

Bijlage 2 statenmededeling investeringsbeslissing doorontwikkeling Dongecentrale: nadere toelichting bij de onderdelen van de investering

De onderdelen van deze investering betreffen

- Centrale: € 66.500
- Filterhuis: €215.000
- Kantoorgebouw: €325.000
- Personeelslasten: €63.5000
- Asbestsanering: max. €200.000.

Na de casco restauratie van de centrale in oktober 2017, is de noord- en oostgevel en het dak weer in goede staat. De westgevel verkeert in prima conditie en voor de zuidgevel dient in de toekomst een restauratieplan opgesteld te worden. Hiermee is de centrale casco geschikt om in te zetten voor evenementen. Voor deze functie zijn echter ook toiletvoorzieningen, water, afvoer en electra-aansluitpunten, brand- en veiligheidsvoorzieningen en basisverlichting benodigd.

BOEi dient dezelfde investeringsaanvraag in bij haar Raad van Commissarissen. Op basis van ervaring van BOEi en de vraag naar evenementen in de centrale afgelopen jaar, is door BOEi een te verwachten jaarprognose voor verhuur opgesteld met een totaal opbrengst van €40.000 (excl. BTW). Na aftrek van de vaste lasten, is het volledige ingezette vermogen terugverdiend in vijf jaar, waarna extra inkomsten ontstaan.

Het filterhuis is casco gerestaureerd en in goede staat, de binnenzijde is gedateerd en zijn geen voorzieningen aanwezig. De onderdelen om deze locatie verhuurgereed te maken betreffen gebouwgebonden onderdelen, zoals nieuwe toiletvoorzieningen, scheidingswanden, electra en verwarming basisinstallaties en een nieuwe begane grondvloer.

BOEi heeft reeds goedkeuring voor deze doorinvestering van haar Raad van Commissarissen. De doorinvestering in het filterhuis is na 10 jaar rendabel bij 50% verhuurd in het 1e jaar en 90% verhuurd in de overige jaren. Na aftrek van de vaste lasten, is het volledige ingezette vermogen terugverdiend in tien jaar, waarna extra inkomsten ontstaan.

De doorinvestering in het filterhuis vindt alleen plaats indien er een getekende huurintentieovereenkomst ligt met de geïnteresseerde marktpartij.

De buitenkant van het kantoorgebouw is in goede staat. Het pand bestaat uit vijf lagen en heeft een jaren '70 en '80 uitstraling. Daarnaast is de elektra gedateerd en onoverzichtelijk en is er beperkt internet aanwezig. De verwarming functioneert nog, maar is aan vervanging toe. Ook de brandveiligheidsvoorzieningen zijn niet meer actueel.

BOEi heeft reeds goedkeuring voor deze doorinvestering van haar Raad van Commissarissen. De doorinvestering in het kantoorgebouw is na 10 jaar rendabel bij 40% verhuurd in het 1^e jaar en oplopend 90% verhuurd in de laatste 7 jaar. Na aftrek van de vaste lasten, is het volledige ingezette vermogen terugverdiend in tien jaar, waarna extra inkomsten ontstaan.

De doorinvestering in het kantoorgebouw vindt alleen plaats indien er voor de helft van de te verhuren oppervlakte een getekende huurintentieovereenkomst ligt met geïnteresseerde(n) marktpartij(en).

In de investeringsvoorstellen van BOEi voor de centrale, filterhuis en kantoorgebouw zijn de projectleiderskosten opgenomen, maar eventuele extra personeelskosten niet. De personeelskosten zijn volgens de SOK voor eigen rekening van beide partijen (BOEi en provincie). De personeelskosten voor de provincie zijn geraamd op €63.500 en betreft onder andere communicatie, juridisch en financiële ondersteuning.

Wat betreft de asbestsanering het volgende.

Bij de verwerving van de Dongecentrale in 2012, was bekend dat er nuclide (cq radioactiviteit) in een ketel aanwezig is en asbest in de installaties, zie Statenvoorstel 24/12. Met de vorige eigenaar Essent is vastgelegd dat Essent verantwoordelijk is voor het verwijderen van de nuclide en BOEi/provincie voor het verwijderen van de asbest.

Essent heeft vijf jaar gewacht met het verwijderen van de nuclide (met instemming van BOEi/provincie), met de verwachting dat de concentratiewaarde gehalveerd zou zijn, waardoor er vergunningsvrij gesaneerd kan worden. Maar uit een meting in februari 2017 bleek dat de concentratiewaarde niet gehalveerd is, waardoor een vergunning vereist is. Omdat de wetgeving vanaf 2018 waarschijnlijk aangescherpt wordt, hecht Essent eraan om de nuclide dit jaar te verwijderen.

Om de nuclide te verwijderen (op kosten van Essent), dient een deel van de ketel eerst verwijderd te worden door BOEi/provincie. In juli 2017 bleek na het openslijpen van de ketel, dat in de spouw van de ketel asbest aanwezig is die onder klasse II verwijderd dient te worden, waarvoor de kosten zijn geraamd op €200.000 à €400.000. Momenteel wordt onderzoek verricht om te kijken of het mogelijk is om de asbest onder veiligheidsklasse I te verwijderen, waarvoor de kosten zijn geraamd op €100.000 à €200.000.

Afhankelijk van de onderzoeks-uitslag worden offertes aangevraagd bij saneringsbedrijven, waardoor in oktober 2017 bekend is wat de kosten zijn. Gezien de tijdsdruk van Essent om de nuclide te verwijderen en daarmee de tijdsdruk voor het verwijderen van de ketel, moet in oktober 2017 accuraat beslist worden over het verwijderen van de ketel. Conform de SOK-afspraken is de provincie verantwoordelijk voor 50% van deze kosten en dit betreft dus €50.000 à maximaal €200.000.