



Jaarplan/begroting 2017

INHOUDOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Begroting en grondexploitatie	3
1.3	Leeswijzer	3
2	ONTWIKKELPERSPECTIEF	5
2.1	Fasering	5
2.2	Stand van zaken	5
3	DOELEN 2017	7
3.1	Verkoop en levering	7
3.2	Aanscherping positionering PolanenPark	7
3.3	Genereren nieuwe leads	8
3.4	Versterken bedrijvenecosysteem	10
3.5	Circulaire ontwikkeling PolanenPark	11
4	BEGROTING	13
4.1	Verwerving	13
4.2	Civiele techniek	13
4.3	Plankosten	14
4.4	Overig	14
4.5	Rente	15
4.6	Gronduitgifte	15
4.7	Huurinkomsten	15
4.8	Overig	15

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Vanuit circulair oogpunt is PolanenPark een locatie waar de ambitie AFVAL=GRONDSTOF daadwerkelijk is toegepast. PolanenPark is een voormalige Brown field locatie die is geherstructureerd tot een toekomst bestendig bedrijventerrein gericht op bedrijven met een hogere milieucategorie (3.2 t/m 5.2). Het is gelegen naast het Rottepolderplein en tussen Haarlem en Amsterdam.

Sinds de jaren '60 werd rioolslib en ander afval door Rutte BV tot compost verwerkt en werd tevens huisvuil gestort. Dit leidde tot veel overlast bij de omgeving. In 1996 besloot de provincie Noord-Holland om de locatie in te lijven bij haar eigen afvalverwerkingsbedrijf NV Afvalzorg. De locatie is daarna getransformeerd in een moderne recyclinglocatie. In 2003 besloot Afvalzorg haar recyclingactiviteiten te verkopen aan de NV Huisvuilcentrale N-H (HVC) en tegelijk het Rutte terrein in de verkoop te doen.

In 2007 is de locatie verkocht aan een speciaal opgerichte projectvennootschap, zijnde PolanenPark BV. Aandeelhouders zijn de provincie Noord-Holland (40%), gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (20%), RON (20%) en SADC (20%). Om de locatie succesvol te herstructureren, is een sanering van de vervuilde bodem uitgevoerd. Door het aanbrengen van een leeflaag is waarde aan het terrein toegevoegd en kunnen nieuwe bedrijven zich vestigen op een locatie die momenteel al een halve eeuw in gebruik is.

Stand van zaken

Inmiddels zijn er kavels verkocht aan Post NL (2012), Air Products (2014), Itsme (2015) en Molenaar Haarlem (2015). Op dit moment zijn er meerdere potentiële vestigers in beeld, maar dit zijn voornamelijk veel kleine leads en zeer divers (fashion, logistiek, hotel e.a.). Er lijkt sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod ten aanzien van de hogere milieucategorieën, waardoor is besloten om in 2017 een nieuwe marktstrategie te ontwikkelen.

1.2 Begroting en grondexploitatie

In voorliggende begroting wordt een aantal scenario's uitgewerkt en gekoppeld aan het investeringsniveau. Uitgangspunt voor PolanenPark is dat de kosten niet te ver voor de baten uit mogen lopen. In deze fase van het project is de begroting voor een significant deel afhankelijk van de uitgifte van kavels. In de AVA van 24 oktober jl. is de per 1 juli 2016 de herziene grondexploitatie vastgesteld. Hierin is de meerjarenbegroting opgenomen voor de volledige exploitatieperiode tot en met 2028. De begroting voor 2017 is een uitsnede van één van de jaarschijven en is tevens een actualisatie daarvan. Zo kunnen er bijvoorbeeld kosten die verwacht werden in 2016, doorschuiven naar 2017. De begroting moet passen binnen het meerjarige investeringsprogramma zoals vastgelegd in de grondexploitatie.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het perspectief voor 2017. De begroting volgt daarna de opbouw van de grondexploitatie. Achtereenvolgens zullen behandeld worden: de kosten voor civiele techniek, plankosten, beheerkosten, financieringslasten.

Daarna wordt ingegaan op de opbrengsten uit verkoop, verhuur en mogelijke additionele inkomsten.

Alle genoemde getallen zijn in Euro's x 1.000 tenzij anders vermeld. Afrondingsverschillen zijn mogelijk als gevolg van het weergeven van bedragen in duizendtallen.

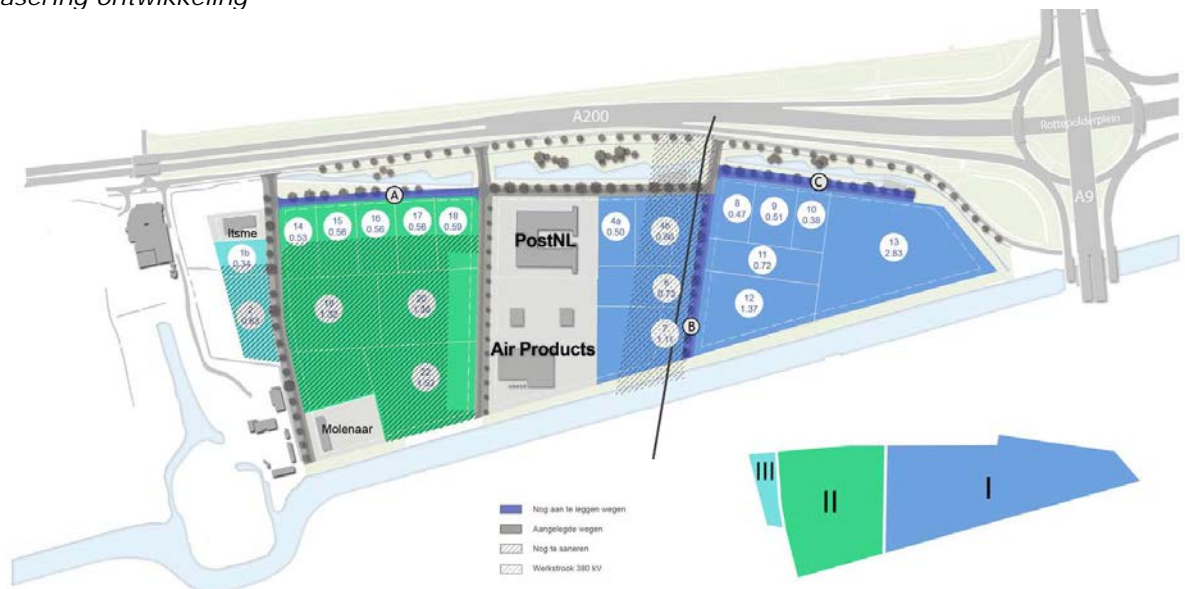
2 ONTWIKKELPERSPECTIEF

De herontwikkeling van PolanenPark is gestart in het centrale deel van het plangebied door de verkoop van kavels aan PostNL en Air Products. De meeste recente ontwikkelingen (Itsme en Molenaar Haarlem) zijn gevestigd aan de westzijde van PolanenPark.

2.1 Fasering

In onderstaande afbeelding is de fasering van de ontwikkeling van het park weergegeven. De sanering van PolanenPark is opgenomen onder de post bouw- en woonrijp maken en is opgesplitst in drie fasen. In 2017 zal een integrale sanering voor fase 2 en fase 3 worden uitgevoerd. In de bijlage is de kaart in groter formaat opgenomen.

Fasering ontwikkeling



2.2 Stand van zaken

Fase I

Het centrale deel is voor een belangrijk deel verkocht aan PostNL en Air Products. De openbare ruimte rondom deze twee bedrijfsvestigingen is volledig ingericht. Voor weg deel B en C is de wegfundering deels aanwezig. Een deel riolering en de verhardingen moet nog worden aangelegd, maar de aanleg hiervan kan gelijk opgaan met de bouw van bedrijfspanden.

Een deel van de kavels kan deels niet of moeilijk uitgegeven worden vanwege de aanleg van de 380kV lijn en de 150kV noodlijn tot eind 2017. Op de kaart is aangegeven welke delen in principe beschikbaar moeten blijven voor TenneT tot dat de aanleg van de 380kV voltooid is. Een mogelijke levering aan Air Products t.b.v. uitbreiding van de bestaande faciliteit wordt onderzocht. Veiligheid onder de hoogspanningsmast is hierin een belangrijk issue.

Fase II

Het middengebied van PolanenPark is deels gesaneerd t.b.v. levering van de kavel aan Molenaar Haarlem BV. De verwachting is dat Molenaar Haarlem in Q1 2017 definitief overgaat naar de nieuwe bedrijfslocatie op PolanenPark. De Liebrugweg voor de ontsluiting van Molenaar Haarlem is ook aangelegd. Daarnaast is het gedeelte van het voormalige Sortiva terrein gesaneerd (direct langs de Schalkwijkpolderweg). De time-to-market van de resterende kavels bedraagt op dit moment ca. 1 tot 1,5 jaar, omdat de kavels nog gesaneerd moeten worden. In 2017 wordt gestart met de aanbesteding voor de integrale sanering van fase 2 en fase 3, zodat klanten sneller bediend kunnen worden in hun vraag. Fase 2 beschikt over een kavel met een 70 meter brede kade en de mogelijkheid om nog een extra kade aan te leggen. Dit maakt PolanenPark ook interessant voor watergebonden bedrijvigheid.

Fase III

In 2015 is de kavel aan de noordzijde van fase 3 gesaneerd voor Itsme. Het overige deel van het terrein moet nog worden gesaneerd. Deze kavels zijn ook geschikt voor bedrijven met een groter aandeel kantoor of zelfs standalone kantoren. Daarbij wordt ingespeeld op de ligging langs de Stelling van Amsterdam en de nog te ontwikkelen (openbare) groene strook. Voor de groenstrook aan de Westzijde van PolanenPark is in 2016 een circulair inrichtingsplan gemaakt. De aanleg hiervan wordt in 2017 gestart.

3 DOELEN 2017

Met de lange termijn doelstellingen als uitgangspunt hebben we voor 2017 de volgende doelen geformuleerd:

Voor 2017 worden de volgende doelen nagestreefd:

1. Verkoop en levering van ca. 1,5 ha grond in 2017.
2. Aanscherping van de positionering van PolanenPark (nieuwe marktstrategie).
3. Genereren van nieuwe leads voor 1,5 ha verkoop en levering in 2018.
4. Versterken bedrijvenecosysteem PolanenPark.
5. Circulaire ontwikkeling PolanenPark.

In de volgende paragrafen worden de doelen nader toegelicht.

3.1 Verkoop en levering

Uit de thans beschikbare leadlijst is er een gerede kans dat er 1,5 ha kan worden uitgegeven. Het risico zit hem vooral in een tijdige oplevering van de kavel voor de mogelijke uitbreiding van Air Products door TenneT (verwachting Q4 2017). Voor de volledige leadlijst wordt verwezen naar de managementrapportage.

3.2 Marktstrategie PolanenPark

De huidige propositie van PolanenPark is de volgende:

PolanenPark is een regionaal bedrijventerrein; centraal gelegen vlakbij Schiphol en Haven Amsterdam aan knooppunt Rottepolderplein. Het terrein is bestemd voor bedrijven in de hogere milieucategorieën, en wordt gekenmerkt door de hoge kwaliteit van openbare ruimte en architectuur. PolanenPark biedt ondernemers ruime parkeernormen op eigen terrein, en collectief parkmanagement voor behoud van de kwaliteit nu en in de toekomst.

Specifieke doelgroepen zijn:

- Aannemers: traditionele bouwaannemers in grond-, water- en wegenbouw.
- Recycling en bewerking van (chemische) stoffen.
- Industriële (basis)producten.

In 2016 is een marktanalyse uitgevoerd naar bedrijven uit de omgeving met een hogere milieucategorie. Op basis hiervan hebben 41 acquisitiesprekken plaats gevonden, waar geen concrete leads uit naar voren zijn gekomen. Naast de marktanalyse zijn de mogelijkheden voor de puntkavel en de waterkavel vormgegeven en is de focus meer gelegd op transformatiegebieden, city logistics en circulaire economie. Het succes van deze marktstrategie is dat het heeft geleid tot een groeiende leadlijst, maar vooral voor kleiner oppervlaktes, zeer divers en geen hogere milieucategorieën. Vanwege de mismatch tussen vraag en aanbod voor de hogere milieucategorieën en het feit dat beleid t.a.v. het aanbieden van hoge milieucategorie bedrijven terreinen is geschrapt uit Plabeka, is in de aandeelhoudersvergadering van 24 oktober aan PolanenPark B.V. gevraagd om in Q1 2017 een nieuw marketingplan uit te werken en te komen tot een nieuwe/aangepaste propositie voor PolanenPark. In deze marktstrategie wordt ook de relatie gelegd met de verkeers- / bereikbaarheidsproblematiek rondom PolanenPark.

3.3 Genereren nieuwe leads

In paragraaf 3.2 is toegelicht dat er een nieuw marketingplan wordt gemaakt voor PolanenPark. Het doel is om in 2017 1,5 ha aan nieuwe leads te realiseren voor verkoop en levering in 2018. Afhankelijk van het nieuwe marketingplan kunnen acquisitieactiviteiten worden uitgebreid. Een aantal acquisitieactiviteiten zullen sowieso in 2017 worden uitgevoerd.

Met de komst van nieuwe bedrijven op PolanenPark worden beoogde doelgroepen verder ingekleurd. De netwerken van deze bedrijven bieden kansen om nieuwe bedrijven te interesseren voor PolanenPark. Uit de marktvisie 2016 van SADC blijkt dat voor regionale bedrijventerreinen als PolanenPark veel interesse is vanuit de gevestigden MKB-bedrijven. De regionale locaties hebben het economisch tij mee, maar tegelijkertijd is er sprake van een ruim aanbod. Uitgiftes betreffen veelal combinaties van logistiek met productie, kantoor en/of showroom. Daarnaast zijn er ook veel kleine uitgiftes en er zijn voor PolanenPark kansen vanuit de herstructureringsopgave van o.a. de gemeente Amsterdam.

De in 2016 ontwikkelde concepten voor de puntkavel en de waterkavel zullen in 2017 verder in de markt worden gezet. Het oude Sortiva terrein is een interessante locatie voor watergebonden bedrijven vanwege de aanwezige kade. De puntkavel biedt mogelijkheden voor partijen die op zoek zijn naar een zichtlocatie.

Veel bedrijfsverplaatsingen vinden plaats vanuit de nabije omgeving. De directe omgeving van PolanenPark kan kansen bieden voor mogelijke leads. Concreet worden de Haarlemse netwerken bezocht om regelmatig in gesprek te blijven met de omgeving (bedrijfsmakelaars, ondernemersverenigingen Spaarndam, Halfweg en Zwanenburg en MKB Haarlem). Daarnaast is PolanenPark regelmatig aanwezig om netwerkevents uit de omgeving.

Bedrijfsverzamelgebouw

Zoals ook blijkt uit de marktvisie is er veel interesse vanuit het MKB voor kleinere bedrijfsoppervlakten. Voor de ontwikkeling van een eigen pand komen zij financieel vaak niet uit. Om hierop in te spelen wordt in 2017 de uitwerking van een bedrijfsverzamelgebouw met Hercuton, een ontwikkelende aannemer en financier, verder vormgegeven en in de markt gezet.

Marketing en communicatie

De marketingactiviteiten en –middelen voor het in de markt zetten van PolanenPark zijn gericht op:

1. *Vergroten van de naamsbekendheid van PolanenPark.*
2. *Versterken van het circulair imago van PolanenPark.*
3. *Verbeteren van voldoende kennis van de vestigingsmogelijkheden op het terrein.*
4. *Aanzetten tot informatieaanvraag.*

In onderstaande tabel is samengevat welke activiteiten worden ondernomen om het imago te versterken en de naambekendheid te vergoten. Uit de te realiseren nieuwe marktstrategie kunnen nog aanvullende activiteiten naar voren komen.

Figuur: activiteiten marketing

 <p>Organiseren rondleiding Ford aan de Liede</p>	<p>AFVAL = GRONDSTOF</p> <p>Communiceren over circulaire groenstrook/economie</p>
 <p>Bijenvolken houden t.b.v. tijdelijk gebruik en PolanenPark honing</p>	 <p>Online + content marketing</p>
 <p>Communicatie concepten waterkavel, puntkavel & bedrijfsverzamelgebouw</p>	 <p>Free publicity / advertenties</p>
 <p>Update marcom middelen</p>	 <p>Inzetten van huidige gebruikers als ambassadeurs</p>

3.4 Versterken bedrijvenecosysteem

Samen met de parkmanagementvereniging/VVE van PolanenPark wordt gewerkt aan de versterking van een bedrijvenecosysteem op PolanenPark. Dit houdt in dat de bedrijven onderling meer samenwerken om als PolanenPark concurrerend te blijven. Onderwerpen die gezamenlijk met de bedrijven opgepakt dienen te worden zijn: collectieve beveiliging, circulaire economie/duurzaamheid, OV bereikbaarheid, beheer openbare ruimte.

Collectieve beveiliging

Vanuit PolanenPark BV is de vraag gesteld of er behoefte is aan een verbetering van de collectieve veiligheid op het terrein door het plaatsen van camera's. Op dit moment is hier naar nog geen concrete behoefte vanuit de bedrijven, aangezien de bedrijven zelf al camera's hebben geplaatst. Wanneer nieuwe bedrijven zich vestigen, komt dit onderwerp opnieuw aan de orde. Indien er behoefte is kan collectieve beveiliging vanuit de parkmanagementvereniging worden geregeld.

Circulaire Economie/duurzaamheid

Voor de groenstrook aan de Westzijde van PolanenPark is in 2016 een circulair inrichtingsplan gemaakt. Vanuit circulaire economie is het belangrijk om bestaande stakeholders uit het gebied te betrekken bij de ontwikkeling van de openbare ruimte. Om deze reden wordt voor (circulaire) verlichting in de openbare ruimte de samenwerking gezocht met Itsme. Met Molenaar Haarlem wordt de samenwerking gezocht door gebruik

te maken van hergebruikte rijplaten als bouwstof voor bruggen in de openbare ruimte. Om de betrokkenheid van bedrijven op PolanenPark bij de ontwikkeling van het gebied te behouden, zal constant worden nagedacht over de toegevoegde waarde die bedrijven uit de omgeving kunnen bieden en hoe zij elkaar kunnen versterken. Op deze manier wordt de zittende bedrijven nog meer ambassadeurs van het gebied en wordt het bedrijvenecosysteem verder versterkt. In 3.5 wordt dieper ingegaan op de manier waarop PolanenPark meer circulair kan worden.

OV bereikbaarheid

Op PolanenPark is in 2016 onderzoek gedaan naar de behoefte voor aanvullend vervoer. Hieruit kwam naar voren dat vanuit verschillende werknemers de behoefte is om aanvullend vervoer vanaf Station Spaarnwoude naar PolanenPark te realiseren. Eind 2016 is opdracht gegeven om de daadwerkelijke opties voor aanvullend vervoer verder in kaart te brengen door middel van een programma van eisen, het matchen van verschillende aanbieders en het in kaart brengen van de kosten. In dit proces zullen de eindgebruikers van PolanenPark ook actief worden betrokken met als doel dat het eindproduct aan sluit bij hun wensen van de gebruikers en dat de concurrentiepositie van de bedrijven én PolanenPark wordt versterkt. Afhankelijk van de businesscase is het een optie om vanuit de grondexploitatie PolanenPark bij te dragen aanvullend vervoer op PolanenPark. Dit met het doel om het bedrijvenecosysteem en daarmee de concurrentiepositie van PolanenPark verder te versterken. Indien dit nodig is wordt hiervoor een apart besluit gevraagd van de AVA.

Openbare ruimte

In 2015 is het eerste deel van de openbare ruimte juridisch aan de gemeente geleverd. Een tweede fase van de juridische levering van de openbare ruimte aan de gemeente dient plaats te vinden in 2017. Dit gaat om het deel van de openbare ruimte gelegen langs Air Products.

De openbare ruimte aan de westzijde van het bedrijventerrein is eigendom van PolanenPark en kan eventueel aan derden worden verkocht. Na oplevering van dit deel van de openbare ruimte in 2017 zal worden nagedacht over de mogelijkheden en de eventuele toegevoegde waarde die verkoop aan een derde kan opleveren voor het bedrijvenecosysteem/circulaire economie.

In april 2016 is het beheer van de openbare ruimte voor drie jaar overgedragen aan de Vereniging PolanenPark. De vereniging gaat het dagelijks beheer en onderhoud van het gehele bedrijvenpark verzorgen, waardoor werkzaamheden beter gaan aansluiten op de vraag vanuit de markt (de ondernemers). Op zichzelf versterkt dit het gemeenschapsgevoel en het bedrijvenecosysteem op PolanenPark.

3.5 Circulaire ontwikkeling PolanenPark

In de komende jaren wordt gestreefd om PolanenPark verder te ontwikkelen volgens de principes van de circulaire economie. Tijdens het maken van het circulaire inrichtingsplan voor de Westzijde van PolanenPark is begonnen met het opstellen van een circulaire visie voor een verdere ontwikkeling van het terrein. In de uitwerking van het inrichtingsplan is direct aansluiting gezocht bij een aantal van deze principes. In de opgestelde visie zijn zes principes opgenomen waar we ons in 2017 en de daarop volgende jaren willen richten.

1. De circulaire inrichting van PolanenPark sluit aan bij de historische context & landschappelijke netwerken.
2. PolanenPark versterkt de biodiversiteit en de ecologie en biedt nieuwe kansen voor Flora en Fauna.
3. PolanenPark stimuleert het gebruik van duurzame mobiliteit.
4. (Her)gebruik van materialen zonder kwaliteitsverlies en/of ontwerp voor hergebruik.
5. PolanenPark is een enabler voor waardecreatie en de transitie naar een circulaire samenleving.
6. PolanenPark zet in op zelfvoorzienendheid.

In nieuwe ontwikkelingen van openbare ruimte, maar ook bij de inrichting op individueel kavelniveau worden de principes voor de circulaire economie het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Waardecreatie kan op verschillende schaalniveaus worden gerealiseerd. In de openbare ruimte kan PolanenPark zelf beslissingen nemen, terwijl op kavelniveau het beïnvloeden/begeleiden van ondernemers op het gebied van circulaire economie een belangrijke rol speelt. In 2017 worden de circulaire principes en de toegevoegde waarde hiervan voor ondernemers uitgewerkt op een poster, zodat de salesmanager hier ook actief op kunnen sturen bij nieuwe klanten. Verder zullen de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik in de gaten worden gehouden. Indien mogelijkheden vanuit de markt optreden zal PolanenPark hier actief op inspelen.

4 BEGROTING

Op basis van de gestelde doelen is de begroting opgesteld. De begroting is gebaseerd op de jaarschijf 2017 van de reeds vastgestelde grondexploitatie en een actualisatie daarvan. In onderstaande tabel is de samenvatting opgenomen.

Overzicht begroting 2017 (in € x 1.000)

UITGAVEN		
1. Verwerving/inbreng		-
2. Civiele techniek		€ 1.542.055
3. Plankosten	Externe kosten	€ 120.711
	Projectorganisatie	€ 200.000
	VTU	€ 80.000
4. Overig	Onvoorzien	€ 71.724
	Tijdelijk beheer	€ 100.000
	Overig	-
5. Rente		€ 108.981
TOTAAL		€ 2.223.471
INKOMSTEN		
6. Gronduitgifte		€ 2.652.958
7. Huurinkomsten		
8. Overig		€ 121.776
TOTAAL		€ 2.774.734
SALDO		
Exclusief rente		€ 660.244
Inclusief rente		€ 551.263

In onderstaande paragrafen worden de posten uit de begroting toegelicht.

4.1 Verwerving

De post verwerving is niet aan de orde.

4.2 Civiele techniek

Voor de civiel technische kosten is in de jaarschijf 2017 een budget van ca. € 692.799,- opgenomen. Daarnaast is het grondwerk fase 2+3 uit 2016 overgeheveld uit 2016. Dit is een bedrag van € 849.256 en is bedoeld voor de integrale sanering van het terrein. In totaal komen de civiel technische kosten voor 2017 daarmee uit op € 1.542.055,-.

Het restantbudget voor BRM fase 1 is helemaal in 2017 opgenomen. Dit omvat de kosten voor de brandblusleiding, balcon en voorzieningen bewaking. Dit bedrag is aan de hoge kant, omdat een aanzienlijke kans is dat er geen/weinig kosten worden gemaakt op deze post. Naast het grondwerk zijn de budgetten voor fase 2 en 3 gelijkmatig over de looptijd vanaf 2017 tot en met 2028 verdeeld.

4.3 Plankosten

Externe kosten

De externe kosten bestaan uit adviezen en marketingkosten.

Projectorganisatie

De ontwikkeling wordt aangestuurd door de directie van de PolanenPark BV met ondersteuning vanuit SADC. De directie legt verantwoording af aan de vergadering van aandeelhouders, met de provincie Noord-Holland als voorzitter.

Een deel van de activiteiten voor 2017 is onafhankelijk van de doelstellingen. Dit zijn:

- Organisatie, voorbereiding en verslaglegging van AvA, vooroverleggen en projectgroepen.
- Planning en control cyclus doorlopen: begroting, grondexploitatie herziening, jaarrapport.
- Accountantscontrole BV + CV.

Andere activiteiten zijn afhankelijk van specifieke projectdoelstellingen en andere activiteiten hangen sterk samen met de marktvraag. In een scenario waarin weinig klantbegeleiding nodig is zal er derhalve significant minder inzet nodig zijn van de projectorganisatie.

VTU

De inzet t.a.v. voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) is afhankelijk van de uitvoering van civieltechnische werkzaamheden. Deze post is gekoppeld aan de hoogte van het budget voor civiele techniek. Aangezien de kosten voor grondwerk (sanering) uit 2016 zijn overgeheveld naar 2017 is het budget VTU ook omhoog gegaan.

4.4 Overig

Onvoorzien

De post onvoorzien is gekoppeld aan de hoogte van het budget voor civiele techniek.

Tijdelijk beheer

PolanenPark kent een aantal vaste lasten die een significant deel van de jaarlijkse begroting uitmaken. Het gaat om:

- OZB
- HHR Rijnland opstalrecht
- Overig (waterschapsbelasting, precario, PWN, rioolrecht)

Naast de vaste lasten wordt geïnvesteerd in onderhoud van de openbare ruimte en begeleiding van huurders (rentmeesterschap).

Overig

Er was tot aan 2017 altijd een budget opgenomen voor een aangekondigde claim van planschade van bewoners in de omgeving. Tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van

het bestemmingsplan (medio 2012) mag een verzoek tot planschade worden ingediend. De verwachting is dat deze situatie zich niet meer zal voordoen, waardoor er geen overige kosten meer zijn.

4.5 Rente

In 2016 zijn nieuwe afspraken gemaakt rondom de financiering voor PolanenPark. Er geldt een vaste lening van € 15.000.000,- met een vast aflossingsschema en rentekosten van 0,5% over het nog af te lossen bedrag. Indien blijkt dat een extra financiering boven de € 15 mln noodzakelijk is dan bedraagt de rente voor het gedeelte boven de €15 mln de eenmaands eurobor + 0,51%. Dit geldt tot eind 2017. Daarna is de plus op de 1 maands euribor aan te passen. Ten behoeve van de grondexploitatie/jaarschijf 2017 is voor dit gedeelte gerekend met een percentage van 1,5%.

4.6 Gronduitgifte

In hoofdstuk 2 is toegelicht welk ontwikkelperspectief er ligt en welke verkoopmogelijkheden er zijn. De opbrengst is gebaseerd op de uitgifte van ca. 1,5 ha.

4.7 Huurinkomsten

Er zijn geen huurinkomsten meer voorzien, vanwege beëindiging van contracten. Mogelijke huurinkomsten worden pro memorie in de begroting opgenomen.

4.8 Overig

Schadevergoeding TenneT

In het eerste kwartaal van 2011 is een overeenkomst getekend met TenneT waarin de technische uitgangspunten van realisatie van de tijdelijke 150kV en nieuwe 380kV zijn vastgelegd. In 2014 is overeenstemming bereikt over de hoogte van de schadevergoeding die TenneT aan PolanenPark betaald. In onderstaande tabel zijn de verschillende onderdelen weergegeven. Voor 2017 is slechts de helft van de jaarlijkse schadevergoeding meegenomen in de jaarschijf, omdat het project halverwege het jaar zou worden afgerond. De kans is groot dat de TenneT vertraging op loopt en dat de vergoeding hoger is dan € 121.776.

Deskundigenkosten	95.000
Waardevermindering	53.260
Afsluitvergoeding	34.553
Werkschade	
-2011	199.511
-2012	243.550
-2013	243.550
-2014	243.550
-2015	243.550
-2016	243.550
-2017	121.776
Totaal	1.721.850