

Raadsplein besluitvormend

Datum 18 december 2017

onderwerp	Afronding PPS Zuiderzeehaven
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Maar, Janna van (2612)
medeopstellers	Maar, Janna van (2612)
afdeling	Ruimte en Economie
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Afronding PPS Zuiderzeehaven Bijlage: bijlage 1 - Resultaat onderhandeling afronding Zuiderzeehaven

Voorgesteld besluit raad

- 1 In te stemmen met de ontbinding van de PPS Zuiderzeehaven.
- 2 De terug ontvangen ingelegde gelden (achtergestelde lening en commanditair kapitaal, deelneming BV) te verwerken in de gemeentelijke begroting.
- 3 De uitkering, na vereffening van de ingelegde gelden, te storten in de algemene reserve.

Beslisnota voor de raad

Datum 6 november 2017

Embargo tot 22 november 2017

Openbaar, bijlage is vertrouwelijk

Onderwerp Afronding PPS Zuiderzeehaven
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant J. van Maar
Afdeling Ruimte & Economie / OWA
Telefoon (038) 498 2612
Email J.van.Maar@zwolle.nl

Bijlage: Resultaat onderhandeling (**vertrouwelijk**)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met de ontbinding van de PPS Zuiderzeehaven.
- 2 De terug ontvangen ingelegde gelden (achtergestelde lening en commanditair kapitaal, deelneming BV) te verwerken in de gemeentelijke begroting.
- 3 De uitkering, na vereffening van de ingelegde gelden, te storten in de algemene reserve.

Datum 6 november 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De zes partners van het watergebonden bedrijventerrein 'Zuiderzeehaven' in Kampen zijn voornemens om het project in 2018 af te ronden.

In 2003 startte de publiek-private samenwerking (PPS) tussen drie publieke en drie private partijen: de gemeenten Kampen en Zwolle, provincie Overijssel, Dura Vermeer, de Vries & van de Wiel en het Belgische IPEM. Doel was het ontwikkelen en exploiteren van de Zuiderzeehaven tot een modern en duurzaam bedrijventerrein, dat ruimte biedt aan bedrijven die over willen gaan tot vervoer over water.

Inmiddels zijn elf bedrijven op het grootschalige terrein gevestigd. Het merendeel komt uit de regio, waarmee de Zuiderzeehaven haar functie als regionaal bedrijventerrein onderstreept. Vooral logistieke bedrijven (logistiek centrum Wärtsilä, brandstofdepot Salland Olie, containerterminal IJDT) en agrobusiness (Graansloot, Van Wijk & Olthuis en Fuite/Liprovit) zijn goed vertegenwoordigd. Het duurzame karakter van het bedrijventerrein is zichtbaar in de windturbines, die in een aanzienlijk deel van de energiebehoefte van de bedrijven voorzien. De Zuiderzeehaven-organisatie was één van de initiatiefnemers van dit groene project.

De gevestigde elf bedrijven op de Zuiderzeehaven bieden werk aan 400 directe arbeidskrachten. Daarnaast is het aantal vrachten dat over het water wordt vervoerd sterk toegenomen. Jaarlijks doen ruim 1.000 schepen de haven aan.

Beoogd effect

De Zuiderzeehaven als entiteit is vanaf de oprichting zeer succesvol geweest. Tijdens en na de crisis zijn de verkopen afgenomen. De markt trekt nu weer aan maar het resterende aanbod van 13,3 ha rechtvaardigt het niet om de PPS als entiteit in stand te houden. Aangezien 75% is verkocht, is het in stand houden van de PPS geen noodzaak meer en kan de gemeente Kampen de verkoop van de resterende kavels zelf afronden. Binnen de regio Zwolle is en blijft de Zuiderzeehaven een belangrijk regionaal bedrijventerrein voor grootschalige watergebonden bedrijvigheid.

Argumenten

1.1 Voor de participanten in de Zuiderhaven CV en Zuiderzeehaven Beheer BV heeft het project ruimschoots aan de doelstellingen in de samenwerkingsovereenkomst voldaan.

De PPS is zeer succesvol geweest, zowel in de ontwikkeling, realisatie, uitgifte en interne samenwerking. De haven is adequaat ontwikkeld en gerealiseerd door het consortium. De uitgifte is relatief snel en boven verwachting verlopen. De snelle uitgifte had te maken met o.a. de schaarste aan natte (en zware) industrieterreinen in de regio, marktconforme uitgifteprijs, imago/profilering en een marktgerichte bedrijfsvoering van de CV-BV. De Zuiderzeehaven is daardoor zowel voor de publieke als private partijen een gunstige financiële investering gebleken.

De provincie Overijssel en de gemeenten Kampen en Zwolle hadden tot doel de realisatie en exploitatie van de Zuiderzeehaven vanuit de overheid te bevorderen. Belangrijk was de hoge kwaliteit voor een lange periode door de zekerheid van beheer en onderhoud voor ten minste 15 jaar. Het doel van de samenwerkingsovereenkomst voor alle participanten was "de ontwikkeling van de Zuiderzeehaven als een duurzaam bedrijventerrein met realisatie van hoogwaardige voorzieningen op de gebieden energie, water, grondstoffen, afval, afvalwater, nutsvoorzieningen, faciliteiten, verkeer en vervoer en ruimtelijke inrichting van zowel de publieke als de private ruimte, in de optimale vorm van exploitatie en beheer, zodat de algehele opzet van de Zuiderzeehaven leidt tot hogere (bedrijfs)economische resultaten, een lagere milieubelasting en efficiënt ruimtegebruik."

Datum 6 november 2017

1.2 Nu de opgave van de Zuiderzeehaven nagenoeg is voltooid, wordt de verkoop van de resterende kavels door de gemeente Kampen in eigen beheer overgenomen.

Tot nu toe is ongeveer 75% van het bedrijventerrein verkocht. Om de verbonden partij niet langer dan noodzakelijk in stand te houden, wordt gestreefd naar verkoop van alle kavels per 31 december 2018. Zo snel mogelijk daarna kan de samenwerking worden beëindigd. Met de overname van de resterende kavels (13,3 ha) door de gemeente Kampen is beëindiging al per 1 maart 2018 mogelijk. De opbrengsten van de verkopen vloeien na 1 maart 2018 dan volledig naar de gemeente Kampen. De risico's zijn vanzelfsprekend ook voor de gemeente Kampen.

1.3 Het resultaat van deze verbonden partij is voor de gemeente Zwolle positief.

Bij de oprichting is bepaald dat de PPS samenwerking 15 jaar na verkoop van de eerste kavel zou duren, dus tot 2021 (in 2006 is de eerste kavel verkocht). De verkoop was met name in de beginjaren succesvol en nu 75% van het aanbod is verkocht wegens de kosten niet langer op tegen de baten. Met het nog resterende aanbod zijn alle participanten van mening dat een PPS constructie met een volwaardige CV en BV niet meer nodig is.

1.4 Tijdens de BAvA op 22 november hebben alle participanten het resultaat van de onderhandelingen over de eindsaldoverdeling en de einddatum geaccordeerd.

Er is overeenstemming over de verdeling van het eindsaldo en na goedkeuring van de raden/staten zullen de aandeelhouders de afronding per 1 maart 2018 formaliseren.

Risico's

Het opgestelde hoofdlijnenakkoord over de verdeling van het eindsaldo is nog onder voorbehoud van goedkeuring door de diverse commissies, raden en staten van zowel publieke als private aandeelhouders. Na algehele goedkeuring zullen de aandeelhouders het financiële akkoord formaliseren. Daarna wordt ook het stappenplan voor het op correcte wijze liquideren van de Zuiderzeehaven BV en CV in gang gezet. Mocht de besluitvorming in raden en staten worden aangehouden of uitgesteld dan heeft dat direct effect op de planning en ook op de einddatum. Met het verschuiven van de einddatum is het berekeningsschema voor de verdeling van het eindsaldo niet meer van toepassing en zal een nieuwe berekening moeten plaatsvinden, dus nieuwe onderhandelingen. Dit heeft een negatief financieel effect op het eindsaldo dat aan de partners toekomt. Het is daarom van belang dat de geplande besluitvorming en opheffingsdatum van 1 maart 2018 wordt gehaald.

Financiën

In een speciaal hiervoor gevormde commissie uit de PPS is een hoofdlijnen akkoord opgesteld over de winstverdeling bij versnelde beëindiging van de samenwerking in Zuiderzeehaven Beheer BV en Zuiderzeehaven CV.

De hoofdlijnen:

1. Zuiderzeehaven Beheer BV en Zuiderzeehaven Ontwikkelingsmaatschappij CV worden geliquideerd per 1 maart 2018. De uitbetaling van de definitieve einduitkeringen aan de aandeelhouders/vennoten vindt plaats op dezelfde datum.
2. De Gemeente Kampen koopt alle nog resterende onverkochte kavels (momenteel 13,3 ha) per 28 februari 2018, ongeacht het type kavel (watergebonden of niet).
3. Eventuele verkopen voor 1 maart 2018 en afwijkingen van gerealiseerde kosten ten opzichte van de begroting zijn van invloed op het eindresultaat en dus op de eindsaldoverdeling.

Datum 6 november 2017

4. De grondexploitatie van de Zuiderzeehaven laat een positief resultaat zien. De inleg van de gemeente Zwolle (commanditaire kapitaal en achtergestelde lening, deelneming BV) zal worden verrekend met uitkering, zie voor de uitkering de vertrouwelijke bijlage.
5. De uitkering zal, na vereffening van de ingelegde gelden, worden gestort in de algemene reserve. In de jaarrekening 2018 zal naar verwachting het exacte bedrag na fiscale afwikkeling bekend zijn.

Communicatie

De coördinatie van de communicatie over de afronding van de Zuiderzeehaven ligt bij de directie van de Zuiderzeehaven.

Vervolg

Na de besluitvorming in raden en staten zullen de aandeelhouders de afronding formaliseren volgens planning. De overeenkomst met de directeur zal tijdig worden afgerond.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van de bijlage.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang	2017
Kenmerk	13071
Onderwerp	Afronding PPS Zuiderzeehaven

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 14-11-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2017,

de voorzitter,

de griffier,