



Memo

nummer	2012.18	
datum	12 maart 2012	
aan	Gemeente Hilvarenbeek	Dhr. mr. A.L.M. van den Boogaart
van	Oranjewoud	Dhr. ing. F.P.J. van Lent
kopie		
project	Second Opinion Landgoed De Utrecht	
projectnummer	247807	
betreft	Second Opinion Landgoed De Utrecht	

Onderwerp

Second Opinion met betrekking tot de financiële paragraaf van het instandhoudingsplan Landgoed De Utrecht.

Second Opinion Instandhoudingsplan Landgoed De Utrecht

In het kader van het Instandhoudingsplan Landgoed De Utrecht is een financiële paragraaf opgesteld waar het gemeentebestuur van de gemeente Hilvarenbeek een second opinion op wil laten uitvoeren. Door de gemeente Hilvarenbeek is aan ondergetekende, ing. F.P.J. van Lent, Rentmeester NVR en werkzaam bij Ingenieursbureau Oranjewoud, opdracht verleend deze second opinion uit te voeren.

De financiële paragraaf in het opgestelde Instandhoudingsplan bestaat uit een tweetal overzichten, een balanswaardenontwikkeling en een exploitatieoverzicht. Opdracht is om een uitspraak te doen over het realiteitsgehalte van deze twee financiële onderdelen.

Algemeen

Om het landgoed in stand te kunnen houden is evenwicht nodig tussen de diverse functies (natuur, landbouw, cultuurhistorie, energie, recreatie, etc.) in het gebied. Met alle belanghebbende partijen is afstemming gezocht. ASR kan als Landgoedeigenaar op basis van de gepresenteerde financiële cijfers het landgoed de komende 25 jaar als NSW-landgoed in stand houden. De cijfers zijn in het rapport opgedeeld in 1. een balanswaardenopstelling welke een weergave geeft van enerzijds investeringen en waardeverminderingen en anderzijds Waardetoeename en eenmalige opbrengsten en 2. een exploitatieoverzicht waarbij de Jaarlijkse exploitatiekosten worden afgezet tegen de Jaarlijkse exploitatieopbrengsten.

De eigenaar van het landgoed vindt de kwaliteit en het in stand houden van het landgoed als entiteit de belangrijkste factor.

Ondergetekende heeft de beschikbare stukken bestudeerd. De cijfers die ten grondslag hebben gelegen aan de rapportage Instandhoudingsplan Landgoed De Utrecht zijn in deze vergeleken met cijfers en kengetallen uit eigen ervaringen met landgoederen en het normboek natuur, bos en landschap.

memonummer:
betreft:

Balanswaardeontwikkeling

Investerings en waardeverminderingen

De grootste variabelen aan de kostenmakerskant (Investerings en waardeverminderingen) zijn:

1. Waardeverlies omzetten landbouwgrond naar natuur € 1.462.500,=;
2. Groot onderhoud wegen en infrastructuur € 800.000,=;
3. Aanleg en inrichting 32,5 ha nieuwe natuur € 300.000,=;
4. Waarde verlies landbouwgrond omgeving nieuwe woningen € 292.500,=;
5. Investering kleinschalige biomassacentrale Torenlaan € 250.000,=;
6. Omzetting 50 ha naaldbos in heide en klein kruiden- en faunarijke akkers € 245.000,=;
7. Plankosten en adviezen bij Duurzaam Instandhoudingplan € 225.000,=;

Waardetoename en eenmalige opbrengsten

De grootste variabele aan de opbrengstenkant zijn:

8. Waardetoename bouwkavels € 3.900.000,=;
9. Waardetoename kavel natuurbegraafplaats € 450.000,=;
10. Zandopbrengst blusvijvers € 200.000,=;

Exploitatieoverzicht

Toename jaarlijkse exploitatiekosten

De grootste veroorzakers van de hogere jaarlijkse exploitatiekosten zijn:

11. Afschrijving, beheer en onderhoud wegen € 40.000,=;
12. Vermindering pachttopbrengst door omzetting landbouwgrond naar natuur € 26.000,=;
13. Onvoorziene kosten € 20.000,=;
14. Beheerkosten 50 ha. heide na bosvorming (begrazen en plaggen) € 18000,=;
15. Beheerkosten 8 soortenrijke corridors € 16.000,=;

Toename jaarlijkse exploitatieopbrengsten

De grootste variabele in deze zijn:

16. Toename pachttopbrengst 13 bouwkavels € 130.000,=;
17. Beheersvergoedingen soortenrijke corridors € 21.328,=.

Motivatie per post

1. Waardeverlies omzetten landbouwgrond naar natuur € 1.462.500,=;

Om de voorgenomen 13 woningen te kunnen realiseren gaat er 32,5 ha landbouwgrond verloren. Hier is gerekend met een afnamebedrag per m2 landbouwgrond van € 4,50. Dit vind ik markttechnisch gezien een minimale doch respectabele en te verdedigen afwaardering. Een markttechnische afwaardering van € 5,= à € 5,50 per m2 zou eveneens reëel zijn. Grondslag voor de gekozen afwaardering van € 4,50 per m2 is mede de boekwaarde binnen Landgoed De Utrecht geweest. Verder zijn de landbouwgronden gelegen in een bosrijke omgeving. Dit zijn kwalitatief landbouwtechnisch gezien vaak niet beste gronden.

2. Groot onderhoud wegen en infrastructuur € 800.000,=;

Deze post is in 2010 begroot en in de exploitatieberekeningen ingebracht. Inmiddels is er een offerte voorhanden waaruit blijkt dat deze post is opgelopen tot € 1.050.000,=.

3. Aanleg en inrichting 32,5 ha nieuwe natuur € 300.000,=;

Deze post is indicatief. Nadere onderbouwing aan de hand van bijvoorbeeld offertes of bestekken ontbreekt. Wel komt het bedrag overeen met het normbedrag uit het Normenboek natuur, bos en landschap. Gemiddeld is hier uitgegaan van aanlegkosten nieuwe natuur ad. € 0,92 per m2. Globaal wordt vaak met € 1,00 per m2 gerekend (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten etc.).

memonummer:
betreft:

4. Waarde verlies landbouwgrond omgeving nieuwe woningen € 292.500,=;
Naast de 32,5 ha. verlies van landbouwgrond aan natuurdoeleinden gaat er tevens circa 3,5 ha. extra landbouwgrond verloren t.b.v. de nieuwe bouwplaatsen en de directe inpassing ervan in de omgeving (Uitgaande van 13 woningen en 2.500 m² onder en rond de woningen). Als afwaardering is dezelfde richting aangehouden als bij punt 1.
5. Investering kleinschalige biomassacentrale Torenlaan € 250.000,=;
Aan deze post liggen offertes ten grondslag. Het bedrag is opgebouwd uit een drietal hoofdposten/deeloffertes. De eerste betreft de aanleg van een ringleiding etc. bij het pleintje bij de Torenlaan om die woningen aan te sluiten op de biomassacentrale (\pm € 200.000,=). De tweede post is het maken van een betonnen kelder ten behoeve van de voorraad. Deze post bedraagt samen met de derde post, de aanschaf van een houtverbrandingsoven totaal ongeveer € 50.000,=.
6. Omzetting 50 ha naaldbos in heide en klein kruiden- en faunarijke akkers € 245.000,=;
Hier is rekening gehouden met een inschatting van ongeveer € 5.000,= per ha. De kosten bestaan met name de inzet van materieel en mankracht (kraanwerk, tractor met kiepwagen) voor verwijderen van bomen en stronken en het plaggen.
7. Plankosten en adviezen bij Duurzaam Instandhoudingplan € 225.000,=;
De plankosten tot op heden en de plankosten die nog zullen moeten worden gemaakt om een en ander uitgevoerd te krijgen bedragen in totaal € 225.000,=. Deze kosten zijn reëel ingeschat.
8. Waardetoeename bouw kavels € 3.900.000,=;
Voor 13 bouw kavels is een waardetoeename gerekend van € 300.000,= per kavel. Uitgaande van kavels van gemiddeld 2.000 m², uitgegeven in erfpacht, is dit bedrag acceptabel te noemen. Omdat het erfpachtkavels zijn is gerekend met ongeveer 70% van de waarde in een volledige eigendomssituatie. Een andere manier van benaderen is het kapitaliseren van de jaarlijkse canon van ca. € 8.000,= à € 10.000,= per kavel.
9. Waardetoeename kavel natuurbegraafplaats € 450.000,=;
Het beoogde terrein waar de natuurbegraafplaats is gepland is ongeveer 8 à 10 ha. groot waarbij rekening is gehouden met een canonopbrengst van € 8.000,= à € 10.000,= per ha. Op dit terrein zouden ongeveer 100 à 150 natuurbegraafplaatsen kunnen worden gesitueerd. De natuurgrond wordt ten behoeve van de waardetoeename uitgegaan van een waardestijging van ca. € 4,50 per m². Het tegenovergesteld van wat bij punt 1 is omschreven.
10. Zandopbrengst blusvijvers € 200.000,=;
De zandopbrengst is gerekend op € 2,50 per m³ zand. Dit zal een zekere opbrengst zijn. Het bedrag per m³ komt niet hoog over op ondergetekende waar eerder uitgegaan wordt van ca. € 5,00 per m³. De kwaliteit van het te winnen zand is echter laag en het terrein zal nog moeten worden ingericht als natuurterrein. Verder moet er nog arbeid geleverd worden en andere kosten gemaakt worden om het zand te winnen.
11. Afschrijving, beheer en onderhoud wegen € 40.000,=;
Het betreft ca. 14,5 km weg. Aan beheerkosten is met een bedrag van € 10.000,= per jaar gerekend. De afschrijving is circa € 30.000,= per jaar. Er is rekening gehouden met een afschrijving in 40 jaar. Dit is een reële benadering.
12. Vermindering pacht opbrengst door omzetting landbouwgrond naar natuur € 26.000,=;
De 32,5 ha. landbouwgrond die wordt omgezet naar natuur brengt een verlaging aan pachtinkomsten met zich mee van in totaal € 26.000,=. De pacht prijs is met circa € 800,= per ha. een redelijke vergoeding te noemen.
13. Onvoorziene kosten € 20.000,=;
Hier is gerekend met een percentage van circa 15%. Deze post is niet nader onderbouwd. Er is uitgegaan van ervaringscijfers in vergelijkbare exploitaties. Algemene kosten en directiekosten zouden hier ook onder kunnen vallen.

memonummer:
betreft:

14. Beheerkosten 50 ha. heide na bosomvorming (begrazen en plaggen) € 18.000,=;

Ervaringscijfers en normen van Brabants Landschap en het normenboek dat dit een redelijke inschatting van de beheerkosten betreft.

15. Beheerkosten 8 soortenrijke corridors € 16.000,=;

Hier is gerekend met een bedrag van € 2.500,= per ha per jaar aan beheerkosten. De intensiviteit van het beheer brengt dit met zich mee. Ook hier geldt dat uit ervaringscijfers en normen van Brabants Landschap en het normenboek sprake is van een redelijke inschatting van de beheerskosten.

16. Toename pachtopbrengst 13 bouwkvavels € 130.000,=;

Een toename van de pachtopbrengst van € 10.000,= per kavel per jaar is een redelijke inschatting van de te ontvangen canon.

17. Beheersvergoedingen soortenrijke corridors € 21.328,=.

Ten tijde van het opstellen van het financiële overzicht was er sprake van een beheersvergoeding. Deze vergoeding is nu nog aangehouden.

Eindconclusie

Ofschoon over elke post een discussie kan worden op gezet zijn de genoemde grootste posten wel begroot binnen de daarvoor gebruikelijke bandbreedtes.

De gemeente Hilvarenbeek financieel geen risico.

Landgoed De Utrecht loopt risico en heeft aangegeven te willen investeren als er zekerheid van opbrengsten is ontstaan.

De gemeente Hilvarenbeek en ASR zullen afspraken dienen te maken over de uitvoering van de plannen. De uitvoering an sich en het ruimtelijke kader wat de gemeente zal stellen heeft invloed op de exploitatie.

Met de ontwikkeling van 13 bouwkvavels is het voor ASR exploitatietechnisch mogelijk het instandhoudingsplan financieel opzetten en te managen.

Voor een groot deel zijn alle genoemde bedragen op aannames en begrotingen. De cijfers die zijn gebruikt in het Instandhoudingsplan zijn 2 à 3 jaar geleden opgenomen. De daadwerkelijke uitgaven zullen pas over 3 à 4 jaar plaats gaan vinden. Dit kan gevolgen hebben voor de exploitatie.

Over het algemeen lijkt een en ander een zeer reële weergave te zijn van de financiële kant van de instandhoudingsplannen. Een exactere financiële zekerheid is op dit moment nauwelijks weer te geven. Landgoed De Utrecht (ASR) draagt het financiële risico.

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op basis van ervaringscijfers en gestoeld op door ondergetekende geraadpleegde en geïnterpreteerde informatie en actuele informatie omtrent het Instandhoudingsplan.

Oosterhout, 12 maart 2012



ing. F.P.J. van Lent
Rentmeester NVR
Senior Adviseur Vastgoed
Oranjewoud BV