

Onderwerp

Asfaltcentrale APN van Dura Vermeer

Opsteller	Mark Boom	Collegebesluit	12 juni 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling en Openbare Ruimte	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en T.F.A. van Elferen	Status	Openbaar

Samenvatting

De raad heeft het college de opdracht gegeven te onderzoeken of een minnelijke verwerving van de gasgestookte asfaltcentrale APN van Dura Vermeer tot een mogelijkheid behoort. Uit de ambtelijke gesprekken volgt dat een minnelijke verwerving mogelijk is. Met dit voorstel verzoekt het college aan uw raad de onderhandelingen dat het college de onderhandelingen start om de asfaltcentrale te verwerven. Zo werken we door aan schone(re) lucht en verminderen we de negatieve impact op de leefomgeving.

Voorstel

1. Het college opdracht te geven om de onderhandeling met de asfaltcentrale APN van Dura Vermeer op te starten met als doel om deze te verwerven voor maximaal 7.5 miljoen euro.
2. De geheimhouding op te heffen als er een besluit is op de aankoop van de asfaltcentrale.

Aanleiding

In de besloten raadsvergadering op 21 december 2022 heeft de raad het college de opdracht gegeven te onderzoeken of een minnelijke verwerving van de asfaltcentrale APN van Dura Vermeer tot een mogelijkheid behoort. Naar aanleiding van deze opdracht hebben er, op ambtelijk niveau, een aantal gesprekken plaatsgevonden met de directie van de asfaltcentrale. In de gesprekken zijn twee opties onderzocht die ertoe zouden leiden dat de asfaltcentrale haar productie kan staken. Een staken van de asfaltproductie en een herontwikkeling door Dura Vermeer als eigen locatie en het kopen van de asfaltcentrale door de gemeente.

1. Eigen ontwikkeling Dura Vermeer

In eerste instantie is gekeken naar de situatie waarbij Dura Vermeer eigenaar blijft van de grond. Het voorstel van Dura Vermeer is dat de ontmanteling van de centrale, de sanering van het terrein en het herstel van de asfaltproductie elders financieel gedekt dient te worden. Door wijziging van het bestemmingplan naar een meer lucratieve bestemming neemt de grondwaarde toe. Kort gezegd de grond heeft nu een bepaalde waarde, de meerwaarde door de bestemmingsplanwijziging gecorrigeerd met de kosten van het sluiten van de centrale wordt voor een gedeelte hiermee gecompenseerd.

Het financieel deficit van de waarde dient door de gemeente betaald te worden. Kort gezegd de grond (na sloop van de opstallen) heeft nu een waarde van 5 miljoen euro. De waarde toename is bijvoorbeeld 500.000 euro. Daardoor wordt de waarde van de grond 5,5 miljoen euro. De gemeente betaalt dan, uitgaande

van de taxatiewaarde van Dura Vermeer van 7,5 miljoen euro de resterende 2 miljoen euro. Op deze manier is Dura Vermeer gecompenseerd bij het sluiten van de asfaltcentrale.

Hierbij dient de kanttekening te worden gezet dat Dura Vermeer de kosten van de sloop en sanering ook vergoed wil hebben.

2. Kopen van de centrale door de gemeente.

Dura Vermeer wil de centrale opleveren aan de gemeente voor 10 miljoen euro (gesloopt en gesaneerd). Deze prijs is weliswaar nooit tot in detail onderbouwd maar deze wordt wel gehanteerd als vraagprijs. De centrale is in opdracht van de gemeente getaxeerd op een bedrag van 7,5 miljoen euro (bijlage 1). Dura Vermeer heeft geen inzage in deze taxatie gehad. De investeringen in de centrale in de afgelopen jaren zijn groot geweest en uit de taxatie blijkt dat de centrale wel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigd.

De sanering zo blijkt uit de tot nu toe bekende informatie hoeft niet onoverkomelijk te zijn en de vraag is of een sanering daadwerkelijk uitgevoerd dient te worden. Nader onderzoek vanuit de gemeente moet hier meer inzicht in geven. Vooralsnog lijkt het te gaan om ca 600 m3 met olie verontreinigde grond, waarvan de sanering voorzichtig wordt ingeschat op 150.000 euro. Het gegeven dat het “slechts” gaat om 600m3 met olie verontreinigde grond is ook als voorwaarde aangegeven bij een eventuele aankoop. Met andere woorden met toestemming van Dura Vermeer zullen wij de grond onderzoeken en nemen wij dit op als ontbindende voorwaarden.

Onderzocht wordt wat het amoveren van de technische installatie voor kosten met zich brengt. De verwachting is dat de centrale wordt gesloopt. De sloopkosten zijn waarschijnlijk gelijk aan de waarde van de geoogste materialen. Nader onderzoek moet dit uitwijzen.

Wanneer er daadwerkelijk onderhandelingen zullen plaatsvinden is de verwachting naar aanleiding van de gesprekken dat de centrale gekocht kan worden door de gemeente voor een bedrag tussen 7 en 7,5 miljoen euro.

Dura Vermeer heeft aangegeven dat zij de centrale op 31 december 2023 buiten werking zou kunnen stellen en per 1 april 2024 kunnen opleveren ingeval van een akkoord op korte termijn.

De waarde van de locatie met de huidige opstallen bedraagt 7,5 miljoen euro. Wanneer de gemeente deze marktconforme prijs betaald is er geen sprake van een betaling boven de marktwaarde aan Dura Vermeer. De gemeente zal echter de opstallen slopen aangezien de asfaltcentrale geen waarde heeft voor de gemeente en ook niet anders kan worden aangewend. De resterende onbebouwde kavel vertegenwoordigd een waarde, uitgaande van de vigerende bestemming van circa 5 miljoen euro. Er is dus sprake van een kapitaalsvernietiging van maximaal 2,5 miljoen euro. (Taxatiewaarde minus grondwaarde)

Uit deze gesprekken volgt dat een minnelijke verwerving tot de mogelijkheid behoort. Dit willen we doen door de gasgestookte asfaltcentrale zelf te verwerven (optie 2).

Beoogde impact

Met dit besluit van de raad krijgt het college het mandaat om daadwerkelijk tot onderhandeling over te gaan met als doel een akkoord te bereiken. Dit maximale bedrag is gelijk is aan de taxatiewaarde van de Asfaltcentrale. De gemeente Nijmegen werkt aan een veilige en gezonde leefomgeving voor onze inwoners. Luchtkwaliteit is daarbij een belangrijk thema, zeker in Nijmegen-West. We willen een groene, gezonde en vitale omgeving zijn om in te wonen, te werken en te recreëren. Daarom beheersen, voorkomen en verminderen we luchtverontreiniging conform vastgestelde normen.

Argumenten

- 1.1 De verkennende gesprekken hebben opgeleverd dat Dura Vermeer openstaat voor een verkoop aan de gemeente waarbij wij doorwerken aan schone(re) lucht en de negatieve impact op de leefomgeving verminderen.*

Van de twee onderzochte mogelijkheden is het kopen van deze gasgestookte centrale de meest voor de hand liggende optie. De optie waarbij Dura Vermeer de locatie gaat ontwikkelen bevat veel onzekere en risicovolle factoren zoals een eventuele garantie op een nieuwe bestemming en het proces om te komen tot een akkoord zal langer gaan duren waarbij met name de onzekerheden van tevoren niet kunnen leiden tot een zekere deal. Voor de gemeente zal dat een behoorlijke nabrand en een vrijwel zekere bijbetaling betekenen. De nabrand speelt als de gevraagde bestemming niet wordt gehonoreerd of gerealiseerd en een bijbetaling in de kosten voor Dura Vermeer noodzakelijk is. Daarnaast zal de centrale pas sluiten als het bestemmingsplan onherroepelijk is. In beide gevallen zal er meer dan de waarde van de grond betaald worden. Maar bij de koopoptie kan de gemeente de regie voeren en zijn er geen onzekerheden anders dan benoemd in de conclusie bij koop.

- 1.2 Als eigenaar van de locatie hebben we als gemeente de regie.*

Wanneer we de locatie in eigendom zouden krijgen kan de gemeente de locatie inzetten voor functies waar op dit moment behoefte bestaat binnen de gemeente zoals logistieke Hub, laadstation voor vrachtauto's, bedrijven die verplaatst moeten worden uit Winkelsteeg, bouwdepot voor de ontwikkelingen in de stad, watergebonden bedrijven.

- 1.3 De taxatie bepaald de maximale aankoopprijs.*

De centrale is getaxeerd op 7.5 miljoen euro. In het kader van staatsteun of om eventuele precedent werking tegen te gaan wordt dit als bovengrens aangehouden bij de onderhandelingen als maximaal wordt aangehouden.

- 2.1 Na besluit tot aankoop kan de verplichting tot geheimhouding komen te vervallen.*

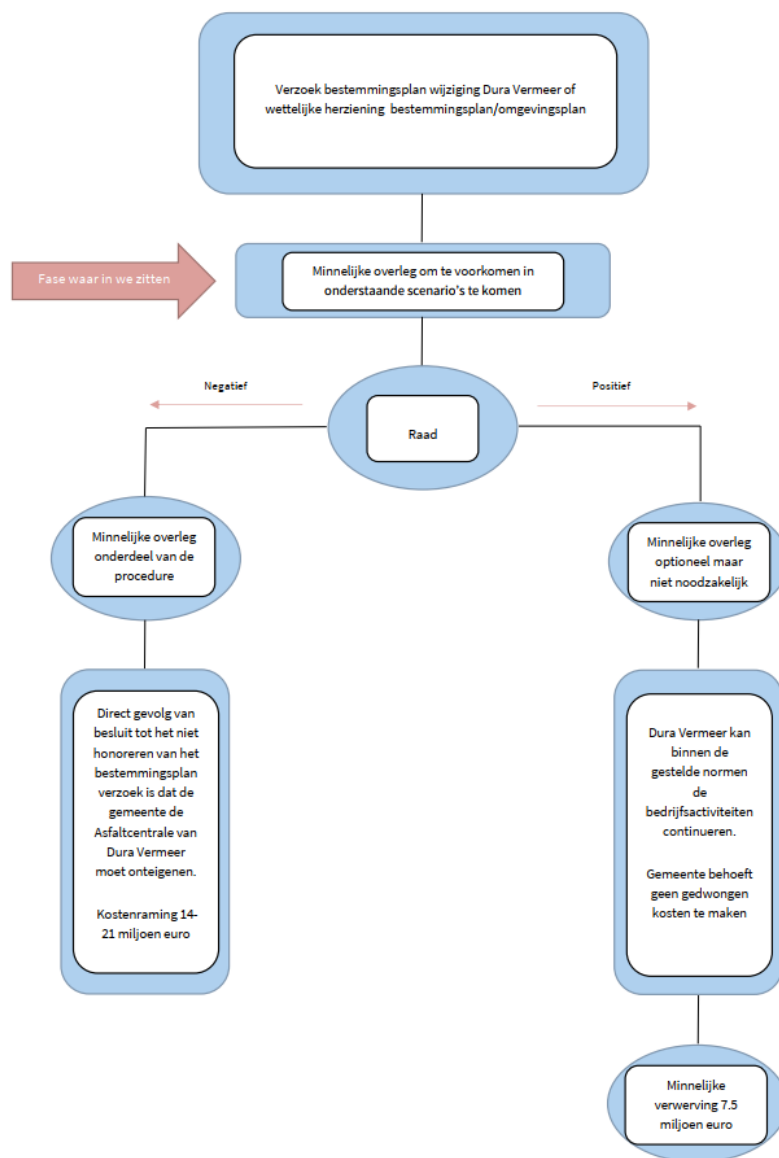
Door het college is geheimhouding opgelegd op dit voorstel en de bijlagen. Nadat de stukken/informatie waarop door het college geheimhouding is opgelegd aan uw raad zijn verstrekt, kan alleen uw raad de geheimhouding opheffen (artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet). Daartoe strekt beslispunt 2. Nadat er een besluit is genomen tot aankoop bestaat het belang (bescherming economisch en financieel belang en voorkomen van onevenredige benadeling) van de gemeente op grond waarvan de verplichting tot geheimhouding is opgelegd niet meer.

Kantttekeningen

Wanneer de gemeente niet overgaat tot aankoop bestaat de mogelijkheid dat de gasgestookte centrale gewoon blijft bestaan. Onder het overgangsrecht zullen ze de huidige capaciteit kunnen handhaven.

Bij een tussentijdse bestemmingsplanverzoek van APN, zoals dat nog steeds voorligt, of wanneer het bestemmingplan (omgevingsplan) herzien wordt zal de gemeente in ieder geval een keuze moeten maken.

De keuze is of de huidige situatie positief bestemmen als asfaltcentrale of de asfaltcentrale definitief weg bestemmen. Bij de optie weg bestemmen zal de gemeente gedwongen worden de locatie aan te kopen. Het is niet toegestaan om tweemaal een bedrijf onder het overgangsrecht te brengen. Onder de bestaande jurisprudentie wordt dan de gemeente gedwongen tot onteigening. Uitgangspunt hierbij totale schadeloosstelling. Dat betekent dat naast de waarde van de centrale alle kosten die nodig zijn voor een reconstructie of liquidatie betaald dienen te worden door de gemeente. In onderstaand model is schematische in kaart gebracht wat de keuze of gedwongen keuzes in de toekomst zijn. Dit schema is aangepast aan de nieuwste informatie en wijkt dus enigszins af van het schema dat aan uw raad is gepresenteerd op 21 december 2022.



Financiën

De onderhavige percelen zijn niet opgenomen in een grondexploitatie. Bij een eventuele aankoop valt dit onder de strategische aankopen. In de Nota Grondbeleid en het BBV is bepaald dat strategische gronden of panden via de balans (materiële vaste activa) worden verantwoord.

Vervolg

Het college heeft op dit voorstel geheimhouding opgelegd om de economische/financiële belangen van de gemeente te beschermen als de informatie nu openbaar worden. Op grond van beslispunt 2 van dit raadsvoorstel worden de stukken alsnog openbaar gemaakt nadat een besluit is genomen over de aankoop van de asfaltcentrale.

Bijlagen

1. Taxatierapport 14 april 2023 Van Ameyde
2. Verkenningsmogelijkheden van locatie van de asfaltcentrale APN
3. Geheim raadsvoorstel Dura Vermeer 21 december 2022