

Toelichting financieel model grondexploitatie Glastuinbouwzone Beveren Melsele

Het grondexploitatie model voor de glastuinbouwzone van Beveren –Melsele gaat uit van volgende kosten – opbrengsten en financiering

Kosten

De kosten dienen voornamelijk in 2013 en 2014 gemaakt te worden. Het gaat om de grondverwerving, het archeologisch onderzoek en de aanleg van de gronden.

Opbrengsten

Opbrengsten worden verwacht uit de concessies die vanaf 2015 zullen gegeven worden. Aangezien binnenkort gestart wordt met de uitgifte en gezien de aard van het project (cluster) wordt verondersteld dat de agrarische zone in 2015 volledig en de para-agrarische zone voor 50 % zullen uitgegeven zijn. De concessies worden verleend voor een periode van 30 jaar.

Financiële kosten

Aangezien de POM geen eigen middelen heeft om te investeren zal geleend moeten worden. Dit houdt in dat er financiële kosten zullen zijn in 2013 en 2014 die ook door lening zullen gedekt moeten worden. De leningen zullen deels achtergesteld zijn (lening bij de provincie voor archeologisch onderzoek voor een bedrag van 2.500.000 euro) en deels volledig vreemd vermogen door lening bij de bank. In het huidige financieel model zijn twee leningen voorzien in 2013 en 2014 voor de verwervingen en de aanleg voor een periode van 10 jaar, nadien moet geherfinancierd worden. Hiervoor dienen we nog steeds te kunnen rekenen op borgstelling van de provincie.

De achtergestelde lening wordt in 2014 opgenomen en vanaf 2015 zullen de intresten betaald worden tot volledige afbetaling van de lening die voorzien is in 2026. Ondertussen wordt kapitaal afbetaald a rato van de beschikbare cash flow na afbetaling bij de banken. Dit varieert en start vanaf 2017 met een eerste bedrag van 250 000 euro. De laatste schijf kapitaal van 150 000 euro zal afbetaald worden in 2026.

Projectrendement

De gemodificeerde IRR (**internal rate of return** interne opbrengstvoet) van het project bedraagt 6,38%.