

Beantwoording VVD 19 juni 2023

Datum 23-06-2023
Fractie VVD
Onderwerp Vragen over milieuproblematiek Spijk(golfbaan The Dutch)

Er zijn ook vragen gesteld tijdens de oordeelsvorming van 14 juni 2023. Deze vragen worden ook in dit document beantwoord.

Vraag 1

Er wordt gesproken over een onderpand van 5.8 mln euro, waarop een recht van hypotheek wordt gevestigd tbv de geldlening van 5 mln van de gemeente. Omdat het hier niet om woonhuizen betreft wordt er door banken nooit een dergelijk percentage (schuld/marktwaardeverhouding) verstrekt. Wat is de reden dat het zekerheidspercentage door middel van het recht van hypotheek lager is dan een normale banknorm en daarmee de gemeente West Betuwe een hoger risico loopt?

Antwoord

Het klopt dat de schuld/marktwaardeverhouding hoger is dan door banken wordt gehanteerd. Bij banken is de achterliggende doelstelling anders dan bij de gemeente. Het doel van de gemeente is voornamelijk het oplossen van het milieuprobleem in het belang van de volksgezondheid en verlagen van het grote financiële risico dat de gemeente tot nu toe loopt bij dit milieuprobleem. Dat risico brengen we terug van 20 miljoen euro naar een fractie van de lening van 5 miljoen euro. De waarde van de grond in de huidige staat is getaxeerd op 5,8 miljoen euro. Na realisatie van het zonnepark stijgt de waarde naar 39 miljoen euro.

Vraag 2

Is er onderzoek gedaan naar de kredietwaardigheid van degen/ondernemingen die het recht van hypotheek (het zekerheidsrecht) verstrekken. Zo ja, dan nemen wij aan dat deze positief waren; zo niet worden wij daar graag over geïnformeerd.

Antwoord

Ja. Wij beschikken over het due diligence rapport van The Dutch II en het rapport over de financiering en exploitatie van het Zonnepark en doen in het kader van het opstellen van de leningovereenkomst onderzoek naar de achterliggende partijen. Wij gaan pas over tot ondertekening van de overeenkomst na positieve uitkomst van het onderzoek.

Vraag 3

Wat is de rangorde van de hypothecaire inschrijving die de gemeente krijgt ?

Antwoord

Wij verkrijgen het recht van 1e hypotheek. Dat betekent dat, bij niet nakomen van de verplichtingen het onderpand kan verkocht worden. Uit de verkoopopbrengst kan de partij met het eerste hypotheekrecht als eerste het uitgeleende bedrag en de achterstallige kosten verhalen op de verkoopopbrengst.

Vraag 4

Er heeft een taxatie plaatsgevonden. Is de taxateur gecertificeerd (RICS)?

Antwoord

Ja, de taxatie heeft plaatsgevonden door Cushman & Wakefield.

Vraag 5

Waaruit bestaat het onderpand?

Antwoord

Het onderpand betreft het volledige terrein van The Dutch II. Dit bestaat uit schone grond en vervuilde grond. Bij mogelijke splitsing in ondergrond van het zonnepark en de saneringsgrond zullen wij het hypotheekrecht verplaatsen naar de ondergrond van het zonnepark. Die grond zal dan volledig onderzocht zijn en vrij van staalslakken.

Vraag 6

Zijn hier opstallen op gevestigd?

Antwoord

Nee het is braakliggend terrein.

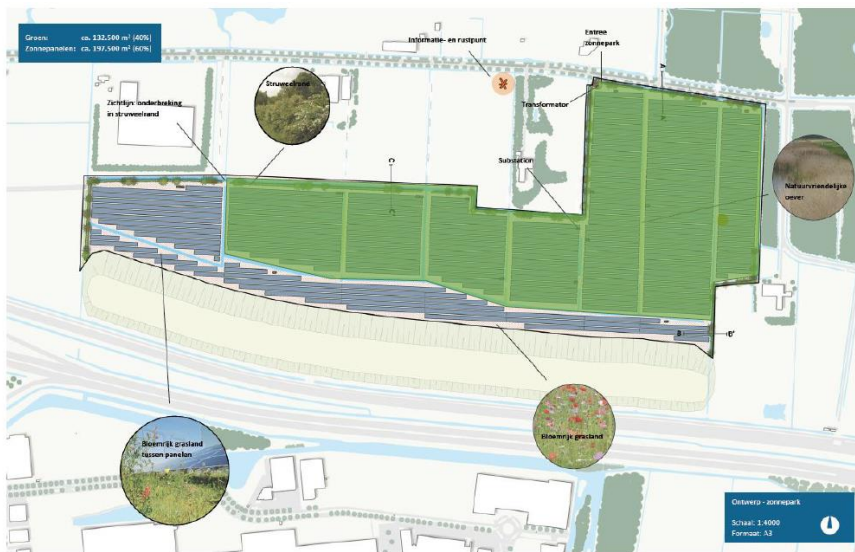
Vraag 7

Wat is de bestemming van de grond (bestemmingsplan technisch) en over welke oppervlakte(n) praten we en waar zijn ze gelegen.

Antwoord

De locatie heeft de enkelbestemming "Sport", de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologische verwachting (deels) 1,2,3 en 4" en "Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie", de functieaanduiding "specifieke vorm van sport - golfbaan 2.

Het totale terrein omvat 47 Ha. Zie de plattegronden hieronder. In de vergunningprocedure voor het zonnepark is het roze gearceerde deel als pauzegrond bepaald waarop tijdelijk zonnepanelen zijn toegestaan.



Vraag 8

Indien er sprake is van grond; is de grond schoon en heeft er dan ook een bodemonderzoek plaatsgevonden.

Antwoord

Van de 33Ha die de ondergrond gaat vormen van het zonnepark, is 22Ha schone grond. De overige 11 Ha wordt nog nader onderzocht op en vrijgemaakt van resten van staalslakken. Zie hiervoor ook de bijlage Vrijgegeven gronden v2.

De staalslakken bevinden zich op de resterende 14 hectare van de totale oppervlakte van TD II.

Vraag 9

Er is sprake van een marktconforme rente. Op dit moment is de variabele rente welke door een bank, onder hypotheekrecht doorberekend bijna zes procent. Is dit een percentage waar wij aan moeten denken?

Antwoord

Wij zijn verplicht om een marktconforme rente te heffen en werken het voorstel op dit moment nog uit. Het definitieve percentage is afhankelijk van het tijdstip van afsluiten van de lening.

Vragen oordeelsvorming 14 juni 2023

Vraag 1

Onderbouwing bedrag van 5 miljoen euro

Antwoord

Met de tijdelijke lening is het mogelijk om de sanering van het gebied te versnellen. De kosten gaan hierbij voor de baat uit. ESG doorloopt op dit moment het proces van de aannemersselectie. Uit de offertes blijkt dat een bedrag van 5 miljoen nodig is. Het gaat om de concrete versnelling van het oplossen van het milieuprobleem. Gelet op de andere investeringen van ESG (> 40 miljoen) in het gebied, verzoekt zij de gemeente om een tijdelijke financiële impuls voor deze 5 miljoen euro voor de duur van maximaal 7 jaar.

Gestart wordt met het saneren van het deel van de grond dat nodig is voor het zonnepark. Met de revenuen van het zonnepark kan de lening worden afgelost.

Vraag 2

Onderscheid publieke taak en publiek belang

Antwoord

De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) introduceerde in 2000 het begrip publiek belang en gaf daarmee aan dat de overheid zich maatschappelijke belangen pas dan hoeft aan te trekken, wanneer de markt of de samenleving daarin niet op een bevredigende wijze voorziet. De raad maakte onderscheid tussen maatschappelijke en publieke belangen. Publieke belangen zijn wel altijd maatschappelijke belangen, maar niet elk maatschappelijk belang hoeft een publiek belang te zijn.

De term publiek belang kan daarmee als volgt worden gedefinieerd: Een maatschappelijk belang waarin het economische regelstelsel van de markt niet of onvoldoende kan voorzien, doordat het niet in de eerste plaats gaat om winstgevendheid, maar om algemeen nut. Denk aan openbaar vervoer, gezondheidszorg en onderwijs. Het is de politiek die bepaalt welke maatschappelijke belangen een publiek belang zijn. Is er geen publiek belang, dan kan het maatschappelijk belang aan de private sector worden overgelaten.

Een publieke taak is een taak die het bestuursorgaan uitvoert voor de behartiging van een publiek of algemeen belang. Het gaat om taken waarbij het bestuursorgaan handelt in de hoedanigheid van

overheid (overheidsoptreden). In het kader van de Wet financiering decentrale overheden en ons Treasurystatuut mag de gemeente leningen, rekening-courantverstrekkingen of garanties uitsluitend uit hoofde van de publieke taak aan derden verstrekken. In het raadsvoorstel is naadloos aangesloten op de formulering uit de Wet Fido en ons Treasurystatuut.

Vraag 3

zijn de staalslakken eind 2025 ingepakt? Duurt schoonmaken niet langer?

Antwoord

Er is ESG veel aangelegen om in elk geval in de loop van 2025 de milieuproblematiek onder controle te hebben. Daarvoor moeten zij een proces op gang brengen op de locatie waarbij slakken worden veiliggesteld en de geluidwal wordt opgebouwd. Bij de inschrijvingen van de aannemers is gebleken dat de geotechnische situatie nog veel aandacht vraagt. Dit zal van invloed kunnen zijn op de wijze waarop de slakken in het totale grondlichaam worden ingebracht en afgedekt. Daarvoor worden nog diverse modellen overwogen waarbij de slakken meer geconcentreerd worden dan in het PVA 5.0 is verondersteld.

Belangrijk voorbehoud is gelegen in de mogelijkheid om de te kiezen oplossing uit te voeren binnen het kader van de huidige vergunning, die daarvoor overigens wel aangepast kan worden. Als dit niet mogelijk zou zijn en er onverhoopt een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd, gaat het tijdschema schuiven.

Vraag 4

Taxatiewaarde TD2

Antwoord

Volgens het taxatierapport van Cushman & Wakefield d.d. 3 februari 2023 met peildatum 14 december 2022. Getaxeerd is 33 hectare grond ten behoeve van het zonnepark. Tegen een waarde in de huidige staat van 5.700.000 euro. Dat komt neer op een vierkante meterprijs van 17,27 euro. Na realisatie van het zonnepark is de verwachte waarde 39.000.000 euro, een corresponderende vierkante meterprijs van 118,18 euro.

Vraag 5

Welke zekerheden worden gesteld voor de terugbetaling van de lening?

Antwoord

De voornaamste zekerheidsstelling voor de terugbetaling van de lening is het vestigen van een hypotheekrecht op de gronden van TD2. Voor de gegarandeerde sanering wordt de leningovereenkomst niet afgesloten zonder samenwerkingsovereenkomst. Wij zijn nog in gesprek over het vestigen van een pandrecht op de toekomstige vorderingen van TD2 op de exploitant van het zonnepark.