

Onderwerp Grondverkoop met betalingsregeling Roodehaan
wensen en bedenkingen



Steller L. Hellinga

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk 7130123
Datum 19-09-2018 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Het bedrijventerrein Eemspoort – deel Roodehaan is aangelegd in 2012 en ligt langs de zuidkant van de A7 richting Hoogezand. Wij zien deze locatie als een werklocatie met een milieu intensief karakter. Op dit terrein is (als één van de weinige in Groningen) milieucategorie 4 bedrijvigheid mogelijk. Deze werklocatie wordt sterk beïnvloed qua karakter door de naburige vuilstort/reststoffenverwerking Stainkoeln (ook in beheer van Grontmij/Sweco).

Wij zetten daarom ook in om milieu intensieve bedrijvigheid te faciliteren op deze werklocatie. Het voorste deel van het bedrijventerrein is bouwrijp gemaakt, het achterste deel niet.

Het afgelopen jaar heeft de gemeente verschillende activiteiten ontplooid om te zorgen dat het terrein (al dan niet tijdelijk) gebruikt wordt/werd en er dynamiek ontstond. Zo werd een deel van het terrein benoemd als evenemententerrein en werd een deel ingeplant met wilgentenen. Ook werd voor een ander (eerder afgeboekt) deel van Eemspoort/Roodehaan (met een agrarische bestemming) een overeenkomst voor 15 jaar gesloten voor de realisatie van een zonnepark van 20 hectare. Voor andere bedrijvigheid bestaat geen belangstelling.

De afgelopen tijd hebben Gemeente Groningen en Grontmij Beheer Reststoffenprojecten BV (dochteronderneming van Sweco Nederland) gesproken over de aankoop van de kavel op het bedrijventerrein Zuid Oost. Uit de gesprekken bleek dat 'gewone' verkoop met gelijktijdige betaling ineens van de gehele koopsom (€ 6.182.550,-) voor Grontmij/Sweco niet haalbaar is. Zij wil de grondaankoop betalen vanuit de business case voortvloeiende kasstroom en stelde voor om de grond aan te kopen met een uitstel van betaling. Hierdoor blijft de business case overeind en kan de verkoop van deze incurante kavel plaats vinden. De grondtransactie betreft een kavel ten behoeve van reststoffenbeheer en een kavel ten behoeve van de realisering van een grondwal.

Verkoop met uitstel van betaling is voor beide organisaties een realiseerbare optie. Het betreft een uitgestelde betaling voor de koopsom van de grond voor een periode van maximaal 10 jaar na afname van de grond, waarbij voor de zekerheidsstelling (ten behoeve van de gemeente) voor nakoming van betaling een recht van 1^e hypotheek wordt gevestigd op de verkochte kavel + rentevergoeding.

Uitzondering

De transactie zelf staat voor een gewenste en passende ontwikkeling op dit bedrijventerrein. De mogelijkheden op de kavel zijn echter zeer specifiek, net als de aard van het beoogde gebruik. Dit rechtvaardigt in onze ogen specifieke afspraken. Een (marktconforme) betalingsregeling als deze is dus een uitzondering en in feite maatwerk.

Toets Rebel Group

De voorgestelde transactie is ter toetsing voorgelegd aan adviesbureau Rebel Group. Dit bureau is ingeschakeld onder meer vanwege de bekendheid met de afvalstoffenbranche.

Rebel heeft met name het financiële arrangement getoetst en heeft daarin aanbevelingen gedaan, welke in onderling overleg met Grontmij Beheer Reststoffenprojecten BV ook zijn overeengekomen. Het betreft de mogelijke situatie dat het onderdeel van Sweco zou worden overgedragen en afspraken over jaarlijkse informatieoverdracht van Sweco aan gemeente mbt de financiële voortgang van de reststoffen BV. Met deze aanvullende afspraken in de transactiedocumenten acht de Rebel Group de transactie aanvaardbaar. Het college neemt de aanbevelingen van Rebel over.

Financieel

Het voorstel is verspreide betaling van de koopprijs van de grond voor een periode van maximaal 10 jaar na juridische levering van de grond. Gedurende deze periode zal een rente worden vergoed van 3,1% op jaarbasis en vastgezet voor de gehele termijn van de uitgestelde betaling (dit is een financieel voordeel voor de gemeente).

Met de verkoop en de betalingsregeling voldoen we nog steeds aan de opbrengstverwachting binnen de GREX Eemspoort. Eventuele rentestijgingen van het gemeentelijke ROP maken onderdeel uit van de GREX Eemspoort. Stijgingen van het ROP zullen onderdeel uitmaken van de herzieningen van de GREX Eemspoort. De baten of lasten van deze transactie cq. betalingsregeling maken onderdeel uit van de grondexploitatie. Op dit moment is rekenrente 2,37% en het ROP 2,00%. Via de staten P als onderdeel van de jaarrekening zal de raad worden geïnformeerd over voortgang van de grondexploitaties.

Risico Gemeente

Het financieel risico is beperkt vanwege het recht van eerste hypotheek dat de gemeente op de gronden verkrijgt totdat de koopprijs geheel is voldaan. Indien Grontmij/Sweco onverhoopt de verplichtingen niet nakomt dan kan de gemeente de restant schuld middels het recht van eerste hypotheek te gelde maken.

Daarnaast zal eventuele vervreemding van dochteronderneming door Sweco aanleiding zijn om opnieuw naar de betalingsafpraak om te zien. De eventuele vervreemding van de dochteronderneming kan aanleiding om het restant van de koopprijs ineens op te eisen door gemeente. Ook de afspraken over de informatieoverdracht over de financiële

voortgang van de onderneming kunnen op zich aanleiding vormen de (resterende) verschuldigde koopprijs ineens te moeten voldoen aan de gemeente.

Het college is voornemens deze betalingsafspraken onderdeel te laten uitmaken van de grondtransactie met Grontmij Beheer Reststoffenprojecten B.V. Deze transactie valt samen met de beëindiging van de tijdelijke gebruiksovereenkomst die eind 2018 afloopt. Gezien het economische belang van deze transactie, vernemen wij graag uw wensen en bedenkingen bij ons voornemen opdat nog dit jaar de levering van de grond kan gaan plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de loco-burgemeester,
Ton Schroor



de loco-secretaris,
Bert Popken