

TOELICHTING grondexploitaties en businesscases

STRUCTUURVISIES VliegBasis TWENTE

Datum: 17 augustus 2009

Inleiding

In deze notitie wordt een technische toelichting gegeven op de businesscases die in het kader van de structuurvisies A en B zijn opgesteld. Het gaat hierbij om een toelichting op de grondexploitaties zoals gepresenteerd in de structuurvisies A en B en een toelichting op de businesscases voor exploitatie van care en cure functies en de exploitatie van een luchthaven.

De grondexploitaties geven de uitgangspunten weer voor de gebiedstransformatie binnen de kaders van de structuurvisie voor de komende jaren met als tijdshorizon 2030. De grondexploitatie vormt de basis voor de financiële afweging bij de keuzes tussen de structuurvisies A en B.

Om de marktconformiteit van de plannen en haalbaarheid van de plannen te toetsen is nader onderzoek gedaan, mede door inzicht te krijgen in de businesscases care/ cure en de luchthavenontwikkeling. Vanuit de optiek van de grondexploitaties geven deze analyses inzicht in de afzetbaarheid van deze programma onderdelen.

In de volgende hoofdstukken worden achtereenvolgens behandeld de grondexploitaties, de risico analyse en de exploitaties care/ cure en luchthavenexploitatie.

Grondexploitaties

Voor het uitvoeren van de berekeningen ten behoeve van de grondexploitatie is uitgegaan van een reguliere methode van opstellen van grondexploitaties bij ruimtelijke planvorming. De financiële uitkomst geeft een residuele grondwaarde weer. Grondverwervingskosten zijn slechts meegenomen voor zover van anderen dan de huidige grondeigenaar Rijk verwerving nodig is voor de gebiedsontwikkeling. De grondwaarde vormt derhalve een basis voor inbreng van de rijksgronden in het project.

In de grondexploitaties zijn de kosten en opbrengsten van de programma's per deelgebied geraamd en gefaseerd. Uitgangspunt is het leveren van grond aan derden. De (permanente) opstalontwikkeling is een verantwoordelijkheid van de partij die de verdere ontwikkeling van het (deel) gebied op zich neemt.

Kosten en opbrengstsoorten

In de grondexploitaties worden onderstaande kosten- en opbrengstsoorten gehanteerd. Deze vormen een financiële 'vertaling' van de ruimtelijke programma's die in structuurvisie A en B worden voorzien.

Kostenposten kasstromen	Toelichting
Verwerving	Verwerving van aanvullende gronden voor ontsluitingswegen of in plan B: hoofdinfra, parkeren en gronden voor veiligheidsgebied landingsbaan.
Sloopkosten	Sloopkosten van objecten in het gebied, zowel bovengronds als ondergronds.
Milieu/ saneren/ explosieven	Onderzoekskosten naar bodemverontreinigingen, en onderzoeken in het kader van aanvullende saneringskosten en onderzoekskosten voor explosieven detectie.
Wegen/ openbare ruimte/ natuur	De aanleg van hoofdontsluiting infrastructuur, bouwrijp maken, woonrijp maken en natuurontwikkeling (aanleg van beken).
Fondsen en verrekeningen	Afdrachten ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen.
Plankosten	De kosten voor het voorbereiden en uitwerken van plannen en het toezicht houden op de uitvoering.
Beheerkosten	De kosten van het terreinbeheer gedurende de periode voordat de grond aan een opstalontwikkelaar wordt overgedragen.

Opbrengsten posten kasstromen	Toelichting
Wonen	Opbrengsten uit verkoop van kavels/ grond voor woningbouw
Economie en leisure	De opbrengsten kaveluitgifte ten behoeve van bedrijfskavels (luchthavengebonden bedrijvigheid), kantoren, commerciële dienstverlening en uitgifte ten behoeve van leisure functies.
Zorg/resort/ overige voorzien.	Uitgifte van grond ten behoeve van zorgfuncties, wellness, en overige (recreatieve) voorzieningen.
Bestaand vastgoed	Opbrengsten uit verkoop van bestaand vastgoed.
Natuur/ agrarisch gebruik	Uitgifte van grond ten behoeve van natuurontwikkeling of agrarisch gebruik.
Subsidies/ overige opbrengsten	Opgenomen subsidies of overige opbrengsten.

Onzekerheden

Onvoorzien

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met onzekerheidsmarges (ongespecificeerde kosten ten gevolge van meetonnauwkeurigheden en het gehanteerde abstractieniveau) doordat per kostensoort een post onvoorzien is opgenomen.

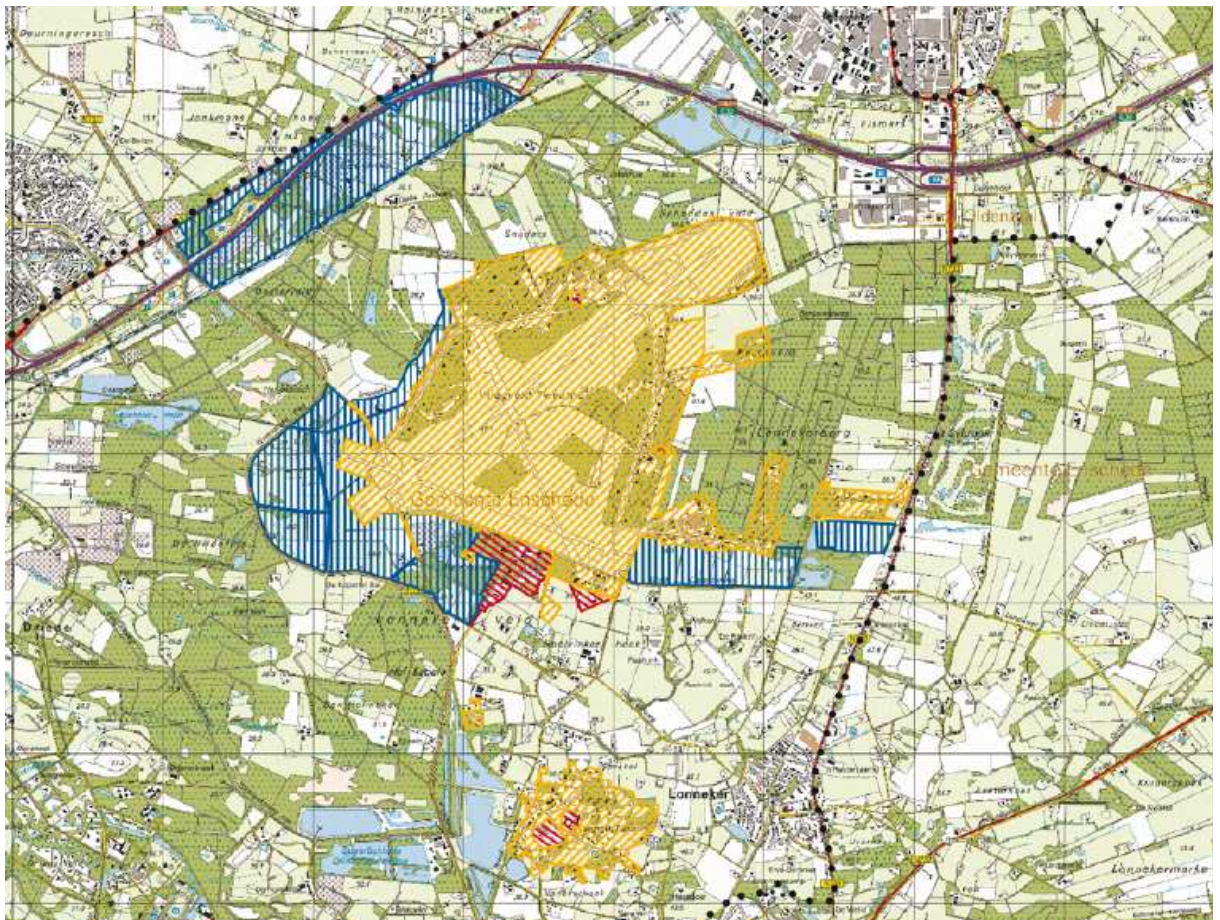
Risico-analyse

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de foutmarges van de gehanteerde prijsniveaus en met bijzondere gebeurtenissen die effect op de grondexploitatie kunnen hebben. Deze worden verantwoord in de risico analyse (zie onderdeel 3. van deze notitie)

Financiële uitgangspunten

Plangebied en eigendomssituatie

In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van de gronden die in eigendom zijn van het rijk en de gevestigde WVG gebieden door de gemeenten Dinkelland en Enschede.



Totaal gaat het om ca. 490 ha rijksgronden (Vliegveld, Zuidkamp, Bernhardpark en Kamp Overmaat en defensiegronden samen). Hiervan wordt op de voormalige vliegbasis en Zuidkamp een deel in gebruik gehouden. Het totale areaal beschikbare rijksgronden bedraagt hierdoor ca. 469 ha.

Daarnaast is sprake van vestiging van WVG op 157 ha gronden rond vliegveld en Prins Bernhardpark en ca 90 ha bij de A1. Totaal bijna 250 ha WVG gebieden.

In deze grondexploitatie wordt uitgegaan van het volgende exploitatiegebied

Grondexploitatie A: Rijksgronden 469 ha + hoofdonsluitingswegen: totaal ca 470 ha

Grondexploitatie B: Rijksgronden 469 ha + hoofdonsluitingswegen (waaronder grote toegangsweg tbv luchthaven aan Noordzijde), capaciteit parkeren, en 34 ha ontwikkeling A1 zone vanaf eventuele toekomstige nieuwe aansluiting bij Frans op de Bult tot aan oude Postweg. Daarnaast is rekening gehouden met aankoop van gronden ten behoeve van een veiligheidszone aan de Zuidwestzijde van de runway 06-24. Het gaat hierbij om ca 16,9 ha. Totaal strekt grex B zich hierdoor uit over ongeveer 533 ha.

Uitgangspunten ruimtegebruik en programma

De structuurvisies A en B vormen de basis voor het ruimtegebruik in de grondexploitatie. Op basis van de (meer abstracte) structuurvisies is een proefverkaveling uitgewerkt die een mogelijke uitwerking van de structuurvisies weergeeft. Op basis van deze proefverkavelingen is vervolgens de grondexploitatie uitgewerkt. Dit betekent dus dat de grondexploitatie nog met een aantal onzekerheden te maken heeft op dit gebied, welke zijn meegenomen in de risico analyse.

Naast de ruimtelijke uitgangspunten dienen als input voor de grondexploitatie de programmatische uitgangspunten. Hiervoor zijn door VTM verschillende marktonderzoeken uitgevoerd, welke vervolgens vertaald zijn naar de grondexploitaties.

Uitgangspunten fasering

De grondexploitaties kennen een tijdshorizon van 2030. De feitelijke fasering is voornamelijk afhankelijk van marktfactoren, welke per deelplan worden aangegeven. Op basis van de afzetprognoses zijn de investeringen in bouwgrondproductie gepland in de grondexploitatie.

Financiële parameters

De belangrijkste financiële parameters zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Parameter	Waarde
Kostenstijging	2,5 %
Opbrengstenstijging	2%
Rente	5,5 %
Discontovoet grondexploitatie	5,5 %

Grondexploitatie Structuurvisie A

Inleiding

Het model A bestaat uit volgende plandelen:

- Vliegveld
- Zuidkamp
- Prins Bernhardkamp
- Kamp Overmaat

De basis voor de grondexploitatie wordt gevormd door het uit de structuurvisies afgeleide ruimtegebruik en programma.

Structuurvisie A	bruto	uitgeefbaar	infra	groen/ water	m2 bvo	# woningen
Vliegveld	416	228	41	147	105.700	221
Zuidkamp	43	22	5	16	-	154
Prins Bernhardpark	10	5	1	5	1.860	19
Kamp Overmaat	2	2	0	-	1.500	1
Totaal	470	256	47	168	109.060	395

Grondexploitatie Vliegbasis

De opzet van het programma in de structuurvisie model A is onderbouwd met diverse marktonderzoeken.

Woningbouw

Op basis van gesignaleerde trends, marktonderzoek van Motivaction en gesprekken met marktpartijen en woningcorporaties is gekozen voor thematische woonenclaves, woon & zorgconcepten, een paardenwoonwijk / hippisch wonen en thematische woningen en voorzieningen binnen een buurtschap.

Economie en leisure

Omdat de bedrijfsruimtemarkt en kantorenmarkt een vervangingsmarkt is in Twente, is er ingezet op specifieke programma's voor bedrijvigheid en hergebruik van de bestaande gebouwen en terreinen. De hoeveelheid programma is (gezien de beschikbare ruimte) beperkt gehouden. Er is rekening gehouden met een leerpark, kleine innovatieve bedrijvigheid en (her)gebruik van de ruimtes en opstallen voor o.a. culturele ondernemers.

De combinatie Huyskens & Leisure Consultants concludeert uit haar marktonderzoek dat een grootschalige publieksattractie voor de economie en imago van Twente een positieve impuls kan betekenen die in lijn ligt met de vastgelegde ambities van regio. Voor een grootschalige publieksattractie zijn bezoekersaantallen tussen de 400.000 en 750.000 denkbaar, afhankelijk van mate van vernieuwing, nationale uitstraling en opzet als vakantie- in plaats van dagtochtbestemming. Als aan die voorwaarden wordt voldaan dan is (op termijn) een aantal van 1.000.000 bezoekers denkbaar. Mede op basis van dit onderzoek is een resortpark en leisureplein geprogrammeerd.

Care, Cure, Wellness en Leisure

Voor het programmadeel Care, Cure, Wellness en Leisure (CCWL) is KPMG gevraagd marktonderzoek te doen naar de haalbaarheid van dit concept in Twente. Het concept is mede ingegeven door de plannen van 'De Twentse Basis' van Stichting Alternatieven Vliegveld Twente. De belangrijkste conclusie uit het marktonderzoek van KPMG is dat een CCWL concept in de voorgestelde vorm niet haalbaar wordt geacht in Twente. Wel is een aantal elementen uit het concept als kansrijk aangemerkt.

De combinatie duurzaamheid en de hippische sport wordt als een interessante ontwikkelingsrichting gezien. Deze potentie komt tot uitdrukking in het geprogrammeerde paardencomplex.

Natuur en agrarisch gebruik

Een groot deel van de open en groene ruimte wordt benut door een boerenbedrijf met landbouwgronden. In combinatie met de boerderij kunnen een zorgfunctie en kamperen bij de boer worden aangeboden.

Kosten

Sloopkosten

De sloopkosten zijn te verdelen in twee elementen. Allereerst de sloopkosten van de bestaande vastgoedobjecten. Op basis van een complete inventarisatie van de vastgoedobjecten is een lijst gemaakt welke objecten worden gesloopt (genereert sloopkosten), ingepast (handhaven zonder kosten of waarde) en uitponden (genereert verkoopopbrengst). Van de te slopen objecten zijn de m³ bepaald en is een eenheidsprijs bepaald.

Daarnaast is op basis van het verschil tussen het stedenbouwkundig ontwerp en de huidige situatie geanalyseerd welke terreinvlakken moeten worden geruimd. Voor deze terreinvlakken (verschillende soorten verharding en houtopstand) is per element de hoeveelheid en een sloopprijs bepaald. Voor de terreinelementen (Riool, gas-, water, brandstof, hoog- en laagspanningsleidingen, CAI, aarding, drainage, terreinverlichting) is door het civiel bureau ingeschat welk deel verwijderd dient te worden en welk deel herbruikt kan worden zodat het ontwerp gerealiseerd kan worden.

Milieu / Saneren

Voor het totale exploitatiegebied is een post opgenomen voor verkennend milieukundig onderzoek. Kosten voor nader onderzoek en de eventueel benodigde sanering zijn apart geraamd en niet in de grondexploitatie meegenomen.

Wegen / Openbare ruimte / Natuur

De kosten binnen de post Wegen / Openbare ruimte / Natuur zijn in twee hoofdgroepen te verdelen: kosten gerelateerd aan het ontsluiten en het bouw- en woonrijpmaken van de kavels en daarnaast de kosten voor groen en natuurgebied.

Voor de ontsluiting zijn wegprofielen en weglengtes aangegeven (wegdoorsnede, bermgrootte, fiets- en voetpad). Bovendien is geanalyseerd welk deel van de wegen en fietspaden wordt aangelegd op bestaande verharding en welk deel nieuw wordt aangelegd.

Op basis van het verkavelingsplan is geraamd welke hoeveelheden riolering en gemalen er nodig zullen zijn. De raming kent onzekerheid omdat er nog geen integraal ontwerp voor de waterhuishouding voorhanden is. Daarnaast is er in het kader van de bouwgrondproductie sprake van het nodige grondwerk.

Tot slot wordt rekening gehouden met inrichtingskosten van het gebied: verlichting, brandkranen overige inrichtingselementen.

De kosteninschatting voor natuur en groen is gebaseerd op de landschapskaart. Op de kaart is de groeninrichting getypeerd in gebruiksintensiteit door bezoekers en de diverse inrichtingstypen, zoals onder andere bos, cultuurgronden en droog schraal gras en nat grasland en beekdal. Verder zijn de kosten meegenomen voor het aanleggen van de beektracé's.

Fondsen en verrekeningen

Voor het totaal uitgeefbare gebied is een fonds opgenomen voor bovenwijkse voorzieningen.

Plankosten

Op basis van de investeringen in sloop en bouw en woonrijp maken alsmede natuurontwikkeling is een inschatting gemaakt van de hiermee samenhangende plankosten.

Beheer

Voor het tijdelijk beheer gedurende de transformatieperiode is een basisraming opgenomen voor tijdelijk beheer van het terrein.

Opbrengsten

Op basis van het genoemde programma zijn de opbrengsten bepaald.

Woningbouw:

- In het gebied Noord staat een luxe resortpark ingepland met ca 110 bungalows, inclusief voorzieningen.
- In totaal komen er 5 landgoederen met een gemiddeld kavel van ca. 10 ha. Bij de paardenwoningen zijn 2 varianten beschikbaar. Er zijn 5 paardenwoningen ingetekend op grote kavels (ca 2.400 m²) en 52 paardenwoningen op een kleinere kavel van ca. 850 m².
- Er zijn ca. 20 woningen naast het voormalige zwembad voorzien.
- In de Oost Strip van het terrein zijn 8 woonwerkenheden geprogrammeerd.

Economie en Leisure:

- Aan de Noordzijde is programma van kleine innovatieve bedrijven gepland. In totaal omvat het programma 10.000 m² bvo.
- Het leerpark centrum heeft een ruimtegebruik van ca. 2 ha. uitgeefbaar en 5.000 m² bvo.
- De realisatie van het leisure park omvat opbrengsten uit het programma van het leisure plein. Het leisureplein heeft een oppervlak van ca 14 ha uitgeefbaar en een programma van ca. 20.000 m² bvo.

- In het Middengebied staat een paardencomplex gepland. Dit complex heeft een kaveloppervlak van ca 4,5 ha uitgeefbaar.
- Strip: In de Strip zijn 8 kavels van ruim 1 ha bestemd voor woon-werkwoningen. In de planvorming wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om op de kavels een bedrijfswoning te vestigen, de exploitatie van het bestaande vastgoed en de mogelijkheid op de rest van de kavel bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. Het bestaande vastgoed kan in de plannen worden ingepast, bijvoorbeeld door de vestiging van ateliers in de shelters.
- In Oostkamp is het gedeelte van de uitgeefbare grond dat niet wordt hergebruikt bestemd voor het programma Economie en Leisure.

Zorg, resort en overige voorzieningen

- Aan de Noordzijde is een cluster Care & Cure programma geprogrammeerd, zoals bijvoorbeeld een zotel of een anti-aging kliniek. Op basis van marktonderzoek naar het care- & cure programma is het programma in omvang afgestemd op realistische verwachtingen en beslaat 15.000 m2 bvo.

Bestaand vastgoed

- Het bestaande vastgoed is gewaardeerd op basis van een huurwaardekapitalisatie. Hierbij is rekening gehouden met welke huurprijzen haalbaar zijn en de hoogte van de benodigde investeringen voordat tot exploitatie kan worden overgegaan.

Natuur / agrarisch gebruik:

- Verdeeld over Noord en Midden is een landbouwfunctie geprogrammeerd van respectievelijk ca. 21 ha en ca. 45 ha. Binnen dit gebied wordt gedacht aan landbouwgrond, een zorgboerderij, kamperen bij de boer en een weiden.
- Zowel in deelgebied Noord als Midden is nieuwe natuur geprogrammeerd die kwalificeert voor EHS, het gaat hier om het gebied aan de Noordkant van de huidige grote landingsbaan. Deze gebieden worden ten behoeve van de EHS verkocht aan een natuurontwikkelaar tegen marktconforme opbrengsten.

Planning en fasering

Dit deelgebied wordt gefaseerd ontwikkeld in de periode tot en met 2020. De uitgifte start in Noord en Oostkamp (vanaf 2012), daarna zal Midden (vanaf 2014) worden uitgegeven en tot slot Oost (vanaf 2017). De investeringen zullen hieraan vooraf gaan.

Het bestaande vastgoed zal vanaf het begin worden geëxploiteerd. Met deze fasering kan worden voldaan aan de behoefte voor planning aanleg EHS 2018.

Oostkamp omvat een gebied van ruim 25 ha, waarbij de nieuwe ontsluitingswegen in het exploitatiegebied meegeteld worden. De ontwikkeling van Oostkamp kan onafhankelijk van de overige ontwikkelingen op de vliegbasis op korte termijn starten. Aangenomen is dat de uitgifte van grond medio 2014 kan worden afgerond. Het bestaande vastgoed, ruim 25.500 m² bvo wordt na het besluit over het gebied gefaseerd uitgepond.

Grondexploitatie Zuidkamp

Het Zuidkamp is centraal gelegen in het ontwikkelingsgebied 't Vaneker, waarvoor de gemeente met de planvorming in een vergevorderd stadium is. Het Zuidkamp is groot ruim 47 ha. Een cluster van ruim 4 ha blijft in gebruik bij Defensie, waardoor het plangebied wat op dit moment in de gebiedsontwikkeling is opgenomen ca. 43 ha groot is.

Het Zuidkamp valt op dit moment nog onder het bestemmingsplan Buitengebied Enschede. De huidige bestemming van het gebied is 'militair terrein'. De gemeente heeft in 2006 het ontwikkelingsplan 't Vaneker uitgewerkt, waarin Zuidkamp centraal ligt.

Het programma van de Zuidkamp richt zich voornamelijk op dure en zeer dure woningen, gelegen in een groene en bosrijke omgeving. Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing met cultuurhistorische waarde. In de kern van het gebied is een buurtschap geprogrammeerd, waarbij woningen in een hogere dichtheid bij elkaar staan op een collectieve ruimte. Dit buurtschap leent zich voor realisatie in een collectief opdrachtgeverschap. Bovendien zijn er vrijstaande woningen gepland rondom een 'green', die collectief zal worden beheerd.

Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

Totaal is in het gebied ca. 6,3 ha aan verharding aanwezig, met totaal bijna 6 km aan wegen. Het bestaande wegensysteem zal grotendeels worden hergebruikt. Er zijn zo'n 100 vastgoedobjecten aanwezig op de Zuidkamp, gezamenlijk ca. 36.500 m² BVO en ca 2,3 ha bebouwd oppervlak. De bestaande bebouwing bestaat uit legeringsgebouwen, restaurant, sporthal, voorzieningengebouwen/ zalencomplex, magazijnen, kantoorgebouwen, werkplaatsen. Geen van de objecten heeft op dit moment een officiële erkende monumentale status, maar sloop wordt vanwege de cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk voorkomen. Binnen het gebied staan 4 gebouwencomplexen die vooralsnog bij defensie in eigendom en gebruik blijven.

ZUIDKAMP	ha	
Uitgeefbaar	22	51%
Verharding	5	11%
Groen en water	16	38%
Totaal	43	

Kosten

Sloopkosten

Van de bestaande 100 objecten worden er naar verwachting 55 gesloopt. Het betreffen voornamelijk kleinere opstallen (fietsenstallingen, magazijnen en dergelijke. Monumentale panden worden zoveel mogelijk gehandhaafd en herontwikkeld. De bestaande wegenstructuur zal grotendeels worden geherprofileerd.

Milieu / Saneren

Er is rekening gehouden met beperkte onderzoekskosten naar bodemverontreiniging.

Hoofdinfra

De Braakweg dient in zijn geheel te worden opengebrouwen en uitgevlakt om aangetakt te worden op het omliggende netwerk. Daarbij horen aanpassingen aan het kruispunt.

Bouw- en woonrijpmaken

Het netto exploitatiegebied van ruim 42 ha dient opgeschoond. Voor de nieuw aan te leggen autowegen moet zand aangeleverd en verwerkt worden. Daarnaast zal riool vernieuwing plaatsvinden.

Om het betreffende gebied woonrijp te maken dient verharding te worden aangelegd. Langs beide kanten van deze wegen wordt groen aangelegd. Er is gerekend op het opwaarderen van het aanwezige groen met o.a. aanpassing bermen en een recreatieve route.

Fondsen en verrekeningen

Er wordt rekening gehouden met een afdracht voor het fonds bovenwijkse voorzieningen woningbouw.

Plankosten

Op basis van de investeringen in sloop en bouw en woonrijp maken alsmede natuurontwikkeling is een inschatting gemaakt van de hiermee samenhangende plankosten.

Beheerkosten en overige kosten

Voor het tijdelijk beheer gedurende de transformatieperiode is een basisraming opgenomen voor tijdelijk beheer van het terrein.

Opbrengsten

Voor het Zuidkamp is het volgend opbrengsten programma geraamd.

Woningbouw

Het nieuwbouw-woningprogramma in de Zuidkamp is doorgerekend op basis van de nota grondprijsbeleid van Enschede. Het gaat met name om woningen in het hoge segment.

Bestaand vastgoed

Van het bestaande vastgoed zullen ca. 14 objecten, gezien hun courante staat, tegen getaxeerde waarde worden verkocht. De kavels van de ca. 20 andere bestaande gebouwen worden verkocht inclusief de bebouwing. De kopers wordt de gelegenheid gegeven de gebouwen te verbouwen tot woning, maar krijgen tevens de mogelijkheid een aanbouw te bouwen.

Economie en leisure

In de Zuidkamp is een voorziening gepland (restaurant). De opbrengst voor het kavel van ca 5.000 m² is geraamd tegen marktconforme prijzen.

Planning en fasering

In de exploitatie van de gronden is uitgegaan van de volgende fasering.

Voor de nieuwbouw woningkavels geldt een fasering van 2012 tot 2021 waarbij in totaal 136 woningen gerealiseerd worden. Gemiddeld komt dat neer op 15 woningen per jaar. De horeca voorziening wordt gefaseerd gerealiseerd van 2012 tot 2021. Voor het hergebruik van het bestaand vastgoed geldt de fasering van 2012 tot 2016. In totaal is hier sprake van 18 woningen. Per jaar worden er gemiddeld 4 bestaande woningen in gebruik genomen.

Grondexploitatie Prins Bernhardpark

Inleiding

Het Prins Bernhardkamp is gelegen tussen de Lonnekerberg en de Oldenzaalse straat. Aan de overkant van de Oldenzaalse straat ligt de golfbaan 't Sybrook. Het gebied is ruim 10 ha. groot en bestaat uit een viertal verhuurde woningen, een gekraakte officiersmess, openbaar groen en infrastructuur en een tweetal hardcourt tennisbanen. De infrastructuur en het openbaar groen verkeren in matige tot slechte staat. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Oude Deventerweg en is openbaar toegankelijk.

Het Prins Bernhardkamp valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Enschede. De huidige bestemming van het gebied is 'militair terrein'.

Op basis van de ruimtelijke kwaliteiten wordt Prins Bernhardpark getransformeerd tot een aangename in het landschap gesitueerde woonenclave.

Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

Het totale gebied beslaat ruim 10,4 ha. Naast de ontwikkeling van 5 bestaande objecten worden 15 nieuwe kavels uitgegeven van ca 1.500 m².

De herontwikkeling van infrastructuur beslaat ca. 9.500 m². De hoeveelheid groen is het overig terrein, wat bijna de helft van het gebied beslaat.

Prins Bernhardpark	ha	
Uitgeefbaar	5	43%
Verharding	1	10%
Groen en water	5	47%
Totaal	10	

Kosten

Sloopkosten

Het gaat hierbij om opbreken van bestaande wegen ten behoeve van hergebruik en verwijderen van houtopstand ten behoeve van kaveluitgifte.

Milieu/ saneren

Er is een beperkte post opgenomen van voor milieuonderzoek.

Bouw en woonrijp maken

Er is sprake van hergebruik van bestaande verhardingen voor autoverkeer en fietspaden.
Daarnaast is sprake van nieuwe aanleg t.b.v. autoverkeer en t.b.v. fietsverkeer.

Er wordt uitgegaan nieuw aan te leggen riolering.

Fondsen en verrekeningen

Ook in de grondexploitatie Prins Bernhardpark is rekening gehouden met afdracht aan fondsen, waaronder fonds bovenwijks.

Plankosten

Voor de ontwikkeling zullen in het kader van de realisering van de plannen de komende jaren de nodige plankosten moeten worden gemaakt.

Beheerskosten

Voor het tijdelijk beheer gedurende de transformatieperiode is een basisraming opgenomen voor tijdelijk beheer van het terrein.

Opbrengsten

Woningbouw nieuw

Voor de realisatie van nieuwbouwwoningen is een totaal woningbouw kaveloppervlak van ca. 2,3 ha. Binnen dit oppervlak wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 15 woningen met een kavel van ca 1.500 m².

Hergebruik bestaand vastgoed

Voor het hergebruik van het bestaande vastgoed (ca 2,3 ha) is dit gewaardeerd op basis van grondwaarden residueel.

Planning en fasering

In de exploitatie van gronden is uitgegaan van de volgende fasering.

Voor de nieuwbouw woningkavels geldt een fasering van 2012 tot 2015 waarbij in totaal 15 woningen gerealiseerd worden. Gemiddeld komt dat neer op ca. 5 woningen per jaar. Voor het hergebruik van het bestaand vastgoed geldt de fasering van 2012 tot 2014.

Grondexploitatie Kamp Overmaat

Inleiding

Kamp overmaat is gelegen tussen de Zuidkamp en de Zuidelijke entreezone van de vliegbasis. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Vargershuizenweg. Kamp Overmaat is 1,65 ha. groot en bestaat uit een leegstaand legeringsgebouw (1940), openbare ruimte en een kantoorgebouw wat thans in gebruik is bij Domeinen.

Het Kamp Overmaat valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Enschede. De huidige bestemming van het gebied is 'militair terrein'.

Op basis van de ruimtelijke kwaliteiten wordt Kamp Overmaat getransformeerd tot een aangename in het landschap gesitueerde woonenclave.

Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

Het totale gebied beslaat ruim 1,65 ha. Het niet bebouwde/ verharde gebied (ca. 1,2 ha) bestaat uit bos, een waterpartij/ vijver en algemeen openbaar groen.

Het bestaande vastgoed wordt gehandhaafd, waarbij voor het bestaande kantoorpand wordt uitgegaan van beperkte herontwikkel mogelijkheden passend binnen het huidige karakter van het gebied.

Kosten

Voor Kamp Overmaat geldt dat het gebied blijft zoals het nu is, waardoor er de komende periode niet in geïnvesteerd hoeft te worden.

Opbrengsten

Voor het bestaand vastgoed is de verkoop prijs bepaald op basis van huurwaardekapitalisatie. Voor de herontwikkel/ aanbouw mogelijkheid is op basis van residuele grondwaarde de opbrengstpotentie bepaald.

Planning en fasering

In de exploitatie van gronden is uitgegaan van een zo spoedig mogelijke uitponding vanaf 2011.

Overige onderdelen

Naast de actieve grondexploitaties is in structuurvisie A sprake van een aantal overige onderdelen:

- Verwerving: enkele posten opgenomen inzake schadeloosstellingen in het kader van de gebiedsontwikkeling.
- Kosten VTM: het gaat hier om de plankosten die gemaakt worden in het kader van de planvorming en die investeringen betreffen in de kwalitatieve en feitelijke transformatie van het gebied.
- Subsidies: het gaat hier om subsidies voor uiteenlopende zaken als groenontwikkeling, economische structuurversterking. De subsidiemogelijkheden worden de komende periode nader uitgewerkt.
- Tijdelijk vastgoedbeheer: de kosten van beheer van het bestaande vastgoed na overdracht van het rijk (voorzien in 2010) en de huuropbrengsten.

Resultaten

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de grondexploitatie A weergegeven. De investeringen in grondontwikkeling betreffen de kosten voor verwerving, bouwgrondproductie, plankosten tijdelijk beheer, onder aftrek van subsidies. De opbrengsten van gronduitgifte worden gevormd door de uitgifte van het in de structuurvisie opgenomen programma.

Grondexploitatie A	NCW
Investeringen grondontwikkeling	81,2-
Opbrengsten gronduitgifte	107,0
Totaal	25,8

Grondexploitatie structuurvisie B

Inleiding

De grondexploitatie plan B bestaat uit:

- Vliegveld, inclusief gronden buiten grenzen rijkseigendom
- Zuidkamp,
- Prins Bernhardpark,
- Kamp Overmaat
- Een deel van de A1 zone tot aan de Oude Postweg.

Aan de Zuidwestzijde van de runway 06-24 is rekening gehouden met een grondreservering van ca. 17 ha ten behoeve van een veiligheidsgebied (Runway end safety area).

Structuurvisie B	bruto	uitgeefbaar	infra	groen/ water	m2 bvo	# woningen
Vliegveld	427	247	30	150	255.000	54
Zuidkamp	43	22	5	16	-	154
Prins Bernhardpark	10	5	1	5	1.860,0	19
Kamp Overmaat	2	2	0	-	1.500,0	1
A1 zone	34	23	1	10	50.000	-
Totaal	516	298	36	181	308.360	228
Reservering baankop Zuid	17	17	-	-	-	-
Totaal	533	315	36	181	308.360	228

Grondexploitaties Vliegbasis

De opzet van het programma in structuurvisie B is onderbouwd met diverse marktonderzoeken.

Luchthavenontwikkeling

Er zijn de afgelopen jaren verschillende marktonderzoeken uitgevoerd naar luchthavenontwikkeling.

Het onderzoek van Del Canho & Engelfriet gaat uit van een bandbreedte van tussen de 0,6 en 1,2 miljoen passagiers in 2030 en 31.000 ton vracht. Del Canho & Engelfriet zien als kansrijk luchthavenconcept een multifunctionele luchthaven Twente, die luchthavenfuncties combineert met leisure en bedrijvigheid functies

In de luchtvaartnota van het Rijk wordt Twente gezien als potentiële luchthaven voor overloop van Schiphol. Dit passagierpotentieel is door Del Canho & Engelfriet nog niet meegenomen.

In de exploitatie luchthaven en parkeren wordt uitgegaan van 1,2 miljoen passagiers in 2030 en 31.000 ton vracht. Voor parkeren zijn de deelgebieden 3a, 3b en 5b beschikbaar, samen een gebied van ca. 18,5 ha. Het gaat totaal om ca. 6.700 parkeerplaatsen in dit gebied. Er wordt uitgegaan van maaiveld parkeren. In de grondexploitatie bij de structuurvisies wordt de opbrengst voor de luchthavenontwikkeling als neutraal opgenomen.

Economie en leisure

De bedrijvigheid ten Zuiden van de centrale hoofdentree bestaat uit de volgende clusters:

- Platform gebonden bedrijvigheid ten Noordwesten (4a) van de terminalzone en het centrale platform. Het gaat hier om ca. 10 ha aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Op deze locaties kunnen zich (innovatieve) bedrijven vestigen die zich richten op Maintenance, Repair and Overhaul, maar ook andere platformgebonden bedrijven behoren tot de mogelijkheden. In het onderzoek van Del Canho & Engelfriet wordt op de segmentatie en marktmogelijkheden van dit soort bedrijvigheid nader ingegaan.
- Platform gebonden bedrijven/ industriële functie: op locaties 5a e 4b (zie programmakaart). Het gaat hier om meer industrieel ingestelde bedrijven en functies als bijvoorbeeld een brandweer oefenterrein, onderhoud of stalling van vliegtuigen. Er gelden in deze zone bouwrestricties die te maken hebben met het obstakelvrije vlak en zichtlijnen in de structuurvisie. Totale hoeveelheid uitgeefbaar gebied bedraagt ca. 9,5 ha.
- General aviation cluster: aan de zuidwest zijde van het luchthavengebied is een zone ingericht om het general aviation verkeer te accommoderen. Het gebied wordt gebruikt voor opstelplaatsen van de kleinere toestellen, hangarruimten en onderhoudsfaciliteiten. Het gebied heeft een aparte landzijdige ontsluiting. Totaal uitgeefbaar: 3,8 ha. Een

aanzienlijk deel van het GA verkeer wordt verondersteld te kunnen worden afgehandeld in de terminal zone (mn. het klein zakelijke vliegverkeer).

De combinatie Huyskens & Leisure Consultants concludeert uit haar marktonderzoek dat een grootschalige publieksattractie voor de economie en imago van Twente een positieve impuls kan betekenen die in lijn ligt met de vastgelegde ambities van regio. In deelgebied 4c is rekening gehouden met ca. 10 ha aan leisure park (exclusief parkeren).

Voor de Oost strip wordt uitgegaan van een extensieve invulling, gezien de ligging tegen de Lonnekerberg en de toekomstige EHS. Er is ruimte voor enkele woningen en kleinschalige-innovatieve bedrijvigheid. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een medical park, maar ook andere invullingen voor wat betreft dienstverlening zijn denkbaar. Naast inpassing van de bunkers in het gebied wordt er een groot deel van de bestaande kantoren en bedrijfsruimtes hergebruikt.

Voor Oostkamp wordt uitgegaan van hergebruik van bestaand vastgoed en infra (die over het algemeen in een voldoende tot goede staat verkeert). Hier kunnen leisure activiteiten plaatsvinden alsmede innovatieve bedrijvigheid. Het gaat hierbij niet om een continu geopend themapark zoals aan de Noordzijde. Hierbij kan gedacht worden aan een affinagecentrum.

Woningbouw

Op basis van gesignaleerde trends, marktonderzoek van Motivaction en gesprekken met marktpartijen en woningcorporaties is gekozen voor thematische woonenclaves, woon & zorgconcepten, een paardenwoonwijk / hippisch wonen en thematische woningen en voorzieningen binnen een buurtschap (i.c. de Indische cultuur). De gemeente Enschede heeft tegelijkertijd als beleidsdoel het aanbod in het hogere segment van de woningmarkt uit te breiden, om hiermee hoger opgeleiden aan te trekken en vast te houden.

Natuur en agrarisch gebruik

Het terrein deel ten zuiden van de landingsbaan biedt kansen voor ontwikkeling van ruim 130 ha nieuwe EHS.

Ruimtelijke en programmatiese uitgangspunten

De ruimtelijke vertaling van het exploitatiegebied is:

Vliegbasis Totaal	ha	
Uitgeefbaar	247	58%
Verharding	30	7%
Groen en water	150	35%
Totaal	427	

Op basis van het ruimtegebruik is de volgende programmatische vertaling gemaakt in de proefverkavelingen:

- Terminal: 13.000 m2 bvo (1,2 miljoen pax)
- Vrachtloods: 6.000 m2 bvo
- Overige gebouwen luchthaven: 2.000 m2 bvo
- Commerciële functies: 20.000 m2 bvo
- Leisure park (themapark) voor ca. 0,5 miljoen bezoekers per jaar. Dit onderdeel kent een dubbelbestemming met luchthaven gebonden bedrijventerrein met ca. 52.500 m2 bvo aan vastgoed, inclusief bijbehorende kantoren (dus 2 varianten mogelijk).
- Een platform gebonden bedrijventerrein met totaal ca. 119.000 m2 bvo aan vastgoed, waarvan ca 12.000 m2 bvo bestaand en ca ca 17.000 m2 bvo general aviation bedrijven.
- In de Oost strip wordt uitgegaan van ca 15.000 m2 bvo aan innovatieve bedrijvigheid mogelijk gericht op wellness en care. Daarnaast kunnen kavels worden uitgegeven voor ca 5 woningen.
- Herontwikkeling Oostkamp voor leisure/ evenementen en innovatieve bedrijvigheid met ca 26.000 m2 bvo aan vastgoed

Totaal bouwprogramma ca 255.000 m2 bvo, 6.700 parkeerplaatsen en ca. 55 woningen.

Kosten

Verwerving

Ongeveer 30 ha van het programma ligt buiten de grenzen van de rijksgronden en zullen aanvullend verworven moeten worden aanvullend op inbreng van de rijksgronden in het project.

Sloopkosten

Er is een aanzienlijke sloopoperatie voorzien aan de Noordzijde van de landingsbaan. Ten zuiden van de landingsbaan en in de EHS wordt zo sober en doelmatig omgegaan met sloop voor zover er geen veiligheidsproblemen ontstaan.

Milieu/ Saneren

Er is rekening gehouden met kosten voor (aanvullend) milieuonderzoek voor specifieke locaties.

Wegen/ Openbare ruimte/ Natuur

Voor de inrichting van het gebied is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Aan de Noordzijde is een nieuwe hoofdontsluitingsweg gepland, aantakkend op de bestaande Vliegveldweg. Het gaat hier om een tweebaans weg met vrijliggende fiets- en voetpaden.
- Het inrichten van een groene entree van de luchthaven, groeigeleiding langs de hoofdontsluiting.
- Bouw en woonrijp maken van bedrijventerreinen.
- Een deel van de bestaande wegen en riolering (met name ten zuiden van de landingsbaan) kan worden hergebruikt. Hiervoor is door civiel deskundigen een quick scan verricht. Er is sprake van een differentiatie in kwaliteitsniveau. De woningen aan de zuidzijde zullen een hoog kwaliteitsniveau kennen met een hoog percentage gebakken materiaal. De bestaande Oost Strip, Oostkamp en de platform- en luchthaven gebonden bedrijventerreinen houden een meer industrieel karakter.
- Investerings in bekenherstel.
- Voor natuurontwikkeling entree luchthaven, in Oost strip en groen in bedrijventerrein zijn posten voorzien in de grondexploitatie. Voor wat betreft het EHS deel wordt de inrichting ter hand genomen door de natuurontwikkelaar.

Fondsen en verrekeningen

Voor het totaal uitgeefbare gebied is een fonds opgenomen voor bovenwijkse voorzieningen.

Plankosten

Op basis van de investeringen in sloop en bouw en woonrijp maken alsmede natuurontwikkeling is een inschatting gemaakt van de hiermee samenhangende plankosten.

Beheer

Voor het tijdelijk beheer gedurende de transformatieperiode is een basisraming opgenomen voor tijdelijk beheer van het gebied.

Opbrengsten

Op basis van het genoemde programma zijn de opbrengsten bepaald.

Economie en leisure:

- In de grondexploitatie zijn geen opbrengsten opgenomen voor de luchthavenontwikkeling (inclusief parkeren).
- De opbrengsten voor het leisure park van ca 10 ha. zijn gebaseerd op een bezoekerspotentieel van ca. 500.000 bezoekers per jaar. Het gaat hier om een thematisch park, waarbij synergievoordelen worden beoogd met de luchthavenontwikkeling.
- Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen aan de luchthaven is ca 23 ha. beschikbaar (bovenop de ca 10 ha voor leisure of bedrijvigheid), waaronder een General Aviation cluster van ca 3,8 ha. De grondprijzen bepaald op basis van vergelijk met bedrijventerreinen in de regio en bij luchthavens specifiek.

Woningbouw:

- Aan de Zuidzijde van het gebied gaat het om 3 kavels paardenwijk van 2.400 m², 32 gedifferentieerde kavels van gemiddeld 650 m² en 15 woningen bij zwembad, totaal 50 kavels.
- In de Oost strip zijn 4 woningen geprogrammeerd op ruimte kavels van ca 1 ha, bij deze woningen kan ook een bedrijfsvoorziening gerealiseerd worden passend binnen de kaders van de structuurvisie.

Zorg, resort en overige voorzieningen:

- In de Oost strip is ca 4 ha. gereserveerd voor wellness en care functies, bijvoorbeeld een medical park. Het gaat totaal om ca 15.000 m2 bvo.

Bestaand vastgoed:

- Het gaat hier om het eerder genoemde te herontwikkelen vastgoed. Hierbij zijn niet inbegrepen de bestaande shelters en bunkers welke worden ingepast in het gebied.

Natuur/ agrarisch gebruik:

Het Noordelijke deel van de Ooststrip is geprogrammeerd als natuur en kan tegen marktconforme condities worden overgedragen aan een natuurontwikkelaar (totaal gebied ca. 7 ha).

Planning en fasering

Met betrekking tot de fasering van de gebiedsontwikkeling van dit plandeel zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd, welke doorwerken in de grondexploitaties:

- In de periode 2010-2020 vindt de opstart van de luchthavenontwikkeling plaats. In die periode moet de marktontwikkeling van de luchthaven op gang komen en groeien tot een substantieel niveau om vervolg investeringen verantwoord te maken.
- Voor de EHS ontwikkeling komt de zuidelijke zone van het vliegveld op termijn vrij met als horizon voor de EHS ontwikkeling 2018.
- De noordzijde van het terrein wordt reeds in 2012 aangetakt op de Vliegveldstraat
- Vervolgens kan daar de ontwikkeling van de luchthaven starten in samenhang met de ontwikkeling van de bedrijvigheid en het parkeren. Verwacht wordt dat in de exploitatieperiode tot 2030 alle 30 ha uitgeefbare gronden voor bedrijventerreinen kunnen worden afgezet.

Grondexploitatie zone A1

Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

Het totale gebied A1 zone is ruim 90 ha groot, hiervan wordt in de structuurvisies in actieve bouwgrondproductie genomen een gebied van ca 34 ha groot.

In het gebied is een ruimtelijke reservering gemaakt voor een op en afrit van de A1. In onderstaande tabel wordt het ruimtegebruik, alsmede het programma, samengevat. Er wordt

onderscheid gemaakt naar het gedeelte ten noorden van de A1, geprogrammeerd als bedrijven, de zone met voorstadhalte en het centrale gedeelte ten westen van de Oude Postweg bestemd voor leisure functies.

Deelgebied	ha. plandeel ca.	ha. exploitatie	ha uitg	ha verh	ha groen	m2 bvo kantoren	m2 bvo bedrijven	totaal m2 bvo
Noorden A1	7,5	5,5	3,0	0,2	2,3		34.000	34.000
NSstation, kantoren, parkeren	11,0	11,0	4,7	0,4	5,9	16.000		16.000
Centrum/ leisure	15,5	15,5	15,5					-
	34,0	32,0	23,2	0,6	8,1	16.000	34.000	50.000

Kosten

Verwerving

Een totaal gebied van zo'n 35 ha zal verworven moeten worden. Op deze gronden rust thans de WVG.

Sloopkosten

Er zijn weinig sloopwerkzaamheden voorzien behouden het vrijmaken van de percelen van bos waar van toepassing. De bestaande bosstructuren worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Wegen/ Openbare ruimte/ Natuur

Het gebied voor de toekomstige leisure functie (ca. 15 ha uitgeefbaar) wordt vrijgemaakt voor deze functie, daarnaast is voorzien in ontsluitingswegen binnenplans. Gezien het programma zijn geen uitgebreide oppervlaktes van bouw en woonrijp maken aan de orde,

Plankosten

Op basis van de investeringen in sloop en bouw en woonrijp maken alsmede natuurontwikkeling is een inschatting gemaakt van de hiermee samenhangende plankosten.

Opbrengsten

Leisure

Het gaat om een leisure park met een oppervlakte van 15ha. Er wordt uitgegaan van een mogelijk bezoekerspotentieel van 0,5 mln bezoekers per jaar.

Voortstadhalte inclusief parkeren en dienstverlening

Nabij een nieuwe afslag van de A1 wordt in de structuurvisie rekening gehouden met een station met ca 1.500 parkeerplaatsen P+R. Daarnaast zijn opbrengsten voorzien voor gronduitgifte voor ca 16.000 m² bvo aan dienstverlening.

Bedrijvigheid Oldenzaalsestraat

Het gaat hier om een gebied van ca 3 ha uitgeefbaar terrein met een bouwvolume van ca 34.000 m² bvo. Het gaat hier om een compact bouwprogramma.

Planning en fasering

In de grondexploitatie is voornamelijk rekening gehouden met de ontwikkeling van het grootste gedeelte van het gebied tussen 2015 en 2027. Er kan pas worden gestart met de effectuering van de gronduitgifte van dit gebied indien de exploitatie van de luchthaven is aanbesteed.

Overige onderdelen

De grondexploitaties van Zuidkamp, Prins Bernhardpark en Kamp Overmaat zijn in structuurvisie B gelijk aan structuurvisie A. Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting in structuurvisie A.

Naast de actieve grondexploitaties is in structuurvisie A sprake van een aantal overige onderdelen:

- Kosten VTM
- Subsidies
- Tijdelijk vastgoedbeheer

Deze onderdelen zijn in structuurvisie B gelijk berekend ten opzichte van A. De verschillen in de totale grondexploitatie in B ontstaan dus door het vliegveld en de A1 zone.

Resultaten

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de grondexploitatie B weergegeven. De investeringen in grondontwikkeling betreffen de kosten voor verwerving, bouwgrondproductie, plankosten tijdelijk beheer, onder aftrek van subsidies. De opbrengsten van gronduitgifte worden gevormd door de uitgifte van het in de structuurvisie opgenomen programma.

Grondexploitatie B	NCW
Investeringen grondontwikkeling	77,2-
Opbrengsten gronduitgifte	107,6
Totaal	30,4

Inleiding

In de risico analyse wordt onderscheid gemaakt naar twee soorten risico's:

1. Spreidingsrisico's

Dit zijn (reguliere) onzekerheden in de raming die voorkomen uit prijseffecten in de raming en onzekerheden in de grondslagen (hoeveelheden) van de ramingen.

De spreidingsrisico's zijn in kaart gebracht met advies van civieltechnische deskundigheid, marktinformatie (ondermeer adviezen van makelaars) en op basis van planeconomische en ontwikkel ervaring in het project. Voor de onzekerheden in de hoeveelheden is een inschatting gemaakt van de spreidingen op basis van de mate van uitwerking en het vervolgproces.

Vervolgens zijn de spreidingsgegevens ingevoerd in de grondexploitatiemodellen, waarna via risicosimulaties het risico profiel is bepaald.

2. Pure risico's (of bijzondere gebeurtenissen)

Het gaat hier om gebeurtenissen of situaties die optreden en niet voorzien zijn in de raming en geen onderdeel uitmaken van de (reguliere) spreidingen in de ramingen. Deze risico's hebben een bepaalde kans van optreden en vervolgens een effect, wat wederom een spreiding kent.

Na identificatie van de belangrijkste risico's zijn deze vervolgens gekwantificeerd, zowel qua kans als gevolg. Hierbij zijn de meest actuele financiële inzichten gebruikt voor de analyse ten behoeve van deze grondexploitatie. Vervolgens is middels risico simulaties bepaald wat het resultaat is van de pure risico's.

De input factoren van de grondexploitatie zijn gebaseerd op de 'best professional knowledge' van de betrokkenen bij het project. Omdat risico management, en dus ook risico analyse, een continu proces is zullen in het vervolgproces afwijkingen ontstaan ten opzichte van deze eerste risico analyse bij de structuurvisies. Dit is normaal en maakt onderdeel uit van een goed risico management.

Risico analyse structuurvisie A

Spreidingsrisico's

Kostenkant

Bij het bepalen van de spreidingen voor wat betreft de civiele kosten is gebruik gemaakt van advies van civieltechnisch kostenadvies.

De spreiding over de posten verwerving is sterk afhankelijk van de onderhandelingen de feitelijke gebruikssituatie van de gronden. De sloopkosten zijn sterk afhankelijk van de hoeveelheden te slopen objecten. Via defensie heeft de VTM beschikking over een overzicht over de aanwezige objecten: vastgoed, bovengrondse infra, ondergrondse infra en terreinelementen (groen/ houtopstand/ grasland e.d.).

Opbrengstenkant

Aan de opbrengstenkant zijn de uitgangspunten voor de spreidingen als volgt onderbouwd:

- Woningbouw
In plan A is er geen sprake van een duidelijk aanvullende functie als een luchthaven. Verwacht mag worden dat enige concurrentie ontstaat met omliggende woningbouwplannen. Daar staat tegenover dat het gaat om een gemiddeld uitgiftetempo van totaal 25 woningen per jaar (exclusief vakantiepark, inclusief vakantiepark ca 33 woningen/ jaar). De gemiddelde bandbreedte is gesteld op +/- 10% en 5%.
- Economie
In plan A zit niet heel veel economisch programma. Het gaat hierbij om kleine innovatieve bedrijven, leerpark centrum, leisure park, een paarden complex en de woonwerkkavels in deelgebied Oost vliegveld. Algemeen geldt dat de haalbare grondprijzen sterk afhankelijk zijn van het gerealiseerde programma. Over het algemeen wordt ingeschat dat de bandbreedte van de grondprijzen van de economische functies iets scheef naar boven ligt: ca. +/- 10% tot + 15%.
- Zorg
In plan A zit nog een beperkt zorgprogramma van ca. 15.000 m2 bvo. Het gaat hier bijvoorbeeld om een zotel en anti aging klinieken. De bandbreedte is evenwichtig: +/- 15% - + 15%.
- Overig
Voor de overige delen geldt dat voor wat betreft uitgifte grond tbv EHS ontwikkeling rekening wordt gehouden met een bandbreedte van +/- 20% tot 0. Deze scheve

ontwikkeling is het gevolg van de eisen die worden gesteld aan de landschappelijke inrichting van het gebied.

Hoeveelheden

Naast spreidingen op de eenheidsprijzen is er in de risico sprake van spreiding in de gemeten hoeveelheden. Dit kan komen door meeton nauwkeurigheden, maar ook doordat bij uitwerking van het plan hoeveelheden veranderen bij nader uitdetaileren. Over het algemeen zijn de hoeveelheden resultante van concrete inmetingen door stedenbouwkundigen, GIS deskundigen en planeconomen. Er wordt dus in deze grondexploitatie niet gerekend met een normatief grondgebruik, maar ramingen op basis van proefverkavelingen en profieldoorsneden.

Over het algemeen worden de bandbreedte aan de kosten kant wat groter ingeschat dan aan de opbrengstenkant. Dit is de resultante van de ervaring dat in de praktijk doorgaans bij civiele werken extra kosten optreden ten gevolge van benodigde her-engineering of onvoorziene omstandigheden in het werk. Daar staat tegenover dat in onderhavig plan bij een goede coördinatie (uniforme aansturing van engineering) schaalvoordelen te behalen zijn, met name op grondwerk en sloop.

Nadere analyse van de risico's kan in het vervolgtraject leiden tot een verminderende bandbreedte.

Algemeen geldt dat er in de businesscase een zo reëel mogelijke fasering is opgenomen, rekening houdend met de marktsituatie in Twente. De effecten van vertraging zijn meegenomen in de pure risico's.

Pure risico's

Op basis van een risico inventarisatie zijn de volgende belangrijkste pure risico's geïdentificeerd.

- Risico saneren/ explosieven

Met name in de bodem van het Vliegveld Gebied is sprake van bodemverontreiniging (saneringsgevallen, puinvoorkomens, diffuse bodemverontreinigingen, asbest). Daarnaast is het gebied tijdens WOII uitgebreid gebombardeerd door de geallieerden.

Aangezien in plan A op het vliegveld een aanzienlijk woningbouwcontingent gepland is, ontstaat hier met name op dit gebied een risico.

Voor explosieven geldt dat Defensie de komende jaren zoveel mogelijk wil detecteren. De gebiedsontwikkeling zal naar verwachting langer duren en daarnaast kan er niet onder wegen en bestaand vastgoed worden gedetecteerd. De risico 's hiervan zijn in beeld gebracht.

- Onderzoek flora/ fauna
Er is in het kader van het opstellen van de structuurvisie en MER uitgebreid gekeken naar de bestaande ecologische waarden en habitat gebieden van fauna en flora. Uit aanvullende onderzoek naar flora en fauna kunnen extra kosten en verminderde opbrengsten naar voren komen en vormen derhalve een risico.

- Wegvallen paardenwijk niche markt
De woningfuncties met het hippisch thema vormen een belangrijke opbrengstendrager in het plan. Daar staat tegenover dat alternatieven denkbaar zijn. De kans van het geheel wegvallen wordt als niet heel groot ingeschat.

- Wegvallen care/ cure niche markt
Uit het onderzoek van KPMG naar Care Cure en Wellness concepten is gebleken dat de markt daarvoor op vliegveld Twente niet groot is. Hiermee is rekening gehouden in de planvorming.

- Wegvallen leisure niche markt
De leisure markt vorm een belangrijke drager in plan A. (leisure plein, vakantiewoningen, leisure functie Oostkamp). Aan het vinden van alternatieven zijn risico's verbonden zoals aanpassingen aan het planconcept en de landschappelijke structuren.

- Vertraging besluitvorming
Vertraging in besluitvorming leidt bijna automatisch tot extra projectkosten. Een jaar vertraging levert extra rentekosten op, gezien de investeringen die reeds gepleegd zijn (plankosten).

- Risico's vergunning verhuur tijdelijk vastgoed
In plan A wordt ingezet op een heel ander gebruik van het gebied dan tot nu toe het geval was (vliegveld). Door verhuurproblemen kunnen de huurinkomsten tegenvallen.

- Andere kasstroomprognoses grondexploitatie dan aangenomen
In de grondexploitaties is een zo reëel mogelijke inschatting gemaakt van de fasering en planning van de kasstromen. Door verschillende omstandigheden zullen bij de uitvoering van het plan de kasstromen anders verlopen dan geprognoseerd. Dit kan zowel positieve als negatieve effecten hebben op het resultaat.

Risico analyse structuurvisie B

Spreidingsrisico's

Kostenkant

Bij het bepalen van de spreidingen voor wat betreft de civiele kosten is gebruik gemaakt van advies van een bureau voor civieltechnisch kostenadvies.

De spreiding over de posten verwerving is sterk afhankelijk van de onderhandelingen en de feitelijke gebruikssituatie van de gronden. De sloopkosten zijn sterk afhankelijk van de hoeveelheden te slopen objecten. Via defensie heeft de VTM beschikking een overzicht waar alle hoeveelheden aanwezige objecten in staan: vastgoed, bovengrondse infra, ondergrondse infra en terreinelementen (groen/ houtopstand/ grasland e.d.).

Opbrengstenkant

Aan de opbrengstenkant zijn de uitgangspunten voor de spreidingen als volgt onderbouwd:

- **Woningbouw**

In plan B is er sprake van een dragende functie als een luchthaven. Gezien de prijsontwikkeling in de regio is de gemiddelde bandbreedte gesteld op +/- 10% en 5%.

- **Economie**

In plan B zit een aanzienlijke hoeveelheid economisch programma. Het gaat hierbij om luchthaven gebonden bedrijvigheid, commerciële dienstverlening en bedrijvigheid in de A1 zone. Algemeen geldt dat de haalbare grondprijzen sterk afhankelijk zijn van het gerealiseerde programma..

Over het algemeen wordt ingeschat dat de bandbreedte van de grondprijzen van de economische functies iets scheef naar boven ligt: ca. + 10%.

- **Zorg**

In plan B zit nog een beperkt zorgprogramma van ca. 15.000 m2 bvo ten behoeve van bijvoorbeeld een medical park in het deelgebied Oost.

De bandbreedte is evenwichtig: +/- 15% - + 15%.

- **Overig**

Voor de overige delen geldt dat voor wat betreft uitgifte grond tbv EHS ontwikkeling rekening wordt gehouden met een bandbreedte van +/- 20% tot 0. Deze scheve ontwikkeling is het gevolg van de onzekerheid over de eisen die worden gesteld aan de landschappelijke inrichting van het gebied.

Hoeveelheden

Naast spreidingen op de eenheidsprijzen is er in de risico sprake van spreiding in de gemeten hoeveelheden. Dit kan komen door meeton nauwkeurigheden, maar ook doordat bij uitwerking van het plan hoeveelheden veranderen bij nader uitdetaileren. Over het algemeen zijn de hoeveelheden resultante van concrete inmetingen door stedenbouwkundigen, GIS deskundigen en planeconomen. Er wordt dus in deze businesscase niet gerekend met een normatief grondgebruik, maar ramingen op basis van proefverkavelingen en profieldoorsneden. Over het algemeen worden de bandbreedte aan de kosten kant wat groter ingeschat dan aan de opbrengstenkant. Dit is de resultante van de ervaring dat in de praktijk doorgaand bij civiele werken extra kosten optreden ten gevolge van benodigde her-engineering of onvoorziene omstandigheden in het werk. Daar staat tegenover dat in onderhavig plan bij een goede coördinatie (uniforme aansturing van engineering) schaalvoordelen te behalen zijn, met name op grondwerk en sloop.

Nadere analyse van de risico's kan in het vervolgtraject leiden tot een verminderende bandbreedte.

Fasering/ vertragingseffecten

Algemeen geldt dat er in de businesscase een zo reëel mogelijke fasering is opgenomen, rekening houdend met de marktsituatie in Twente. De effecten van vertraging zijn meegenomen in de pure risico's en worden hierna beschreven.

Pure risico's

Op basis van een risico inventarisatie zijn de volgende belangrijkste pure risico's geïdentificeerd.

- **Risico saneren/ explosieven**
Hiervoor geldt dezelfde motivatie als voor plan A. In plan B is op het vliegveld terrein sprake van minder woningbouwprogramma, waardoor het risico ten opzichte van plan A kleiner is.
- **Onderzoek flora/ fauna**
Er is in het kader van het opstellen van de structuurvisie en MER uitgebreid gekeken naar de bestaande ecologische waarden en habitat gebieden van fauna en flora. Uit aanvullende onderzoek naar flora en fauna kunnen extra kosten en verminderde opbrengsten naar voren komen en vormen derhalve een risico.
- **Vinden van een exploitant voor de luchthavenontwikkeling**
In plan B wordt uitgegaan van om niet overdracht van het luchthavengebied aan een (private) exploitant. Er is een risico dat aanbesteding vertraging oploopt, doordat er geen geschikte exploitant wordt gevonden onder de juiste voorwaarden. Dit kan voor extra kosten tijdelijk beheer leiden, extra plankosten en noodzakelijk instandhoudingonderhoud aan de airinfra.
- **Vertraging afzet uitgifte luchthavengebonden bedrijventerrein**
Uitgifte van luchthaven gebonden bedrijventerrein is voorzien in de periode 2013- 2028 (16 jaar), dit is ca 1,5 ha per jaar. Het kan zijn dat de afzet vertraagd op gang komt, wat extra financieringskosten met zich meebrengt.
- **Wegvallen paardenwijk niche markt**
De woningfuncties met het hippisch thema vormen een belangrijke opbrengstendrager in het plan. Daar staat tegenover dat alternatieven denkbaar zijn. De kans van het geheel wegvallen wordt als niet heel groot ingeschat.
- **Wegvallen beoogde innovatie niche markt**
In plan B wordt ingezet op innovatie niche markt, het gaat hierbij ondermeer om het programma in de Strip Oost. Alternatieve bedrijvigheid is programmatisch gezien wel mogelijk, maar zal ook snel kannibaliseren met overige bedrijvigheid in de regio.
- **Wegvallen leisure niche markt**
De leisure markt vorm ook een belangrijke drager in plan B. (leisure park, leisure functie Oostkamp). Omdat het leisure park Noord uitwisselbaar is bedrijvigheid wordt dit risico in plan B als veel lager ingeschat. In feite levert invulling zonder leisure park Noord een

hogere grondwaarde, maar dan vervalt ook de het mogelijke synergie-effect met de luchthaven.

- Vertraging door bezwaar en beroepsprocedures
Vertraging door bezwaar en beroep via ondermeer raad van state in kader van luchthavenbesluit en planologische procedures kan vertraging opleveren.
- Vertraging besluitvorming
Vertraging in besluitvorming leidt bijna automatische tot extra projectkosten.
- Andere kasstroomprognoses grondexploitatie dan aangenomen
In de grondexploitaties is een zo reëel mogelijke inschatting gemaakt van de fasering en planning van de kasstromen. Door verschillende omstandigheden zullen bij de uitvoering van het plan de kasstromen anders verlopen dan geprognoseerd. Dit kan zowel positieve als negatieve effecten hebben op het resultaat.

Resultaten

Op basis van de inputfactoren voor wat betreft spreidingsrisico's en pure risico's is middels risico simulaties het risicoprofiel bepaald van de grondexploitaties A en B. In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven op het 90% betrouwbaarheidsinterval. Dit wil zeggen dat de kans op verslechtering bij gegeven risico reservering 10% bedraagt.

Zoals in de inleiding aangegeven is risico analyse een continu proces. Periodieke actualisatie van de risico's kan tot een actualisatie leiden van de risico reservering en vormt onderdeel van de volgende fasen in het project.

De benodigde risicoreservering voor plan A bedraagt € 19,7 mln op NCW en voor plan B

€ 15,1 mln. Hierbij zijn de risico's voor de luchthavenexploitatie zelf neutraal meegenomen aangezien de luchthavenexploitatie geen onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie. Hier kan een vergelijk worden getrokken met de ontwikkeling van woningen. De kosten en risico van de ontwikkeling en bouw woningen zelf maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Wel is het 'afzetrisico' van de luchthaven meegenomen in de pure risico's.

Exploitaties care/cure en luchthaven

De exploitaties van de care en cure functies (onderzocht door KPMG Consultancy) en de Luchthaven (onderzocht door L.E.K., Del Canho& Engelfriet) maken geen onderdeel uit van de grondexploitaties. Er zijn in het kader van de haalbaarheid van de plannen financiële analyses verricht om de marktconformiteit van de plannen te toetsen.

Exploitatie Care en Cure in structuurvisie A

Als onderdeel van structuurvisie A en mogelijk als een van de dragende elementen in het plan is door KPMG Consulting een onderzoek verricht naar de ontwikkelmogelijkheden van Care, Cure en Wellness. Daarbij is ook gekeken naar de exploitatie van deze onderdelen.

Er is bij de analyse van de exploitatie Care Cure en Wellness uitgegaan van de volgende onderdelen:

- Oncologisch centrum
- Zorghotel
- Vakantiehuizen minder valide
- Onderdelen van de overige omzetonderdelen die genoemd zijn in het kader van het onderzoek van Triple E.

Het sport medisch centrum is door KPMG niet als haalbaar in de markt aangemerkt en daarom, conform rapportage KPMG, niet opgenomen in de analyse.

Op pagina 74 van het onderzoek van KPMG zijn de investeringen genoemd die samenhangen bij de programmatische concepten in de exploitatie. Het gaat hierbij om de investeringen in de bovengenoemde functies.

Door KPMG is een inschatting gemaakt van de exploitatieopbrengsten. In de rapportages zijn de EBITDA's voor de eerste jaren onderzocht. Voor de ontwikkeling de eerste 7 jaar zijn de analyses van KPMG gebruikt ten behoeve van de KBA.

Na een periode van aanloopverliezen ontstaan positieve exploitatieresultaten in geval er behoefte zou zijn in de markt naar de in het KMPG rapport genoemde programma. De terugverdientijd van de investeringen vindt plaats over een lage periode. Deze kans wordt door KMPG echter als gering geschat op basis van de marktanalyses. Uit deze marktanalyses blijkt dat de marktkans van deze functies niet heel groot is.

In onderstaande tabel worden de financiële resultaten van een exploitatie over 100 jaar weergegeven zoals in de KBA is opgenomen. Bij de afweging tussen structuurvisie A en B in de MCA (Multi criteria analyse) heeft dit echter geen rol gespeeld.

Exploitatie Care/ Cure/ Wellness	NCW mln € , exd BTW
Investeringen	54,6-
Exploitatieresultaten	75,2
NCW	20,6

De gepresenteerde resultaten betreffen bedragen prijspeil 2009, welke vervolgens ten behoeve van de KBA met een discontovoet van 5,5% contant zijn gemaakt. De risico's en marges zijn in deze analyse niet meegenomen.

Exploitatie Luchthaven in structuurvisie B

Voor de ontwikkeling van de luchthaven zijn de afgelopen periode verschillende rapporten verschenen, mede gebaseerd op internationale (markt) informatie.

De haalbaarheid van een op passagiersontwikkeling alleen gedreven luchthaven wordt door L.E.K. consulting als gering ingeschat.

Nader onderzoek door Del Canho & Engelfriet naar een multifunctionele luchthaven leiden ertoe dat Twente op eigen kracht –in combinatie met leisure functies en platform gebonden bedrijven- een potentieel heeft van 0,5- 1 mln passagiers, doorgroeiend tot 1,2 mln pax in 2030.

Indien Twente in het kader van de luchtvaartnota mede kan gelden als overloop voor Schiphol kan deze potentie hoger liggen.

Er is in lijn met de structuurvisie B uitgegaan van de volgende exploitatieonderdelen:

- Terminal: 13.000 m2 bvo (1,2 miljoen pax)
- Vrachtloods: 6.000 m2 bvo
- Overige gebouwen luchthaven: 2.000 m2 bvo
- Parkeren
- Exploitatie airside

In de grondexploitatie is uitgegaan dat deze onderdelen worden overgedragen aan een exploitant die de deze programma onderdelen gaat exploiteren. Mogelijk kan een deel van het bedrijventerrein of de commerciële functies tevens worden meegenomen door de exploitant van de luchthaven. Hiermee is in de exploitatie op dit moment nog geen rekening gehouden en is mede afhankelijk van de aanbesteding van de luchthaven.

In de exploitatie van de luchthaven zijn investeringen opgenomen voor de volgende onderdelen.

Airport

- Terminal (inclusief tijdelijke voorzieningen)
- Vrachtloods
- Overige gebouwen (zoals handeling, veiligheidsdiensten en onderhoud)

Airside

- Investerings in airinfra
- Investerings in navigatievoorzieningen
- Platformen
- Hekwerk
- Systemen en voertuigen

De exploitatie van de luchthaven is afhankelijk van de vervoersontwikkeling, alsmede de ontwikkeling van complementaire functies naast de luchthaven zoals leisure en bedrijfsfuncties (vastgoed).

Gelijk met de exploitatie van de care/ cure concepten kent ook de luchthavenexploitatie de eerste jaren aanloopverliezen. Daarna ontstaat een positief resultaat welke meegroeit met de passagiersontwikkeling naar 1,2 mln passagiers in 2030.

Ten behoeve van de KBA zijn de investeringen en exploitatieresultaten over een periode van 100 jaar weergegeven. Daarbij zijn de herinvesteringen in groot onderhoud aan de airinfra meegenomen.

Exploitatie Luchthaven	NCW mln € , exd BTW
Investerings	60,1-
Exploitatieresultaten	121,6
NCW	61,5

Zoals aangegeven zijn de gegevens van de luchthavenexploitatie zelf marktgevoelig en derhalve niet openbaar. De in deze rapportage opgenomen financiële resultaten geven een doorkijk voor een exploitatieperiode van 100 jaar welke niet noodzakelijkerwijs relevant is voor potentiële investeerders. Het doel van deze analyse was dan ook een afweging in het kader van de kosten/ baten analyses.