

## 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>	20.0014
<b>Datum ontvangst raadsgriffie</b> <i>(in te vullen door griffie)</i>	26-08-2020
<b>Datum</b>	26 augustus 2020
<b>Vraag wordt gesteld aan</b>	College van Burgemeester en Wethouders
<b>Naam vragensteller</b>	Fractie ABT Han van 't Hof
	<p><b>1.</b> Volgens de van uw college verkregen stukken kreeg DSV – naast het cadeau van een lage grondprijs, <b>waarmee € 11 mio gemeenschapsgeld (eventjes) werd misgelopen</b> – ook nog eens voor ruim een jaar (feitelijk 14 maanden) uitstel van de betaling van de koopsom, zo blijkt uit de koopovereenkomst. We praten dan over de niet-geringe som van € 13 mio. En dat terwijl elke andere (Thoolse) ondernemer of Thoolse burger die grond van de gemeente koopt, de verplichting heeft de koopsom vóór de ingebruikname van de grond te betalen.</p> <p>“Boter bij de vis”, is het adagium. DSV wordt met het uitstel van betaling wederom substantieel bevoordeeld ten opzichte van vele andere (Thoolse) bedrijven en Thoolse burgers. En dat leidt opnieuw – naast de extreem lage grondprijs – tot ongeoorloofde staatssteun.</p> <p><b>Vraag aan het college:</b> Waarom werd DSV bevoordeeld met nota bene meer dan een jaar uitstel van betaling en werd van de gebruikelijke betalingsregeling (boter bij de vis!) afgeweken?</p> <p><b>2.</b> Naast het uitstel van betaling en de lage grondprijs sloot de gemeente een (gratis) hypotheek als zekerheid voor de latere betaling van de koopsom.</p> <p>De gemeente liep met het sluiten van een (gratis) hypotheek volgens onze vastgoedexperts evenwel ook nog een groot financieel en maatschappelijk risico. Het gekozen middel van een hypotheek dekt in theorie het risico weliswaar af, maar de dagelijkse praktijk blijkt weerbarstiger.</p> <p>DSV Denemarken heeft een hoge credit rating en opereert succesvol (geconsolideerde omzet ruim 13 miljard), maar dat gold ook voor ogenschijnlijk klinkende bedrijven als Lehman Brothers (omzet \$ 691 miljard) of World Com (omzet € 103 miljard) of General Motors (omzet \$ 91 miljard), Chrysler (omzet \$ 39 miljard) enz. enz. , Echter, ook die grote concerns legden onverwachts het loodje en niemand had dat voorzien en dat had in een worst case scenario ook DSV kunnen overkomen.</p>

Voor dat (maatschappelijk) risico verwijzen we naar de toelichting hieronder. Daaruit blijkt, dat contractuele rechten (impliciet hypotheekformules en concerngaranties) grote gevaren met zich kunnen brengen, aldus bewijst de dagelijkse praktijk

We hebben begrepen, dat op 30 augustus a.s. de koopsom moet zijn gestort en het lijkt erop, dat de koopsom dus een dezer dagen zal worden bijgeschreven. De gemeente is tegelijkertijd door het oog van de naald gekropen en had nooit voor een dergelijk hypotheek instrument mogen kiezen gegeven de maatschappelijke en financiële risico's.

**Vraag aan het college:** Waarom heeft het college voor het risicovol instrument gekozen van een hypotheek met een 50% concerngarantie. Een bankgarantie van een systeembank (too big to fail) was toch veel logischer geweest en had de Thoolse samenleving niet opgescheept met een mogelijk faillissement of dreigende insolventie, ergo grote financiële schade. De gekozen aanpak getuigt bepaald niet van wijsheid! De gemeente is geen commercieel bedrijf, ze moet behoedzaam omspringen met haar financiële belangen in het belang van haar inwoners.

**3.** Meer dan een jaar uitstel (de koopsom is overigens op het moment dat wij dit stuk schrijven nog steeds niet gestort, terwijl het mega gebouw wel in gebruik is genomen!) betekent een fors renteverlies. Dat alles ten koste – het wordt eentonig - van de Thoolse belastingbetaler. De gemeente moest daarnaast bovendien fors ""voor"" investeren met het uitvoeren van vele openbare werken en het bouw rijp maken van een terrein van 17 a 18 hectare, lees 18 voetbalvelden groot!

Als dan het college meent (om zijn moverende redenen) uitstel van betaling van € 13 mio te moeten verstrekken was het op zijn minst logisch geweest (gelijke monniken gelijke kappen), dat een rente met een risico opslag werd betaald over een periode van een jaar of beter 14 maanden. Uitgaande van de (wettelijke) rente van 8% had dit een extra vergoeding voor de gemeente en/of gemeenschap opgeleverd van ruim € 1,1 mio.

Dit niet geringe verzuim en deze tekortkoming is opnieuw een overtreding van de Europese regels, namelijk het verstrekken van ongeoorloofde staatssteun. Geen enkel ander bedrijf kreeg (naar rato) eerder zo'n groot cadeau.

**Vraag aan het college:** Waarom werd voor het uitstel van betaling geen vergoeding of rente aan DSV gevraagd, zodat er in beginsel sprake zou zijn van een gelijke behandeling zonder precedentwerking naar andere bedrijven en ongeoorloofde staatssteun op dit onderdeel zou worden voorkomen. En dit tot bovendien tot een niet geringe aanvullende inkomstenpost had geleid.

**Overigens, de teller voor gemiste inkomsten (lage grondprijs en renteverlies) voor de Thoolse gemeenschap komt daarmee tenminste op € 12,1 mio.**

Helaas een (macabere) tussenstand, want er blijken nog veel meer douceurtjes en cadeaus door de gemeente te zijn verstrekt.

4. Wij lezen in de koopovereenkomst, dat DSV pas op 1 januari (volgend op de leveringsdatum) de herverkavelingsrente moet betalen en evenzo ook geen andere lasten en belastingen hoeft te voldoen. Dus daarmee wordt DSV vrijgesteld van de betaling van onroerend zaakbelasting (OZB), herverkavelingsrente, rioolheffing en afvalstoffenheffing. Uitgaande van een courante waarde van het vastgoed van € 100 mio, (zie hieronder) en start bouw begin juni 2019 wordt DSV wederom een presentje (??) gegeven van grofweg € 130.000,- tot € 170.000,-.

En dat terwijl de Wet WOZ en de gemeentewet een dergelijke vrijstelling uitdrukkelijk niet toestaat. Naast het feit dat de gemeente in strijd handelt met die regelgeving betekent het wederom een evidente bevoordeling van een specifiek bedrijf, ego ongeoorloofde staatssteun.

**Vraag aan het college:** Waarom is besloten om vrijstelling van betaling van belastingen en andere heffingen te verlenen, nota bene in strijd met de wet en wederom leidend tot ongeoorloofde staatssteun.

**Overigens, De teller aan gemiste inkomsten voor de Thoolse gemeenschap staat daarmee op ruim € 12.250.000,-.**

5. In de industriële vastgoedwereld is het niet ongebruikelijk, dat een concern de gebouwen zelf ontwikkelt, bouwt en vervolgens op basis van sales/lease back verkoopt en terug huurt van de (institutionele) belegger. Met als bijkomend voordeel dat de balanspositie van het concern wordt verbeterd en de EBITDA tot een betere performance en exposure leiden. Stenen omzetten in kapitaal leidt tot een gunstige liquiditeitspositie en dus wordt verkoop van het tafelzilver dan interessant.

Die verkoop van ontwikkeld vastgoed leidde de laatste jaren vaak tot excessieve winsten en daarom is een zogenaamde anti-speculatiebeding niet-ongebruikelijk geworden.

Een instrument dat de gemeente en/of privaat investeerder de bevoegdheid geeft om in het geval van een doorverkoop ook ""mee te profiteren"" van de gegeneerde winsten. Het was te voorzien dat ook DSV daarvoor zou kiezen en dus had de gemeente daarop moeten worden anticiperen. Helaas, niks van dat alles.

Volgens de gesloten koopovereenkomst blijkt DSV **uitdrukkelijk te hebben bedongen (lees afgedwongen), dat de gemeente Tholen afstand doet van dat recht.**

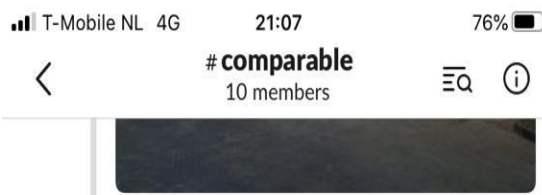
**Allereerst door expliciet toe te staan (in afwijking van de standaard contractregel in Tholen) dat DSV tussentijds het vastgoed en de grond zonder toestemming van de gemeente mag doorverkopen en dus ook geen financiële voorwaarde aan de toestemming opgelegd kon krijgen.**

**Daarnaast – dat is wederom een grote financiële aderlating - ontbreekt in de koopakte ook een anti-speculatiebeding.**

Vorige week gonsde het gerucht, dat het vastgoed van DSV in Tholen al zou zijn verkocht. Opmerkelijk, omdat het gebouw nog maar deels in gebruik is. Daarom hebben we dit aspect met enige voorzichtigheid en met enig voorbehoud (en zelfs aarzeling) moeten melden.

Inmiddels is dat gerucht bewaarheid geworden en formeel bevestigd. Sinds vorige week is wereldkundig gemaakt, dat het vastgoed van DSV in Tholen voor **de lieve som van € 100 mio** is verkocht aan een Koreaanse beleggersgroep. Zie onderstaande perspublicatie in een Engels vastgoed nieuwsbrief als bewijsstuk en op welk bericht onze vastgoedexperts recent de hand wisten te leggen.

Diezelfde experts, c.q. onze adviseurs schatten, dat DSV een totaal investering in Tholen heeft gepleegd (grond, gebouwen en infrastructuur) van **ca. € 60 mio**.



Aug 12th



AC 19:43

<https://mirastar2019.slack.com/archives/CGYAU2BGD/p1597145420000200>

R React News

[Koreans go Dutch with €100m logistics buy - React News](#)

Off-market deal agreed for 1.2m sq ft DSV facility



DSV Tholen/ 4.2 cap rate

Message #comparable



Aa



Dat betekent dat (grof) geschat DSV met de verkoop van haar in aanbouw zijnde complex in Tholen, zijnde een bedrag van € 100 miljoen, heeft gecash't. Mede dank zij de lage grondprijs en de andere

(gemeentelijke) cadeaus. Dat betekent - **en gaat u dus even rechtop zitten** – een winst scoorde op het vastgoed van Tholen van ruim **ca. € 40 mio. Arme belastingbetaler.**

Tegelijkertijd een absolute bevestiging van het feit, dat de locatie Tholen zeer courant is en een dito hoge grondprijs aan de orde is (voor degenen die nog mochten twijfelen aan het door ons opgevoerde niveau van € 161, per m2 en daarbij voorbij gaand aan nog hogere prijzen elders in Zuid-West-Nederland).

Het klinkt demagogisch en het moet niet gezien worden als een retorisch trucje, maar feitelijk vindt de verkoop impliciet de extreem hoge winst wel plaats over de rug van de Thoolse belastingbetaler.

Een deskundig bestuurder/wethouder had uitdrukkelijk geen afstand gedaan van een anti-speculatiebeding en had afgedwongen (naast een veel hogere grondprijs), dat de gemeente Tholen had kunnen **“meedelen”** in de winst.

Uitgaande van het voorzichtige en conservatieve scenario, dat een bescheiden deel van de winst ten goede zou komen aan de gemeente Tholen had dit ca. € 10 mio in het gemeentelijk laatje kunnen brengen. Uiteraard naast de extra opbrengst van een hogere grondprijs en daarmee impliciet rekening houdend. Hoed af voor DSV, want die heeft een uitstekende zaak gedaan ten koste van.....

Wereldwijd scherp inkopen is de dagelijkse job van DSV en tegen die kracht bleek Tholen niet opgewassen. Recent haalde DSV de pers toen bleek, dat DSV in West-Brabant de hoogste financiële bijdrage had binnengesleept en als grootste nette ontvanger van de NOW-regeling scoorde vanwege Corona. Het concern sleepte maar liefst € 4,36 mio binnen (met dank nogmaals aan Corona!!).

#### **Vraag aan het college:**

Waarom heeft het college besloten om af te zien van de clauseule, dat toestemming voor doorverkoop vereist is en aldus bij een doorverkoop van het vastgoed van DSV, (zie o.a. het anti-speculatiebeding), de gemeente had kunnen delen in de winst..

#### **Overigens, de teller aan gemiste inkomsten voor de Thoolse gemeenschap staat daarmee op ruim € 22.150.000,-.**

**6.** Bij herhaling hebben wij uw college en in uw voetspoor de griffier gevraagd om volledige opening van zaken te geven en alle relevante gegevens en details ter beschikking te stellen. The devil is namelijk vaak in the detail!! Wij betreuren het dat die gegevens zo moeizaam en mondjesmaat boven tafel komen. De eerste vragen daarover zijn al in juni jl. gesteld.

Daarom zijn we op dit moment nog steeds niet in staat om een coherent en definitief oordeel te vellen. Ook al is het nu al duidelijk en overigens pijnlijk om vast te stellen, dat er amateuristisch en ondeskundig gehandeld blijkt te zijn. De tussenstand is ronduit verbazend en schokkend!

Onze voorlopige onderzoeken wijzen uit, dat er nog veel andere douceurtjes of zo u wilt emolumenten zijn gegeven zoals de aanleg van (dure) toegangswegen die normaliter voor rekening van DSV hadden moeten komen, de aanleg van groenwallen, de overdracht van wegen, retentievoorzieningen, het ontbreken van financiële parkmanagement bijdragen, open einden clausules die juridisch boterzacht zijn, voorbijgaan aan duurzaamheidsaspecten, verlagen van boetes, enz. enz. Maar daarover volgende week meer, mits wij althans de juiste gegevens in ons bezit krijgen.

**We kunnen ons helaas niet aan de indruk onttrekken, dat het verstrekken van meer details door de gemeente wordt getraineed. Sterker nog, we worden elke keer het bos ingestuurd. Als wij bijvoorbeeld bij herhaling vragen om de details met betrekking tot de levering van bouwrijpe grond krijgen we na aandringen een omvangrijk technisch bestek. Leuk, maar daar kunnen we uiteraard niks mee en dat geeft geen inzicht in de vraag wie, wat voor zijn rekening neemt. Afgelopen week hebben we via de e-mail wederom gevraagd naar de financiële paragraaf.**

Daarom dringen we erop aan om voor 29 augustus die gegevens ter beschikking te stellen, zodat we snel met volgende analyses kunnen komen en waaruit blijkt dat de gemeente Tholen opnieuw op andere onderdelen grote financiële veren moeten laten. Zo laat het zich aanzien.

**Vraag aan het college.**

Kunnen de noodzakelijke gegevens binnen drie dagen na heden alsnog ter beschikking worden gesteld.

We spreken opnieuw over een financiële aderlating van miljoenen euro's boven het genoemde bedrag van € 22.150,-.mio Dat is geen holle retoriek. Echter, zo lang wij niet over alle juiste feiten beschikken moeten we het bij die grove schatting laten.

**Overigens, de teller aan gemiste inkomsten voor de Thoolse gemeenschap komt daarmee totaal (met het gemaakte voorbehoud) ruimschoots in de buurt van 25 tot € 30 mio.**

**7. In het koopcontract wordt gestipuleerd - zo blijkt uit een ander pikant detail - dat DSV uitdrukkelijk heeft bedongen (of liever heeft afgedwongen), dat de algemeen gebruikelijke boeteclausule van 10 procent nota bene gereduceerd wordt (over de koopsom) tot slechts 2 procent.**

Een boete van tien procent wordt landelijk algemeen toegepast zonder aanzien des persoons.

Merkwaardig dat die forse reductie plaats vond, want ieder (Thools) bedrijf en elke (Thoolse) burger wordt in koopcontracten geconfronteerd met diezelfde (landelijk gebruikelijke) boete van 10 procent over de koopsom. Waarom wordt er in dit geval van die standaard clausule afgeweken. Helaas..... Het suggereert en laadt de (ernstige) verdenking op zich dat DSV kennelijk toch de vrijheid wilde hebben om bepaalde verplichtingen niet te respecteren en aldus met

een lage boete er onderuit wilde komen. Eenvoudigweg, omdat de feitelijke opbrengst een veel grotere financieel voordeel voor DSV zou opleveren. Slim, maar de gemeentelijke belangen ten spijt.

Daarnaast blijkt ook dit contract weer uitermate vriendelijk te zijn geredigeerd, want normaliter wordt een bepaling toegevoegd, dat een extra boete verschuldigd is van € 1000, voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht de door de verkoper de geleden schade te vorderen. Echter ontbreekt ook die clause.

Toegegeven, de overtreding lijkt niet langer aan de orde, omdat de feitelijke bouw en de andere verplichting (lijken) te zijn nagekomen, maar het illustreert pijnlijk hoe selectief de gemeente met haar belangen omspringt en zo'n fors onderscheid maakt. Gelijke monniken gelijk kappen zou van een lokale overheid verwacht mogen worden.

Onthutsend hoe er dus met twee maten gemeten wordt en hoe opnieuw DSV wordt bevoordeeld met zelfs grensoverschrijdende effecten. Wederom wordt het beeld bevestigd en versterkt van een veel te vriendelijke financiële bejegening en begunstiging, of beter (ongeoorloofde) staatssteun, allemaal ten faveure van DSV. In een volgende versie zullen we daar ook nog andere voorbeelden van benoemen.

#### **Vraag aan het college.**

**Waarom heeft het college ervoor gekozen om DSV opnieuw te beoordelen met het substantieel verlagen van de boeteclausule van 10 procent naar 2 procent met daaraan gekoppeld de vraag waarom ook niet is gesproken over een aanvullende extra boete voor elke dag dat de overtreding voortduurt?**

**8.** Duurzaam, circulaire economie en sustainable, zijn het modewoorden??

Niets is minder waar. Door de klimaatverandering, de toenemende verstedelijking en het opraken van fossiele brandstoffen zal de samenleving een min of meer geleidelijke transformatie en ook energie transitie moeten ondergaan.

En dus moet de overheid dat ook vertalen in haar eigen beleid en het goede voorbeeld geven. Zo leggen de meeste gemeenten verplichtingen op voor de toepassing van zonnepanelen bij nieuwbouw. De gemeente Venlo gaat nog een stapje verder voor haar bedrijfsterreinen en dwingt contractueel af, dat distributiecentra a la DSV worden voorzien van een dakconstructie die geschikt is voor zonnepanelen. Terwijl andere gemeenten inmiddels dwingend opleggen, dat zonnepanelen worden toegepast.

In die context is het dus interessant te weten welke afspraken zijn gemaakt over de duurzaamheid van dit grootschalig (mega) complex. Het dak van het distributiecenter van DSV ter grootte van ca. 95.000 m<sup>2</sup> is bijvoorbeeld een zeer aantrekkelijke bron voor zonne energie, dat zowel profijt oplevert voor DSV als voor de Thoolse gemeenschap naast elementen van reductie van Co<sub>2</sub> emissies.

Grofweg is er op het dak van DSV Tholen plek voor 35.000 tot 40.000 zonnepanelen en goed voor maar liefst 9 a 10 mega watt. Oftewel elektriciteit voor 3600 huishoudens, ongeveer – o ironie van het lot - gelijk aan het aantal huishoudens in het stadje Tholen..

Naar wij begrijpen heeft de gemeente echter verzuimd die voorwaarde aan DSV dwingend op te leggen. En is ook niet bedongen, dat een voor zonnepanelen geschikte dakconstructie wordt toegepast. Helaas en in termen van duurzaamheid een gemiste kans.

We hebben begrepen, dat een nieuwe elektriciteitskabel via de Oesterdam zou moeten worden aangelegd, hetgeen een relatief grote uitgaaf vroeg. Daardoor zou het verdienmodel voor DSV kennelijk ietwat minder aantrekkelijk worden.

Jammer en weg milieuvoordeel! Het vergroten van de terugverdientijd (15 jaar in plaats van 20 jaar met nog steeds een goed rendement) had toch een optie kunnen zijn al of niet in combinatie met het voorzien van de gevelwanden van zonnepanelen (zoals recent op een distributiecentrum in Culemborg werd toegepast). En als gevolg waarvan de terugverdientijd weer acceptabel werd.

#### **Vraag aan het college.**

Omdat dit een cruciaal element is – als gemeente Tholen propageren wij toch duurzaamheid op alle fronten en zouden we het goede voorbeeld moeten geven - stellen wij de vraag in welke mate het college zich werkelijk sterk heeft gemaakt voor de aanleg van zonnepanelen, ondanks de negatieve opstelling van de DSV directie.

Daarom de vraag waarom het college zo snel overstap is gegaan en die voorwaarden niet dwingend heeft opgelegd.

Daarnaast de vraag of het college inzicht heeft gekregen in het financiële exploitatiemodel van DSV voor de aanleg van zonnepanelen in relatie tot de investering van de kabel.


En – zo is onze volgende vraag - is aangedrongen op andere constructies (zoals toepassing van zonnepanelen op gevelwanden en/of het vergroten van de terugverdientijd) om alsnog tot een acceptabele oplossing te komen?

Vervolgens de vraag of we in een bevestigend geval dat financiële model van DSV ook ter inzage kunnen verkrijgen en het nader kunnen (laten) toetsen.

Zijn er ook afspraken gemaakt over de toepassing van andere duurzame bouwmaterialen, aannemend dat so wie so zal zijn gekozen voor een Breeam certificatie inclusief led en warmte koude opslag. Immers leidt een BREEAM certificaat tot een betere score bij beleggers en dat is met de (haastige) verkoop aan de Koreaanse beleggersgroep recent ook gebleken. Kunnen we inzage krijgen van die afspraken.

**De gemiste kans voor toepassing van zonnepanelen kan (in dit korte tijdsbestek) helaas financieel niet verantwoord worden gekwantificeerd. Echter leidt het wel tot forse (gemeentelijke) imagoschade. Andere (Thoolse) nieuwbouw**



	<p><b>projecten krijgen die verplichting immers wel opgelegd. En er wordt nu kennelijk met twee maten gemeten, los van het milieueffect.</b></p> <p><b>Opnieuw een bevoordeling en dus is (ongeoorloofde) financiële staatsteun in het geding!</b></p> <p><b>Op andere elementen van duurzaamheid en circulaire processen komen we later terug.</b></p>
<p><b>Toelichting</b> (indien nodig)</p>	<p><b>Toelichting op enkele aspecten:</b></p> <p> <b>Financieel risico.</b></p> <p>Los van dat grote financiële nadeel – de teller staat in de buurt van 30 mio euro's - liep de gemeente Tholen ook een groot financieel risico.</p> <p>Op het eerste gezicht en ook op het tweede, lijkt uitstel van de betaling van de koopsom redelijk afgedekt door een recht van hypotheek af te dwingen, zo lezen we in de verklaring van de griffier.</p> <p>Goed terug naar het overeengekomen recht van hypotheek.</p> <p>DSV heeft weliswaar een financieel redelijk sterke positie (credit rating BBBB+, ) maar ook DSV kan “omvallen” getuige de vele grote internationale concerns die het in de crisis van 2006 niet redden of geplaagd worden met onverwachte omstandigheden (Crisis, Corona!!) Andere logistieke dienstverleners zijn recent al voorgegaan of staan te schudden op hun grondvesten. <b>En ook DSV moest in februari jl. al een forse winstwaarschuwing afgeven!</b></p> <p>Mocht DSV het niet redden – die hypothetische vraag moet bij de afweging altijd aan de orde zijn, zeker als met gemeenschapsgeld wordt omgesprongen - dan moet de hypotheek juridisch worden uitgewonnen bij een internationaal concern in Denemarken met een toegezegde 50% concerns garantie.</p> <p>DSV Denemarken heeft weliswaar een hoge credit rating en opereert succesvol (geconsolideerde omzet 13 miljard), maar dat gold ook voor ogenschijnlijk klinkende namen als Lehman Brothers (omzet \$ 691 miljard) of World Com (omzet € 103 miljard) of General Motors (omzet \$ 91 miljard), Chrysler (omzet \$ 39 miljard) enz. enz. .Echter, ook die grote concerns legden onverwachts het loodje en niemand had dat voorzien.</p> <p>Een 50% concerngarantie zoals kennelijk is overeengekomen lijkt safe, maar de dagelijkse praktijk blijkt veel weerbarstiger.</p> <p>Een van onze vastgoedadviseurs meldde ons een recent incident. Daarbij werd de huurovereenkomst door een groot (solide) eveneens Deens moederbedrijf plotseling opgezegd, ondanks het feit, dat contractueel nog een huurperiode gold van 8,5 jaar.</p> <p>De vastgoed eigenaar dacht aanvankelijk op rozen te zitten. Het moederbedrijf had immers een 100% concerngarantie afgegeven en stond dus garant voor een prompte betaling van de huurpenningen.</p>

Echter weigerde het concern die lange huurtermijn te respecteren en er werd gewoon niet betaald.

Aanvankelijk werd door het de vastgoedeigenaar overwogen om de afspraken van het contract juridisch af te dwingen. Dat impliceerde een juridische strijd naar Deens recht.

Het gaf een ongewisse uitkomst met een jarenlange, geldverslindende juridische procedure. *Wie om een koe procedeert geeft er een toe*, zo luidt een oud gezegde.

Dat oude gezegde wordt vaak vergezeld van een afbeelding van een koe die aan ene zijde door een boer aan de horens wordt getrokken en aan de andere zijde door een boert aan de staart. In het midden onder de koe zit een advocaat de koe te melken. Zie het plaatje hieronder.



De kern van die (tegel)wijsheid: "als je een batterij advocaten inschakelt om je recht te krijgen ben je al snel meer kosten kwijt en dan kun je er maar beter van wegblijven..." wat is verstandig? Verlies nemen of het overleg zoeken en proberen te schikken!

Uiteindelijk heeft de vastgoedeigenaar besloten om financieel te schikken!!! Echter, met de uitkomst, dat een groot financieel verlies moest worden geleden.

Een ander voorbeeld speelde zich af toen een Chinees concern 10 ha bedrijfsterrein kocht. De notariële akte werd gepasseerd, maar er werd niet betaald. De desbetreffende gemeente die het terrein inmiddels al bouwrijp had gemaakt zag na ampele overweging af van een juridische procedure. Jarenlang in China procederen en juridiseren met een ongewisse uitkomst en vervolgens problemen met de executie van een mogelijk positief vonnis vormde daarbij de doorslaggevende reden.

Het gekozen middel - recht van hypotheek - is derhalve in deze casus een onverantwoord middel en geeft onnodige risico's voor de Thoolse samenleving.

Het ware beter geweest - als de gemeente dan toch een faciliteit wilde bieden - om een bankgarantie te vragen van een systeembank (want een systeembank houdt de Nederlandse staat wel overeind....too big to fail), zo heeft de recente geschiedenis met ABNAMRO en ING geleerd.

Uiteraard met toevoeging van een financiële (rente) vergoeding, want voor niks gaat de zon op en dat alles ten faveure van de Thoolse gemeenschap en de schuldenratio van de gemeente Tholen. En ook ter vermijding van ongeoorloofde staatssteun.



### Anti-speculatiebeding.

Onder vraag 5 belichtten wij het anti-speculatiebeding.

**De standaard clausule met betrekking tot anti-speculatiebeding luidt als volgt:**

Indien koper of diens rechtsopvolgers binnen 10 jaar na het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel..... voornemens zijn het verkochte in juridisch eigendom over te dragen, te verhuren, in gebruik te geven dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht met uitzondering van een recht op een te vestigen hypotheekrecht en/of het vestigen van een erfdienstbaarheid dan wel het verhuren van het verkochte, waardoor het gebruik van het verkochte op een derde overgaat, dan is de koper of diens rechtsopvolger(s) daartoe enkel bevoegd na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.....

Het college van burgemeester en wethouders kan aan deze schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, **waaronder ook financiële voorwaarden**. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is Koper aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 1 mio onverminderd het recht om nakoming te vorderen met een boete van € 1000, voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt..

Als dat beding integraal onderdeel uitmaakt zou hebben van de koopovereenkomst met DSV had de gemeente Tholen mee kunnen profiteren van de (excessieve) winst van ca. 40 mio die DSV blijkens de publicatie thans maakt met de verkoop van het DSV complex Tholen.

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

## **Algemeen**

### ***College verkoopt bedrijfskavel binnen de vastgestelde kaders.***

De door de gemeenteraad genomen besluiten vormen het kader bij onder andere grondverkoop. 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. Omdat in het in dit geval om een grootschalige locatie en een specifieke vorm van bedrijvigheid gaat is getracht maatwerk toe te passen voor zover dat binnen de gestelde kaders past.

## **Beantwoording**

1. 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. Omdat de grondprijzen in Tholen door de gemeenteraad zijn vastgesteld is onderhandelen over de grondprijs door het college niet mogelijk. Dit in tegenstelling tot wat het ABT suggereert dat het college een slecht onderhandelresultaat op de grondprijs bereikt zou hebben. Meermaals wordt bij gronduitgifte een maatwerkoplossing gezocht wanneer er niet gelijk betaald kan worden. Gedacht kan dan worden aan uitgifte in erfpacht of zoals ook al eerder keren is toegepast een uitgestelde betaling in combinatie met de nodige zekerheden. In onderhavig geval was uitstel gewenst in verband met de sale en leaseback constructie. Na een jaar zou het complex aan een belegger verkocht worden en zou vooraf de koopprijs voor de grond worden betaald. De koopsom is inmiddels voldaan. Het was overigens juridisch ook niet mogelijk dat DSV het complex zou verkopen voordat de koopsom betaald zou zijn en de hypotheek geroyeerd kon worden en de ontbindende voorwaarde vervuld zou zijn.
2. De gemeente heeft het aanbod van DSV om hypotheek te verlenen op de kavel, een concerngarantie en daarbovenop nog een ontbindende voorwaarde door haar adviseurs van Pels

Rijken laten toetsen. De zekerheid bleek volgens onze adviseurs voldoende. We hebben daarom geen bankgarantie geëist.

3. Binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders (bestemmingsplan, grondprijzen en grondexploitatie) heeft het college getracht de betreffende bedrijfskavel te verkopen. Op vraag van DSV is door het college ingestemd met uitstel van betaling zonder rentevergoeding. Er is overigens pas sprake van ongeoorloofde staatssteun wanneer een bedrijf boven een ander bedrijf bevoordeeld wordt. Met andere woorden wanneer niet marktconform wordt gehandeld. Naar mening van het college is dit niet het geval. Bovendien is staatssteun geoorloofd wanneer deze kleiner is dan € 200.000 (de minimis-regel). In het kader van het toezicht op staatssteun maakt de Europese Commissie gebruik van referentie- en disconteringspercentages. Deze referentie- en disconteringspercentages worden als indicatie van de marktrente gebruikt om het bruto subsidie-equivalent van de steun te bepalen en zodoende de inachtneming van de minimis-regel (geoorloofde staatssteun < € 200.000) te controleren. Als basispercentage wordt de 1-jaars EURIBOR gehanteerd. Deze bedroeg op 13 mei 2019 -0,12%. Hierop dient een opslag te worden toegepast, afhankelijk van de rating van de betrokken onderneming en de geboden zakelijke zekerheden. Uitgaande van de opslag van 1% (100 basispunten) komt de marktrente bij benadering uit op 0,88%. Uitgaande van de vordering van € 13,2 miljoen komt dit neer op een bevoordeling van € 116.000 per jaar.

4. De belastingen zijn op 1 januari 2020 voor rekening van DSV. Het is niet ongebruikelijk om deze lasten per begin van een kalenderjaar over te laten gaan op de nieuwe eigenaar. Ook bij grondaankopen door de gemeente Tholen hanteren we die lijn en valt het voordeel onze kant op. (Bijvoorbeeld bij de grondaankopen van 2 ha naast het bedrijventerrein te Sint Philipsland en 6,5 ha nabij bedrijventerrein te Tholen). Deze werkwijze is niet in strijd met de wet en ook niet ongebruikelijk. Voorgaande hebben wij nogmaals nagevraagd bij een notariskantoor.

De herinrichtingsrente komt voor rekening van de gemeente, omdat dit te maken heeft met het agrarisch gebruik en niet met de nieuwe bedrijfsbestemming. Dit is gebruikelijk bij al onze grondexploitaties.

5. Onze gemeente werkt met een bouwverplichting om te voorkomen dat gespeculeerd wordt met onbebouwde gronden. Verkoop van bedrijfspanden is vervolgens vrij, het college ziet geen rol voor de gemeente om zich in die markt te mengen. De gemeente heeft standaard in haar algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond geen anti speculatiebeding opgenomen. Daar op basis van 1 transactie van afwijken zou niet consistent zijn.

6. De gevraagde gegevens zijn 29 augustus 2020, binnen de gevraagde termijn toegezonden.

7. Normaliter zijn in onze standaardcontracten o.b.v. de algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond een

	<p>aantal aspecten voorzien van een boeteclausule. In samenspraak met onze eerdergenoemde adviseurs zijn meer zaken verbonden met een boetebeding. O.a. de verplichting voor DSV om een ontvankelijke omgevingsvergunning in te dienen, zodat wij vergunning konden verlenen en de transactie afgewikkeld kon worden. Omdat 10% boete van de koopsom voor bijvoorbeeld het niet voldoen aan de bouwverplichting tot een buitenproportionele bedragen zou leiden is het boetepercentage naar beneden bijgesteld. Daarnaast is door de gemeente Tholen bezien of het boetebeding kon voorzien in de kosten die eventueel gemaakt zouden moeten worden. Een omvang van een gestelde boete mag niet onredelijke zijn. Overigens is een boetebeding in koopovereenkomsten van de gemeente Tholen geen verdienmodel.</p> <p>8. In het geval van DSV is op dezelfde wijze geacteerd m.b.t. duurzaamheidsmaatregelen als bij andere nieuwbouwprojecten die moeten voldoen aan Nederlandse wetgeving op het gebied van duurzaamheid (bijvoorbeeld Bouwbesluit). Er is voortdurend aandacht voor gevraagd in gesprekken met DSV. Ook hebben wij DSV met diverse actoren op dat gebied in contact gebracht. Dit heeft in ieder geval toe geleid dat men onderzocht heeft om zonnepanelen op het pand te plaatsen. Toen dat niet haalbaar bleek heeft men gezocht naar de inkoop van duurzame energie. Hieruit is de afname van energie van het zonnepark Ceresweg ontstaan. Verder heeft men door het hele pand warmtepompen toegepast en voldoet de locatie (gebouw en buitenterrein) aan de duurzaamheidseisen van Breeam en circulair bouwen. Er is echter in het gemeentelijk beleid geen basis om dwingende eisen te kunnen stellen.</p>
<b>Datum beantwoording</b> <i>(in te vullen door afdeling)</i>	8 september 2020

<b>Ingeleverd bij de griffie</b> <i>(in te vullen door griffie)</i>	9 september 2020
--	------------------