

**Uitgifte Loveldterrein: verkoop
7 april 2020**

2020-16009

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van [wet en wetsartikel] te besluiten tot:

1. Het instemmen met de verkoop van de percelen behorend bij Lindtsedijk 14 in Zwijndrecht.
2. Het onttrekken van de Uilenkade aan het openbaar gebied in Zwijndrecht;
3. Akkoord te gaan met een voorbereidingskrediet van € 125.000,- voor de verdere voorbereiding van de verkoop, en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;
4. Het op een later moment vast te stellen van de wijziging van de begroting, waarbij het streven is om de verkoopopbrengst zo in te zetten dat de structurele wegvallen erfpachtinkomsten worden gecompenseerd.

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van .

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Jansen, T.
informatie: Otto Verschoor
telefoon: 078 770 29 07
e-mail: o.verschoor@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Zwijndrecht is eigenaar van de grond aan de Lindtsedijk 14, beter bekend als het Schokbetonterrein/voormalig Loveldterrein.

Gemeente Zwijndrecht heeft dit terrein aangekocht om hier watergebonden bedrijvigheid te ontwikkelen en het terrein in erfpacht uit te geven. De doelstelling was om een bijdrage te leveren aan de Economische Agenda en de visie Groote Lindt. Hierbij hanteerde ons college 8 voorwaarden uitgangspunten: (1) watergebondenheid van de bedrijvigheid; (2) huur of erfpacht met het uitgangspunt van 50 jaar, (3) marktconforme uitgifte, (4) geen warehousing of logistiek, (5) werkgelegenheid: groot aantal werknemers in diverse opleidingsniveaus en opleidingsplekken, (6) behoud van het monumentale kantoorgebouw, (7) passend binnen het geluidsbeheerplan, (8) uitgifte in huidige staat.

Met het huidige plan kan aan de meeste uitgangspunten worden voldaan, enkele wijzigingen lichten wij in de loop van dit stuk toe.

Terugblik

Na het faillissement van Loveld is gepoogd om het terrein in erfpacht aan een erfpachter uit te geven. Dit bleek niet mogelijk zonder enkele van de bovengenoemde uitgangspunten te verlaten. Met name de beleidsuitgangspunten werkgelegenheid en maritieme invulling wogen echter zwaar bij de overwegingen. Inmiddels is het gemeentelijk projectteam al enige tijd in gesprek met een samenwerking van initiatiefnemers die het terrein wil ontwikkelen tot een cluster van watergebonden en maritieme bedrijven. U nam eerder kennis van een besluit van ons college tot het sluiten van een intentieovereenkomst met Deen Shipping als initiatiefnemer. Deen werkt, mede om adequaat invulling te kunnen geven aan de kwalitatieve eisen die de gemeente stelde, nauw samen met Swets ODV Maritiem. U nam onlangs kennis van de tussenstand van de planontwikkeling. Met Deen en Swets, hierna genoemd als 'de initiatiefnemers' is onder deze intentieovereenkomst is inmiddels een voorlopig onderhandelingsresultaat bereikt over zowel de voorwaarden als de prijs. De initiatiefnemers hebben een haalbaarheidsonderzoek met een schetsplan en een programma gepresenteerd waarmee adequaat invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve eisen die de gemeente stelde.

Het plan van de initiatiefnemers geeft uitstekend invulling aan de kwalitatieve doelstellingen van de gemeente met het terrein: er is sprake van watergebonden en maritiem gebruik, door partijen die nieuwe arbeidsplaatsen in een brede range toevoegen, met een aanzienlijke spin-off voor de lokale economie. Na meerdere initiatieven in het verleden geeft dit plan het meeste recht aan de ambities van Zwijndrecht.

Met het huidige plan kunnen wij alleen het tweede punt, uitgifte in erfpacht, niet handhaven. Wij zullen hieronder uitleggen waarom dit zo is en welke effecten het heeft.

Van een gebruiker naar meerdere gebruikers

De oorspronkelijk beoogde planvorming beoogde uitgifte aan één eindgebruiker, die aan alle overige voorwaarden voldeed. Het bleek de afgelopen jaren niet mogelijk om een eindgebruiker te vinden, die zowel voldoende werkgelegenheid bood als ook het hele terrein wilde afnemen. De meeste partijen, die geïnteresseerd waren in de afname van 7,5 ha waren bedrijven met een extensieve bedrijfsvoering. Er waren bijvoorbeeld veel geïnteresseerden die het terrein voor op- en overslag wilden gebruiken. Soortgelijke bedrijvigheid heeft echter diverse nadelen: er zijn niet veel arbeidsplaatsen in diverse mate van scholing (van hoog- tot laaggeschoold) beschikbaar per m2 en logistieke bedrijvigheid gaat altijd hand in hand met extreem veel vrachtwagenverkeer, iets wat op deze locatie, dichtbij de woonbebouwing, onwenselijk is.

Van erfpacht tot verkoop

Tot nu toe was uitgifte in erfpacht het uitgangspunt voor de herontwikkeling. De gesprekken met de huidige initiatiefnemer richtten zich in eerste instantie op uitgifte in erfpacht bij meerdere eindgebruikers. Uitgifte van het terrein in erfpacht, eventueel aan meerdere eindgebruikers leidt echter tot een contractueel ingewikkelde situatie, waarbij de gemeente onder meer zitting zou moeten hebben in een Vereniging van Eigenaren. De gemeente blijft dan namelijk als eigenaar verantwoordelijk voor het terrein, naast de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor openbare orde en veiligheid.

Daarbij zou de gemeente altijd het uitgifterisico blijven lopen in geval van faillissement of andere aanleiding tot beëindiging van (onder)erfpachtcontracten. Bij verkoop zijn deze risico's afgewenteld op de nieuwe eigenaar.

In de loop van de gesprekken is duidelijk geworden dat het verkrijgen van het terrein in eigendom ook voor de initiatiefnemers een harde voorwaarde om de investeringen in de grond, het bestaande vastgoed, de nieuw te bouwen panden en de kade-infrastructuur te kunnen financieren. De achterliggende periode is duidelijk geworden dat in het scenario waarbij het terrein in erfpacht wordt uitgegeven aan een ontwikkelaar, die vervolgens moet investeren in het vastgoed, het aantrekken van vreemd vermogen zeer moeilijk of niet haalbaar is. Dit komt omdat financiers een overschot zien aan bedrijfsmatig vastgoed voor verhuur. Hierdoor wordt investeren in grond in erfpacht als extra risico wordt aangemerkt.

De Uilenkade is cruciaal voor watergebonden en maritiem gebruik van het terrein. Deze kade is in 2011 met rijkssubsidie aangelegd als openbare kadevoorziening. Deze kade wordt echter in de huidige openbare vorm niet optimaal gebruikt en zou door de nu beoogde eindgebruikers veel intensiever gebruikt worden. In de oorspronkelijke plannen was de Uilenkade ook opgenomen in de in erfpacht uit te geven percelen, maar wordt nu toegevoegd aan de te verkopen percelen en is als zodanig ook opgenomen in de taxatie.

Het terrein wordt door de initiatiefnemers verworven, voor eigen rekening en risico herontwikkeld en in afzonderlijke kavels uitgegeven aan maritieme eindgebruikers. Een toelichting op dit plan is als bijlage bij dit voorstel bijgevoegd.

Van meerjarige inkomsten naar eenmalige inkomsten

Tot nu toe is er zijn in de begroting jaarlijkse erfpachtinkomsten á € 261.111,- geraamd, inclusief zakelijke lasten. Verkoop van het terrein levert de gemeente éénmalig een bedrag van € 9.115.000,- voor belastingen op en dekt daarmee de volledige boekwaarde van € 5.286.422,- (peildatum 31 december 2019) af.

Het terrein is getaxeerd in de huidige staat. Hierbij is de huurwaarde van de panden in de huidige staat gekapitaliseerd, is op basis van referentie het onbebouwde deel gewaardeerd en zijn afslagen gehanteerd voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging, asbest in de gebouwen en de slechte staat van de kade langs de Schokhaven.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

B&W, 18 december 2018: 2018-15296

B&W, 4 juli 2019: 2019-15585

B&W, 9 december 2019: 2019-15863

Beoogd resultaat

Dit voorstel is erop gericht om het onderhandelingsresultaat vast te stellen en de uitgifte van het terrein af te ronden.

Argumenten (30 secondenregel)

1. Het instemmen met de verkoop van de percelen behorend bij Lindtsedijk 14 in Zwijndrecht.

- 1.1. De initiatiefnemers hebben een haalbaarheidsonderzoek met een schetsplan en een programma gepresenteerd waarmee adequaat invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve eisen die de gemeente stelde.
- 1.2. Het plan van de initiatiefnemers geeft uitstekend invulling aan de kwalitatieve doelstellingen van de gemeente met het terrein: er is sprake van watergebonden en maritiem gebruik, door partijen die nieuwe arbeidsplaatsen in een brede range toevoegen, met een aanzienlijke spin-off voor de lokale economie.
- 1.3. Het is niet gelukt om één eindgebruiker te vinden die voldoet aan de gemeentelijke eisen, hierdoor is uitgifte aan meerdere eindgebruikers noodzakelijk.
- 1.4. Uitgifte van het terrein in erfpacht aan meerdere eindgebruikers leidt tot een contractueel ingewikkelde situatie, waarbij de gemeente risicodragend betrokken blijft.
- 1.5. Voor de initiatiefnemers is verkrijging van het terrein in eigendom een harde voorwaarde om de investeringen in de grond, het bestaande vastgoed, de nieuw te bouwen panden en de kade-infrastructuur te kunnen financieren.

- 1.6. Het terrein wordt door de initiatiefnemers verworven, voor eigen rekening en risico herontwikkeld en in afzonderlijke kavels uitgegeven aan maritieme eindgebruikers. De gemeente neemt hierdoor geen risico op verdere verrassingen of de lange termijn.

2. *Het onttrekken van de Uilenkade aan het openbaar gebied in Zwijndrecht;*

- 2.1. De Uilenkade is cruciaal voor watergebonden en maritiem gebruik van het terrein.
- 2.2. Deze kade is in 2011 met rijkssubsidie aangelegd als openbare kadevoorziening.
- 2.3. Deze kade wordt in de huidige openbare vorm niet optimaal gebruikt en zou door de nu beoogde eindgebruikers veel intensiever gebruikt worden.
- 2.4. De kade is opgenomen in de taxatie van de uit te geven percelen.
- 2.5. Bij uitgifte moet de openbaarheid van de kade af worden gehaald.

3. *Akkoord te gaan met een voorbereidingskrediet van € 125.000,- voor de verdere voorbereiding van de verkoop, en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;*

- 3.1. Voor de afronding van de contractvorming en aansluitend in de vestigingsbegeleiding is nog de nodige inzet van de gemeente vereist.
- 3.2. Het gaat hierbij om de interne begeleiding van de plantoetsing, de afstemming met Omgevingsdienst, Rijkswaterstaat, Waterschap en dergelijke.
- 3.3. Ook de afronding van taxatie, bodem- en asbestdossiers worden vanuit dit krediet betaalt.

4. *Het te zijner tijd wijzigen van de begroting naar aanleiding van deze verkoop.*

- 4.1. Het wijzigen van de begroting is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
- 4.2. In de begroting zijn de erfpachtinkomsten voor het Loveldterrein als structurele opbrengst opgenomen.
- 4.3. Verkoop levert dus eenmalig een opbrengst op, maar betekent ook het uit de begroting vallen van de meerjarige erfpachtinkomsten.

Kantttekeningen/risico's

In de begroting zijn de erfpachtinkomsten voor het Loveldterrein als structurele opbrengst opgenomen. Verkoop levert dus eenmalig een opbrengst op, maar betekent ook het uit de begroting vallen van de meerjarige erfpachtinkomsten. De inkomsten waren jaarlijks, inclusief zakelijke lasten, voor een bedrag van € 261.111,- in de begroting opgenomen.

(Extern) draagvlak

De ontwikkeling van het terrein draagt significant bij aan de realisatie van de ambities van Zwijndrecht om verder uit te groeien tot binnenvaartgemeente.

Duurzaamheid

Het overgrote deel van het bestaand vastgoed op het terrein wordt herontwikkeld. Hiermee wordt grootschalige sloop voorkomen en worden de panden geschikt gemaakt voor een tweede leven. Hierbij wordt tevens het asbest in de gebouwen gesaneerd. Duurzaamheid is daarnaast een belangrijk thema in de herontwikkelingsplannen van de initiatiefnemers.

Daarnaast is de saneringsopgave zoals die het uitgangspunt vormt voor herontwikkeling zoveel mogelijk gebaseerd op een gesloten grondbalans, zodat zo min mogelijk verontreinigde grond wordt afgevoerd.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Als uw raad heeft besloten tot verkoop van het terrein, kan de koopovereenkomst met de initiatiefnemers worden getekend. In de koopovereenkomst is 31 december 2020 als uiterste datum van levering opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de periode die nodig is om de voor de ontwikkelingen benodigde vergunningen te verkrijgen. Deze vergunningen dienen de initiatiefnemers zelf aan te vragen, waarbij het gemeentelijk projectteam waar mogelijk de afgifte zal bespoedigen.

Communicatie/publicatie

Zodra de interne besluitvorming is afgerond, wordt vanuit de gemeente de BIZ Groote Lindt geïnformeerd over de planontwikkeling. Verdere communicatie wordt door de initiatiefnemers, waar nodig in samenspraak met of samen met de verantwoordelijk portefeuillehouder geïnitieerd.

Personeel/organisatie/SCD

Het projectmanagement op deze ontwikkeling is belegd bij de afdeling RO, die via de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden capaciteit heeft ingeschakeld. Dekking van deze kosten is geregeld via de in dit voorstel opgenomen begrotingswijziging.

Financiën

Preventief toezicht

Op dit moment staat de gemeente onder preventief toezicht van de provincie. Zolang de gemeente onder preventief toezicht staat, is voor elke verplichting of uitgave vooraf toestemming van Gedeputeerde Staten (GS) vereist. Voor alles wat nieuw is ten opzichte van de Begroting 2019 is toestemming van GS nodig, ook als de financiële consequenties van nieuw beleid kunnen worden opgevangen binnen bestaande budgetten.

De doorlooptijd van een aanvraag kan oplopen tot twee maanden. Dit raadsvoorstel en – besluit staat op de raadstermijnagenda van april waardoor er sprake is van een doorlooptijd van ongeveer een maand.

In verband met die doorlooptijd verwacht de provincie dat ambtelijk in een vroeg stadium wordt afgestemd, voordat de raad een besluit neemt. Het college informeert de raad over het voorgenomen GS-besluit, zodat dit in de besluitvorming kan worden meegenomen.

Nadat de raad een besluit heeft genomen, dient de gemeente een formeel verzoek om toestemming van GS in. Na ontvangst hiervan volgt het volgende proces:

- a. De provincie beoordeelt het raadsbesluit op basis van bepaalde toetsingscriteria (deze criteria zijn ambtelijk bij de gemeente bekend en worden onderbouwd richting de provincie).
- b. De raad ontvangt schriftelijk bericht of het besluit voldoet aan de toetsingscriteria en welke verplichtingen de gemeente kan aangaan. Het streven is dit bericht te verzenden binnen 10 werkdagen na ontvangst van ons verzoek, maar officieel (volgens de wet) moet de provincie binnen twee maanden beslissen. Door de ambtelijke afstemming achten we een doorlooptijd van twee maanden als onwaarschijnlijk.

Aanpassing begroting 2020

Voor de afronding van de contractvorming en aansluitend in de vestigingsbegeleiding is nog de nodige inzet van de gemeente vereist. Het gaat hierbij om de interne begeleiding van de plantoetsing, de afstemming met Omgevingsdienst, Rijkswaterstaat, Waterschap en dergelijke. Ook de afronding van taxatie, bodem- en asbestdossiers worden vanuit dit krediet betaalt. Deze kosten zijn als volgt geraamd:

Kosten waardebeoordeling en overdrachtsdossier

- Taxatie (CBRE)	€	5.000,-
- Nadere uitwerking bodemonderzoek (RSK):	€	40.000,-
- Afronding asbeststraming (RPS):	€	25.000,-
Subtotaal	€	70.000,-

Overige voorbereidingskosten

- Ambtelijke begeleidingsuren:	€	35.000,-
- Overige (juridisch/fiscaal advies, onvoorzien)	€	20.000,-
Totaal	€	125.000,-

Een deel van de kosten voor de waardebeoordeling en het overdrachtsdossier zijn reeds in het kader van voorbereiding van besluitvorming gemaakt.

De begroting wordt naast het verwerken van het voorbereidingskrediet aangepast voor zowel het vervallen van de erfpachtinkomsten als de eenmalige opbrengst uit de grondverkoop. Dit gebeurt na de juridische levering van de percelen, omdat dan ook de betaling plaatsvindt. De eenmalige opbrengsten bieden mogelijkheden voor verlaging van de huidige rentelasten in de meerjarenbegroting om de weggefallen erfpachtinkomsten te compenseren. Het Treasury Comité wordt voorgesteld de mogelijkheden hiervoor uit te werken, waarna verwerking in de begroting plaatsvindt.