

--

Schriftelijke vraag (art. 40 RvO raad)

Per onderwerp afzonderlijk formulier gebruiken
Indienen via het e-mailadres griffie@tholen.nl

Nummer <i>(in te vullen door griffie)</i>	20.0013
Datum ontvangst raadsgriffie <i>(in te vullen door griffie)</i>	18-08-2020
Datum	18 augustus 2020
Vraag wordt gesteld aan	College van Burgemeester en Wethouders
Naam vragensteller	Fractie ABT Han van 't Hof
Verzocht wordt de volgende vraag (vragen) te beantwoorden	<p>Vraag 1- 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>Vraag 2- 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>Vraag 3- 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 € 24 mio voor Tholen haalbaar zou zijn geweest in plaats van de nu overeengekomen (dramatisch) lage grondprijs van (slechts) ca. € 87,- per m2, zijnde ca. € 13,5 mio. Daarmee mist de Thoolse gemeenschap, lees de Thoolse belastingbetaler, het niet geringe bedrag van ca. € 11, mio. 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>Vraag 4- 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>Vraag 5- 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>Toelichting <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>

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 m2 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!

Algemeen

College werkt conform raadsbesluiten.

Zoals de gemeenteraad mag verwachten van het college, vormen door de gemeenteraad genomen besluiten het kader voor de uitvoering van die besluiten. Dit is ook van toepassing op de ontwikkeling van bedrijventerreinen en in onderhavige situatie op de grondverkoop van een bedrijfskavel aan DSV.

De raadsbesluiten die onder andere het kader vormen voor deze grondverkoop zijn:

- Vaststellen van het bestemmingsplan Welgelegen III (20-04- 2017)
- Vaststellen Structuurvisie Uitbreiding Welgelegen Tholen (15-03-2018)
- Vaststellen grondprijzen gemeente Tholen (jaarlijks, laatstelijk 06-12-2018 en 12-12-2019)
- Vaststellen grondexploitatieberekening (jaarlijks, laatstelijk 11-10-2018, 20-06-2019 en-04-2020)

Wanneer het college of een externe partij af wil wijken van een raadsbesluit dan zal dit wederom voorgelegd moeten worden aan de gemeenteraad.

De transactie met DSV wijkt niet af van verkopen van bedrijfsgrond aan andere bedrijven. Namelijk de levering van een bouwrijp kavel tegen de door de raad vastgestelde grondprijs.

Met name de laatste jaren is door de gemeente extra ingezet op het aantrekken van bedrijven met bijbehorende werkgelegenheid en spin off. Dat willen we graag zo voortzetten. Het is uiteraard een bevoegdheid van de raad om kritische vragen te stellen aan het college. Echter negatieve beeldvorming, al dan niet bewust in de wereld geholpen door de wijze van vragen stellen, kan leiden tot negatieve effecten op het vestigingsklimaat. Verder straalt het negatief af op het ondernemersklimaat van Tholen waar nu een bedrijf rechtstreeks onderdeel van politieke discussie dreigt te worden.

Beantwoording vragen

1. Jaarlijks worden door de gemeenteraad de grondprijzen vastgesteld, dit is een exclusieve kader stellende bevoegdheid van de gemeenteraad. In de 2^e alinea van het raadsvoorstel is opgenomen dat het een belangrijke doelstelling is om bij het grondprijzenbeleid marktconform te opereren. In die afweging bekijkt het college, onder andere, wat de ons omringende gemeenten met hun grondprijzenbeleid doen. Verder zijn economische ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt en het bedrijfsleven van belang.

Het college is gehouden bij verkopen niet af te wijken van de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen. Het betreffende bedrijfskavel is dan ook conform de vastgestelde grondprijs verkocht. Met het oog op voornoemde raadsbesluiten delen wij de vaststelling van het ABT in het

**Antwoord van college/
burgemeester indien schriftelijk
antwoord wordt gegeven ***
(in te vullen door afdeling)

geheel niet, zijnde dat in deze situatie door het college een “*dramatisch beroerde transactie*” is gesloten.

Specifiek voor het vestigen van grootschalige logistiek is ook nader onderzoek gedaan (zie ook de beantwoording bij vraag 2). Tevens heeft onze ambtelijke organisatie op diverse vakgebieden gedurende het jaar contacten met verschillende gemeenten.

De grondprijzen zijn in 2018 en 2019 vastgesteld in de raadsvergadering van december voor het daaropvolgende jaar. Tevens zijn wij voornemens het grondbeleid te actualiseren en zoals gebruikelijk een voorstel m.b.t. grondprijzen aan de raad voor te leggen.

2. Ten aanzien van het bestemmingsplan Welgelegen III waarin specifiek is vastgelegd dat dit bestemmingsplan uitsluitend ruimte biedt aan grootschalige logistiek is middels rapportages van Arcus plus en Stec de marktvraag en het actuele aanbod geanalyseerd (zie bijlagen I en II bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarbij zijn verschillende aspecten bij betrokken zoals o.a. de locatie(omvang) en bereikbaarheid. Ook wordt jaarlijks de grondexploitatieberekening ter actualisatie voorgelegd aan de gemeenteraad.
3. U concludeert op basis van eigen onderzoek en oordelen van landelijke vastgoed experts dat een veel hogere grondprijs haalbaar geweest zou zijn. Vanzelfsprekend oriënteert ook het college zich breed alvorens een raadsvoorstel m.b.t. vaststelling grondprijzen aan de gemeenteraad voor te leggen. Informeren bij andere gemeenten naar grondprijzen maakt daar onderdeel van uit. Echter zijn locaties en de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving van een locatie niet altijd vergelijkbaar (bijvoorbeeld nabijheid havenfaciliteiten/ wel of niet noodzaak om te heien). Wij kunnen niet anders concluderen dan dat de thoolse grondprijs voor bedrijventerrein marktconform is. Dit wordt overigens bevestigd door Rewin en Impuls Zeeland.

Ook de redenering en zienswijze van de fractie van ABT met betrekking tot ongeoorloofde staatsteun delen wij niet. Op basis van uitgevoerde onderzoeken en vastgesteld beleid met betrekking tot het bestemmingsplan, grondprijzen en grondexploitatie is de aangehaalde situatie niet aan de orde. Er is geen sprake van een transactie die leidt tot oneerlijke concurrentie of ongelijke behandeling van kopers.

Voor verkoop van bedrijfskavels wordt in opdracht van de verkoper/gemeente geen taxatierapport opgesteld. Gezien het hiervoor genoemde heeft het college geen toestemming gevraagd aan de Europese Commissie in het kader van deze transactie. Zie ook de beantwoording op vraag 1 en 2.

4. Omdat de transactie inzake grondverkoop aan DSV een grote financiële impact heeft hebben wij ons bij laten staan door deskundige op het gebied van deze transactie. In deze zaak hebben wij Pels Rijcken advocaten en notarissen ingeschakeld (www.pelsrijcken.nl). Pels Rijcken behoort tot de top van advocaten- en notarissenkantoren in Nederland. Tot de partners behoort ook de landsadvocaat.

Gezien het hiervoor genoemde (incl. de beantwoording op vraag 1 t/m 3) zijn wij niet voornemens om gebruik te maken van het recht om terug te vorderen.

	<p>DSV is vanaf het eerste gesprek duidelijk en transparant geweest over hun bedrijfsvoering en bedoeling (sale en leaseback). Om speculatie met bouwgrond te voorkomen is in de koopovereenkomst een bouwplicht opgenomen en geen anti-speculatiebeding. Anders dan het ABT stelt is er geen anti-speculatiebeding geschrapt. De stelling die ABT inneemt in deze is onwaar!</p> <p>5. Gezien het feit dat de verkoop van bedrijfsgrond conform door de gemeenteraad vastgesteld beleid (o.a. bestemmingsplan en grondprijzen) heeft plaatsgevonden was er geen enkele aanleiding om te spreken over enige vorm van ongeoorloofde staatssteun. Hier is om voorgaande reden ook geen correspondentie over gevoerd. Zie ook de beantwoording op vraag 1, 2 en 4.</p>
Datum beantwoording <i>(in te vullen door afdeling)</i>	8 september 2020
Ingeleverd bij de griffie <i>(in te vullen door griffie)</i>	9 september 2020