Geldrop-Mierlo

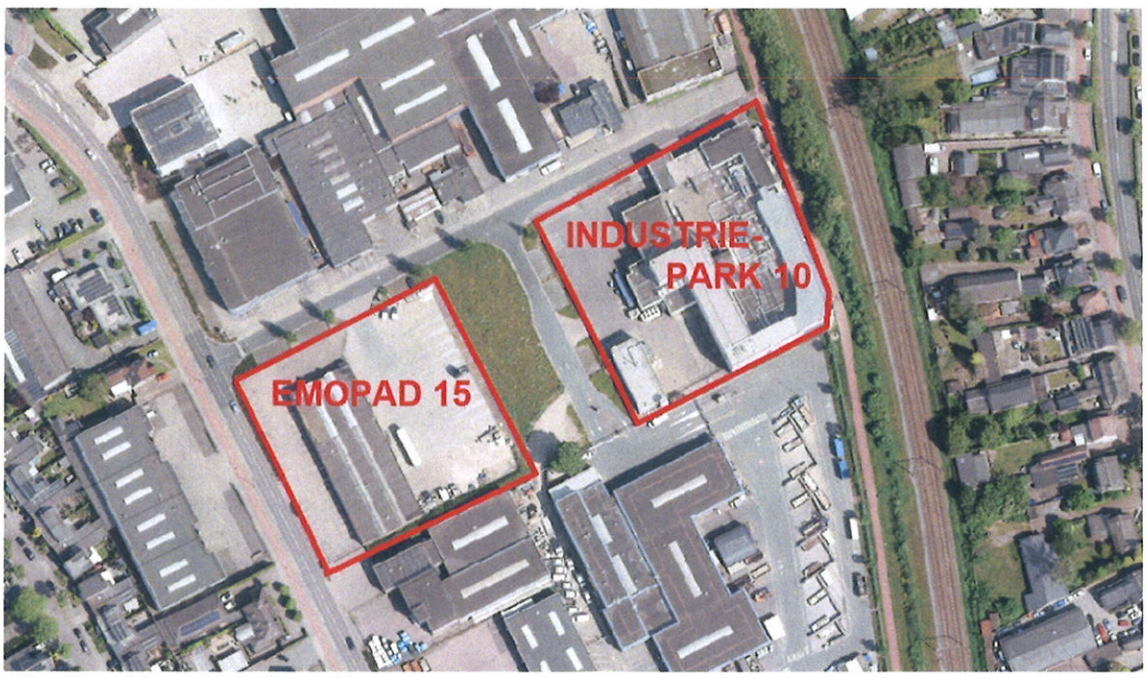
Raadsvoorstel

Onderwerp
Aankoop opstallen Pali Group aan Industriepark 10 en Emopad 15 te Geldrop

Beslispunten

1. Het college van B&W toestemming geven tot het aangaan van de koopovereenkomst voor een bedrag van € 5.500.000 voor de locaties aan Industrieweg 10 en Emopad 15 te Geldrop.
2. De kapitaallasten als gevolg van de aankoop de eerste vier jaren jaarlijks te dekken uit een bijdrage ten laste van de algemene reserve grondexploitaties ten gunste van de algemene dienst.

Inleiding
Al jarenlang ervaren omwonenden geur- en geluidsoverlast van Pali. Daarom wordt de slachterij binnen de kern van Geldrop als groot maatschappelijk probleem gezien. Pali en de gemeente zijn in 2023 op initiatief van Pali samen in overleg gegaan om de toekomst van de slachterij c.q. de locatie te onderzoeken. Uiteindelijk heeft Pali kenbaar gemaakt dat het de beide locaties (Industriepark 10 en Emopad 15, zie afbeelding 1) wil verkopen. Zij heeft hierbij de intentie om de locaties als eerste aan de gemeente aan te bieden.



Afbeelding 1. Locaties Pali te Geldrop

Partijen hebben eerder een intentieovereenkomst gesloten om hun intenties om de beide locaties te verkopen c.q. aan te kopen formeel vast te leggen. Deze intentieovereenkomst is tijdens het proces verlengd tot 1 januari 2025. Inmiddels heeft Pali, zoals eerder aangegeven in de raadinformatiebrief van 13 december 2023, haar slachtactiviteiten per 1 april 2024 opgeschort. De gesprekken die zijn gevoerd zijn tussen de partijen zijn als constructief ervaren, ondanks dat partijen in eerste instantie financieel zeer ver uit elkaar lagen. Zo was de eerste vraagprijs van Pali € 11.800.000 terwijl wij als gemeente een sobere bieding uitbrachten van € 4.500.000.

Uiteindelijk is er overeenstemming met Pali over het aankoopbedrag bereikt voor een bedrag van € 5.500.000. Dit is uiteraard onderbouwd door taxaties. De aankoop wordt ter besluitvorming aan u voorgelegd. De koopovereenkomst is als bijlage aan dit raadsvoorstel gevoegd.

Door de vrijgekomen percelen simpelweg te verkopen als bedrijfslocatie zal dit leiden tot een negatief bedrag onder aan de streep. Vandaar dat er een businesscase is opgesteld om uitgebreider dan gebruikelijk op de financiën in te gaan.

In de businesscase is een overzicht weergegeven met de te verwachten opbrengsten en lagere kosten wanneer we de aangekochte gronden weer gaan verkopen als bedrijfslocatie zodat u een integrale afweging kunt maken inzake de grondaankoop van Pali.

Samengevat worden de gronden op Emopad 15 en Industriepark 10 aangekocht voor een bedrag van € 5.500.000.
In totaal levert de verkoop de gemeente in de businesscase € 3.100.000 op. De locaties zullen opnieuw uitgegeven worden aan bedrijven, waarbij bestaande aansluitingen op het overbelaste elektriciteitsnet een verhogend effect op de grondwaarde hebben.
Het negatieve resultaat van bovenstaande businesscase bedraagt **€ 2.400.000.**

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijlage 'Businesscase aankoop van de panden Industriepark 10 en Emopad 15'.

Eerdere besluitvorming
Dit voorstel is een uitwerking van de eerder verstuurde raadsinformatiebrief d.d. 23 december 2023 waarin ingegaan wordt op het aangaan van de intentieovereenkomst met Pali tot verwerving van de gronden en opstallen.

Wat willen we bereiken

Komen tot verwerving van de locaties Industriepark 10 en Emopad 15 en daarmee de ervaren geur- en geluidsoverlast definitief stoppen.

Argumenten

1.1 *Ervaren geur- en geluidsoverlast wordt beëindigd*

Al jarenlang ervaren omwonenden geur- en geluidsoverlast van de bedrijfsactiviteiten van Pali. Door deze locaties aan te kopen zal deze overlast stoppen. Een maatschappelijk probleem, dat al vele jaren ook politieke impact heeft, wordt daarmee beëindigd.

1.2 *Ruimte voor minder overlast gevende bedrijven*

Pali kan vanwege overgangsbepalingen meer milieubelastende activiteiten uitvoeren (milieucategorie 4). Omwonenden ervaren daar hinder van. Nieuwe bedrijven die zich op de locaties zullen vestigen mogen veel lager belastende milieuactiviteiten uitvoeren (milieucategorie 1 en 2). Dit zal zorgen voor een betere fysieke leefomgeving voor omwonenden.

1.3 *Jaarlijkse incidentele kosten gemeente en ODZOB*

Door voornoemde ervaren overlast zijn er de afgelopen jaren de nodige (incidentele) kosten gemaakt door de gemeente voor met name de ODZOB. Het betreft kosten voor onder andere onderzoeken naar geur- en geluidsoverlast, handhaving en voor vergunningen. Omdat deze bedragen niet in de begrotingsramingen zijn opgenomen, kunnen we dit echter niet inzetten als dekkingsmiddel voor de aankoop.
Indien wij niet overgaan tot aankoop en Pali besluit op de huidige locatie uit te willen breiden, zullen de (incidentele) kosten logischerwijze nog verder oplopen. Een aankoop van de locaties voorkomt deze extra kosten.

1.4 *Raad moet finaal besluit nemen*

Na het akkoord van het college moet deze aankoop worden voorgelegd aan de raad. Dit heeft er mee te maken dat het aankoopbedrag boven de collegebevoegdheid van € 5.000.000 komt (dit jaar bij code groen het maximale bedrag voor strategische aankopen op jaarbasis). In dergelijke gevallen is toestemming van de raad nodig dat het college de koopovereenkomst mag aangaan.

1.5 *Aankoop of uitbreiden/verkopen aan andere slachter*

In de gesprekken die tot dusver zijn gevoerd heeft Pali te kennen gegeven dat ze als bedrijf op een kruispunt staan. Mocht de verkoop van de locaties aan de gemeente niet lukken, dan is Pali voornemens om op de huidige locatie de slachtactiviteiten na een tijdelijke stop weer voort te zetten en substantieel uit te breiden van jaarlijks circa 750.000 naar 1.250.000 varkens. Hiervoor zal een nieuw vergunningstraject moeten worden doorlopen. Indien er daadwerkelijk een vergunning toegekend wordt, is het aannemelijk dat de ervaren overlast in

voornoemd geval groter zal worden dan dat ze hun activiteiten in de huidige grootte blijven uitvoeren.
Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat Pali de locaties in Geldrop inclusief de bijbehorende vergunningen verkoopt aan een andere slachter. Hiermee blijft de ervaren geur- en geluidsoverlast zich voordoen. Door de voorgelegde koopovereenkomst aan te gaan, zal voorgaande niet plaatsvinden.

2.1 *Door een bijdrage uit het grondbedrijf voor dekking van de kapitaallasten zal het effect voor het saldo van de algemene dienst nihil zijn.*

Kanttekening
1.1 *Aankoop in financieel mindere tijden*
De aankoop zal plaatsvinden tegen een zeer substantieel bedrag. Gelet op de financiële mindere tijden voor de gemeente zal goed overwogen moeten worden of deze kosten opwegen tegen de maatschappelijke voordelen die optreden na beëindiging van slachtactiviteiten op de huidige locatie.

2.1 De kapitaallasten ten laste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen leidt tot een vermindering van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.
Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf bij de jaarrekening 2023 bedroeg 109%. Na dekking van de kapitaallasten na aankoop, zal het weerstandsvermogen dalen naar 104%.

Wat gaan we daarvoor doen
Middels onze gebruikelijke gemeentelijke communicatiekanalen zal over dit onderwerp worden gecommuniceerd.

Wat mag het kosten
Aansluiting bij de BBV en de uitgangspunten van het grondbedrijf
Aangezien de bestemming van de percelen niet gewijzigd noch herverkaveld hoeft te worden, kan de aankoop niet worden geadministreerd als een grondexploitatie.

Het betreft daarom een strategische aankoop (de aankopen waren immers niet geraamd) van 2 panden met ondergrond welke verantwoord moeten worden als materiële vaste activa op de algemene dienst.

Conform de voorschriften van de BBV wordt op panden afgeschreven en op grond niet. Voor panden geldt een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De jaarlijkse kapitaallasten voor de grond betreffen alleen de rentelasten (het rentepercentage voor de begroting 2025 e.v. bedraagt 1,0%).

Emopad 15 en Industriepark 10 worden gezamenlijk aangekocht voor een bedrag van € 5.500.000.

De ondergrond van Emopad 15 en Industriepark 10 is gezamenlijk 12.527 m2 groot. De opgetelde waarde van de ondergrond bedraagt afgerond € 3.100.000. Waarbij de waarde van het voorliggende terrein vanwege de ligging hoger is dan dat van het achterliggende terrein. Indien het transport van de aankoop dit jaar plaatsvindt, bedragen de kapitaallasten voor 2024 e.v. voor dit gedeelte van de aankoop:

Waarde ondergrond beide locaties	**€ 3.100.000**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Rente 1,0%		0	31.000	31.000	31.000	31.000

De panden Emopad 15 en Industriepark 10 hebben een gezamenlijke waarde van € 2.400.000. De jaarlijkse kapitaallasten voor de aankoop van de panden betreffen rentelasten en afschrijving.

Indien het transport van de aankoop dit jaar plaatsvindt, bedragen de kapitaallasten voor 2024 e.v. voor dit gedeelte van de aankoop:

Waarde beide panden	**€ 2.400.000**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Rente 1,0%		0	24.000	23.400	22.800	22.200
Afschrijving 40 jr		0	60.000	60.000	60.000	60.000
Totaal		**0**	**84.000**	**83.400**	**82.800**	**82.200**

De totale kapitaallasten 2024 e.v. voor de aankoop van de gronden en panden samen bedragen:

		2024	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Totale kapitaallasten		**0**	**115.000**	**114.400**	**113.800**	**113.200**

Naast bovenstaande kapitaallasten komen er ook structurele exploitatiekosten, zoals OZB, waterschapslasten, opstalverzekering e.d. voor rekening van de gemeente.

Voorgesteld wordt om in de komende planperiode de eerste drie/ vier jaren, afhankelijk van de transportdatum, bovengenoemde kapitaallasten tot en met 2028 jaarlijks te dekken uit een bijdrage ten laste van de algemene reserve grondexploitaties ten gunste van de algemene dienst.

De aankoop heeft op die manier de eerste vier jaar geen effect op de begroting. Daarmee wordt de tijd wordt gecreëerd om te onderzoeken hoe het terrein zo optimaal verkocht kan worden. Het zo goed mogelijk te verkopen verkleint het uiteindelijke (negatieve) resultaat voor de algemene dienst.

Doorkijk
Na de aankoop zal in de periode 2025-2026 een quickscan opgesteld worden om zo het meest reële scenario van herontwikkeling van deze ontstane ontwikkellocatie uit te werken en hoe een zo laag mogelijk financieel tekort kan worden bewerkstelligd. Na voltooiing van de quickscan met bijbehorend dekkingsplan en vervolgens keuzes van het college zal gestart worden met de planvorming om tot (spoedige) verkoop van de locaties over te gaan.

Burgerparticipatie

In deze procedure is dit niet van toepassing geweest, echter in voorgaande jaren is intensief contact geweest met de belangenvereniging.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
- Businesscase
- Koopovereenkomst

Geldrop, 5 november 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester