Zij zullen ook nadrukkelijk hun steen moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen".

Ook dit is een kostenverhogend aspect (naast hoge kosten voor het parkmanagement).

Een power grid/smart grid op XL2 is voorlopig nog "toekomstmuziek". Zonder subsidie zal ook dat kosten opdrijvend zijn.

Dit (naast de al hoge bouw- en energiekosten), zou de vraag naar kavels op XL2 wel eens (sterk) kunnen doen dalen in economisch mindere tijden.

- Intentieverklaring VDL

Het feit dat VDL een intentieverklaring heeft getekend voor een aantal hectare aan kavels op XL2, doet hier niets aan af. Als er sprake zou geweest van een "afnameverplichting" in plaats van een "intentieverklaring" dan zou het misschien anders zijn geweest ⁴⁾.

4) Lessen die geleerd kunnen worden van XL1

Zonder overdrijving kan gesteld worden dat het bij XL1 een "financiële achtbaan" is geweest. Op het (financiële) dieptepunt zo rond 2016, werd in de gemeenteraad van Hengelo gesproken/gedacht over "stopzetten van XL1" (brief 1/9/2016) ⁵⁾ :

"Het gaat niet goed met XL Business Park Twente (XL Park). De uitgifte van gronden blijft achter bij de prognose en de doelstellingen ten aanzien van werkgelegenheid voor Twente worden niet gehaald. De financiële en economische crisis van de afgelopen jaren hebben daarbij natuurlijk een grote rol gespeeld". "..... Een van de gevolgen is dat bedrijven nu anders tegen XL Park aankijken dan 15 jaar geleden".

"Stoppen met de ontwikkeling".

"Meerdere malen is gevraagd of stoppen met de ontwikkeling van het XL Park een optie is".

“..... Naast de gevolgen voor de regionale economie, zijn er ook financiële gevolgen. Tot op heden (stand van zaken juli 2016) is € 107,5 miljoen geïnvesteerd (op basis van geleend geld). Daarnaast is het dan noodzakelijk om de reeds verrichte investeringen (zoals de planvorming, de aanleg van infrastructuur en de realisatie van parkmanagementvoorzieningen) af te boeken. Dit alles zal resulteren in een verlies van naar schatting € 100 miljoen (indicatief), dat dan volgens de geldende verdeelsleutel (23/23/23/23/8) zal worden verdeeld”.

In een recent interview (maart 2024) ⁶⁾ stelt de huidige directeur van XL1 bovendien ook nog dat bij zijn aanstelling : "bovendien stonden we er veel slechter voor dan tot dan toe was gecommuniceerd".

XL1 werd uiteindelijk (financieel) nog "gered" door de negatieve rente van de ECB en de online koopwoede van tijdens de coronacrisis ⁷⁾.
Het had natuurlijk ook anders kunnen aflopen.

Bij XL1 gaat het nog om vijf deelnemende partijen (prov. Overijssel, Enschede, Hengelo, Almelo en Borne). De verliezen zouden dus ook over vijf partijen verdeeld hebben kunnen worden.

In de kadernota over XL2 en in het persbericht van het college van 17 aug. 2022 wordt gesteld dat men ook bij XL2 naar partners op zoek gaat ("samen met andere gemeenten of marktpartijen, een noodzakelijke voorinvestering moet doen van circa € 100 miljoen" en "Zo zal onderzocht worden of, en zo ja, welke partijen (zowel gemeenten als private ontwikkelaars) eventueel bereid zijn tot een gezamenlijke ontwikkeling").

Tot nu toe is bekend dat de provincie Overijssel niet gaat deelnemen in XL2 en naar horen zeggen de gemeente Borne ook niet. De gemeente Enschede is kritisch ⁸⁾.

Over private investeerders is door het college nog niets gemeld wat waarschijnlijk inhoudt dat er tot nu toe nog geen interesse van die kant is ("anders hadden we dat wel gehoord"). Vooral de interesse van de kant van private investeerders zal de "lakmoesproef" zijn. Als er geen interesse is van de kant van private investeerders dan zal dat een teken zijn dat het project financieel niet haalbaar is.
Bij XL2 gaat het natuurlijk ook om veel meer geld dan bij XL1 (2 of 3 keer zoveel ?).

Als Almelo "alleen" of maar met één of twee gemeenten verder wil gaan dan moet ook gerealiseerd worden dat Almelo vanaf 2026 minder financiële ruimte op de begroting heeft. In het coalitieakkoord van de gemeente Almelo (2022 – 2026) wordt aangegeven dat “met ingang van 2026 de financiële ruimte binnen de begroting van Almelo, substantieel zal afnemen” (pag. 24).

In de Tubantia (4/10/2023) waarschuwt de wethouder van Almelo de heer Maathuis, voor een dreigend tekort van 20 miljoen in 2026. Er zal flink bezuinigd moeten worden en de ozb gaat omhoog. “We kunnen niet anders”, constateert hij.

5) Projecten zijn bijna altijd duurder dan gepland

Een al wat ouder (2011) onderzoek (Binnenlands Bestuur ⁹⁾) laat zien dat bij grote infrastructurele projecten een budgetoverschrijding van 20 % (en misschien nog wel meer, zegt de studie) regelmatig voorkomt.

Meer onlangs (2023) heeft de Deense hoogleraar Bent Flyvbjerg onderzocht waarom grote projecten zo vaak (bijna altijd) uitlopen en (veel) duurder worden dan gepland ¹⁰⁾.

Hij komt tot drie oorzaken :

1) onbewuste foutieve inschattingen ("mens-eigen"; "iedereen heeft er last van").

Iedereen die een project start, gelooft dat de kans op een negatief effect relatief klein is en de kans op een positief effect relatief groot is (zonder daarvoor bewijs te hebben). We overschatten dus de kans op positieve gebeurtenissen en onderschatten de kans op negatieve gebeurtenissen. In de psychologie noemt men dit "optimism bias".

Kortom: je schat structureel baten te hoog en kosten te laag in. Dit onbewuste optimisme leidt tot onrealistische projectplannen, planningen en begrotingen.

Ook al ben je je bewust van deze "valkuil" dan nog "trap je er steeds weer in".

2) bewust "mooier voorstellen dan het is".

De initiatiefnemers van een project "stellen de zaken bewust mooier voor dan ze zijn".

Dit doen ze omdat het "hun" project is ("prestige") of om twijfelaars "over de streep te trekken" of om het project gefinancierd te krijgen.

Medewerkers in het project zelf die twijfels hebben, durven deze vanwege groepsdruk niet te uiten.

3) aanbestedingen worden gegund aan de inschrijver met de laagste prijs

Zowel de initiatiefnemers van het project als de inschrijvers op een bepaalde aanbesteding, komen uit op (door 1 en 2 hierboven) en zijn gebaat bij, een lage prijs.

De winnende inschrijver is doorgaans degene die de werkelijke kosten van het project het meest onderschat. De kans dat de werkelijke kosten het budget gaan overschrijden zijn bij de laagste aanbieder dus het grootst ("maar dat zien we later dan wel weer").

Worst case scenario

Om toch wat meer zicht te krijgen op de financiële risico's bij XL2 denken wij als werkgroep dat er bij alle financiële berekeningen ook een berekening gegeven moet worden in geval van een "worst case scenario" (= als alles tegenzit). Dit geldt met name voor het berekenen van de kostprijs dekkende uitgifteprijs. Wij hebben het college hierom al verzocht in het voorjaar van 2023.

Er wordt wel eens beweerd dat een "worst case scenario" berekening niet zinvol is. Men zegt dan dat het nooit zo is dat alles tegelijk tegenzit; één ding kan tegenzitten maar tegelijkertijd zit iets anders dan wel weer mee.

Voor de grondexploitatie (kostprijs dekkende uitgifteprijs) gaat dit echter niet op en is het zich voordoen van een worst case scenario wel degelijk mogelijk.

Stel de inflatie blijft hoog, dan zal de rente daardoor stijgen. Bouwkosten stijgen en economisch gezien breken er slechtere tijden aan waardoor de investeringsbereidheid afneemt. De grondprijzen dalen en het uitgiftetempo van bouw kavels daalt mee en als het tij niet keert, wordt de looptijd van de grondexploitatie ook langer. Ziehier het zeker niet ondenkbare "worst case scenario".

Second opinion

Er gaan binnen de gemeenteraad stemmen op (waar wij ons als werkgroep graag bij aansluiten) dat er naast worst case scenario berekeningen, ook een "second opinion" moeten komen op de (uitgangspunten van de) grondexploitatie. Deze zou uitgevoerd moeten worden door een onafhankelijk bureau dat aangewezen wordt door de gemeenteraad van Almelo.

Als van te voren bekend is dat er een second opinion onderzoek zal komen, is dit misschien ook een extra stimulans om in het oorspronkelijke plan de uitgangspunten, aannames en de risico-analyse nog meer gedegen te motiveren. De opstellers van het plan "weten dan dat er iemand over hun schouder meekijkt".

Met een second opinion op een grondexploitatie door een externe partij, kan meer inzicht worden verkregen in de kwaliteit en de betrouwbaarheid van de opgestelde grondexploitatie en in het bijbehorende resultaat. Het gaat daarbij om een toets, met aandacht voor een beoordeling van de grondprijzen, beoordeling van het realiteitsgehalte van de parameters (rente, uitgiftetempo van kavels, kostenstijging en opbrengstenstijging) en een beoordeling op de volledigheid en juistheid van de risico-analyse van de betreffende grondexploitatie.

Pas als de financiële risico's wat betreft XL Businessplan 2 helder en juist berekend zijn, heeft de gemeenteraad van Almelo (en eventuele deelnemende buurgemeenten) de mogelijkheid om gefundeerd te kunnen discussiëren over het feit of deze risico's aanvaardbaar zijn en of de financiële reserves voldoende zijn om eventuele tegenslagen op te vangen.

6) Grondprijzen (prijs per m²)

Eén van de belangrijkste factoren in de financiële overwegingen of XL2 gerealiseerd moet worden of niet, is natuurlijk de berekende kostprijs dekkende uitgifteprijs. Op basis van bepaalde gegevens (parameters) wordt van te voren berekend wat de minimale verkoopprijs van de kavels moet zijn om "quite te spelen" (noch winst, noch verlies).

De kadernota (aug. 2022) en ook in de voortgangsrapportage (maart 2024) geven aan dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 hoge kosten met zich meebrengt (ontsluiting via een nieuwe brug, hoge verwervingskosten, ruime landschappelijke inpassing en streven naar een kwalitatief hoogwaardige toplocatie (BREEAM gecertificeerd)). Daarbij komt dat het netto uitgeefbaar gebied beperkt is tot maar 75 ha (dus hoge kosten per m²).

In augustus 2022 komt het college in een eerste berekeningen in de kadernota tot een kostprijs dekkende grondprijs van € 212. Over het bedrag van € 212 werd gezegd dat het "daarmee aan de bovenkant van het door de Stec Groep geadviseerde prijsadvies" zit (advies : € 180 tot € 220 per vierkante meter).

In de voortgangsrapportage (mei 2024) ontbreekt vooralsnog een nieuwe berekening maar gezien de inflatie van de afgelopen tijd, de bouwkostenstijging en de gestegen rente zou een nieuwe berekende grondprijs zou waarschijnlijk aanzienlijk hoger uitgekomen zijn.

Het prijsadvies van de Stec Groep is aangepast naar € 220 tot € 260 per vierkante meter afhankelijk van het type vastgoed. De prijs per vierkante meter stijgt hiermee met € 40 (= 20%) ten opzichte van het vorige advies van anderhalf jaar daarvoor.

Deze prijzen zijn allemaal exclusief BTW en zonder rekening te houden met kosten voor het parkmanagement (op XL1 eenmalig ongeveer € 6 per m² (niet per hectare !)(op XL2 het dubbele ?)).

Gesteld wordt : "de verhoogde uitgifteprijs ten opzichte van 2022 valt goed te onderbouwen" en "dit rechtvaardigt een grondprijs die hoger is dan eerder in de regio en de gemeente Almelo is berekend" en "dat betekent dat voor XL Businesspark 2 ook een andere grondprijs kan worden gehanteerd dan normaal kan worden gevraagd".

De vraag bij deze laatste opmerkingen is natuurlijk : denken de bedrijven die zich op XL2 zouden willen gaan vestigen daar ook zo over ?

Voor deze bedrijven spelen naast de relatief hoge grondprijs momenteel ook de hoge bouwkosten, de hogere rentes en de onzekerheden rond de energieprijzen ¹¹⁾. Ook de BREEAM-vereisten en het feit dat "een deel van de maatregelen zal ook worden ondergebracht bij de bedrijven. Zij zullen ook nadrukkelijk hun steen moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen".

Ook dit is natuurlijk een kostenverhogend aspect.

In de voortgangsrapportage XL2 van maart 2024 wordt daarnaast ook gesteld dat "De profilering voor maakindustrie moet zich daarbij focussen op hightech en midtech. Dit kan alleen door het hanteren van een streng 'Deurbeleid'". "Voor de exploitatie betekent dit dat soms tijd moet worden gevonden om te wachten op de goede bedrijven. Er zal dus een 'deurbeleid' worden gevoerd om het profiel van XL Businesspark 2 te bewaken. Dit kan vertragend werken op de uitgifte en daarmee de exploitatie negatief beïnvloeden".

Dit roept vragen op als :

- is de behoefte aan kavels van XL2 dus toch niet zo hoog als voorgespiegeld
- wat gaat dit betekenen voor de berekende kostprijs dekkende uitgifteprijs

Een langere looptijd samen met een hoge(ere) rente, is een explosief cocktail voor de financiële haalbaarheid van elk project. De gemaakte kosten (met name de rente) blijven bij een langere looptijd maar stijgen en de inkomsten laten op zich wachten waardoor de kostprijs dekkende uitgifteprijs alsmaar blijft stijgen. Hierdoor stijgt het verlies van het project omdat die gestegen prijs niet doorberekend kan worden.

Extra complicerend is het feit dat eerst de nieuwe brug aangelegd en klaar moet zijn (hoge kosten) voordat zwaar vracht- en bouwverkeer gebruikt kan worden bij bouwrijp maken van het gebied. Al die tijd drukt de rentelast van deze grote voorinvestering zwaar op het financiële resultaat. Door het "strengde deurbeleid" en de hierdoor "vertraagde uitgifte" werken de hoge rentekosten van de dure brug extra hard door.

Al eerder heeft een studie van Rho Adviseurs ¹²⁾ de locatie Wendelgoor Oost aangewezen als de meest geschikte locatie voor een nieuw grootschalig bedrijventerrein. Mede vanwege het ontbreken van verkeerstechnische problemen (oa. geen brug nodig).

7) Als ontsluiting via XL1 toch niet mogelijk is ?

Bij het beantwoorden van de vraag of XL Businesspark 2 via "de kanaalsprong" gerealiseerd kan worden, zou je natuurlijk als eerste moeten onderzoeken of ontsluiting via XL1 überhaupt wel mogelijk en betaalbaar is. Het heeft geen zin om nieuwe onderzoeken te gaan doen of een MER te starten als niet bekend is of het aanleggen van toegangswegen en een nieuwe brug wel kan.

Op dit moment (mei 2024) is door het college nog geen informatie naar buiten gebracht over de aanleg en kosten van de te realiseren nieuwe brug over het Twentekanaal.

Mogelijke obstakels zijn :

- vergunning / toestemming Rijkswaterstaat
- verkeerstechnische problemen
- voldoende ruimte voor een brug langs de A35 (eis van RWS : een tussenruimte als reservering voor een eventuele uitbreiding van de A35 met een extra rijbaan)
- gasleidingen in het gebied
- financiële kosten van zo'n ontsluiting (gaat het bij de door het college gegeven kosten om een "richtprijs", een "redelijke prijs" of een "vaste prijs waarvan uitdrukkelijk is vastgesteld dat die niet kan worden overschreden".
- stikstofproblematiek
- duurzaamheidsroute A35

Er zijn alternatieve locaties voor XL2 waar dit probleem van de ontsluiting niet speelt zoals bijvoorbeeld het bedrijvenpark Twente Wendelgoor (in locatiestudie Rho Adviseurs ook "als beste" locatie beoordeeld ¹²⁾).

De kosten voor de aanleg van een nieuwe brug (+ toegangswegen) werden in 2022 geraamd op 18 miljoen. Hoeveel is dat nu (1 ½ jaar later), hoeveel is dat volgend jaar en hoeveel zal het achteraf blijken te zijn ?

8) Suggesties en aanbevelingen

a) ontsluiting via XL1

Onderzoek eerst (voordat verder gegaan wordt met MER etc.) of de ontsluiting via XL1 überhaupt wel haalbaar en betaalbaar is.

b) Wendelgoor als alternatief

Doe ook een MER voor het betere en goedkopere alternatief : bedrijvenpark Twente Wendelgoor.

c) worst case scenario

Bereken de kostprijs dekkende uitgifteprijs in het geval van een "worst case scenario" (= als alles tegenzit). Pas dan worden de risico's duidelijk en pas dan kan gemeenteraad en omliggende gemeenten een weloverwogen beslissing nemen.

d) second opinion

Laat door een onafhankelijk bureau dat aangewezen wordt door de gemeenteraad van Almelo, een "second opinion" studie doen op de (uitgangspunten van de) grondexploitatie.

Een second opinion door een externe onafhankelijke partij is zeer wenselijk en misschien wel onmisbaar zeker gezien het feit dat het bij het XL Businesspark 2 om veel (gemeenschaps-) geld gaat. Doe dit samen met gemeenteraden van omringende gemeenten.

e) XL2 uit de partijpolitieke sfeer

XL2 lijkt een "prestige project" te worden. Het feit dat XL2 in het coalitieakkoord staat, belemmert een open discussie. Het coalitie-akkoord wordt een set "in steen gehouwen" afspraken in plaats van een leidraad voor toekomstig beleid.

Haal de discussie rond XL2 uit de partijpolitieke sfeer en maak van XL2 een "vrije kwestie". Dit zal de discussie ten goede komen.

Voetnoten :

1) Vraag naar grootschalige kavels in Twente - Stec-groep (september 2020) namens 14 Twentse gemeenten en de provincie Overijssel als opdrachtgever

<https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=almelo&id=100282258>

2) Behoefteteraming bedrijventerreinen Overijssel - Stec-rapport jan. 2023

<https://enschede.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/188316e6-79be-4286-a4bb-2c9d6bfc9f2d?documentId=1aacf8de-8bbe-4100-8479-ab000cea93c7&agendaItemId=d928c8df-590d-4e3e-86f1-209b5c90c528>

3) Rapport "Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023 - 2026" (april 2023)

<https://enschede.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/188316e6-79be-4286-a4bb-2c9d6bfc9f2d?documentId=5e0398bc-2a31-4118-9034-aef59b916ed6&agendaItemId=d928c8df-590d-4e3e-86f1-209b5c90c528>

4) Intentieverklaring VDL

Is dit een geval van : "Zij de lusten, wij de lasten" en "zij de kansen, wij de risico's" ?

5) Gemeenteraad Hengelo – consequenties van het stopzetten XL1

https://www.google.nl/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.hengelo.nl/ris-document%3Fzaakid%3D19b5016f-9f80-e611-b760-0050568f7838%26documentid%3DTPDZAAK-3-939852&ved=2ahUKEwjnZfrya-AAxWL_7sIHTNrC7YQFnoECB8QAQ&usg=AOvVaw2MuDbo_sV1d1SuGsCwSeT3

6) Interview directeur XL1

<https://onlinemagazine.logistiek.nl/editie-maart-2024/xl-businesspark-twente>

7) XL1 een succes ?

Uiteindelijk moet XL1 als alle grond is uitgegeven een winst gaan opleveren van 12 miljoen euro (Tubantia, 2 jan. 2024). Maar hoe "hard" is dit cijfer eigenlijk ? Is er wel rekening gehouden met de 6,2 miljoen die provincie Overijssel eenmalig in 2016 in XL1 heeft gestoken en de 9 miljoen "investeringsbudget" (ook in 2016) dat extra beschikbaar gesteld werd door de deelnemende partijen. De uitbreiding los- en laadkade (4 miljoen) is betaald uit een "subsidiepotje"(= belastinggeld).

Bovendien zijn die 12 miljoen euro (waarschijnlijk) "goedkope euro's van nu" terwijl we er in de eerste 10 jaar van het project, "dure euro's" in hebben gestoken (in 15 jaar tijd is de reële koopkracht door inflatie nog maar de helft).

Werkgelegen moest het opleveren. Uit het jaarverslag 2022 blijkt dat er 1030 medewerkers in dienst waren bij bedrijven op XL1. Daarnaast is er (in seizoenen) een flexibele schil van ruim 500 medewerkers.

Bij de start van het project werd in het meest positieve geval gehoopt op 6.250 arbeidsplaatsen banen (Berenschot "RBT maatschappelijke meerwaarde en toekomst", dec. 2020, pag. 11).

En dan hebben we het nog niet eens over de kwaliteit van de banen (laag opleidingsniveau, slecht betaald, meest flexcontracten voor arbeidsmigranten en weinig economisch toegevoegde waarde).

Voor dit alles hebben we 250 voetbalvelden aan natuur en landschap opgeofferd.

Wie er wel blij mee zijn dat zijn de investeerders. Het blijkt dat 80% van de investeringen in logistiek vastgoed, wordt gedaan door buitenlandse investeringsmaatschappijen (tot Zuid-Koreanen toe) (FD 14 okt 2021). Dat hebben ze niet gedaan omdat de Nederlanders zulke aardige mensen vinden.

De meningen over XL1 zullen ongetwijfeld verdeeld zijn maar om het nu "een succes" te noemen, gaat toch wat te ver.

8) Raadsbrief Enschede (9 mei 2023)

XL Businesspark 2 in Almelo

Als onderdeel van deze afspraken heeft het bestuurlijk overleg ingestemd om een vervolg te geven aan de ambitie van Almelo om het huidige regionale bedrijventerrein (XL Businesspark 1) uit te breiden aan de andere zijde van het Twentekanaal. Belangrijkste argument is dat er in Twente een grote behoefte is aan grootschalige kavels en er maar weinig locaties geschikt zijn voor deze doelgroep. Echter is er nadrukkelijk aangegeven dat er nog geen regionale overeenstemming is over de invulling van dit terrein (profiel en doelgroep). Oftewel, de exacte omvang en de fasering van de ontwikkeling volgen uit de gesprekken over kwaliteit en profiel die in 2023 worden gevoerd en waarover nog regionale overeenstemming moet worden bereikt, alvorens er een positief besluit kan worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg.

Risico's

1.1 Door in te stemmen met de kwantitatieve uitgangspunten voor XL Businesspark 2 in Almelo komt besluitvorming over de realisatie een stapje dichterbij.

Almelo heeft lokale ambities voor de invulling van de beoogde uitbreiding van het regionale bedrijventerrein XL Businesspark. De regiogemeenten, waaronder Enschede, zijn nog niet overtuigd dat de door Almelo gewenste invulling de juiste is voor de regio. Daarom is in de afspraken duidelijk vastgelegd dat er over de kwalitatieve invulling nog geen overeenstemming is en dat de regio samen met de provincie het laatste woord heeft over de kaders waarbinnen dit regionale bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. Om input te leveren en waar nodig bij te sturen bij de verdere planuitwerking is een ambtelijke werkgroep opgericht waar o.a. Enschede aan deelneemt. Hier worden Enschedese belangen en visie op de regionale economie ingebracht. Besluitvorming vindt plaats in het bestuurlijk overleg met alle 14 gemeenten.

<https://enschede.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/188316e6-79be-4286-a4bb-2c9d6bfc9f2d?documentId=bcfe225c-75d2-4014-bffc-85f63e21b402&agendaItemId=d928c8df-590d-4e3e-86f1-209b5c90c528>

9) Kostenoverschrijdingen infrastructuurprojecten onderschat - Binnenlands Bestuur (nov. 2011)

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/kostenoverschrijdingen-bij-bouw-wegen-spoor-tunnels-en-bruggen-onderschat>

10) Bent Flyvbjerg

"How Big Things Get Done" (2023) door Bent Flyvbjerg (Deense economisch geograaf, emeritus professor Oxford en parttime hoogleraar aan de TU Delft)

11) Buck Consultants International (april 2023) en prov. Overijssel (maart 2024)

Buck Consultants stelt dat "tegelijktijd kan worden geconstateerd dat we nu weer op een nieuw kantelpunt in de economie zijn beland en dat bedrijven weer aarzelen om te investeren in uitbreidingen en nieuwvestigingen, onder andere vanwege de hoge bouwkosten, de hogere rentes en de onzekerheden rond de energieprijzen".

In de Nota Regionale Economie 2024-2027 - Toekomstbestendig ondernemen in Overijssel (maart 2024) schrijft de provincie Overijssel (p.3) : "Bij de start van dit nieuwe programma houden we rekening met een aanstaande periode waarin de economische groei mogelijk stagneert (de regionale arbeidsmarkt, die voorlopig krap blijft)".

12) Locatiestudie XL Businesspark 2 door Rho Adviseurs (juli 2023)

<https://almelo.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/6a35bfae-4fea-4670-b046-56c6a9cc3c59?documentId=9c7f1c54-f514-4056-85ee-f5973c1a6dcc>

Bijlagen

Bijlage 1

Tabellen uit :

- Stec rapport behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel (periode 2031 - 2040)
- programmeringsafspraken bedrijventerreinen regio Twente (periode 2023 -2040)

1) Stec rapport behoefteraming bedrijventerreinen Twente voor de periode 2031 - 2040

- tabel 8 (pag. 28) :
- uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Twente in netto hectare

Werkmilieu ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
		2023 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2040	2023 t/m 2040
Campus/innovatiedistrict		5	10	4	14
Gemengd stedelijk		1	13	-1	24
Regulier		51	87	72	139
Grootschalige productie		36	67	39	104
Grootschalige distributie		70	105	108	162
Totaal		162	282	221	443

Voorbeeldberekening (periode 2031 - 2040) voor bijv. grootschalige productie :

Uitbreidingsvraag tussen 3 ha. en 37 ha. voor de periode 2031 - 2040

- EIB Laag : 3 ha. (39 - 36) (EIB Laag 2023 t/m 2040) - (EIB Laag 2023 t/m 2030)
- EIB Hoog : 37 ha. (104 - 67) (EIB Hoog 2023 t/m 2040) - (EIB Hoog 2023 t/m 2030)

2) Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023 - 2026 (april 2023).
- tabel 2 (pag. 14) - uitbreidingsvraag voor de periode van 2023 tot en met 2040

Vraag naar kavels in Twente (naar grootte)	Vraag naar kavels in Twente (per type bedrijf)																																				
<table><tr><th>Grootteklasse</th><th>Laag</th><th>Hoog</th></tr><tr><td>0 tot 3 hectare</td><td>101 ha</td><td>245 ha</td></tr><tr><td>3 tot 5 hectare</td><td>37 ha</td><td>67 ha</td></tr><tr><td>> 5 hectare</td><td>85 ha</td><td>132 ha</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>223 ha</td><td>443 ha</td></tr></table>	Grootteklasse	Laag	Hoog	0 tot 3 hectare	101 ha	245 ha	3 tot 5 hectare	37 ha	67 ha	> 5 hectare	85 ha	132 ha	Totaal	223 ha	443 ha	<table><tr><th>Marktsegment</th><th>Laag</th><th>Hoog</th></tr><tr><td>Campus / Innovatiedistrict</td><td>4 ha</td><td>14 ha</td></tr><tr><td>Gemengd-stedelijk</td><td>0 ha</td><td>24 ha</td></tr><tr><td>Regulier</td><td>72 ha</td><td>139 ha</td></tr><tr><td>Grootschalige productie (> 1 ha)</td><td>39 ha</td><td>104 ha</td></tr><tr><td>Grootschalige distributie (> 3 ha)</td><td>108 ha</td><td>162 ha</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>223 ha</td><td>443 ha</td></tr></table>	Marktsegment	Laag	Hoog	Campus / Innovatiedistrict	4 ha	14 ha	Gemengd-stedelijk	0 ha	24 ha	Regulier	72 ha	139 ha	Grootschalige productie (> 1 ha)	39 ha	104 ha	Grootschalige distributie (> 3 ha)	108 ha	162 ha	Totaal	223 ha	443 ha
Grootteklasse	Laag	Hoog																																			
0 tot 3 hectare	101 ha	245 ha																																			
3 tot 5 hectare	37 ha	67 ha																																			
> 5 hectare	85 ha	132 ha																																			
Totaal	223 ha	443 ha																																			
Marktsegment	Laag	Hoog																																			
Campus / Innovatiedistrict	4 ha	14 ha																																			
Gemengd-stedelijk	0 ha	24 ha																																			
Regulier	72 ha	139 ha																																			
Grootschalige productie (> 1 ha)	39 ha	104 ha																																			
Grootschalige distributie (> 3 ha)	108 ha	162 ha																																			
Totaal	223 ha	443 ha																																			
Voor XL2 van belang : kavels > 3 ha. - economische slechte tijden ("laag") : 122 ha - economisch goede tijden ("hoog") : 199 ha	Grootschalige distributie (> 3 ha) - economische slechte tijden ("laag") : 108 ha - economisch goede tijden ("hoog") : 162 ha																																				
Conclusie : Voor grootschalige "niet-distributie bedrijven" is de <u>vraag</u> naar kavels : - economische slechte tijden ("laag") : $122 - 108 = 14$ ha. - economisch goede tijden ("hoog") : $199 - 162 = 37$ ha. Dus: Zowel in economisch slechte tijden als in economisch goede tijden, komt XL2 <u>niet</u> vol. Het <u>aanbod</u> van grote kavels op XL2 voor "niet-distributie bedrijven" (grootschalige hightech en maakindustrie) is namelijk 56 ha. (75 % van het netto uitgeefbaar gebied)																																					

Bijlage 2

Second opinion op de grondexploitatie van XL Businesspark 2

"Wat is het probleem met grote projecten ? Simpel gezegd: grote projecten lopen in de regel uit in tijd en in geld. Raadsleden hebben het gevoel dat ze te vaak voor voldongen feiten worden gesteld en dat ze te weinig grip hebben op grote projecten"

Uit : "Grip op grote projecten"- Rapport rekenkamer Den Haag 2010 (pag. 7)

De gemeenteraad van Almelo zou kunnen besluiten dat er (naast worst case scenario berekeningen) een "second opinion" moet komen op de (uitgangspunten van de) grondexploitatie. Deze zou uitgevoerd moeten worden door een onafhankelijk bureau dat aangewezen wordt door de gemeenteraad van Almelo.

Als van te voren bekend is dat er een second opinion onderzoek zal komen, is dit misschien ook een extra stimulans om in het oorspronkelijke plan de uitgangspunten, aannames en de risico-analyse nog meer gedegen te motiveren. De opstellers van het plan "weten dan dat er iemand over hun schouder meekijkt".

Met een second opinion op een grondexploitatie door een externe partij, kan meer inzicht worden verkregen in de kwaliteit en de betrouwbaarheid van de opgestelde grondexploitatie en in het bijbehorende resultaat. Het gaat daarbij om een toets, met aandacht voor een beoordeling van de grondprijzen, beoordeling van het realiteitsgehalte van de parameters (rente, uitgiftetempo van kavels, kostenstijging en opbrengstenstijging) en een beoordeling op de volledigheid en juistheid van de risico-analyse van de betreffende grondexploitatie.

Pas als de financiële risico's wat betreft XL Businessplan 2 helder en juist berekend zijn, heeft de gemeenteraad van Almelo (en eventuele deelnemende buurgemeenten) de mogelijkheid om gefundeerd te kunnen discussiëren over het feit of deze risico's aanvaardbaar zijn en of de financiële reserves voldoende zijn om eventuele tegenslagen op te vangen.

Deze second opinion kan in overleg met gemeenteraden van de in XL2 deelnemende buurgemeenten plaatsvinden (Hengelo, Enschede, Wierden (?)).

Enkele voorbeelden van een second opinion

1) Reusel-De Mierden (Brabant)

"Exploitatietekort bedrijventerrein miljoenen in plaats van tonnen".

Deze gigantische kostenoverschrijding is onlangs aan het licht gekomen, nadat de grondexploitatie op verzoek van de raad opnieuw is doorberekend door een extern bureau.

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/tekort-op-exploitatie-bedrijventerrein-het-brabantse-reusel-104-miljoen>

2) Raalte

Onderzoeker Marcel van Dam :

- "Vraag bij lastige besluiten om een second opinion"

- "Politici uit de gemeenteraad van Raalte hadden een second opinion moeten aanvragen voordat ze overgingen tot de aankoop van gronden voor de uitbreiding van industrieterrein De Zegge VII".

<https://www.rtvoost.nl/nieuws/268467/onderzoeker-raalte-moest-second-opinion-aanvragen-voor-aankoop-gronden-industrieterrein>

3) Enschede

"Muziekkwartier omvormen tot een Huiskamer van de Stad".

Berenschot heeft een second opinion gemaakt voor het totaal van de plannen.

<file:///C:/Users/martk/Downloads/Agendaformulier%20B&W.pdf>

4) Vlissingen

De accountant van de gemeente Vlissingen, heeft in het kader van de beoordeling van de jaarrekening, aangegeven dat een externe blik op de grondexploitaties wenselijk is.

De gemeente Vlissingen heeft daarom in 2019 aan het onderzoeks- en adviesbureau Ecorys gevraagd een second opinion uit te voeren.

Er was daarbij behoefte aan een blik op de volgende elementen:

1. Een beoordeling en onderbouwing van de door de gemeente gehanteerde parameters op het gebied van de grondprijzen/residuele grondwaarden, de inflatie, de rentepercentages en de looptijden.
2. Een second opinion op de hoogte van de opgenomen kosten.
3. Een second opinion op de hoogte van de opgenomen opbrengsten.
4. Second opinion c.q. toets op volledigheid van gehanteerde risico's.

Uit : Ecorys - "Second opinion grondexploitatie gemeente Vlissingen"

Opdrachtgever: Gemeente Vlissingen - Rotterdam, 28 mei 2019 (pag. 3)

5) Logistiek Park Moerdijk

Second opinion Logistiek Park Moerdijk op de onderdelen nut en noodzaak en werkgelegenheid. De vijf uitvoerders van de second opinion (hierna 'de commissie') hebben de second opinion volledig onafhankelijk uitgevoerd. De invulling van "nut" betreft de economische baten van LPM.

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.9930.PIPLogistiekpark-va04/b_NL.IMRO.9930.PIPLogistiekpark-va04_tb20.pdf

6)

Ridderkerk

Bij de oprichting van de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (bedrijvenpark in Ridderkerk) is een risicoanalyse uitgevoerd en een second opinion op de grondexploitatie.

<https://raad.ridderkerk.nl/documenten/Verbonden-partijen/2021-GRNR-Jaarrekening.pdf>

7) Woerden

Second opinion over kosten en risico's projectbudget Rembrandtbrug (CDA en VVD).

"De aanleg van de Rembrandtbrug gaat gepaard met een grote investering van € 31,4 miljoen. Bij een investering van die omvang is het voor de gemeenteraad belangrijk om zekerheid te hebben over de kosten van de Rembrandtbrug en de bijbehorende risico's. Hoewel volledige zekerheid nooit te garanderen is, vormt dat echter juist reden om middels een second opinion door onafhankelijke deskundigen een externe toets te laten uitvoeren op de dekkingsgraad van het projectbudget.

Met een second opinion dient inzichtelijk te worden of de ramingen die het college voor het project heeft gemaakt, deugdelijk zijn. Enerzijds gaat het dan om de kosten van de Rembrandtbrug, de weg, de aankoop van gronden en eventuele aanpassingen van het planontwerp in de definitiefontwerpfase. Anderzijds dient de second opinion ook in te gaan op de inventarisatie en kwantificatie van projectinhoudelijke (planologische), juridische en financiële risico's: zijn alle risico's in beeld en is de financiële impact daarvan correct ingeschat?

<https://gemeenteraad.woerden.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/21-december/20:00/Raadsvoorstel-Extra-krediet-project-Rembrandtbrug-Raadsvoorstel-Gewijzigde-vaststelling-bestemmingsplan-Rembrandtbrug/Amendement-Second-opinion-over-kosten-en-risico-s-projectbudget-Rembrandtbrug-VVD-en-CDA.pdf>