

Onderwerp

Asfaltcentrale APN van Dura Vermeer

Opsteller	Mark Boom	Collegebesluit	26 september 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling en Openbare Ruimte	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en T.F.A. van Elferen	Status	Openbaar

Samenvatting

De raad heeft op 21 december 2022 het college de opdracht gegeven te onderzoeken of een minnelijke verwerving van de gasgestookte asfaltcentrale APN van Dura Vermeer tot de mogelijkheden behoort. Uit ambtelijk gevoerde gesprekken volgde dat een minnelijke verwerving mogelijk is. Op 12 juli 2023 heeft de raad het college de opdracht gegeven om te starten met de onderhandelingen. Met dit voorstel verzoekt het college aan uw raad in te stemmen met de minnelijke verwerving van de asfaltcentrale. Zo werken we door aan schone(re) lucht en verminderen we de negatieve impact op de leefomgeving.

Voorstel

1. In te stemmen met het voornemen van het college tot aankoop conform de voorwaarden in de bijlage (concept) Koopovereenkomst Energieweg 28 van de Asfaltcentrale APN van Dura Vermeer, overeenkomstig het bepaalde in de Nota Grondbeleid op het punt van strategische aankopen.
2. De daarvoor benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.
3. De geheimhouding op te heffen als er een besluit is op de aankoop van de asfaltcentrale door het college van burgemeester en wethouders.

Aanleiding

In de besloten raadsvergadering op 12 juli 2023 heeft de raad het college de opdracht gegeven te starten met de onderhandelingen met Dura Vermeer met als doel om de asfaltcentrale aan te kopen. Dit heeft geleid tot een overeenkomst met Dura Vermeer onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Met dit besluit van de raad krijgt het college het mandaat om daadwerkelijk tot onderhandeling over te gaan met als opdracht een akkoord te bereiken. De onderhandelingsruimte voor de aankoop is daarbij gemaximeerd tot een bedrag gelijk aan de taxatiewaarde van de asfaltcentrale van 7,5 miljoen euro.

De locatie aan de Energieweg is kadastraal bekend als Neerbosch G nummers 532 en 621 en heeft een oppervlakte van 20.481 vierkante meter. De opstallen bestaan uit een asfaltcentrale, silo's, kantoren, loodsen, weegbrug en een kadevoorziening. Het terrein is verder verhard en in gebruik als opslag van grondstoffen in de buitenlucht.

De overeenkomst

De overeenkomst met Dura Vermeer, die als bijlage is toegevoegd, kent de volgende hoofdlijnen:

- De asfaltcentrale stopt met het produceren van asfalt uiterlijk op 31 december 2023;
- De koopsom bedraagt 6.950.000 euro (zegge: zes miljoen negenhonderdenvijftig duizend euro);
- De gemeente neemt 50.000 euro aan roerende goederen over;
- De juridische levering zal plaatsvinden op 31 december 2023;
- De asfaltcentrale zal op kosten en risico van Dura Vermeer worden gesloopt;
- Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over het omgaan met (mogelijk toekomstige ontdekkingen van) bodemverontreiniging;
- De feitelijke levering vindt plaats in twee gedeeltes,
 - Op 31 december 2023 de terreingedeelten links en rechts van de hoofdstal/ asfaltcentrale.
 - Op uiterlijk 31 december 2024 het gedeelte waar de asfaltcentrale is gesitueerd. Het voortgezet gebruik is nodig omdat Dura Vermeer de fabriek en opstallen sloopt (zie bijlage);
- Wanneer het wenselijk is voor een nieuwe ontwikkeling is Dura Vermeer bereid de terreinverharding (asfalt en granulaat) te verwijderen voor een bedrag van 350.000 euro. Voormeld bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van een GWW-index voor het bouwrijp maken van terreinen. Deze garantie is opgenomen voor een periode van vijf jaar. De gemeente hoeft hier geen gebruik van te maken.

Door de sloop en de garantieverklaring door Dura Vermeer zijn de gemeentelijke risico's beperkt tot sloop van een opslagloods en een vooraf bekende en te saneren minerale olieverontreiniging.

Voor de aankoop zijn geen middelen in een planexploitatie opgenomen. Verwerving kan derhalve alleen plaatsvinden als strategische aankoop conform de Nota Grondbeleid. Voor een strategische aankoop dient uw raad instemming te verlenen met de transactie en het beschikbaar stellen van de benodigde geldmiddelen alvorens ons college tot de aankoop kan overgaan.

Beoogde impact

De gemeente Nijmegen werkt aan een veilige en gezonde leefomgeving voor onze inwoners. Luchtkwaliteit is daarbij een belangrijk thema, zeker in Nijmegen-West. We willen een groene, gezonde en vitale omgeving zijn om in te wonen, te werken en te recreëren. Daarom beheersen, voorkomen en verminderen we luchtverontreiniging conform vastgestelde normen.

Argumenten

1.1 De aankoop kan plaatsvinden binnen de gestelde kaders uit het raadsbesluit van 12 juli 2023.

Het onderhandelingsresultaat valt binnen de gestelde kaders van het maximale bedrag van 7,5 miljoen (taxatiebedrag). Daarnaast komen we tegemoet aan de wens van de raad om risico's (bodem en sloop) bij Dura Vermeer te houden. De productie van asfaltcentrale stopt, in plaats van dat zij de productie wil uitbreiden. De gemeente krijgt door de aankoop de regie over de locatie en kan naar een passende invulling zoeken.

1.2 Na het besluit tot aankoop door het college kan de verplichting tot geheimhouding komen te vervallen.

Door het college is geheimhouding opgelegd op dit voorstel en de bijlagen. Nadat de stukken/informatie waarop door het college geheimhouding is opgelegd aan uw raad zijn verstrekt, kan alleen uw raad de geheimhouding opheffen (artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet). Daartoe strekt beslispunt 3.

Nadat er een besluit is genomen door het college (naar verwachting collegebesluit 7 november 2023) tot aankoop bestaat het belang (bescherming economisch en financieel belang en voorkomen van onevenredige benadeling) van de gemeente op grond waarvan de verplichting tot geheimhouding is opgelegd niet meer. Dit geldt eveneens voor de eerder opgelegde geheimhouding in dit dossier. In afstemming tussen het college en de raad (lees griffie) bereiden we zorgvuldig het openbaar maken van de documenten, die dat nu nog niet zijn, voor. Dit is bij de voorgaande besluiten over geheimhouding steeds zo benoemd. Het openbaar maken van deze documenten is onderdeel van het collegebesluit van 7 november 2023.

Kanttekeningen

De gemeente heeft de bodem laten onderzoeken door onderzoeksbureau Tauw b.v. Naast de bekende olieverontreiniging is in een peilbuis/ monster een matige kwikverontreiniging gevonden. In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor de kosten van de olieverontreiniging. De kosten van oliesanering worden geschat op maximaal 150.000 euro. Ondanks het feit dat het een zeer zorgvuldig bodemonderzoek is de schatting gedaan op basis van een aantal aannames maar kan in de praktijk kan dit afwijken. Alle overige vervuiling in de grond zijn voor kosten van Dura Vermeer. Wanneer er sprake is van een kwikverontreiniging of een toekomstig ontdekking van een bodemverontreiniging zullen deze voor kosten van Dura Vermeer zijn.

Financiën

De onderhavige percelen zijn niet opgenomen in een grondexploitatie. Bij een eventuele aankoop valt dit onder de strategische aankopen. In de Nota Grondbeleid en het BBV is bepaald dat strategische gronden of panden via de balans (materiële vaste activa) worden verantwoord. De naast de koopsom te maken kosten van sloop, sanering en het opnieuw in de markt zetten van de kavels zoals hiervoor genoemd zullen worden verantwoord

binnen een nog te openen planexploitatie of de locatie wordt toegevoegd aan de bestaande planexploitatie Mercuriuspark (G806).

De waarde van de grond met opstallen is 7,5 miljoen euro. Dit betreft een door Taxatiebureau van Ameyde getaxeerde actuele marktwaarde. Echter door de sloop van de asfaltcentrale en opstallen is er sprake van kapitaalsvernietiging en zal er een restwaarde overblijven van circa 5 miljoen euro. Het terrein zal tegen de lagere marktwaarde opgenomen worden als strategische gronden onder de post materiële vaste activa. Het verschil tussen enerzijds de verkrijgingsprijs (aankoop 7 miljoen en bijkomende kosten zoals bodemverontreiniging van maximaal 150.000 euro) en anderzijds de waarde van het perceel bouwgrond (5 miljoen) bedraagt dan 2,15 miljoen euro. Het verlies zal worden verwerkt in het 2^{de} voortgangsrapport dat in november door de raad wordt vastgesteld.

Vervolg

Het college heeft op dit voorstel geheimhouding opgelegd om de economische/financiële belangen van de gemeente te beschermen als de informatie nu openbaar zou worden. Op grond van beslispunt 3 van dit raadsvoorstel worden de stukken alsnog openbaar gemaakt nadat een besluit is genomen over de aankoop van de asfaltcentrale door het college van burgemeester en wethouders. Het traject ziet er dan als volgt uit:

1. Agendering college van 26 september 2023
2. (niet openbaar) Bespreken politieke avond op 4 oktober 2023
3. (niet openbaar) Besluitronde gemeenteraad op 1 november 2023
4. Collegebesluit (afhankelijk van besluitronde) op 7 november 2023

In de voorbereiding van de collegevergadering van 7 november nemen wij de communicatieaspecten mee naar de inwoners en de stad. Daarnaast stemmen wij met Dura Vermeer af over het communicatiemoment omdat zij hierin een verantwoordelijkheid hebben naar de medewerkers van de asfaltcentrale. Het openbaar maken van de documenten in dit dossier is eveneens onderdeel van het collegebesluit van 7 november 2023. Wij worden door de aankoop eigenaar van het perceel en zullen dan ook de lopende milieu- en ruimtelijke ordeningsprocedures zorgvuldig afronden.

Bijlagen

- Overzichtskaart voorgezet gebruik Energieweg
- (Concept) Koopovereenkomst Energieweg 28