

--

## Schriftelijke vraag (art. 40 RvO raad)

Per onderwerp afzonderlijk formulier gebruiken  
Indienen via het e-mailadres [griffie@tholen.nl](mailto:griffie@tholen.nl)

<b>Nummer</b> <i>(in te vullen door griffie)</i>	
<b>Datum ontvangst raadsgriffie</b> <i>(in te vullen door griffie)</i>	
<b>Datum</b>	augustus 2020
<b>Vraag wordt gesteld aan</b>	College van Burgemeester en Wethouders
<b>Naam vragensteller</b>	Fractie ABT Han van 't Hof
<b>Verzocht wordt de volgende vraag (vragen) te beantwoorden</b>	<p><b>Vraag 1-</b> Heeft uw college in het kader van de voorbereiding van de DSV transactie "vooraf" contact gehad met de gemeente Bergen op Zoom en andere gemeenten in Zuid-West-Nederland over de beschikbaarheid van grootschalige industriekavels, het grondprijsniveau, het bouwrijppakket, parkmanagement enz. enz. Om zich aldus een deskundige en objectieve mening te vormen over de maximaal haalbare grondprijs ten behoeve van de te sluiten mega grondtransactie met DSV op het industrieterrein Welgelegen?</p> <p><b>Vraag 2-</b> Heeft de gemeente zich (vanwege de grote financiële impact) hierover ook laten adviseren door vastgoed professionals (met expertise van grootschalig industrieel vastgoed) of een second opinion gevraagd, dan wel een (onafhankelijke) marktanalyse met benchmark vooraf laten verrichten? En zo ja kunt u in een bevestigend geval die documenten ter beschikking stellen?</p> <p><b>Vraag 3-</b> Op grond van ons eigen onderzoek (mede gebaseerd op het oordeel van enkele landelijke vastgoed experts) stellen wij vast, dat een grondprijsniveau van grofweg € 161,- per m2 voor DSV, zijnde een bedrag van ruim <b>€ 24 mio</b> voor Tholen haalbaar zou zijn geweest in plaats van de nu overeengekomen (dramatisch) lage grondprijs van (<b>slechts</b>) ca. € 87,- per m2, zijnde ca. <b>€ 13,5 mio</b>. Daarmee mist de Thoolse gemeenschap, lees de Thoolse belastingbetaler, het niet geringe bedrag van <b>ca. € 11, mio</b>. Nu er uitdrukkelijk geen sprake is van een marktconforme prijs (dat geldt als een wettelijke voorwaarde) en een benchmark aantoon, dat het overeengekomen bedrag volgens ons onderzoek veel te laag is, dreigen we te moeten spreken over "ongeoorloofde staatsteun". Immers leidt de onderhavige transactie tot oneerlijke concurrentie en krijgt DSV een evident economisch voordeel. Als vooraf geen onafhankelijk taxatierapport (samengesteld door een gekwalificeerd bureau) is gevraagd wordt ook niet voldaan aan de Notion of State Aid van de EU. De transactie is daarmee niet Europe proof! Of heeft de gemeente aan de Europese Commissie voor die financiële steun aan DSV expliciet toestemming gevraagd en vervolgens verkregen?</p> <p><b>Vraag 4-</b> Omdat wij veronderstellen, dat geen toestemming door de Europese Commissie is verleend (dat besluit is althans niet gepubliceerd en kunnen we nergens terugvinden, terwijl ook de juridische gronden ontbreken) stellen wij de vraag of de gemeente Tholen in geval van ongeoorloofde staatssteun gebruik gaat maken</p>

	<p>van haar recht de gemiste inkomsten van de grondtransactie van DSV terug te vorderen, zijnde een bedrag van ca. € 11 mio of daaromtrent, te vermeerderen met de wettelijke rente van 8 procent. Daarbij is urgentie aan de orde, omdat bij doorverkoop door DSV aan een belegger dat proces juridisch steeds complexer wordt. Dat bedrag van € 11, mio zal vermoedelijk nog veel hoger uitpakken, omdat we ook op andere onderdelen van de transactie oneigenlijke financiële steun/subsidie en bevoordeling vaststellen. Overigens wordt sinds gisteren gefluisterd, dat een Koreaanse groep voor € 100 mio het DSV complex Tholen heeft gekocht. Daarmee casht DSV netto een slordige € 35 mio. Een anti-speculatiebeding (gebruikelijk bij gemeenten) had dit deels kunnen voorkomen. Echter is die standaardclausule uitdrukkelijk door DSV niet geaccepteerd en bleek de gemeente Tholen bereid om die voorwaarde in de koopovereenkomst te laten vallen, op grond waarvan de gemeente helaas niet kan profiteren van die excessieve winst. Dat alles wederom ten koste van de Thoolse belastingbetaler.</p> <p><b>Vraag 5-</b> Heeft de gemeente met DSV gesproken over het grote risico van ongeoorloofde staatssteun en zijn daar afspraken over gemaakt al of niet in contracten, side letters, mailwisselingen of dergelijke.</p>
<p><b>Toelichting</b> <i>(indien nodig)</i></p>	<p>Geacht College,</p> <p>Onze fractie heeft aan enkele vastgoedexperts advies gevraagd over de door u gesloten mega transactie met DSV. Dezen hebben op hun beurt vervolgens diverse interviews met de verschillende gemeenten en bedrijven gevoerd om zich een onafhankelijk oordeel te vormen. Laten we het volgende vooropstellen. Op zichzelf is DSV een waardevolle toevoeging aan de Thoolse bedrijvenstructuur, nadat (overigens) een vestiging van DSV op de Spie in Bergen op Zoom kort daarvoor door de directie van Sabic alsnog (en ondanks eerdere toezeggingen) werd afgewezen, zo hebben onze experts achterhaald! En vervolgens kreeg de gemeente Tholen deze investering door de gemeente Bergen op Zoom op een geschenkblad aangeboden. Tegelijkertijd eist de objectiviteit ook te zeggen, dat strikt genomen dit extreem groot gebouw niet helemaal passend is in het overwegend kleinschalig landschappelijk karakter van Tholen.</p> <p>Daarnaast moet het economisch effect niet worden overdreven, want onder invloed van de robotisering zal het aantal jobs de komende jaren sterk teruglopen. DSV blijkt namelijk wereldwijd voorloper te zijn van robotisering en automatisering, getuige het feit dat recent met de Technische Universiteit Eindhoven een eigen robot voor het "order picken" met succes is ontwikkeld.</p> <p>Vervolgens moeten wij tot onze teleurstelling vaststellen, dat uw college een dramatisch beroerde transactie met DSV heeft gesloten ten nadele van de Thoolse belastingbetaler en vanwege ongeoorloofde staatssteun vermoedelijk ook voor DSV. Immers schrijft de EU-wetgeving voor, dat er sprake moet zijn van een marktconforme grondprijs, ondersteund door een relevante benchmark en vooraf samengesteld door een gekwalificeerd taxatierapport. Als daarvan geen sprake is, lijkt ongeoorloofde staatssteun in het geding! En moet betaling plaats vinden van de werkelijke (markt)prijs, zijnde minimaal € 24 mio en vermeerderd met 8% rente i.p.v. (de nog steeds niet betaalde) grondprijs van € 13,5 mio zonder renteclausule. Over cadeautjes gesproken!</p>

Onnodig te zeggen, dat het volledige bedrag van € 24 mio (en vermoedelijk veel meer) een grote opsteker zou zijn voor de Thoolse belastingbetaler, terwijl ook de schuldenratio van de gemeente beduidend zou verbeteren.

Uit de verkregen informatie van de vastgoed experts en de door hen samengestelde benchmark blijkt, dat de beschikbaarheid van grootschalige industrie kavels (**15 ha of meer**) in Zuid-West-Nederland op dat moment extreem gering was of beter niet beschikbaar.

Tholen was op dat moment de facto de enige plek in Zuid-West-Nederland waar dat grote areaal van 15 ha beschikbaar was. Uniek!

1. Bergen op Zoom	uitverkocht;	14. Hazeldonk	uitverkocht;
2. Rosendaal	uitverkocht;	15. Tilburg	uitverkocht;
3. Steenbergen	uitverkocht;	16. Gilze-Rijnen	uitverkocht;
4. Etten Leur	uitverkocht;	17. Waalwijk	uitverkocht;
5. Breda	uitverkocht;	18. Eindhoven	uitverkocht;
6. Oosterhout	uitverkocht;	19. Den Bosch	uitverkocht;
7. Moerdijk	uitverkocht;	20. Eindhoven	uitverkocht;
8. Reimerswaal	uitverkocht;	21. Helmond	uitverkocht;
9. Dintelmond	uitverkocht;	22. Cuijk	uitverkocht;
10. Woensdrecht	uitverkocht;	23. Oss	uitverkocht;
11. Gorinchem	uitverkocht;	24. Weert	uitverkocht;
12. Dinteloord	uitverkocht *)	25. Geertruidenberg	uitverkocht;
13. Treeport	uitverkocht **)	26. Reimerswaal	uitverkocht;
14. Hulst	uitverkocht;	27. Terneuzen	uitverkocht;

\*)uitsluitend agrofood                      \*\*)uitsluitend bomen/heesters

De laatste gehanteerde grondprijs op het industrieterrein Noordland Bergen op Zoom bedroeg (inclusief aanvullend bouwrijp maken) ca. € 161, per m2.

Slechts Dordrecht, Ridderkerk en Bleiswijk beschikten in Zuid-West-Nederland (nog) over grootschalige terreinen van 15 ha waar prijzen worden gehanteerd van € 200,- tot € 350,- per m2.

De grondprijzen voor grootschalige industrieterreinen zijn na de economische crisis in 2006 lange tijd stabiel en relatief laag gebleven, maar onder invloed van de hoogconjunctuur en vooral de schaarste van grond vond in 2018 en 2019 een belangrijke "opswing" van de grondprijzen plaats. Dat had ook te maken met een publieke opinie die zich meer en meer verzette tegen de "verdozing" van het landschap en waarbij overal distributiecentra als paddenstoelen uit de grond verrezen. Daarom kondigde zowel de rijksoverheid als de provinciale overheden aan, dat de bouw van nieuwe distributiecentra drastisch zou worden beperkt en kritisch zou worden getoetst.

Logisch, dat dit mede een sterk opdrijvend en verhogend prijseffect had op de nog schaarse gronden die de bouw van distributiecentra – zoals in Tholen – nog toestond. Vierde reden voor een sterke verhoging van de grondprijs werd veroorzaakt door het beleid rond stikstof in relatie tot Natura 2000 gebieden. Als gevolg daarvan konden een aantal locaties niet langer als industrieterrein ontwikkeld worden en/of grote vertraging zouden ondervinden. Kennelijk heeft de gemeente Tholen al die ontwikkelingen en de effecten daarvan op het explosief (stijgend) grondprijsniveau niet onderkend of volledig gemist, zo concluderen onze experts.

Op de vastgoedmarkt spelen, net als elders, vraag en aanbod een belangrijke rol, mede ingegeven door de prijselasticiteit. Als de grondvoorraad beperkt blijkt moet in combinatie met de recente betaalde grondprijzen gestreefd worden naar een marktconforme invulling (in het belang van de financiële positie van de gemeente en haar inwoners en ook ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun). Dat uitgangspunt is in marmer gebeiteld! En dat leidt onmiskenbaar tot een veel hogere grondprijs dan nu – het zij herhaald – in Tholen aan de orde is!

In het geval van een vergelijking met Ridderkerk had DSV een grondprijs moeten betalen van **€ 35 mio** i.p.v. ca. **€ 13,5 mio in Tholen.**

**In** Dordrecht had DSV een prijs moeten betalen van **€ 30 mio** i.p.v. ca. **€ 13,5 mio** in Tholen.

Maar onze experts achten het niet realistisch om voor Tholen dezelfde grondopbrengst te claimen als in Ridderkerk. Bleiswijk of Dordrecht. De Randstad kent als vanouds hogere grondprijzen met in het Westland zelfs uitschieters naar € 350,- of meer.

Wel achten zij nadrukkelijk een vergelijking met Bergen op Zoom werkelijkheidsgetrouw. Op basis van het grondprijsniveau van Bergen op Zoom, had DSV een grondprijs **van ca. € 24 mio** moeten betalen i.p.v. de "schamele" **€ 13,5 mio in Tholen.** In Bergen op Zoom was toen (nadat Sabc haar kavel niet langer meer beschikbaar stelde) nog slechts een kavel van **ca. 8,8 ha** op Noordland beschikbaar en rekening houdend met bouwrijp maken gold daarvoor een prijs van ca. € 161,-. Gelet op de markt was dat niet overvraagd en werd dat vervolgens door een derde (inclusief bouw rijp maken) ook betaald!

De locatie Bergen op Zoom ligt hemelsbreed ca. 3,2 km van Welgelegen, terwijl de aanrijtijd vanaf de A-4 naar Tholen vergelijkbaar is en zelfs nog korter. Dus een prijsvergelijking met Bergen op Zoom is uitermate reëel, sterker nog, Tholen had kunnen pogen een nog hogere grondprijs "uit te onderhandelen" gelet op de hoge grondprijzen elders en het ontbreken van voldoende voorraad. Minimaal had dat een opbrengst voor Tholen gegeven van ca. **€ 24 mio in plaats van € 13,5 mio.** Andere belangrijke vestigingsfactoren zoals een adequate arbeidsmarkt, relatief lage arbeidskosten, lage sociale premies, hoge arbeidsproductiviteit, aantrekkelijk belastingklimaat met speciale rulings en gunstige total costs of ownership kon Tholen immers ook bieden.

De Thoolse grondprijs van slechts € 87, per m<sup>2</sup> is dus een zeer mager resultaat om het nog maar bescheiden te zeggen in het nadeel van de Thoolse belastingbetaler. Helaas lijkt het erop, dat er in de totale transactie nog veel meer (forse) cadeautjes door de gemeente Tholen aan DSV zijn verstrekt die ook niet Europe proof zijn. Omdat we alle stukken nog niet in ons bezit hebben is onze (voorlopige) conclusie, dat ook op dat onderdeel miljoenen euro's, wij herhalen, **miljoenen euro's** door de gemeente Tholen zijn gemist of beter zijn "weggeven" zoals bijvoorbeeld het uitstel van de betaling van de koopsom zonder enige rentevergoeding. Ook op dat en vele andere onderdelen lijkt sprake te zijn van ongeoorloofde staatssteun en wordt DSV nadrukkelijk bevoordeeld ten opzichte van andere bedrijven die grond hebben verworven van de gemeente.

Daarover later meer. Gesteund door ingehuurde experts zullen we vervolgens stap voor stap een totaal samenhangend oordeel vellen.

	En dat in al zijn nuances, gedocumenteerd en transparant belichten. Het dreigt in dat opzicht een hete zomer te worden, echter met vooralsnog weinig (financieel) hooi in de schuur!
--	--

<b>Antwoord van college/ burgemeester indien schriftelijk antwoord wordt gegeven *</b> <i>(in te vullen door afdeling)</i>	
<b>Datum beantwoording</b> <i>(in te vullen door afdeling)</i>	

<b>Ingeleverd bij de griffie</b> <i>(in te vullen door griffie)</i>	
--	--