

Agendaformulier B&W-vergadering 5 november 2024

Portefeuillehouder	Malkis Jajan, Agendaletter C		
Onderwerp	Vaststellingsovereenkomst kavel Micronit		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, muv bijlagen 1 en 2!</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2400033477
Schrijver	Erik Rouwette	Casenummer	BV24000443
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		

Mee geadviseerd door	Erik Rouwette, Lex Hoogeslag, Marieke Goorhuis - Oude Sanderink, Manuela Gerdes - Stapelberg
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten om:

1. In te stemmen met de vaststellingsovereenkomst overname kavel Micronit.
2. Op grond van artikel 87 jo. 88 lid 2 Gemeentewet in relatie tot artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid, geheimhouding op te leggen op bijlage 2 "Financiële toelichting bij collegevoorstel Vaststellingsovereenkomst Micronit" voor de duur van vijf jaar na afsluiting van de grondexploitatie Kennispark, waarbij de termijn van vijf jaar wordt gerekend met ingang van de peildatum per 1 januari volgend op het afsluitingsjaar;
3. De Raad te informeren met bijgevoegde brief.

Publieksvriendelijke samenvatting

Begin 2022 heeft het bedrijf Micronit een kavel van de gemeente Enschede gekocht op Kennispark voor nieuwbouw van een bedrijfspand. Het bedrijf heeft de gemeente laten weten het bouwplan niet te kunnen realiseren. Wel heeft Micronit al een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk gerealiseerd. Met het aangaan van een vaststellingsovereenkomst krijgt de gemeente de kavel inclusief stroomaansluiting weer in eigendom. Zo kan de gemeente sturen op de voor Kennispark gewenste ontwikkelingen op deze beeldbepalende locatie. De beschikbare stroomaansluiting is in tijden van netcongestie van grote waarde voor het op gang houden van de gebiedsontwikkeling Kennispark.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Op het Kennispark geeft de gemeente al jaren bedrijfskavels uit. Ten behoeve van deze gronduitgifte heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Kennispark vastgesteld.

In januari 2022 is een koopovereenkomst getekend voor een bedrijfskavel aan het Capitool. De koper heeft in mei 2022 een omgevingsvergunning verkregen voor de bouw van een bedrijfsgebouw op deze kavel. Hiervoor zijn de gebruikelijke leges in rekening gebracht.

De gemeente heeft de kavel bouwrijp gemaakt en in november 2022 is de grond notarieel geleverd aan de koper. Ondanks aanzienlijke inspanningen en voorinvesteringen van Micronit, is het niet gelukt om tijdig te starten met de bouw. Afronding van de bouw binnen de contractperiode lukte daarmee niet meer. Daarmee is niet voldaan aan de in het koopcontract opgenomen bebouwingsverplichting.

De gemeente heeft per brief van 1 december 2023 aan het bedrijf gemeld dat niet wordt voldaan aan de bebouwingsverplichting en dat om die reden een boete van 10% van de koopprijs moet worden betaald. De gemeente is naar aanleiding van deze brief met Micronit in overleg gegaan. Hierbij heeft Micronit aangegeven niet tot (tijdige) bebouwing van de kavel over te kunnen gaan. Ook werd aangegeven dat voorafgaand aan de bouw al een transformatorstation met elektriciteitsaansluiting gerealiseerd was op de kavel. Daarbij is een leveringscontract met een zeer hoog transportvermogen (1.600 kW) afgesloten.

De gemeente was, doordat niet werd voldaan aan de bouwverplichting, gerechtigd om de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden. Daarbij stort de gemeente het aankoopbedrag van de kavel terug aan Micronit vermindert met de contractueel bepaalde boete, welke compenseert voor de door de gemeente gemaakte kosten.

Aangezien Micronit op dat moment een transformatorstation op de kavel gerealiseerd had, had de gemeente de keuze om:

1. Micronit te vragen het kavel in oude staat te herstellen en het transformatorstation dus te verwijderen; of
2. Micronit te vragen of het transformatorstation kan worden behouden en in overleg te gaan met het bedrijf over een redelijke vergoeding hiervoor.

Het college ziet de gebiedsontwikkeling van Kennispark als een belangrijke manier om te werken aan de strategische doelen van onze stad. Daarom vindt het college het onwenselijk als de kavel op de markt aan derden wordt verkocht. Het college wil op deze belangrijke locatie de regie houden. Ook ziet het college het belang van een elektriciteitsaansluiting met een aanzienlijk gecontracteerd transportvermogen bij kaveluitgifte in een tijd van netcongestie, met lange wachlijsten voor aansluitingen.

Om deze reden is aan Micronit een voorstel gedaan om de koopovereenkomst te ontbinden en het kavel inclusief nieuw gerealiseerde transformator terug te leveren. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden van ontbinding en hebben een vaststellingsovereenkomst gesloten.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze overeenkomst en de kavel terug te kopen inclusief transformator en overname van het leveringscontract. Daarmee kan de gemeente de regie op de kaveluitgifte behouden en beschikt zij over een unieke bedrijfskavel mét transformator, een zeer schaarse elektriciteitsaansluiting incl. een leveringscontract met zeer hoog transportvermogen. Deze elektriciteitsaansluiting kan worden ingezet om samen met onze partners op het Kennispark initiatieven te realiseren die een bijdrage leveren aan het behalen van onze strategische doelen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Door het terugkopen van de kavel houdt de gemeente Enschede controle over de schaarse nog te ontwikkelen ruimte op Kennispark. De (grote) stroomaansluiting die de gemeente hiermee ook terugkoopt, stelt de gemeente in staat om met haar partners op Kennispark de gewenste ontwikkelingen verder uit te werken, zonder dat netcongestie een beperkende factor is. Door het mogelijk maken van deze ontwikkelingen werken we aan het toevoegen van hoogwaardige werkgelegenheid op het Kennispark en versterken we Kennispark als innovatieve hub van internationaal belang. Deze ontwikkelingen dragen in belangrijke mate bij aan het aantrekken en behouden van talent voor de stad en de regio.

Argumenten

1.1 *Door het kavel terug te kopen behouden we de regie op de ontwikkelingen op het Kennispark*

Door het terugkopen van de kavel houdt de gemeente Enschede controle over de schaarse nog te ontwikkelen ruimte op Kennispark. Wanneer de kavel op de markt was aangeboden was de gemeente de regie kwijt. Juist op een onderscheidende top technologische werklocatie als het Kennispark is het belangrijk te kunnen sturen op de toevoeging van de juiste ontwikkelingen.

1.2 *Stroomaansluiting heeft grote waarde in tijden van netcongestie*

Door netcongestie is het voor veel grote ontwikkelingen ingewikkeld een stroomaansluiting met voldoende capaciteit te realiseren. Door het kavel terug te kopen worden we eigenaar van een grote stroomaansluiting die randvoorwaardelijk is voor het realiseren van initiatieven die het profiel van Kennispark versterken en een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het Kennispark als innovatieve hub. Voor het verwerven en in stand houden van de stroomaansluiting worden kosten gemaakt. Deze extra kosten vindt het college te verantwoorden vanwege de grote bijdrage van de doorontwikkeling van het Kennispark aan onze doelen van de stad.

1.3 *Het terugkopen van een kavel is onderdeel van onze reguliere werkwijze*

Het terugkopen van een kavel bij niet voldoen aan de bouwplicht is onderdeel van de standaard verkoopvoorwaarden van de gemeente Enschede en wordt normaliter ambtelijk afgehandeld. Ook het betalen van een vergoeding voor op de kavel aanwezig onroerend goed is onderdeel van de standaard verkoopvoorwaarden, maar komt minder vaak voor. Daarom wordt deze overeenkomst aan het College voorgelegd.

1.4 en 3.1 *Het is belangrijk snel te handelen om onbebouwde doorverkoop te voorkomen*

Het college vindt het belangrijk om de regie te behouden op de ontwikkelingen op het Kennispark. Door snel te handelen voorkomt de gemeente onbebouwde doorverkoop en daarmee minder positie om regie te voeren. Vanwege het belang van snelheid wordt voorgesteld om als college te besluiten over de vaststellingsovereenkomst. Het college geeft hiermee uitvoering aan de standaard verkoopvoorwaarden. Omdat deze handeling gevolgen heeft voor de grondexploitatie wordt de Raad met een brief actief geïnformeerd over deze handeling.

2.1 *Er is een grond zoals benoemd in artikel 5.1 van de Woo van toepassing*

Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om op bijlage 3 (financiële toelichting) geheimhouding op te leggen. Bij dit voorstel tot oplegging geheimhouding, zijn de belangen uit artikel 5.1 lid 2 onder b Woo afgewogen. De geheimhouding wordt gebaseerd op economische en financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2 onder b Woo).

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het verstrekken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is sprake als openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen aantast dan wel verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente dan zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking.

Risico's

Met name aan de transformatorruimte zijn door het contract met zeer hoog transportvermogen, hoge vaste lasten verbonden. Maandelijks brengt Enexis circa € 2.610 in rekening voor dit transportvermogen. Latere verkoop zal ook resulteren in het langer doorlopen van deze vaste lasten. Vooralsnog zal het contract in stand gelaten worden omdat dit in de huidige markt kan leiden tot een snellere verkoop. Indien verkoop voor langere tijd uit blijft, kan opzegging van het contract nog overwogen worden, teneinde de vaste lasten te verlagen. Deze keuze zal periodiek afgewogen worden.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De kavel zal naar verwachting nog in 2024 nog notarieel geleverd worden aan de gemeente. Dit betekent dat bij de herziening van het MPG 2025 de kavel weer opgenomen zal worden in de grondexploitatie Kennispark. Feitelijk ontstaat daarmee weer een gelijke situatie als vóór de initiële verkoop van de kavel in 2022. Het enige verschil is dat de gemeente ook nog eigenaar wordt van een transformatorstation. Aanvullende financiële informatie is te vinden in de geheime bijlage 2.

Afweging en alternatieven

- Besloten kan worden om niet over te gaan tot terugkoop van de kavel. In dat geval zal de kavel op termijn aan derden verkocht worden en heeft de gemeente geen regie meer op de toekomstige uitgifte. In de grondexploitatie wordt geen rekening gehouden met terugkoop van een kavel vermeerderd met investeringen zoals in dit geval de stroomaansluiting. Hiermee wordt een verslechtering van de grondexploitatie voorkomen. Het strategische belang van de kavel en de uitgifte weegt naar het oordeel van het college echter zwaarder dan het effect op het grondexploitatieresultaat.
- Overnemen kavel zonder trafo. Ook kan vastgehouden worden aan de levering van de kavel zonder trafo. In dat geval dient de oorspronkelijke koper, voor zijn rekening en risico de kavel in de huidige staat te herstellen. Na verrekening van de boete resulteert voor de gemeente dan een lagere overnamesom en minder vaste lasten (omdat er geen trafostation meer is). Verwijderen van de aansluiting en trafo zal leiden tot kapitaalvernietiging. Bedrijfsmatige kaveluitgifte zonder elektriciteitsaansluiting is daarnaast erg lastig in de huidige markt. Om deze reden wordt afgezien van deze variant.

Participatie

Onze partners op Kennispark onderschrijven het belang van het kunnen voeren van regie op de ontwikkeling van deze locatie en het inzetten van de beschikbare stroomaansluiting.

Communicatie met direct betrokkenen:

De overeenkomst is in goed overleg met Micronit tot stand gekomen.

Interne communicatie

Via de projectgroep Kennispark.

PR over besluit:

N.v.t.

Persbericht, ja of nee: nee

Vervolg

Na collegebesluit wordt de kavel zo snel mogelijk terug geleverd aan de gemeente Enschede.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Vaststellingsovereenkomst	Ja	Nee	Ja	Nee
Bijlage 2	Financiële toelichting	Ja	Nee	Ja	Ja
Bijlage 3	Brief aan de raad	Ja	Ja	Nee	Nee