



Aan

Directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf

Van:

hoofd van de sectie Ingebruikgeving

notitie

Betreft: Tussentijdse afkoop meerwaardeclausule
Groningen Seaports

Medeparaaf

hoofd afdeling Verkoop en Ingebruikgeving
, directeur Directie Transacties en Ontwikkeling
, directeur Directie Financiën

Inlichtingen

T
M
F

Datum

21 oktober 2014

Notitienummer

OVZ 118597

Auteur(s)

Kopie aan

Bijlagen

2

Aanleiding

De directie van Groningen Seaports heeft verzocht om de in de akte van levering d.d. 16 december 1998 overeengekomen meerwaardeclausule met een looptijd tot 2028 tussen de Staat en het Havenschap Delfzijl/ Eemshaven (nu Groningen Seaports) tussentijds te mogen afkopen.

Onderhavige notitie is besproken in MT T&O, alsmede met de directie Financiën. De directie Financiën zou de afwikkeling van het resultaat graag doorgeschoven zien naar 2015. Dit is, gelet op de afspraken die met Groningen Seaports zijn gemaakt, geen optie. Groningen Seaports wil deze langlopende kwestie graag dit jaar afronden. Zij waren bereid mee te werken aan toepassing van de renteclausule van 4,5% vanaf 1/1/2014 als de deal wordt afgerond voor 31/12/2014.

Advies

1. In te stemmen met het afkoopverzoek van Groningen Seaports tegen betaling van een afkoopsom van € 12.198.000,- te vermeerderen met 4,5% per jaar vanaf 1 januari 2014 tot aan het moment van betaling mits de betaling geschiedt voor het einde van dit jaar, e.e.a. op basis van de door Fakton uitgebrachte adviesnotitie "Actualisatie meerwaardeclausule" d.d. 18 juli 2014.
2. Ingeval niet kan worden ingestemd met tussentijdse afkoop, in te stemmen met de methodiek van de bepaling van de meerwaarde, alsmede de interpretatie van de meerwaardeclausule zoals deze door Fakton in het "Advies afkoopverzoek meerwaardeclausule Groningen Seaports, d.d. 14 juni 2013" is uitgewerkt ten behoeve van de monitoring tot 2028.

Datum

Ons Kenmerk
OVZ 118597**Toelichting****1. Voorgeschiedenis**

In 1985 werd geconstateerd dat het Havenschap Delfzijl/ Eemshaven in ernstige financiële problemen was geraakt als gevolg van grote hoeveelheden grondaankopen, hoge boekwaarden voor niet uitgegeven terreinen en ernstig stagnerende gronduitgifte. In het totale tekort van f 225 mln besloot het Rijk voor f 147 mln bij te dragen. Het resterende tekort van f 78,- mln werd bijgedragen door de provincie Groningen en de gemeenten Delfzijl en Hefshuizen (nadien gemeente Eemsmond).

Ter uitvoering hiervan werd in 1989 een bestuursovereenkomst afgesloten tussen de Ministers van Verkeer en Waterstaat en van Financiën, de Staatssecretarissen van Binnenlandse Zaken en van Financiën, de Commissaris van de Koningin van Groningen, de burgemeesters van Delfzijl en Hefshuizen en de voorzitter van het Havenschap Delfzijl. De opzet van deze schuldsanering was schoon schip te maken, zodat het Havenschap Delfzijl een gezonde financiële doorstart zou kunnen maken.

Grondoverdracht aan de Staat/ terugkoopregeling van gronden door het Havenschap

In het kader van de schuldsanering werd in artikel 2.1 van de Bestuursovereenkomst bepaald dat de niet uitgegeven terreinen (ca. 615 ha.) om niet aan Domeinen werden overgedragen, waarbij alle lasten (beheerkosten en alle zakelijke lasten) voor de Staat zijn. Op deze wijze werd de exploitatie van het Havenschap verlicht. De Staat zou alle gronden vanaf 1988 tot 2028 aanhouden en deze niet zelf rechtstreeks verkopen of in gebruik geven aan derden, om zodoende niet in concurrentie te treden met het Havenschap. Indien het Havenschap concrete verzoeken van nieuw aan te trekken bedrijven zou ontvangen, zou Domeinen op eerste afroep de gronden terugleveren binnen 2 maanden.

In artikel 2.2.g van de Bestuursovereenkomst is de terugkoop door het Havenschap nader uitgewerkt.

Ondanks deze afspraken werkte deze terugkoopregeling voor de bedrijfsvoering van het Havenschap toch belemmerend. Bij de acquisitie van met name buitenlandse bedrijven is het lastig uit te leggen dat het Havenschap geen eigenaar is van de desbetreffende gronden.

2. Discussie over de terugkoopregeling en grondprijs in 1997 en 1998

In 1997 en 1998 heeft de Commissaris van de Koningin in Groningen (destijds de heer Alders) samen met het Havenschap verwoede pogingen gedaan om af te komen van de terugkoopafspraken. Argumenten waren de regionale economische ontwikkeling, de werkgelegenheid, de verstoring van de concurrentiepositie, en hoge investeringskosten in de kwaliteit van de haven en industrieterreinen qua infrastructuur.

Vele schriftelijke en telefonische verzoeken van de heer Alders werden afgewezen omdat dit zou neerkomen op verkapte subsidiëring, de marktconformiteit zou aantasten en er geen sprake mag zijn van oneigenlijke staatssteun. Dit onderwerp stond regelmatig op de agenda voor het Bestuurlijk Overleg over het Noorden des lands;

Datum

Ons Kenmerk
OVZ 118597

Uiteindelijk heeft de directeur Domeinen als eindoplossing in zijn brief van 20 april 1998 het volgende compromis voorgelegd aan de heer Alders. De totale oppervlakte zou voor f 2,- per m² (destijds de WOZ-waarde o.b.v. de fictie dat het geheel in één keer aan één koper wordt verkocht) kunnen worden overgedragen aan het Havenschap.

Bij concrete uitgifte aan bedrijven zou vervolgens de Staat 50% van de ontvangen meerwaarde boven de integrale kostprijs ontvangen. Afdracht van deze meerwaarde zou volgens de clause in 2028 moeten plaatsvinden, maar alleen als op de grondexploitatie in totaliteit winst wordt gemaakt. Met klem is daaraan de voorwaarde verbonden dat de provincie Groningen toeziet op de vereiste marktconformiteit bij verkoop aan derden en jaarlijks over de grondtransacties rapporteert aan de directeur Domeinen.

Teruglevering gronden aan Havenschap

Op 16 december 1998 werd bij notariële akte 647,5 ha. grond geleverd voor f 2,- per m², in totaal f 12,9 mln. In artikel 12 van deze akte is daarbij de hiervoor genoemde eindoplossing opgenomen als meerwaardeclause. Hierin is onder andere afgesproken dat elk jaar op uiterlijk 1 februari het jaaroverzicht van de grondtransacties van het voorafgaande jaar dient te worden toegezonden aan het hoofd van de regionale directie Domeinen Noord. Tevens werd bepaald dat de meerwaarde in de vorm van winst over een periode van 30 jaar wordt gecumuleerd, waarbij rekening zou worden gehouden met de kosten die Groningen Seaports maakte (integrale kostprijs) en dat het eventuele hieruit voortvloeiende positieve resultaat, incl. rente, voor 50% pas aan het eind van deze periode (2028) aan de Staat zal worden uitgekeerd. In de meerwaardeclause staat niets over een mogelijke tussentijdse afkoop van dit verrekenbeding.

Uitvoering Meerwaardeclause

Gedurende de periode 2000 t/m 2008 heeft de regionale directie Domeinen Noord vele malen tevergeefs verzocht om een jaaropgave van de gedane uitgiften. Uiteindelijk is in opdracht van het Havenschap in 2008 een rapport van [REDACTED] opgesteld met de titel 'Resultaatprognose betreffende exploitatie van 647.50.31 ha Domeingronden tijdvak 1998-2028'. Een lijvig, maar weinig transparant rapport. Hierin wordt geconcludeerd dat het uiteindelijke exploitatieresultaat "budgetneutraal" zal zijn. M.a.w. de meerwaardeclause zou niet leiden tot een afdracht aan de Staat. Domeinen deelde deze conclusie niet. Hierna is het enige tijd 'stil' geweest met betrekking tot de problematiek rond de meerwaardeclause. In 2011 zocht Groningen Seaports weer contact met ons op om hierover duidelijkheid te krijgen. Dit in verband met het voornemen van haar aandeelhouders om Groningen Seaports te verzelfstandigen naar een N.V.

Via de aandeelhouders (provincie en gemeenten) werd getracht hierover in contact te komen met de minister. De minister verwees deze zaak echter terug naar de regio, die deze zaken zelf eerst moest uitwerken.

Mede naar aanleiding van deze terugverwijzing kwamen in 2012 de gesprekken tussen Groningen Seaports en het RVOB weer op gang, waarbij Groningen Seaports eind 2012 het RVOB heeft verzocht om de eventuele meerwaarde te bepalen en in geval hier sprake van zou zijn, deze tussentijds te mogen afkopen.

Datum

Ons Kenmerk
OVZ 118597

Om op een eenduidige, marktconforme en transparante wijze invulling te kunnen geven aan het bepaalde in artikel 12 hebben partijen gezamenlijk een onafhankelijk taxatieadviesbureau (in deze Fakton te Rotterdam) opdracht gegeven om partijen te adviseren of er sprake is van een meerwaarde en zo ja wat dan de hoogte zou zijn. Dit advies diende ter voorlichting van beide partijen en is niet bindend.

3. Huidige situatie

Partijen hebben met behulp van het taxatieadviesbureau Fakton consensus bereikt over de interpretatie van de meerwaardeclausule en de te hanteren methodiek voor het vaststellen van de meerwaarde. Medio 2013 resulteerde dit in het adviesrapport "Advies afkoopverzoek meerwaarde clause Groningen Seaports, d.d. 14 juni 2013" waarin op peildatum 1/1/2013 de marktconforme afkoopsom is bepaald op € 13,0 mln. Dit advies heeft Groningen Seaports voorgelegd aan haar aandeelhouders, waaronder de gemeenten Eemshaven en Delfzijl en de provincie Groningen. Na de afstemming met de aandeelhouders heeft Groningen Seaports verzocht om een vervolgoverleg. Ter voorbereiding op het vervolgoverleg d.d. 11 juli 2014 hebben partijen de afkoopsom door Fakton laten actualiseren naar peildatum 1 januari 2014 (obv gegevens kalenderjaar 2013). De geactualiseerde afkoopsom op basis van peildatum 1 januari 2014 bedraagt € 12.198.000,-. Dat de geactualiseerde waarde lager uitkomt dan hetgeen in het rapport van medio 2013 was vastgesteld hangt samen met het feit dat het oorspronkelijke rapport uitgaat van de situatie over het jaar 2012 en het geactualiseerde rapport uitgaat van de feitelijke situatie over het jaar 2013. In dit jaar hebben er geen uitgaven op Domeingronden plaatsgevonden. Deze waren in het oorspronkelijke rapport wel geprognostiseerd, maar omdat deze bij de actualisatie feitelijk niet waren uitgegeven, werkt dat voor 2013 nadelig. Immers wel gewoon doorlopende kosten maar geen opbrengsten uit de gronduitgiften over 2013. Deels is deze lagere waarde ondervangen door het rekenen van 4,5% rente over het openstaande bedrag van de afkoopsom vanaf 1 januari 2014.

Nadat het ambtelijke besluitvormingstraject is afgerond, werd op 23 september jl. publiekelijk bekend dat Google een data center gaat realiseren op een terrein van circa 40 ha nabij de Eemshaven. Navraag bij Groningen Seaports heeft duidelijk gemaakt dat de bij de 'Google-transactie' betrokken gronden geen onderdeel uitmaken van de "Domein"gronden, waar het meerwaardeartikel betrekking op heeft. Deze transactie heeft derhalve geen gevolgen voor de vastgestelde afkoopsom. Voor de ligging van de "Google-gronden en de Domeingronden wordt verwezen naar bijgevoegd kaartmateriaal .

Datum

Ons Kenmerk
OVZ 118597

De directeur van Groningen Seaports heeft aangegeven mandaat te hebben om de meerwaardeclausule voor dit bedrag af te kopen. Voor Groningen Seaports betekent dit dat zij geen reserves voor de periode tot 2028 hoeft aan te houden, geen administratieve handelingen hoeft te verrichten en zich full swing en zelfstandig op de toekomst kan richten.

Voor het RVB betekent dit dat er een einde komt aan de jarenlange discussie over de interpretatie van de meerwaardeclausule, het jaarlijks monitoren/achterhalen van de gegevens en de te hanteren methodiek voor het bepalen van deze meerwaarde, waarover nu overeenstemming is maar die uiteindelijk als we deze doortrekken naar het eindjaar 2028, altijd ruimte geeft voor nieuwe discussies, met name door de voor meerdere uitleg vatbare meerwaardeclausule. Daarnaast vervalt indien akkoord wordt gegaan met de afkoopsom, de (in)directe (ambtelijke en politieke) betrokkenheid van de Staat.

4. Hoe nu verder

De Staat/ RVB heeft de volgende mogelijkheden:

1. Er wordt vastgehouden aan de meerwaardeclausule en pas in 2028 vindt verrekening plaats van de dan (eventuele) meerwaarde.
2. De Staat/ RVB gaat akkoord met tussentijdse afkoop op basis van de per peildatum 1-1-2014 extern gewaardeerde meerwaarde ad. € 12,198 mln, verhoogd met 4,5% tot het moment van betaling (Groningen Seaports is alleen bereid deze rentevergoeding te betalen als de deal wordt afgerond voor 31/12/2014).

5. Afweging

Ad1. Ervan uitgaand dat de te hanteren methodiek voor het bepalen van de meerwaarde nu helder is, kan er jaarlijks worden gemonitord en zal de afrekening in 2028 gebaseerd zijn op de feitelijk gerealiseerde uitgiften alsmede de daadwerkelijk gemaakte kosten.

De jaarlijkse monitoring vergt echter van beide partijen een inspanningsverplichting die zowel tijd als geld kost. De formulering van de meerwaardeclausule maakt dat de discussie eenvoudig weer is op te starten en de periode tot aan 2028 is nog lang. Niet gezegd is dat de nu geprognostiseerde meerwaarde ook daadwerkelijk wordt gehaald, dit kan afhankelijk van de feitelijke resultaten meevallen maar ook tegenvallen.

Voor Groningen Seaports is de clausule een onzekere factor die als risicopost boven haar bedrijfsvoering hangt en waarvoor ze langdurig dient te reserveren. Het Havenschap kan dan nog steeds niet volledig "op eigen benen staan".

Ad2. Er bestaat nu op ambtelijk niveau overeenstemming over de afkoopsom met betrekking tot de te verwachten meerwaarde. De onderliggende methodiek, de interpretatie van de meerwaardeclausule, verdeelsleutels en de kosten- en opbrengstenposten zijn allen zaken, waarover in dit traject overeenstemming is bereikt. In de waarderingmethodiek zitten ook prognoses verwerkt zoals bijvoorbeeld m.b.t. de jaarlijks te verwachten uitgifte van gronden. Deze bedraagt tot aan 2028 gemiddeld 12,5 ha per jaar. In tegenstelling tot de prognose zijn er echter dit jaar nog geen feitelijke uitgiften van "Domein"gronden geweest, hetgeen negatief op het resultaat drukt.

Alhoewel de resultaatprognose zorgvuldig tot stand is gekomen, blijft het een inschatting van toekomstige ontwikkelingen. De realiteit zou anders kunnen zijn, zowel in positieve- als in negatieve zin.

Datum

Ons Kenmerk
OVZ 118597

6. Advies

Alles overwegende wordt voorgesteld:

- in te stemmen met tussentijdse afkoop van onderhavige meerwaardeclausule;
- akkoord te gaan met de in de notitie "Actualisatie meerwaardeclausule 2013" van Fakton d.d. 18 juli 2014 vastgestelde geactualiseerde afkoopsom van € 12.198.000,- te vermeerderen met een rentepercentage van 4,5% tot moment van betaling, gerekend vanaf peildatum 1 januari 2014;
- ingeval niet kan worden ingestemd met de tussentijdse afkoop, in te stemmen met de methodiek alsmede de interpretatie van de meerwaardeclausule zoals deze door Fakton in het "Advies afkoopverzoek meerwaardeclausule Groningen Seaports, d.d. 14 juni 2013" is uitgewerkt ten behoeve van de monitoring tot 2028.

Bijlagen:

- Advies afkoopverzoek meerwaardeclausule Groningen Seaports, d.d. 14 juni 2013, Fakton.
- Notitie actualisatie meerwaardeclausule 2013 d.d. 18 juli 2014, Fakton
- Bestuursovereenkomst 1989.
- Notariële akte 16 december 1998.