

Functiescenario's Slachthuisterrein Haarlem

12 mei 2015



Inhoudsopgave

3	Inleiding
4	Uitgangspunten
6	Scenario's
6	Scenario 0: Verkoop in huidige staat
9	Scenario 1: Muziekstad
12	Scenario 2: Makerstad
15	Scenario 3: Leefstad – wonen in monument
18	Scenario 4: Woonstad – nieuwbouw
21	Samenvatting
22	Advies

Inleiding

De gemeente ziet graag dat het Slachthuissterrein een aantrekkelijk gebied wordt met een veelheid aan activiteiten en interactie, bij voorkeur zodanig dat muziek en creatieve industrie er een duidelijke plek kunnen krijgen. De monumentale gebouwen op het terrein zijn daarbij een van de beeldbepalende factoren. Het terrein en de gebouwen zijn in eigendom van de gemeente Haarlem*. Het is de intentie van de gemeente om het niet zelf te ontwikkelen maar dat aan partijen uit de markt over te laten.

Linkeroever is in januari gestart met het onderzoeken of er manieren zijn om het Slachthuissterrein tot een goede herontwikkeling te brengen en er zijn gesprekken gevoerd met diverse partijen. Het enthousiasme om te beginnen en samen te werken is groot, maar er is helaas geen partij bereid gevonden die op voorhand wil investeren in het gebied of in een pand.

De belangrijkste voorwaarden voor het verwezenlijken van nieuwe functies op het Slachthuissterrein zijn een gezonde exploitatie en een blijvende waardevermeerdering. Zonder reëel uitzicht op rendement zal niemand in de ontwikkeling van dit gebied willen participeren.

Om een indicatie te krijgen van de haalbaarheid van de ambities zijn vijf scenario's gemaakt (vlekkenplannen) met ieder een verschillende functiemix. Ook de gevolgen van verkoop in de huidige staat zijn bekeken. Op basis van kengetallen zijn voor de verschillende scenario's de kosten doorgerekend. De daaruit voortvloeiende m²-prijs kan worden afgezet tegen de marktprijzen voor vergelijkbare ruimte in Haarlem.

Het verkregen inzicht in de haalbaarheid is indicatief. De werkelijke kosten kunnen hoger of lager uitpakken afhankelijk van 'verrassingen' en onvoorziene omstandigheden als saneringskosten, bodemvervuiling of juridische procedures. Ook kunnen andere plannen worden bedacht met bijvoorbeeld meer of minder vierkante meter of andere functies. De uitgewerkte scenario's gaan uit van verkoop van de opstallen en grond over een periode van tien jaar.

*Zie factsheet voor de exacte terreingrenzen.

Uitgangspunten

De kostenraming voor de scenario's is gebaseerd op de uitgangssituatie waarbij de directeurswoning en het administratiegebouw zijn gerenoveerd tot op cascokantoorniveau en de stallen en het monumentale gedeelte van de slachthuushal tot op het niveau van casconiveau voor opslag/bedrijfsfunctie. Dit betekent dat alle additionele kosten voor inrichting en afwerking voor rekening zijn van de nieuwe eigenaar of gebruiker en deze zijn niet meegenomen in de berekeningen van de functiescenario's. De kosten voor renovatie en het technisch veilig maken van de gebouwen zijn geraamd door adviesbureau Kontek en zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de functiescenario's. In de berekeningen zijn de kosten voor renovatie per gebouw gespecificeerd.

Ten behoeve van de businesscases zijn aannames gedaan voor het slopen van de niet-monumentale aanbouw van de slachthuushal en het kinderdagverblijf, het bouw- en woonrijp maken en het veilig en publiek toegankelijk maken van het terrein, en voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van infra voor nutsvoorzieningen en asbestverwijdering van de gebouwen. Deze ingrepen zijn verwerkt in de post 'overige kosten' en zijn gebaseerd op kengetallen die in overleg zijn vastgesteld door Linkeroever en de gemeente Haarlem. In ieder scenario zijn de kosten voor de afkoop van de erfpacht à 2,5 miljoen euro en rentelasten over het geïnvesteerd vermogen meegenomen in de berekeningen en apart gespecificeerd.

De opbrengsten zijn geraamd op basis van aannames in de huidige markt. Er moet rekening worden gehouden met mogelijke toekomstige fluctuaties in marktwaarden. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn abstract geraamd op basis van eenheden en opslagen per m². De ramingen moeten dus als zeer indicatief worden beschouwd en dienen in deze vereenvoudigde opzet als hulpmiddel om tot een keuze te kunnen komen voor de ontwikkelrichting van het Slachthuissterrein.

Per scenario zijn enkele voor- en nadelen benoemd. Deze zijn indicatief en niet uitputtend.

Uitgangssituatie:



Gebouw en terrein		m ² bvo (oppervlakte bij benadering)
A	Directeurswoning	677
B	Bedrijfsruimten	400 X tussen B en B particulier eigendom
C	Administratiegebouw	431
D	Stallen	733
E	Slachthuishal	4200 zonder niet-monumentale aanbouw
X	Kinderdagverblijf, bedrijfsruimten en villa	nvt

Scenario's

Scenario 0

Verkoop in huidige staat

Vlekkenplan bebouwing



In dit scenario wordt geprobeerd het terrein met opstallen in een keer of per object te verkopen. Wel wordt het buitenterrein bouw- en woonrijp gemaakt.

Voordelen

- Beperking risico door overdracht aan andere eigenaar.
- Gemeente hoeft niet op te treden als risicodragende partij c.q. ontwikkelaar.
- Redelijke mate van zekerheid over kosten.

Nadelen

- Afboekrisico: hoe sneller de gemeente wil verkopen, des te lager de opbrengst.
- Indien verkoop niet lukt, verdere verloedering, onzekerheid en imagoschade.
- Waarschijnlijk laag maatschappelijk rendement door beperkte betrokkenheid gemeente.

Gemeentelijke betrokkenheid

De invloed van de gemeente op de gewenste functie beperkt zich tot het vaststellen van de verkoopovereenkomst en het inzetten van het gebruikelijk instrumentarium, zoals het bestemmingsplan en het vergunningenbeleid.

Uitgaven en inkomsten (in €)

Huidige staat functies	perceel m ²	lagen #	bvo m ²	opbr. m ²	kosten	opbrengst	saldo
A Villa	271	2.5	677.5		0	300,000	300,000
B 2 Bedrijfsruimten	200	2	400		0	200,000	200,000
C Administratiegebouw	288	1.5	432		0	100,000	100,000
D Stallen	733	1	733		0	100,000	100,000
E Centrale slachthuushal	4200	1	4200		0	800,000	800,000
					0	0	0
Afkoop erfpacht					-2,500,000	0	-2,500,000
Overige kosten					-3,200,000	0	-3,200,000
Rentelasten					-500,000	0	-500,000
					0	0	0
K Grond casco woon-werk	1404	3	4212	450	0	1,900,000	1,900,000
L Grond kantoor/werkruimte	1588	2	3176	363	0	1,200,000	1,200,000
M Grond woningen	404	4	1616	450	0	700,000	700,000
P Opbrengst parkeren	675	1	675		0	0	0
Overige opbrengsten					0	0	0
					0	0	0
	9763		16122		-6,200,000	5,300,000	-900,000
					Contante Waarde		-700,000

Totaal geraamde kosten: € 6.200.000

Totaal geraamde opbrengst: € 5.300.000

Eindwaarde van de investering over een looptijd van 9 jaar is +/- € 900.000.

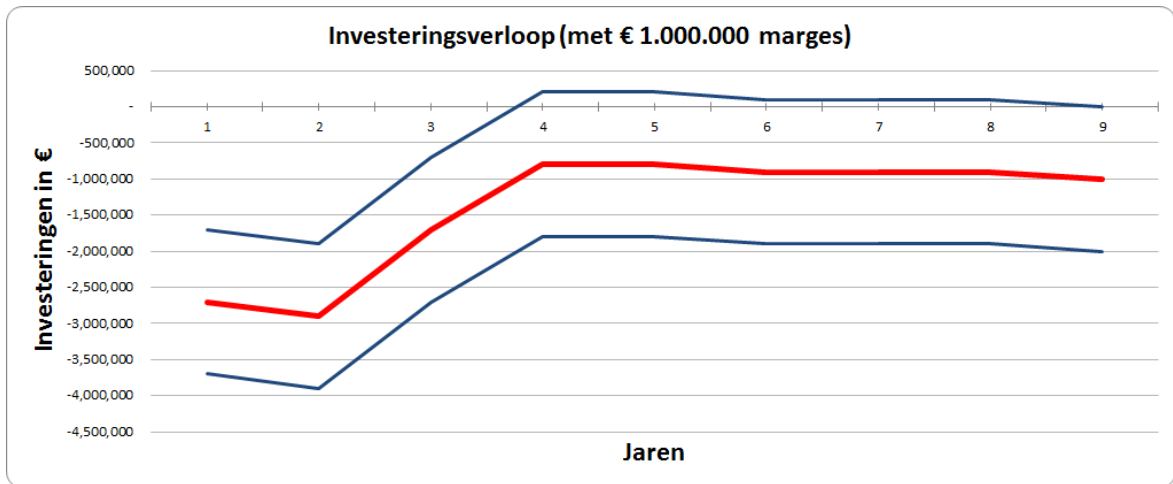
De contante waarde van de eindwaarde is +/- € 700.000.

Het verkregen inzicht is indicatief. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn abstract geraamd op basis van eenheden en opslagen per m² en op basis van aannames in de huidige markt. De ramingen moeten dus als zeer indicatief worden beschouwd met een aanzienlijke mate van onzekerheid.

Risico en rendement

Na een investering in het slopen, bouw- en woonrijp maken kan met de verkoop begonnen worden. De overige kosten en rentelasten zijn het laagst bij dit scenario.

In dit scenario wordt er wel van uitgegaan dat de gemeente het terrein bouw- en woonrijp maakt. Na de initiële investering is er een opgaande lijn in het investeringsverloop.



Scenario 1

Muziekstad

Vlekkenplan bebouwing



Dit is het nieuwe muziekhart van Haarlem. Alles ademt muziek, activiteit, cultuur en sociale interactie. Er zijn studio's, oefenruimtes voor laag-, midden- en hoogsegment, instellingen voor muziekonderwijs en bedrijven die de muziekindustrie faciliteren zoals geluidsverhuur, productiebureaus, instrumentenmakers, bookingbureaus, enzovoorts. Daarnaast zijn er voorzieningen om de gebruikers gastvrijheid te bieden, denk aan flexplekken, cafés en restaurants en een lowbudgethotel. Enkele ondernemers hebben van de mogelijkheid gebruikgemaakt een woon-werkruimte te realiseren. De buurt is van harte welkom bij de kleine podia, de onderwijsinstellingen en de horeca.

Voordelen

- Haarlem kan zich profileren als muziekstad.
- Het Slachthuisterrein krijgt een duidelijk onderscheidend profiel.
- Er is vraag naar een concentratie van oefenruimtes, studio's en productiebedrijven en ontmoetingsruimtes.
- Muziek heeft een hoog verbindend vermogen.

Nadelen

- De muziekindustrie verhoudt zich minder goed tot woon- en andere verblijffuncties zoals hotel.
- De gemiddelde m²-prijs in de sector is laag.
- Deel gebruikers heeft onvoldoende financiële zelfstandigheid (is afhankelijk van subsidies).
- De markt is vrij beperkt waardoor er een groter afzetrisico is. Uit vrijblijvende gesprekken met de Haarlemse muzikscene is het beeld ontstaan dat er behoefte is aan ca. 2500-3000 m² muziekstudio's en repetitieruimte. Enkele partijen hebben aangegeven geïnteresseerd

te zijn in exploitatie van muziekstudio's en oefenruimte. Deze interesse biedt onvoldoende garantie voor afname uit de markt.

Gemeentelijke betrokkenheid

Dit scenario kan alleen tot stand komen als de gemeente een actieve regisserende rol neemt en langere tijd betrokken blijft bij de herontwikkeling van het gebied. De gebouwen worden gefaseerd gerenoveerd en op de markt gebracht. In de ontwikkelingsfase is het cruciaal actief te sturen naar een juiste mix van huurders en het samenwerken en delen van functies als repetitieruimte, podia en horeca te bevorderen.

Uitgaven en inkomsten (in €)

Muziekstad functies	perceel m ²	lagen #	bvo m ²	opbr. m ²	kosten	opbrengst	saldo
A Kantoor/studio	271	2.5	677.5	1,275	-600,000	900,000	300,000
B 2 Bedrijfsunits	200	2	400	800	0	300,000	300,000
C Kantoor/studio	288	1.5	432	1,275	-500,000	600,000	100,000
D Café/restaurant	733	1	733	1,275	-400,000	900,000	500,000
E Repetitie/onderwijs/prod.	4200	1	4200	425	-2,100,000	1,800,000	-300,000
					0	0	0
Afkoop erfpacht					-2,500,000	0	-2,500,000
Overige kosten					-4,100,000	0	-4,100,000
Rentelasten					-1,500,000	0	-1,500,000
					0	0	0
H Grond hotel	867	4	3468	450	0	1,600,000	1,600,000
M Grond casco woon-werk	363	3	1089	450	0	500,000	500,000
P Opbrengst parkeren	2021	1	2021		0	0	0
Overige opbrengsten					0	0	0
					0	0	0
	8943		13021		-11,700,000	6,600,000	-5,100,000
					Contante Waarde		-3,500,000

Totaal geraamde kosten: € 11.700.000

Totaal geraamde opbrengsten: € 6.600.000

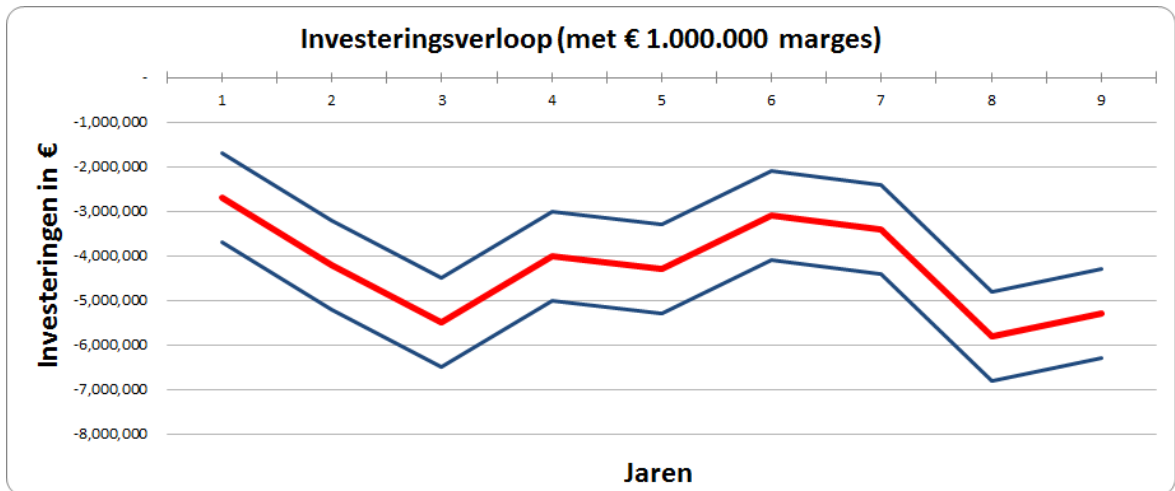
Eindwaarde van de investering over een looptijd van 9 jaar is +/- € 5.100.000.

De contante waarde van de eindwaarde is +/- € 3.500.000.

Het verkregen inzicht is indicatief. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn abstract geraamd op basis van eenheden en opslagen per m² en op basis van aannames in de huidige markt. De ramingen moeten dus als zeer indicatief worden beschouwd met een aanzienlijke mate van onzekerheid.

Risico en rendement

Het rendement is negatief. Door de muziekindustrie te faciliteren is er minder gelegenheid om woningen te realiseren waardoor de opbrengsten lager zijn dan in de overige scenario's. Ook zijn de risico's vrij hoog in dit scenario doordat het scenario zich richt op een beperkte doelgroep met relatief weinig budget waardoor het risico ontstaat dat het terrein en panden niet volledig worden benut.



Grillig verloop van de investeringen met een neerwaartse trend.

Scenario 2

Makerstad

Vlekkenplan bebouwing



Hier staat het zelf maken centraal. Kleinschaligheid, zelfstandigheid, samenwerken en ondernemerschap zijn sleutelwoorden. Er zijn werkplekken voor creatieve en innovatieve bedrijven. Producten worden via internet maar ook ter plekke verkocht op een kleine markt. Er is een makerspace waar geavanceerde machines op uurbasis kunnen worden gebruikt en ervaren instructeurs de makers begeleiden. Ook het maken van goed eten is een van de aantrekkelijkheden van dit gebied. Daarnaast zijn er voorzieningen om de gebruikers gastvrijheid te bieden in de vorm van flexplekken, cafés en restaurants.

Voordelen

- Flexibel scenario waarin veelheid aan functies past.
- Speelt in op trend van 'zelf doen'.
- Sluit goed aan bij het DNA van het terrein.
- Er is vraag naar werkplekken en productieruimtes vanuit de creatieve industrie.
- Terrein krijgt de mogelijkheid om op een organische wijze tot ontwikkeling te komen onder gemeentelijke regie.

Nadelen

- M²-prijs in de sector is relatief laag.
- De omvang van de reële markt in Haarlem is onbekend.

Gemeentelijke betrokkenheid

Ook bij dit scenario geldt dat de gemeente betrokken moet blijven bij de gefaseerde herontwikkeling van het terrein. Onder regie dient er een creatief klimaat te ontstaan waarin makers elkaar kunnen versterken in zowel diensten als producten.

Uitgaven en inkomsten (in €)

Makerstad functies	perceel m ²	lagen #	bvo m ²	opbr. m ²	kosten	opbrengst	saldo	
A	Kantoor	271	2.5	677.5	1,275	-600,000	900,000	300,000
B	2 Bedrijfsruimten	200	2	400	800	0	300,000	300,000
C	Kantoor/werkruimte	288	1.5	432	1,275	-500,000	600,000	100,000
D	Cafe/restaurant	733	1	733	1,275	-400,000	900,000	500,000
E	Werkruimte/buurtfuncties	4200	1	4200	425	-2,100,000	1,800,000	-300,000
						0	0	0
	Afkoop erfpacht					-2,500,000	0	-2,500,000
	Overig kosten					-4,100,000	0	-4,100,000
	Rentelasten					-1,200,000	0	-1,200,000
						0	0	0
K	Grond casco woon-werk	1404	3	4212	450	0	1,900,000	1,900,000
L	Grond kantoor/werkruimte	1588	2	3176	363	0	1,200,000	1,200,000
M	Grond woningen	404	4	1616	450	0	700,000	700,000
P	Opbrengst parkeren	675	1	675		0	0	0
	Overige opbrengsten					0	0	0
						0	0	0
		9763		16122		-11,400,000	8,300,000	-3,100,000
						Contante Waarde		-2,200,000

Totaal geraamde kosten: € 11.400.000

Totaal geraamde opbrengst: € 8.300.000

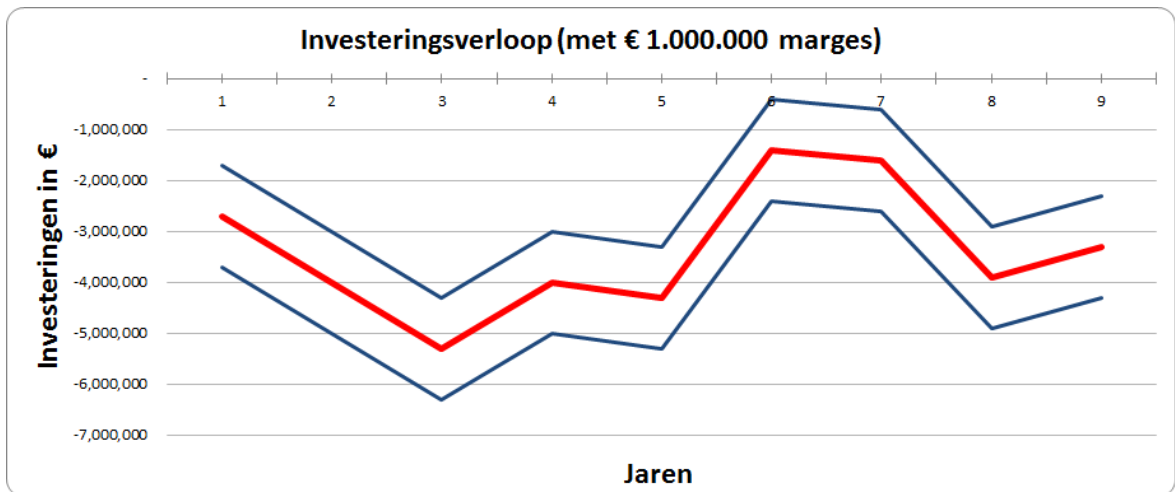
Eindwaarde van de investering over een looptijd van 9 jaar is +/- € 3.100.000.

De contante waarde van de eindwaarde is +/- € 2.200.000.

Het verkregen inzicht is indicatief. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn abstract geraamd op basis van eenheden en opslagen per m² en op basis van aannames in de huidige markt. De ramingen moeten dus als zeer indicatief worden beschouwd met een aanzienlijke mate van onzekerheid.

Risico en rendement

Het rendement is negatief. Het risico bij dit scenario is iets lager dan bij het muziekscenario doordat er een bredere doelgroep wordt aangesproken. Het risico van duidelijke positionering in de markt neemt wel toe. Goede regie op huurders en gebruikers is dus nodig. Tevens zijn de functies goed combineerbaar met woningbouw waardoor de opbrengsten hoger liggen. Het maatschappelijk rendement van dit scenario is relatief hoog omdat het inspeelt op de behoeftes van de buurt en maatschappelijke ontwikkelingen zoals het nieuwe werken en makerscultuur.

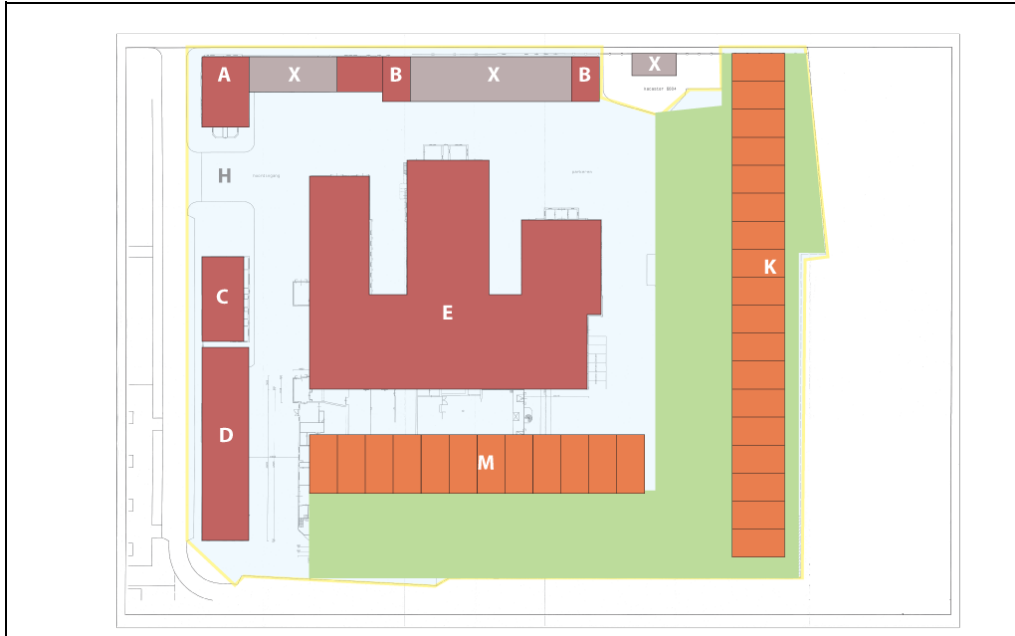


Grillig verloop van de investering, maar hogere verkoopopbrengsten brengen investeringen op hoger peil dan het scenario muziekstad.

Scenario 3

Leefstad – wonen in monument

Vlekkenplan bebouwing



Hier worden de tekortkomingen op het gebied van wonen van de huidige omgeving opgelost. Er wordt evenwicht gebracht in het woningaanbod door duurdere koop- en huurwoningen, zelfbouwkavels en woon-werkruimtes. De centrale hal wordt dusdanig gerenoveerd dat bewoners hun eigen woon-werkeenheden kunnen inrichten. Ook kan er ruimte geboden worden aan maatschappelijke functies als scholen, opvang of buurtactiviteiten.

Voordelen

- 'Low-riskfuncties' voor het terrein.
- Lager afzetrisico.
- Er is in de buurt vraag naar diverser woningaanbod en zelfbouw.
- Wonen in een monument.

Nadelen

- Voegt geen nieuwe functies toe aan de Slachthuisbuurt.
- Monofunctioneler scenario.

Gemeentelijke betrokkenheid

De invloed van de gemeente op de gewenste functie beperkt zich tot het vaststellen van de verkoopovereenkomst en het inzetten van het gebruikelijk instrumentarium, zoals het bestemmingsplan en het vergunningenbeleid.

Uitgaven en inkomsten (in €)

Leefstad 1 functies	perceel l m ²	lagen #	bvo m ²	opbr. m ²	kosten	opbrengst	saldo	
A	Wonen	271	2.5	677.5	1,275	-600,000	900,000	300,000
B	2 Bedrijfsruimten	200	2	400	800	0	300,000	300,000
C	Woning	288	1.5	432	1,275	-500,000	600,000	100,000
D	Café/restaurant	733	1	733	1,275	-400,000	900,000	500,000
E	Woon/buurtfuncties	4200	1	4200	425	-2,100,000	1,800,000	-300,000
						0	0	
	Afkoop erfpacht					-2,500,000	0	-2,500,000
	Overige kosten					-4,100,000	0	-4,100,000
	Rentelasten					-900,000	0	-900,000
						0	0	0
K	Grond woningen	2146	4	8584	450	0	3,900,000	3,900,000
M	Grond casco woon-werk	1596	2	3192	450	0	1,400,000	1,400,000
	Overige opbrengsten					0	0	0
						0	0	0
		9434		18218.5		-11,100,000	9,800,000	-1,300,000
						Contante Waarde		-1,000,000

Totaal geraamde kosten: € 11.100.000

Totaal geraamde opbrengst: € 9.800.000

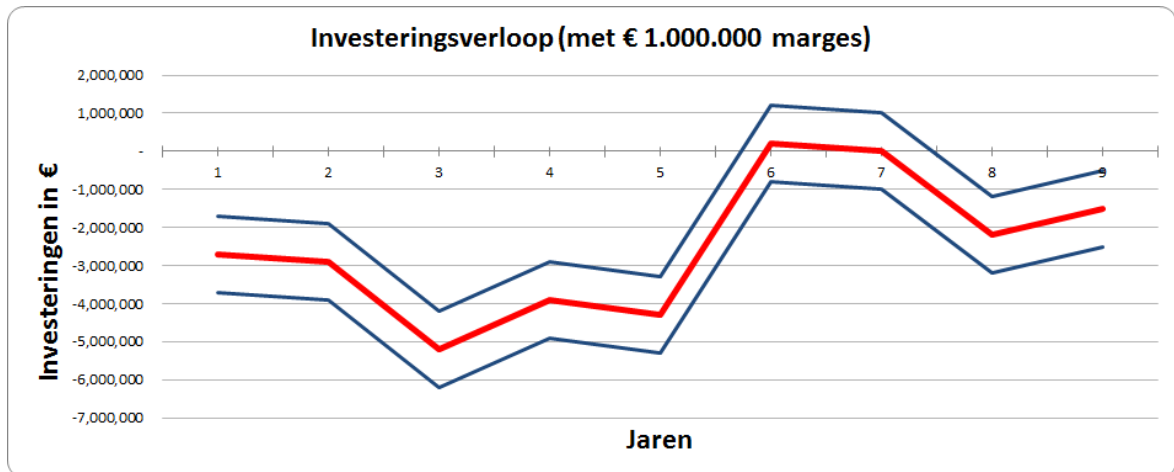
Eindwaarde van de investering over een looptijd van 9 jaar is +/- € 1.300.000.

De contante waarde van de eindwaarde is +/- € 1.000.000.

Het verkregen inzicht is indicatief. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn abstract geraamd op basis van eenheden en opslagen per m² -en op basis van aannames in de huidige markt. De ramingen moeten dus als zeer indicatief worden beschouwd met een aanzienlijke mate van onzekerheid.

Risico en rendement

Dit scenario komt dicht in de buurt van kostenneutraal. Ook zijn de risico's beperkt omdat er relatief courante functies worden aangeboden waarmee een brede doelgroep aangesproken kan worden. Het maatschappelijk rendement van dit scenario is beperkt.



Na de initiële investeringen vindt er een opgaande trend plaats in de opbrengsten.

Scenario 4

Woonstad – nieuwbouw

Vlekkenplan bebouwing



Hier is ingezet op een maximaal aantal woningen om daarmee een optimaal rendement te behalen. Het monumentale gedeelte van de slachthuishal wordt ook gesloopt om meer ruimte te creëren voor nieuwbouw.

Voordelen

- Positief rendement goed mogelijk.
- Voorziet in behoefte aan woningdiversificatie in de Slachthuisbuurt.

Nadelen

- Geeft geen impuls aan zichtbaarheid en onderscheidend vermogen van de buurt.
- Biedt geen ruimte voor muziek of creatieve industrie.
- Verlies van monumentale identiteit van het terrein, door sloop van slachthuishal en toren.

Gemeentelijke betrokkenheid

De invloed van de gemeente op de gewenste functie beperkt zich tot het vaststellen van de verkoopovereenkomst en het inzetten van het gebruikelijk instrumentarium, zoals het bestemmingsplan en het vergunningenbeleid.

Uitgaven en inkomsten (in €)

Leefstad 2 functies	perceel m ²	lagen #	bvo m ²	opbr. m ²	kosten	opbrengst	saldo	
A	Wonen	271	2.5	677.5	1,275	-600,000	900,000	300,000
B	2 Bedrijfsruimten	200	2	400	800	0	300,000	300,000
C	Wonen	288	1.5	432	1,275	-500,000	600,000	100,000
D	Café/restaurant	733	1	733	1,275	-400,000	900,000	500,000
						0	0	
	Afkoop erfpacht					-2,500,000	0	-2,500,000
	Overige kosten					-4,900,000	0	-4,900,000
	Rentelasten					-600,000	0	-600,000
						0	0	0
K	Grond wonen	2146	4	8584	450	0	3,900,000	3,900,000
L	Grond wonen	2625	2	5250	450	0	2,400,000	2,400,000
M	Grondprijs casco wonin	1596	2	3192	450	0	1,400,000	1,400,000
	Overige opbrengsten					0	0	0
						0	0	0
		7859		19268.5		-9,500,000	10,400,000	900,000
						Contante Waarde		500,000

Totaal geraamde kosten: € 9.500.000

Totaal geraamde opbrengst: € 10.400.000

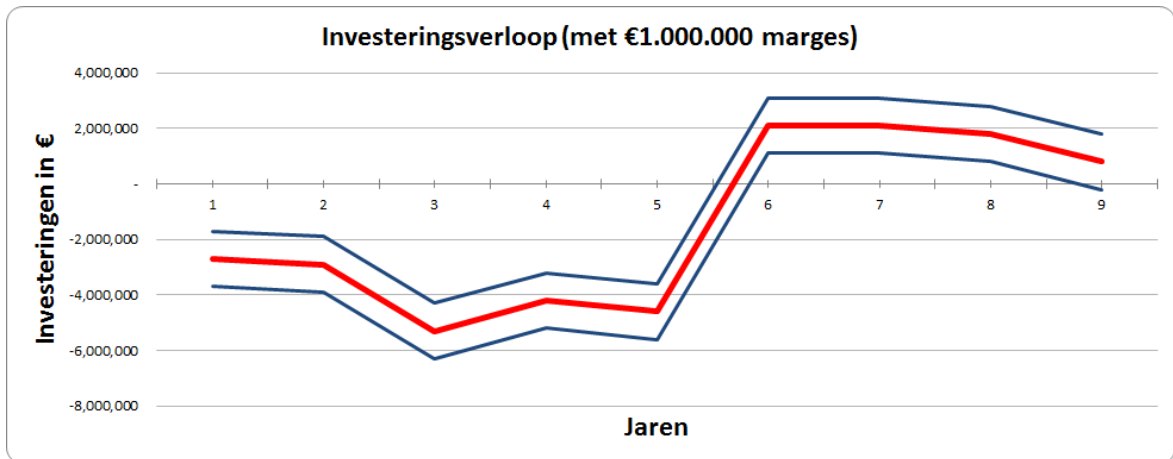
Eindwaarde van de investering over een looptijd van 9 jaar is € 900.000.

De contante waarde van de eindwaarde is € 500.000.

*Het verkregen inzicht is indicatief. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn abstract geraamd op basis van eenheden en opslagen per m² * en op basis van aannames in de huidige markt. De ramingen moeten dus als zeer indicatief worden beschouwd met een aanzienlijke mate van onzekerheid.*

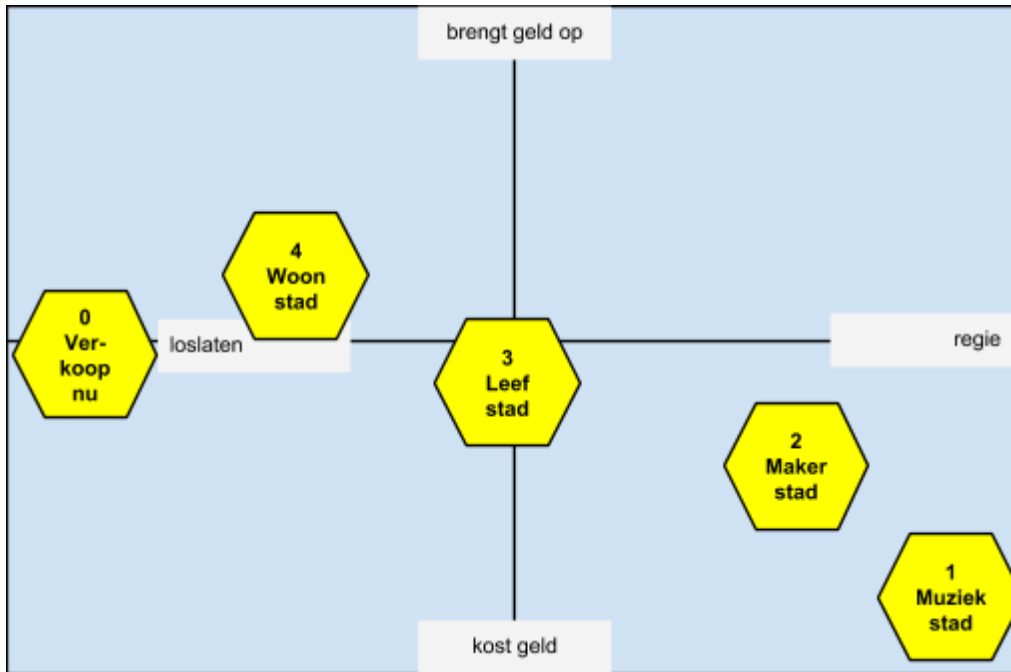
Risico en rendement

Dit scenario levert financieel rendement. Ook zijn de risico's beperkt omdat er courante functies worden aangeboden tegen relatief lage investeringen. Het maatschappelijk rendement van dit scenario is het laagst omdat de monumentale hal wordt gesloopt.



Na de initiële investeringen vindt er een opgaande trend plaats in de opbrengsten.

Samenvatting



De geraamde financiële contante eindwaarden over een looptijd van 9 jaar:

0 Verkoop nu	€ -700.000
1 Muziekstad	€ -3.500.000
2 Makerstad	€ -2.200.000
3 Leefstad	€ -1.000.000
4 Woonstad	€ +500.000

De financiële uitgangspositie is dat de ontwikkeling met een onvermijdelijke kostenpost van 2,5 miljoen euro begint als gevolg van het afkopen van de erfpachtovereenkomst met de vorige gebruiker.

Indien de wens van de gemeente is om minimaal financieel risico te lopen, dan betekent dat dat de betrokkenheid van de gemeente bij de ontwikkeling niet groot kan zijn. Daarmee wordt het sturend vermogen (regierol) van de gemeente beperkt en kan het mogelijk zijn dat er andere dan maatschappelijk gewenste ontwikkelingen gerealiseerd worden.

In geval dat gekozen wordt voor zo snel mogelijk afstoten van het eigendom, zal gezocht moeten worden naar instrumenten om toch sturing te kunnen geven.

Advies

De vijf geschetste scenario's geven een beeld van het maatschappelijk en financieel rendement van bepaalde ontwikkelrichtingen. Zoals te verwachten was, ligt de sturing vooral bij degene die het geld meebrengt. Het kan daarom interessant zijn de ontwikkeling zodanig te faseren dat opbrengsten naar voren worden getrokken en weer geïnvesteerd kunnen worden in het project. Deze organische benadering vraagt een actieve regie maar relatief lage investeringen.

Qua functies wordt gericht op creatieve industrie, makers, wonen en in beperkte mate de muzikscene.

Fase 1

Er wordt gezocht naar een consortium van gebruikers/kopers voor de gebouwen A, C, B en D. De gebouwen worden te koop aangeboden in de huidige staat. Deze gebouwen zijn het makkelijkst bruikbaar te maken door individuele gebruikers voor functies als restaurant, muziekstudio, kantoor of woning. De opbrengst wordt geïnvesteerd in fase 2. De functies moeten verenigbaar zijn met woonfuncties in fase 3.

Fase 2

De monumentale hal E wordt veilig gemaakt en er worden minimale voorzieningen aangebracht (elektra, water, riolering). De gemeente blijft eigenaar en verhuurt de ruimte aan makers en creatieve bedrijven voor een periode van 5 tot maximaal 8 jaar. De huurders bouwen zelf hun werk- en productie-units in de hal. Na deze periode wordt de hal verkocht aan de huurders, aan een ontwikkelaar of een combinatie daarvan. De functies moeten verenigbaar zijn met woonfuncties in fase 3.

Fase 3

De grond wordt uitgegeven voor woningbouw. Daarvoor wordt een investeerder/ontwikkelaar/aannemer gezocht die een markt ziet voor woonunits die aansluiten bij de ontwikkelrichting.

Voordelen

- Flexibele, stap-voor-stapbenadering.
- Beperkt risico.
- Snel zichtbaar dat er weer iets gebeurt. Reuring op het terrein.
- Er ontstaat een ontmoetingsplek voor de buurt, een mix van wonen en plekken voor de creatieve industrie, met waar mogelijk muziek.
- Voorinvesteringen en risico's zijn laag.
- Gemeente houdt grip op de functiemix en de ontwikkelrichting.
- Centrale slachthuushal wordt als laatste verkocht waardoor waardeontwikkeling ten bate komt van de gemeente.
- Positief rendement goed mogelijk.

Nadelen

- Huidig gemeentelijk instrumentarium sluit waarschijnlijk niet goed aan bij deze manier van 'organisch ontwikkelen'. Geen duidelijk eindbeeld, waardoor moeilijker (politiek) verkoopbaar.

Gemeentelijke betrokkenheid

De gemeentelijke inbreng in dit scenario is groot. De gemeente verbindt voorwaarden aan de verkoop van de panden en de gronduitgifte. Daarnaast houdt ze voor een bepaalde periode (ca. 8-10 jaar) het eigendom en de exploitatie van gebouw E nog in eigen handen.

Uitgaven en inkomsten (in €)

	Huidige staat functies	perceel m ²	lagen #	bvo m ²	opbr. m ²	kosten	opbrengst	saldo
A	Villa	271	2.5	677.5		0	300,000	300,000
B	2 Bedrijfsruimten	200	2	400		0	200,000	200,000
C	Administratiegebouw	288	1.5	432		0	100,000	100,000
D	Stallen	733	1	733		0	100,000	100,000
E	Centrale slachthuushal	4200	1	4200		-2,000,000	4,200,000	2,200,000
						0	0	0
	Afkoop erfpacht					-2,500,000	0	-2,500,000
	Overige kosten					-3,800,000	0	-3,800,000
	Rentelasten					-600,000	0	-600,000
						0	0	0
K	Grond casco woon-werk	1404	3	4212	450	0	1,900,000	1,900,000
L	Grond kantoor/werkruimte	1588	2	3176	363	0	1,200,000	1,200,000
M	Grond woningen	404	4	1616	450	0	700,000	700,000
P	Opbrengst parkeren	675	1	675		0	0	0
	Overige opbrengsten					0	800,000	800,000
						0	0	0
		9763		16122		-8,900,000	9,500,000	600,000
							Contante Waarde	400,000

Totaal geraamde kosten: € 8.900.000

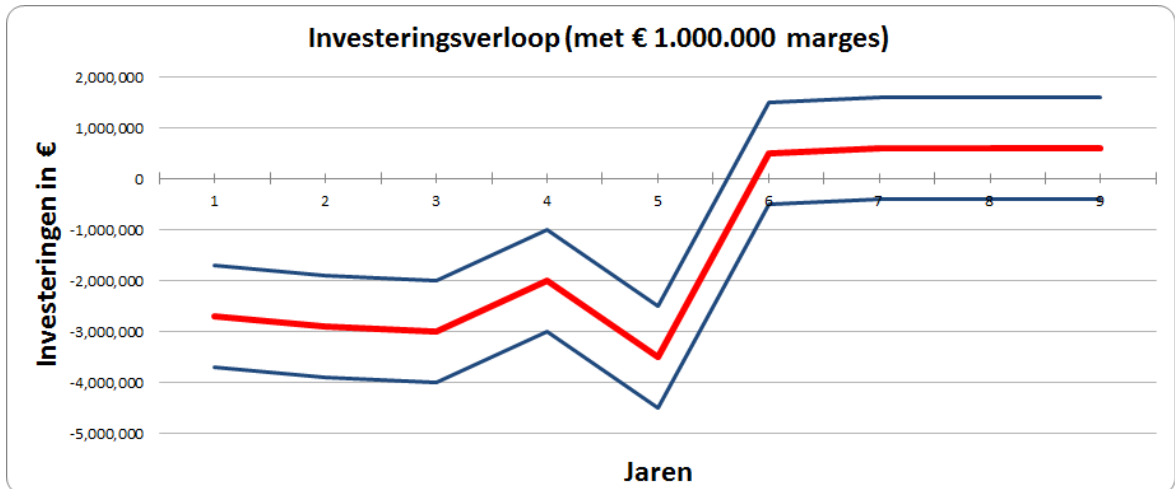
Totaal geraamde opbrengst: € 9.500.000

Eindwaarde van de investering over een looptijd van 9 jaar is € 600.000. De contante waarde van de eindwaarde is € 400.000.

Het verkregen inzicht is indicatief. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn abstract geraamd op basis van eenheden en opslagen per m² en op basis van aannames in de huidige markt. De ramingen moeten dus als zeer indicatief worden beschouwd met een aanzienlijke mate van onzekerheid.

Risico en rendement

Het is moeilijk in te schatten wat de verkoopprijs gaat zijn voor de slachthuushal over 5-8 jaar. De prijs is nu geraamd op 1.000 euro per m² gegeven dat het gebouw dan is gerenoveerd, voorzieningen zijn aangebracht en dat het Slachthuisterrein een levendige plek is geworden. De investeringen zijn laag en worden pas gedaan als er zicht op inkomsten is.



Door gefaseerde aanpak blijft de benodigde cash-flow relatief stabiel. De verwachte waardevermeerdering van de slachthuishal leidt tot hogere verkoopopbrengsten over een aantal jaren dan bij verkoop nu in huidige staat.