
Datum : 7 september 2021
Documentnummer : 2021-067824, PPM
Dossiernummer : K24284

Voordracht van gedeputeerde staten aan provinciale staten van Groningen voor het verhogen van het investeringskrediet aankoop gronden uitbreiding Eemshaven.

1. Samenvatting

Op 30 juni hebben uw Staten ingestemd met de voordracht "Het voornemen industrieterrein Eemshaven uit te breiden met de Oostpolder en te starten met de fase van planuitwerking" (2021-034157). Daarbij hebben Uw Staten een investeringskrediet van € 9,5 miljoen beschikbaar gesteld en ingestemd met het voorfinancieren van de risicodekking voor de afwaardering van de gronden ad € 5,5 miljoen.

Tevens hebben uw Staten ingestemd met de voordracht "Vestigen van een tijdelijk voorkeursrecht ten behoeve van uitbreiding Eemshaven/gebiedsontwikkeling Oostpolder" (2021-049513).

Na het bekend maken van het voornemen de Eemshaven te willen uitbreiden met de Oostpolder en het vestigen van het tijdelijke voorkeursrecht op 13 april 2021 werden wij benaderd door eigenaren die gronden willen verkopen als er tot overeenstemming kan worden gekomen. Onze inschatting was dat zeer beperkt gronden aangeboden zouden worden, echter nu blijkt dit meer te zijn dan op voorhand ingeschat.

De provincie is ook benaderd door grondeigenaren voor aankoop van hun gronden vlak buiten het plangebied. Deze gronden kunnen ingezet worden ter verkoop aan de grondeigenaren binnen het plangebied om de (boeren)bedrijven te kunnen continueren in de huidige vorm. Verwerving van deze gronden draagt bij aan de oproep door Uw Staten aan ons college om goed te kijken naar (compensatie) mogelijkheden voor de grondeigenaren in het plangebied.

Bovenstaande houdt in dat het investeringskrediet van € 9,5 miljoen niet toereikend is om de aangeboden gronden aan te kopen en dat het voorfinancieren van de risicodekking voor de afwaardering van de gronden ad € 5,5 miljoen onvoldoende is om de gronden die aangeboden worden onder het voorkeursrecht te kunnen afnemen. Wij verzoeken uw Staten aanvullende middelen beschikbaar te stellen van € 40,5 miljoen. Daarnaast verzoeken wij uw Staten om de voorfinanciering van de risicodekking voor de tijdelijke afwaardering van de gronden op te hogen van € 5,5 naar totaal € 14 miljoen euro.

2. Doel en wettelijke grondslag

Wettelijke grondslag voor deze ontwikkeling vormen:

- Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl;
- Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020;
- Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016;
- Voor zover de Structuurvisie afwijkt van de Omgevingsvisie, heeft - voor wat betreft het plangebied van de Structuurvisie, waarin deze ontwikkeling is voorzien - het bepaalde in de Structuurvisie voorrang;
- Artikel 9a jo. 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- Nota Grondbeleid op 25 september 2013 (voordracht 43/2013)

3. Procesbeschrijving en planning

Het proces om gronden aan te kopen is bij wet geregeld. Van belang voor de vraagstelling zijn de volgende punten:

1. Wanneer een eigenaar aangeeft te willen verkopen dient ons College binnen zes weken een beslissing over het aanbod te nemen en de eigenaar hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Indien ons College meedeelt dat zij op het aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan start een verdere onderhandeling met de provincie.
2. Indien ons College besluit niet op het aanbod in te gaan of sprake is van overschrijding van de termijn van zes weken, heeft de eigenaar de vrijheid om het aangeboden gedurende drie jaren aan anderen vervreemden.
3. Als ons College heeft besloten in beginsel bereid te zijn het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, dan gaat de provincie Groningen met de eigenaar in gesprek met als doel om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen over de prijs en overige voorwaarden. Voor de bepaling van de waarde van de aangeboden zaak zijn de maatstaven neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Ontheffingswet.
4. In het eventuele geval er geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt kan de eigenaar het College vragen om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure. In dat geval kan ons College er voor kiezen om binnen vier weken een verzoek bij de rechter in te dienen. Naar aanleiding van dat verzoek zullen één of meerdere deskundigen worden aangewezen en zal ter plaatse een onderzoek worden ingesteld naar het betreffende onroerend goed.
5. De rechtbank doet binnen zes maanden na ontvangst van het verzoekschrift uitspraak. Van de beschikking van de rechtbank staat uitsluitend beroep in cassatie open.
6. Indien de provincie het verzoekschrift niet binnen 4 weken bij de rechtbank indient is de eigenaar gedurende drie jaren vrij om aan een derde te vervreemden.

Kijkend naar dit proces is bij stap 1 voldoende dekking van de kosten (afwaardering) nodig (en natuurlijk financiering/investeringskrediet) om de volgende processtappen te kunnen zetten, immers de aanbieder kan in het geval GS besluiten om op het aanbod in te gaan (stap 2) maar er geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt (stap 3) de provincie uiteindelijk verplichten via de rechtbank (onder gerechtelijke prijsbepaling) om de grond aan te kopen.

4. Begroting

Als gevolg van het besluit om het industrieterrein Eemshaven uit te breiden met de Oostpolder krijgen wij gronden aangeboden en willen deze verwerven met het oog op de ontwikkeling. De gronden die we aangeboden hebben gekregen, zijn meer dan op voorhand verwacht. Daarvoor zijn extra middelen nodig. Het gaat om een aanvullend investeringskrediet van maximaal € 50 miljoen. Het beschikbaar stellen van dit bedrag is voorbehouden aan uw Staten. Dit bedrag kan worden gefinancierd vanuit onze tijdelijk overtollige liquide middelen en legt daarmee geen beslag op de begrotingsruimte. Op basis van de huidige situatie op de geld- en kapitaalmarkt zal dit ook geen nadelig effect geven op de rentebaten die de Provincie Groningen genereert door de inzet van deze middelen.

Bij de aankoop van deze gronden hebben we te maken met waarderingsregels zoals opgenomen in het BBV. Dit betekent dat we de gronden dienen te waarderen tegen de verkrijgingsprijs, dan wel tegen de lagere marktwaarde (zijnde de taxatiewaarde).

Bij het ophogen van het investeringskrediet met € 40,5 miljoen is ook extra voorfinanciering van de risicoafdekking nodig. Ten aanzien van de benodigde risicodkking hebben wij EY REAS de vraag gesteld welke risicobedrag wij hiervoor moeten hanteren. Zo lijkt een 100% dekking vanuit provinciale middelen niet nodig als er inmiddels ook een getekende samenwerkingsovereenkomst ligt met de gemeente Het Hogeland waarin zij garant staan voor 10% van de kosten. Daarnaast ligt er inmiddels een besluit van uw Staten en de gemeenteraad van Het Hogeland om de fase van planuitwerking te doorlopen. Daarmee is een nadrukkelijke stap gezet in het (planologische) proces om te komen tot de bestemmingswijziging waardoor een lagere risicoafdekking verantwoord is. EY REAS heeft, met name op basis van de parameters verwachte verwervingsprijs en verwachte uitgifteprijs aangegeven dat op dit moment een bandbreedte aangehouden dient te worden die ligt tussen de € 9,55 en € 14 miljoen.

Wijzigingen in parameters kunnen echter substantiële gevolgen hebben. Naast de parameters uitgifteprijs en verwervingsprijs zijn er natuurlijk nog meer parameters (zoals kosten bouwrijp maken, kosten inrichting groene zone, kosten voor compensatieregeling et cetera) die van invloed zijn op de Netto Contante Waarde. Deze zijn nu aan het begin van de planuitwerkingsfase nog niet te actualiseren maar kunnen wel een behoorlijk effect hebben op de Netto Contante Waarde.

Wij stellen voor om daarom een risicoafdekking te hanteren aan de bovenkant van de aangegeven bandbreedte, dus € 14 miljoen. In deze fase van het project, waarin parameters als verwervingsprijs en uitgifteprijs nog niet scherp te maken zijn, vinden wij deze dekking verantwoord. Risico's die met de ontwikkeling van de Oostpolder annex zijn, zijn geïnventariseerd en worden telkens geactualiseerd. Wij monitoren het proces nauwlettend en passen waar mogelijk beheersmaatregelen toe passen en stellen de prognoses telkens bij op de basis van de actuele informatie. Het spreekt voor zich dat het uitgangspunt is dat deze risico's binnen de toekomstige GREX moeten worden opgevangen. Of dit realistisch is kunnen we op dit moment nog niet met zekerheid vaststellen, daarvoor moet eerst de fase van planuitwerking worden doorlopen. Op de daarvoor geëigende momenten informeren wij u daarover en waar nodig informeren wij u ook aanvullend.

Op het moment dat het risico manifest wordt, stellen wij voor dit voor een bedrag van € 9 miljoen (dit was € 5,5 miljoen) voor te financieren vanuit de reserve Compensatie dividend Essent. Rekening houdend met verwachte stortingen in de huidige college/staten periode van naar schatting € 4,5 miljoen bedraagt de stand van genoemde reserve ultimo 2023 iets meer dan de minimale omvang van € 100 miljoen.

De overige benodigde € 5 miljoen risicoafdekking kan voorgefinancierd worden vanuit de reserve Afkoopsom wegen/waterwegen. Geredeneerd vanuit de huidige situatie bedraagt de stand van deze reserve op 1 januari 2021 € 67,9 miljoen (gelabeld € 0,4 miljoen, verplicht 25,3 miljoen). Zoals u weet vindt er een herverdeling plaats van de reserves binnen de sector Mobiliteit. Wij zullen deze tijdelijke voorfinanciering hierbij betrekken. Wij vinden het verantwoord om de reserve Afkoopsom wegen/waterwegen tijdelijk in te zetten. De middelen binnen deze reserve zijn namelijk gereserveerd voor de vervanging van de kunstwerken. Deze vervangingsopgave is de komende jaren nog niet aan de orde.

De afspraak is gemaakt dat de reserve Compensatie dividend Essent wordt aangevuld vanuit toekomstige rekeningresultaten. Wij stellen voor deze afspraak te handhaven met dien verstande dat de toekomstige rekeningresultaten eerst in ingezet worden voor het aanvullen van de reserve Afkoopsom wegen/waterwegen. Dit in verband met het feit dat de Oostpolder geen directe relatie heeft met de sector Mobiliteit en dat de middelen in de sector mobiliteit uiteindelijk nodig zijn voor de ambities die daar aan de orde zijn. Bij volledige aanvulling geldt dan weer dat toekomstige rekeningresultaten naar de reserve Compensatie dividend Essent gaan.

Op basis van de huidige aannames en veronderstellingen gaan we uit van een winstgevende GREX. Hierbij merken we op dat het inzetten van de reserve Compensatie dividend Essent en de reserve Afkoopsom wegen/waterwegen verdedigbaar is, omdat een reserve het geëigende instrument is om schommelingen in baten en lasten op te vangen.

5. Inspraak/participatie

N.v.t.

6. Nadere toelichting

N.v.t.

7. Geheimhouding

N.v.t.

8. Voorstel

Wij stellen u voor het in ontwerp bij deze voordracht gevoegde besluit vast te stellen.

Groningen, 7 september 2021

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:



, voorzitter.



, secretaris.

Behandeld door : S.E. Driesens
Telefoonnummer : (050 316 46 43)
e-mail : s.e.driesens@provinciegroningen.nl

Bijlagen bij de voordracht

Geen