



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

publieksversie zonder namen en bedrijfsvertrouwelijke informatie

Herberekening nadeelcompensatie met betrekking tot de vergoeding voor het beëindigen van de chloortransporten van Nobian te Rotterdam

opdracht	20210122
status	Definitief
datum	5 juli 2022

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	GESPREKKEN.....	5
3	OPZET VAN DE HERBEREKENING.....	10
4	SAMENVATTING BEREKENING TAXATIERAPPORT VAN 2018	11
5	HERBEREKENING.....	13
6	CONCLUSIE.....	15

1 INLEIDING

Opdrachtgever

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

Omschrijving van de opdracht

In november 2017 heeft SAOZ voor het Ministerie van IenW een onderzoek gedaan naar de vergoedingen voor destijds Akzo/Nobel, daarna Nouryon en tegenwoordig Nobian geheten, inzake de beëindiging van de incidentele chloortransporten Rotterdam-Botlek. Dit onderzoek is uitgevoerd door SAOZ. Het onderzoek betrof het berekenen van geleden financieel nadeel door het afschaffen van de incidentele chloortransporten zoals overeengekomen in een convenant tussen het Ministerie en destijds Akzo/Nobel.

In november 2020 heeft Nobian contact opgenomen met het Ministerie om aan te geven dat de verwachte afzet van chloor, na recente ramingen, kleiner wordt geschat dan destijds in 2017. Dit ging gevolgen hebben voor de benodigde investering en daardoor mogelijk van invloed op het berekende financiële nadeel als gevolg van de stopgezette incidentele transporten.

Naar aanleiding van dat signaal heeft het Ministerie van IenW, SAOZ gevraagd de nadeelcompensatie met de nieuwe gegevens opnieuw te berekenen. De bevindingen van die herberekening treft u in dit rapport aan.

Informatievoorziening

De benodigde informatie is aangeleverd door Nobian. Dat bedrijf staat in voor de juistheid en de volledigheid van de door haar verstrekte informatie en bij het opstellen van dit rapport is er van uit gegaan dat het bedrijf ook alle informatie verstrekt welke een positief of negatief effect kan hebben op de beoordeling. SAOZ aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de rapportages als wij niet, niet volledig of onjuist zijn geïnformeerd.

Afbakening van het gebruik

Het rapport is bedoeld voor opdrachtgever, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de rapportage en het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd.

Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 26 mei 2022 aan opdrachtgever gemaild. SAOZ heeft op 3 juni 2022 enkele opmerkingen ontvangen. De opmerkingen waren tekstueel van aard en hadden geen gevolgen voor de conclusie van het rapport.

Het tweede conceptrapport is op 6 juni 2022 aan opdrachtgever gemaild. De inhoudelijke opmerkingen van 8 juni 2022 zijn verwerkt en deze hadden ook geen gevolgen voor de conclusie van het rapport.

Het derde conceptrapport is op 9 juni 2022 naar alle partijen gemaild. Er waren geen inhoudelijke opmerkingen en Nobian heeft aangegeven welke bedrijfsvertrouwelijke informatie niet kan worden opgenomen in de publieksversie. Hierna heeft SAOZ het definitieve advies uitgebracht.

2 GESPREKKEN

Videoconferentie 15 april 2021

Doel: kennismaking partijen, het bespreken van de veranderingen sinds het taxatierapport van 2018 en het afbakenen van de benodigde informatie.

Belangrijk was de vraag welke plannen met elkaar moeten worden vergeleken. De tijdens het overleg besproken presentatie van Nobian wordt als bijlage 2 aan dit rapport toegevoegd. De in de onderstaande tabel genoemde plannen A en B zijn in het taxatierapport van 2018 beoordeeld.

Plan A had betrekking op een zelfstandige chloorfabriek zodat de chloortransporten konden worden beëindigd. Bij plan B werd uitgegaan van de fictieve situatie dat de nieuwe plannen zouden doorgaan, maar dat de chloortransporten per trein ook zouden doorgaan. Bepaalde investeringen zouden dan niet meer hoeven te worden gemaakt en het verschil tussen deze twee investeringsbedragen gaf inzicht in de kosten van het beëindigen van het chloortransport.

Plan	Chloorfabriek	Capaciteit	Chloortransport	Vergelijking
A	Zelfstandig	150 kton	Nee	Dit was de vergelijking in het uitgebrachte advies
B	Zelfstandig	150 kton	Ja	
C	Grotendeels	75 kton	Nee	Dit is de voorgestelde vergelijking
D	Grotendeels	75 kton	Ja	

Tabel1

Plan C heeft betrekking op het huidige plan waarbij de chloortransporten kunnen worden beëindigd. Plan D gaat net zoals in het taxatierapport van 2018 weer uit van de fictieve situatie dat de chloortransporten niet worden beëindigd. Het verschil tussen deze twee investeringsbedragen geeft inzicht in de kosten van het beëindigen van het chloortransport.

Het taxatierapport uit 2018

Plan A bestond uit aanzienlijke investeringen. Vergelijking tussen Plan A en Plan B gaf inzicht in de extra investeringen in een volledig zelfstandige fabriek zodat de chloortransporten kunnen worden beëindigd indien werd uitgegaan van de volgende

gedachtegang: “stel dat de chloortransporten niet zouden worden beëindigd, welke investeringen hoeven dan niet worden gepleegd. In het geval dat men de chloortransporten niet moesten beëindigen, kon de nieuwe fabriek met minder redundantie worden uitgevoerd en kon men van een aantal investeringen afzien. De “besparing” had derhalve een relatie met het beëindigen van het chloortransport.

Het huidige plan (C) dat uitgaat van het beëindigen van de chloortransporten en het fictieve plan (D) alsof de chloortransporten zouden doorgaan

Plan C heeft ook betrekking op een grotendeels zelfstandige chloorfabriek maar met een kleinere capaciteit (75 kton). Hierdoor zal er bijvoorbeeld geen 380 kV voeding nodig zijn en heeft de tweede elektrolysehal de halve capaciteit van Plan A. De omvang van de investeringen is daardoor lager. Dit plan is concreet gemaakt en de vergunningaanvraag is ingediend.

Plan D gaat ook van een uitbreiding met 75 kton uit, maar niet als zelfstandige fabriek. Er wordt fictief van uitgegaan dat de chloortransporten doorgaan en dus niet zouden worden beëindigd. Welke investeringen uit plan C zouden dan niet behoeven te worden gepleegd? Ten opzichte van de huidige productie ter grootte van 600 kton, bedroeg de uitbreiding in plan A 150 kton 25%. Een dergelijke capaciteitsuitbreiding was niet via debottlenecking (het weghalen van knelpunten) van de bestaande productielijn op te vangen. Ten opzichte van de huidige productie ter grootte van 600 kton, bedraagt de uitbreiding met 75 kton 12,5%. Nieuwe en aparte elektrolysecellen blijven nodig maar bepaalde onderdelen van het productieproces (zoals het indampen van de natronloog) kunnen ook via debottlenecking in de bestaande fabriek worden uitgevoerd.

Nadere overwegingen met betrekking tot de te vergelijken plannen

In het gesprek van 15 april 2021 werd voorgesteld om de plannen C en D met elkaar te vergelijken. In theorie zou ook plan C kunnen worden vergeleken met plan A. mede aan de hand van de onderstaande overwegingen zijn wij van mening dat die vergelijking niet logisch is:

- Zowel bij plan A als bij plan C worden de chloortransporten beëindigd. Er worden dan dus twee situaties vergeleken waarbij in beide gevallen de transporten worden beëindigd. Basis voor de nadeelcompensatie zijn de extra investeringen die door

Nobian gedaan moeten worden om de beëindiging van de incidentele chloortransporten op te vangen.

- Vanwege het verschil in productiecapaciteit is echter de investering van plan A naar verwachting aanzienlijk groter dan de investering in plan C. Als we die investeringsbedragen onderling zouden vergelijken, dan kom je automatisch op een negatief bedrag dat in het geheel geen betrekking heeft op het beëindigen van het chloortransport;
- Plan A is niet geheel uitgewerkt (er was nog sprake van een bandbreedte) terwijl plan C concreet is.

Het voorstel om plan C en D te vergelijken is derhalve logisch en praktisch. Aan Nobian werd gevraagd om de relevante investeringskosten inzichtelijk te maken.

Notitie Nobian 26 november 2021

Deze notitie (als bijlage 3 toegevoegd) gaat over:

1. Het verschil in de investeringskosten;
2. Het verschil in de operationele kosten.

Ad1, het verschil in de investeringskosten.

Als we plan C en plan D met elkaar vergelijken, dan bedragen de investeringskosten die extra moeten worden gemaakt in verband met de beëindiging van de chloortransporten € 21.820.000,--.

Ad2, het verschil in de operationele kosten.

De verschillende plannen kunnen gevolgen hebben voor de jaarlijkse operationele lasten. Naar aanleiding van de notitie was een vervolgoverleg nodig.

Vervolggesprekken over de operationele kosten

Op 14 en 28 februari 2022 heeft de deskundige met Nobian per mail gecommuniceerd over deze kosten en op 9 maart 2022 is er ook een Teams overleg geweest. In het taxatierapport van 2018 namen de operationele kosten af. De tussentijdse berekeningen lieten een stijging zien.

Videoconferentie 18 maart 2022 over de operationele kosten

De conclusie met betrekking tot de effecten van de plannen C en D op de operationele kosten vatten wij als volgt samen.

Nr.	Onderdeel	Plan C	Plan D	Verschil (Euro)
1	Kosten chloortransport			
2	Onderhoudskosten chloorlossing			
3	Lagere chloorproductie			
4	Bleekloog			
5	Onderhoudskosten zoutoplosser			
6	Onderhoudskosten extra apparatuur			
7	Onderhoudskosten stroomvoorziening			
8	Transportkosten elektriciteit			
9	Saldo			

Tabel 2

Het saldo van het bovenstaande is in ons advies te beschouwen als lagere operationele kosten per jaar.

Onderdelen 1 en 2: bij plan C zijn deze kosten nihil omdat er bij dit plan geen chloortransport is. Bij het fictieve plan D, waarbij gedaan wordt alsof de chloortransporten door zouden gaan, zouden er bepaalde kosten per jaar zijn. Als op basis van plan C het chloortransport wordt beëindigd, dan ontstaat er voor deze twee onderdelen een jaarlijkse besparing.

Onderdelen 3 en 4: er zou ook sprake zijn van een lagere productie. Afgesproken is om deze posten te handhaven.

Onderdelen 5 en 6: bij de extra apparatuur horen de jaarlijks onderhoudskosten.

Onderdelen 7 en 8: Bij de post energie gaat het om:

1. De elektriciteit of de energiekosten zijn nodig voor het productieproces;
2. De transportkosten of de kosten van het netwerk.

In het taxatierapport van 2018 daalden deze transportkosten door de aanleg van de 380 kV voeding. Door de grotere stroomdichtheid van de nieuwe zware aansluiting, was het transport goedkoper.

Thans is er geen aansluiting van 380 kV nodig. Daardoor wordt de aansluiting tussen optie C en D gelijk en daarmee zijn ook de aansluitkosten in beide opties gelijk. Met betrekking tot deze onderdelen is er dan geen jaarlijks voordeel of nadeel. Een schema is als bijlage 4 toegevoegd.

Videoconferentie 11 april 2022

In groot comité is de stand van zaken besproken. De inputgegevens zijn duidelijk. Proefberekeningen laten zien:

- dat de omvang van de investering afneemt;
- dat de jaarlijkse last dientengevolge eveneens afneemt;
- dat het voordeel ten aanzien van de jaarlijkse operationele kosten aanzienlijk afneemt;
- dat de nadeelcompensatie met de nieuwe gegevens tegen de verwachting in hoger uitvalt.

Nobian geeft aan het signaal in 2020 te hebben afgegeven juist omdat zij verwachtten te veel nadeelcompensatie te hebben gekregen en dit gezien hun maatschappelijke verantwoordelijkheid onterecht zouden vinden.

Nu blijkt dat dit niet het geval is, is er geen actie nodig omdat destijds alle partijen akkoord waren met de vergoeding en de veranderende omstandigheden komen financieel voor rekening van Nobian. Het convenant blijft ongewijzigd intact.

3 OPZET VAN DE HERBEREKENING

Dit rapport heeft betrekking op de herberekening van de nadeelcompensatie. In overleg met partijen handhaven we zoveel mogelijk de opzet en de gekozen methode zoals beschreven in het taxatierapport van 2018. Omdat de locatie gelijk is gebleven is het niet nodig om de locatie opnieuw te inspecteren en kunnen wij daarom voor de navolgende onderwerpen verwijzen naar de eerder uitgebrachte rapportage:

- Ligging en omschrijving;
- Eventuele huurovereenkomsten;
- Het bestemmingsplan;
- Milieuvergunningen;
- De beschrijving van het proces;
- De overwegingen ten aanzien van Circulaire schadevergoedingen en de oplossingsrichting.

Voor de inputgegevens voor de berekening is het belangrijk om te constateren dat de peildatum met betrekking tot de kosten (2017) gelijk is gebleven. Hierdoor blijven een aantal kostenposten gelijk en kunnen wij ons concentreren op de verschillen bestaande uit:

1. De omvang van de investering;
2. De jaarlijkse operationele kosten.

4 SAMENVATTING BEREKENING TAXATIERAPPORT VAN 2018

Investeringskosten

De investeringskosten die extra zouden worden gemaakt in verband met de beëindiging van de chloortransporten bij een toename van de productiecapaciteit van 150 ton (vergelijk plan A en plan B) bedroegen € 25.984.000,--.

Rekenrente

Voor de extra investeringskosten zal een lening moeten worden aangegaan. De taxateur van SAOZ heeft indertijd tijdens het opstellen van het taxatierapport van 2018 aan het bedrijf gevraagd om inzichtelijk te maken tegen welke rente zij soortgelijke projecten kunnen financieren. Bij Nobian werd intern gerekend met de gewogen gemiddelde kosten van kapitaal van 7,5% per jaar. In het taxatierapport van 2018 is deze mening overgenomen.

Hogere jaarlijkse last

Deze bedroeg 7,50% van € 25.984.000,-- is € 1.948.900,--.

Operationele kosten

Het voordeel bedroeg € 931.000,--.

Hogere financieringslast

Het bovenstaande leidde tot de navolgende te kapitaliseren hogere financieringslast.

Onderdeel berekening	Bedragen in €
Hogere jaarlijkse last	1.948.900
AF: het voordeel van de operationele kosten	931.000
Te kapitaliseren hogere financieringslast	1.017.800

Tabel 3

Kapitalisatiefactor

Deze hogere financieringslast wordt conform de "Circulaire schadevergoedingen" gekapitaliseerd met factor 5.

Overige posten

Deze zijn in totaal getaxeerd op € 1.420.000,--.

Vergoeding

Na aftrek van het ondernemersrisico ter grootte van 20% leidde dit tot een vergoeding.

5 HERBEREKENING

Investeringskosten

De investeringskosten die extra zullen worden gemaakt in verband met de beëindiging van de chloortransporten bij een toename van de productiecapaciteit van 75 ton (vergelijk plan C en plan D) bedragen € 21.820.000,--.

Rekenrente

Voor de extra investeringskosten zal een lening moeten worden aangegaan. De taxateur van SAOZ heeft indertijd tijdens het opstellen van het taxatierapport van 2018 aan het bedrijf gevraagd om inzichtelijk te maken tegen welke rente zij soortgelijke projecten kunnen financieren. Bij Nobian werd intern gerekend met de gewogen gemiddelde kosten van kapitaal van 7,5% per jaar. Bij de herberekening gaat SAOZ uit van hetzelfde percentage.

Hogere jaarlijkse last

Deze bedraagt 7,50% van € 21.820.000,-- is € 1.636.500,--.

Operationele kosten

Het voordeel bedraagt in plaats van € 931.000,-- € 75.000,--. Dit is aanzienlijk lager dan het voordeel zoals opgenomen in het taxatierapport van 2018 en het is met name deze post die voor het verschil zorgt. De vorige keer daalde de transportkosten van elektriciteit door de aanleg van de 380 kV leiding. Door de grotere stroomdichtheid van die zware aansluiting was het transport goedkoper. Thans is de aanleg van de 380 kV kabel niet nodig, zodat dit te verrekenen voordeel wegvalt.

Hogere financieringslast

Het bovenstaande leidt tot de navolgende te kapitaliseren hogere financieringslast.

Onderdeel berekening	Bedragen in €
Hogere jaarlijkse last	1.636.500
AF: het voordeel van de operationele kosten	75.000
Te kapitaliseren hogere financieringslast	1.561.500

Tabel 4

Kapitalisatiefactor

Deze hogere financieringslast wordt conform de “Circulaire schadevergoedingen” gekapitaliseerd met factor 5.

Overige posten

Deze zijn in totaal getaxeerd op € 1.420.000,-- en deze blijven in essentie gelijk.

Vergoeding

Na aftrek van het ondernemersrisico ter grootte van 20% leidt dit tot een vergoeding.

6 CONCLUSIE

Zoals eerder genoemd heeft Nobian, mede in het kader van haar maatschappelijke doelstelling, contact opgenomen met het Ministerie in verband met veranderde omstandigheden.

Indien de nieuwe plannen zouden leiden tot een lagere vergoeding, dan zou het verschil worden terugbetaald.

Uit de berekeningen blijkt echter dat de vergoeding op basis van de nieuwe plannen hoger zou zijn dan de eerdere beoordeelde plannen.

Dit wordt veroorzaakt door het verschil in de operationele kosten. Nobian neemt deze kosten voor eigen rekening.

Het convenant blijft ongewijzigd van kracht.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken