

Onderwerp: Afwikkeling OMTC / verrekening boekwaarde- en renteverlies op onroerend goed met MTC partners

Ons kenmerk: 11RV000029

Programma(speerpunt): Niet van toepassing

Nummer:

Elst, 5 april 2011

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

De provincie Gelderland, de stadsregio Arnhem Nijmegen, de gemeenten Arnhem, Nijmegen en Overbetuwe (destijds Elst en Valburg) streefden in 2000 naar een overslagcentrum voor goederen bij Valburg. In 2002 leidde de uitspraak van de Raad van State tot beëindiging van dit initiatief.

In 2005 zijn de gemaakte kosten door de deelnemende partijen onderling verrekend. De onroerende zaken die de OMTC-partners eerder hadden verworven op grondgebied van de gemeente Overbetuwe, is in 2005 niet in de verrekening opgenomen. In totaal gaat het om negen panden, een kassencomplex en een klein perceel grond.

Na het stopzetten van de plannen is afgesproken dat Overbetuwe dit vastgoed zou beheren en mogelijk zou inbrengen in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. In 2008 werd duidelijk dat dit geen optie was, evenmin als andere bestemmingen. Met dit voorstel komen we voor wat betreft deze onroerende zaken tot een definitieve afrekening met alle betrokken OMTC partners.

2. Waarom naar de raad

In artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet wordt bepaald dat het college de raad vooraf inlichtingen geeft over de uitoefening van o.a. de bevoegdheid te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, sub e. van de Gemeentewet). Indien de uitoefening van van die bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Met deze definitieve afrekening wordt het laatste deel van het OMTC dossier afgewikkeld. Alle partijen kunnen nu de balans opmaken. Voor Overbetuwe geldt dat maar ten dele, omdat zij als onderdeel van deze transactie het geheel aan OMTC onroerende zaken in eigendom krijgt. In dit voorstel lichten wij de met de overige partijen gesloten vaststellingsovereenkomst toe. Dit voorstel tot afrekening wordt zoveel mogelijk gelijktijdig in de besluitvormende organen van de andere OMTC partners voorgelegd.

4. Argumenten en alternatieven

De besturen van de provincie Gelderland, Regionaal Openbaar Lichaam knooppunt Arnhem-Nijmegen (thans stadsregio Arnhem-Nijmegen), Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector BV (100% dochter van de Bank Nederlandse Gemeenten), de gemeenten Nijmegen, Arnhem en de toenmalige gemeenten Elst en Valburg (thans Overbetuwe) hebben in 2000 besloten tot oprichting van de NV Ontwikkelingsmaatschappij Multimodaal Transport Centrum (hierna NV OMTC). Met de



oprichting van en deelname in deze NV werd beoogd een regionaal transportcentrum voor overslag van goederen (water/weg/rail) in de gemeente Overbetuwe te realiseren.

Na de uitspraak van de Raad van State in augustus 2002 tot gedeeltelijke vernietiging van het goedkeuringsbesluit van het Regionaal Structuur Plan KAN hebben de participanten besloten om de bedrijfsactiviteiten van de NV OMTC te beëindigen. Op voorstel van het bestuur van de vennootschap hebben de aandeelhouders van de NV OMTC vervolgens in 2004 ingestemd met de liquidatie van de vennootschap. De gemeente Overbetuwe heeft destijds ingestemd met het aangaan van een vaststellingsovereenkomst inzake de vereffening en ontbinding van de NV OMTC. De aandeelhouders hebben de overeenkomst op 27 april 2005 ondertekend. De vaststellingsovereenkomst had tot doel het deficit van de NV OMTC gelijkelijk over de deelnemende partijen te verdelen. Hiermee was een bedrag gemoeid van afgerond € 550.000,-- per partij. Betaling daarvan heeft medio 2005 plaatsgevonden.

Enkele onderdelen van het "OMTC-bezit" zijn destijds buiten de afwikkeling gelaten. Het betreft de onroerende zaken, die voor gezamenlijke rekening ten behoeve van het OMTC zijn verworven en zich in eigendom van de gemeente Overbetuwe (de gemeente op wier grondgebied het OMTC zou verrijzen) bevinden, alsmede een tweetal panden die eigendom zijn van de vijf publieke partijen gezamenlijk.

De publieke partijen hebben in het kader van de liquidatie van de NV, volgens het beginsel van samen uit – samen thuis, voorts de afspraak gemaakt om verliezen op de onroerende zaken te delen. In de vaststellingsovereenkomst is hieromtrent bepaald: "Partijen 2 tot en met 6 (= Provincie Gelderland, Stadsregio Arnhem Nijmegen, gemeenten Arnhem, Nijmegen en Overbetuwe) stellen vast dat zij gezamenlijk in onderling overleg en op basis van terzake in de Letter of Understanding van 18 oktober 2001, aan partijen bekend, bepaalde uitgangspunten een regeling zullen treffen inzake verrekening van de door de gemeente Overbetuwe gemaakte kosten".

Het voorstel dat wij aan u voorleggen en dat met de participanten in het OMTC is overeengekomen strekt tot schadeloosstelling van onze gemeente voor het verlies op de onroerende zaken. De afwikkeling van het dossier NV OMTC wordt hiermee definitief afgerond.

In totaal gaat het om negen panden, een kassencomplex en een klein perceel grond. Wij merken hierbij op dat de onroerende zaken zijn aangekocht in een tijd dat voor onroerende zaken hoge prijzen werden betaald. Daarnaast heeft verwerving plaatsgevonden op basis van onteigeningsprijzen. Beide aspecten bepalen, naast de rentebijbeschrijving, het uiteindelijke verlies dat is geleden en dat nu tussen de publieke partijen wordt vereffend.

Na de liquidatie van de NV OMTC zijn de onroerende zaken beheerd door de gemeente Overbetuwe en heeft deze gemeente allereerst gezien in hoeverre (een aantal) panden ingebracht kon worden in de ontwikkeling van onder meer een nieuw bedrijventerrein. In 2008 werd duidelijk dat dit geen optie was. Andere bestemmingen bleken evenmin haalbaar. Bij een vrijwel geheel uitblijvende vraag was verkoop niet goed realiseerbaar. Door de economische crisis deed zich een grote terugval voor in de onroerendgoedmarkt. Begin 2010 bleek dat bij alle partijen de wens leefde thans zo spoedig mogelijk tot een finale afwikkeling te komen, mede ter voorkoming van verdere renteverliezen.

In de zoektocht naar een evenwichtige oplossingsrichting heeft de gemeente Overbetuwe aangeboden tot afwikkeling te komen met als uitgangspunten:

- a) de boekwaarde van de onroerende zaken per 1 januari 2011, zoals blijkende uit de gemeentelijke boekhouding en voorzien van een accountantsverklaring;



- b) de taxatiewaarde van de onroerende zaken op basis van taxaties waarvoor de betrokken partijen in het najaar van 2010 opdracht hebben gegeven;
- c) overdracht van de twee panden die in gezamenlijk eigendom zijn van de publieke partijen, aan de gemeente Overbetuwe tegen taxatiewaarde;
- d) het verlenen van finale kwijting tussen partijen na afronding van de afwikkeling en het ter vrije beschikking komen van de onroerende zaken aan de gemeente Overbetuwe.

Alle in het OMTC deelnemende partijen achten vereffening en schadeloosstelling van de gemeente Overbetuwe op basis van voornoemde uitgangspunten alleszins redelijk. De oplossing doet recht aan de samen uit - samen thuis afspraak. Wanneer alle partijen akkoord gaan, kan dit slepende dossier thans op korte termijn worden gesloten. Onze gemeente blijft eigenaar van de panden en het kassencomplex die ze al in haar bezit heeft en daaraan wordt het bezit van de panden Waaldijk 33 en 34 te Slijk Ewijk (tot een gezamenlijk getaxeerde waarde van € 1.285.000,-) toegevoegd.

De financiële afwikkeling kan als volgt worden samengevat:

- totale boekwaarde onroerende zaken per 1 jan. 2011	€
8.173.557,10	
- AF: taxatiewaarde van de onroerende zaken	€ 4.870.000,00

Verlies op onroerende zaken	€ 3.303.557,10
	=====

Het totale verlies ter grootte van € 3.303.557,10 betekent voor de 5 publieke partners een bedrag van € 660.711,42, per partner. Dit bedrag zal als schadeloosstelling aan de gemeente Overbetuwe ter beschikking worden gesteld, waarbij in beginsel 1 juli 2011 als vervaldatum voor betaling geldt.

Voor onze gemeente is de volgende financiële opstelling te maken:

Boekwaarde OMTC per 31-12-2010 ¹ (zie accountantsrapport)	€
8.173.557,10	
Bij: niet met partners te verrekenen boekwaarde	<u>1.157.713,39</u>
Daadwerkelijke boekwaarde per 31-12-2010	€ 9.331.270,49
Schadeloosstelling negatieve OMTC bij partners (4 x € 660.711,42)	<u>2.662.836,68</u>
Resterende boekwaarde na verrekening schadeloosstelling ²	€ 6.599.594,81
De actueel getaxeerde waarde van deze panden bedraagt	<u>4.870.000,00</u>
Potentieel verlies Overbetuwe	€ 1.729.594,81

In de afgelopen jaren heeft deze gemeente voor de te verwachten verliezen in het OMTC en ten laste van de exploitatie een voorziening gevormd. Deze voorziening omvat per 31 december 2010 een totaalbedrag van € 1.742.458,-.

Het zal duidelijk zijn dat het bezit van deze onroerende zaken in deze onzekere markt aanvullende risico's met zich zal meebrengen en dat daarop adequaat moet worden ingespeeld. Die problematiek zal afzonderlijk aandacht krijgen.

De nu voorliggende nota beoogt om met alle participanten op een gelijktijdig tijdstip te

¹ In deze waarde zijn begrepen 7 panden, een kassencomplex en een stukje grond

² In deze waarde zijn nu ook begrepen de panden Waaldijk 33 en 34, dus totaal 9 panden



komen tot een definitieve afrekening.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Niet van toepassing.

6. Communicatie

Er is een persbericht uitgegaan.

7. Kosten, baten en dekking

Wij verwijzen hiervoor naar het bijgevoegde raadsvoorstel begrotingswijzigingen

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Concept vaststellingsovereenkomst
2. Accountantsrapport Deloitte
3. Persbericht

Portefeuillehouder: R. Mooij

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: S.T.J. Weijers, tel.: (0481) 362300,
email: S.Weijers@overbetuwe.nl

