

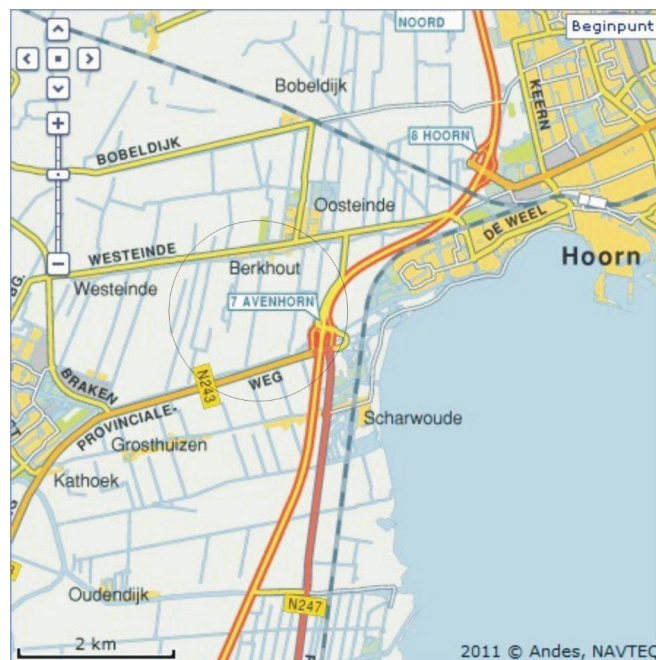
Distriport, stand van zaken

Inleiding

In deze notitie wordt ten behoeve van de vergadering van de statencommissie WEB van 29 september 2011 de stand van zaken rond de ontwikkeling van Distriport beschreven. De notitie heeft tot doel om de statencommissie te informeren over het dossier, in aansluiting op de behandeling van Distriport in de vergadering van Provinciale Staten van 11 juli 2011. Gestart wordt met een terugblik waarin een nadere toelichting op hoofdlijnen wordt gegeven van de gesprekken en correspondentie tussen de provincie en Distriport CV en de daarin deelnemende ontwikkelaars. Vervolgens wordt ingegaan op de berichtgeving en communicatie die heeft plaatsgevonden met Provinciale Staten en met de gemeente Koggenland. Daarna wordt kort samengevat wat op dit moment de actuele juridische context is van het project en op welke wijze de provincie financieel is verbonden aan het project. Ook wordt ingegaan op de onderbouwing en behoefteraming van het nieuwe bedrijventerrein, welke in augustus 2011 op initiatief van de provincie is geactualiseerd. Tenslotte wordt een eerste beeld geschetst van hoe de verdere ontwikkeling en realisatie van Distriport zou kunnen plaatsvinden en wat de rol van de provincie zou kunnen zijn.

Terugblik

Distriport is een gepland regionaal bedrijventerrein van circa 150 ha bruto, circa 78 ha netto, bij Berkhout in de gemeente Koggenland. Het bedrijventerrein is opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland. Als zacht plan omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.



De provincie Noord-Holland heeft in 2007 en 2008 van de ontwikkelaars De Peyler en Zeeman tijdelijk 112 ha gekocht met de afspraak om deze grond op korte termijn weer terug te leveren aan de Distriport CV waar deze partijen samen met het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord (NHN Vastgoed BV) aandeelhouder in zijn. Met deze tijdelijke grondovername

door de provincie wordt een fiscaal voordeel nagestreefd dat kostendrukkend werkt op de grondexploitatie en de ontwikkeling van het project ten goede zou komen.

De eerste terugleverdatum stond aanvankelijk op 1 januari 2008 maar deze datum is later bijgesteld door het opstellen in 2008 van een Borgovereenkomst en een Grondverkoopovereenkomst tussen partijen en het aankopen van een extra tranche door de provincie. In de Borgovereenkomst is vastgelegd dat de provincie Noord-Holland onder voorwaarden tot max 80% en max € 50 mln borg wil staan voor de financiering van het project. In de Grondverkoopovereenkomst is vastgelegd dat de teruglevering zal plaatsvinden als de gronden als fiscaal bouwrijp zijn aan te merken.

De Belastingdienst Amsterdam heeft per brief van 24 april 2009 bevestigd dat de gronden fiscaal bouwrijp zijn als bepaalde aanpassingen met betrekking tot de toegankelijkheid aangebracht zijn. Deze aanpassingen hebben begin 2010 plaatsgevonden. Per brief van 26 januari 2011 heeft de Belastingdienst Hoorn laten weten dat de gronden onherroepelijk fiscaal bouwrijp zijn.

Met de brieven van 28 januari 2010 en 9 juli 2010 heeft de provincie Noord-Holland de Distriport CV twee keer gemaand om de gronden terug te kopen. De uiterste datum die de provincie heeft gesteld was eerst 1 april 2010, daarna 1 november 2010. Een transactie heeft echter niet plaatsgevonden.

De ontwikkelaars hebben wel eens uitgesproken dat zij de grond bij voorkeur pas willen terug kopen als het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Deze opstelling van de ontwikkelaars wijkt af van de Grondverkoopovereenkomst. Momenteel loopt er een bezwarenprocedure tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State van onder andere de actiegroep "Berkhout is Boos". De gemeente Koggenland heeft een verweerschrift laten opstellen door Houthoff Buruma. Een uitspraak van de Raad van State wordt niet voor november 2011 verwacht. Eerder is het bestemmingsplan niet onherroepelijk.

De ontwikkelaars hebben verschillende financieringsvarianten aangedragen die een inzet van de provincie vragen die anders is dan overeengekomen in de Borgovereenkomst. Deze varianten brengen steeds extra risico's met zich mee ten opzichte van de afspraken in de overeenkomsten; financieel en/of in termen van staatssteun. Een probleem in de financiering is dat NHN Vastgoed BV geacht wordt eigen vermogen (circa € 3,3 mln) in te brengen in de financiering, een bedrag waar dit bedrijf niet over beschikt. De provincie kan dit vermogen niet beschikbaar stellen vanuit het oogpunt van staatssteun. De ontwikkelaars zouden elkaar wel onderling kunnen financieren.

Op 21 september 2010 hebben GS besloten, gezien de risico's die gepaard gaan met de aangedragen alternatieve financieringsvarianten, vast te houden aan de Borgovereenkomst en de Grondverkoopovereenkomst van 2008.

Op 18 januari 2011 besluiten GS dat de ontwikkelaars nog uitstel van terugkoop kunnen krijgen als een rentevergoeding van circa € 2 mln ex btw vóór 1-2-2011 op de rekening van de provincie staat. Indien dit niet het geval is beraden GS zich op juridische vervolgstappen. De gedeputeerden voor economische zaken en grondzaken zijn in deze gemandateerd. In een overleg op 20 januari 2011 zeiden de ontwikkelaars vóór 1-2-2011 met een optie te komen waarbij snel tot teruglevering kan worden overgegaan, nog vóór de provinciale verkiezingen.

Op 31 januari 2011 ontvangt de provincie een brief van Distriport zonder enig zicht op een snelle transactie. Een rentevergoeding wordt ook niet betaald.

Per 23 februari 2011 zendt de provincie een aangetekende brief aan de vier contractpartners Distriport CV, Zeeman, De Peyler en NHN waarbij de provincie de ontbinding inroept van art. 2.1 van de Grondverkoopovereenkomst waarmee ook de artikelen 2.1 en 2.2 van de Borgovereenkomst niet langer uitvoerbaar zijn.

Per brief van 28 maart 2011 doen GS een laatste aanbod tot koop aan de ontwikkelaars. Indien de ontwikkelaars op dit aanbod ingaan, zullen zij dit vóór 15 april 2011 kenbaar moeten maken en vóór 1 mei 2011 een bedrag aan rente en kosten t/m februari 2011 moeten betalen van € 2.724.206,77 incl. btw.

Per brief van 1 april 2011 wordt het aanbod van de provincie afgewezen en wordt de factuur retour gezonden.

Op 15 apr 2011 vond er overleg plaats tussen de gedeputeerden Bond en Driessen en de ontwikkelaars. Op tafel lagen van de kant van de provincie twee opties: 1. aanbod aan Distriport conform Borgovereenkomst, 2. aanbod aan De Peyler en Zeeman waarbij de PNH de gronden houdt. Deadlines in opties: accoord verklaring vóór 1 mei, betaling € 2,7 mln vóór 1 juni 2011, een nieuwe overeenkomst vóór 1 december 2011.



Op 28 april 2011, na de collegewisseling op 18 april 2011, vond er overleg plaats tussen de gedeputeerden Van Run en Bond en de ontwikkelaars. De ontwikkelaars zeiden de twee opties van de provincie niet aanvaardbaar te vinden en zelf nog met een creatief voorstel te zullen komen. De ontwikkelaars zouden vóór 21 mei hun twee opties uitwerken: de optie zakelijke ontbinding en de zogenaamde creatieve optie. De creatieve optie blijkt later o.a. in te houden dat het recht van eerste hypotheek voor de provincie vervalt.

Op 30 mei 2011 delen de gedeputeerden Van Run en Post aan de ontwikkelaars mede naar GS te gaan met het voorstel om afscheid van elkaar te nemen.

Op 14 juni 2011 besluiten GS niet langer met de partijen Zeeman, De Peyler, het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord en de Distriport CV het project Distriport uit te voeren en de ontwikkelaars hierover te berichten.

Dezelfde dag nog informeert gedeputeerde Van Run de gemeente Koggenland over dit GS besluit.

De provincie brengt het persbericht uit “Provincie neemt regie in Distriport”.

Provinciale Staten

Op 4 juli 2011 heeft gedeputeerde Van Run de Statencommissie WEB uitgebreid geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot Distriport. In deze periode hebben GS veel achterliggende documenten ter beschikking gesteld aan de statenleden.

Op 5 juli 2011 heeft GS de beantwoording van de statenvragen van de PVV vastgesteld.

Op 11 juli 2011 wordt in Provinciale Staten Voordracht 65 aangenomen waarbij GS wordt opgedragen in de vergadering van de Statencommissie WEB op 29 september 2011 scenario's voor te leggen voor de toekomst van Distriport. Verder kondigde CdK Remkes de Operatie Schoon Schip aan waarbij alle projecten doorgelicht worden waarbij ex-gedeputeerde Hooijmaijers in de periode 2005-2009 betrokken is geweest. Begin september 2011 hebben GS besloten de operatie “Schoon Schip” uit te breiden tot alle portefeuilles gedurende de twee voorgaande collegeperiodes, dus de jaren 2003-2011. Daarnaast hebben GS per brief aan het presidium van Provinciale Staten gevraagd om een controlerende en begeleidende rol te spelen en toe te zien op de onafhankelijkheid en objectiviteit van het onderzoek.

Positie gemeente Koggenland

De gemeente Koggenland heeft bij de ontwikkeling van Distriport voornamelijk een kaderstellende en faciliterende rol, die onder andere tot uitdrukking komt in de publiekrechtelijke procedures inzake het bestemmingsplan, de MER en het exploitatieplan. Gedeputeerde Van Run heeft op 14 juni 2011, de dag van het GS besluit om de samenwerking met de ontwikkelaars in Distriport te beëindigen, de gemeente Koggenland persoonlijk geïnformeerd over het GS besluit.

De gemeente heeft aangegeven ook in de toekomst niet risicodragend te willen participeren in de ontwikkeling van Distriport, maar de rol te beperken tot een kaderstellende en faciliterende rol.

Hierbij heeft de provincie het risico overgenomen van de gemeente Koggenland voor wat betreft de € 6,5 mln die uit de exploitatie van Distriport moet komen als bijdrage aan de Westfrisiaweg.

Een ander punt voor de gemeente is de exploitatieovereenkomst die de gemeente op 4 februari 2010 met de Distriport Noord-Holland CV gesloten heeft. De gemeente Koggenland is gebonden aan deze overeenkomst. Als de Distriport Noord-Holland CV geen eigenaar cq ontwikkelaar van de gronden wordt, wil de gemeente een gelijkwaardige overeenkomst met een andere partij.

De procedurele en juridische context

- Bij de Raad van State loopt een bezwarenprocedure ingezet door onder andere “Berkhout is Boos” tegen het bestemmingsplan Distriport Noord-Holland. Dit bestemmingsplan is op 8 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De uitspraak van de Raad van State wordt niet vóór november 2011 verwacht;
- Houthoff Buruma, advocaat van Distriport, heeft naar aanleiding van het GS besluit op 14 juni 2011 per 27 juni 2011 conservatoir beslag laten leggen op de gronden van de provincie in Distriport en de provincie gedagvaard voor een zitting op 5 oktober 2011;
- Pels Rijcken, huisadvocaat van de provincie, heeft per brief van 29 juli 2011 inhoudelijk gereageerd op een aantal brieven van Houthoff Buruma en tevens verklaard dat de provincie bereid is een acceptabel marktconform bod van de ontwikkelaars tot overname van de gronden binnen een redelijke termijn – in ieder geval vóór 1 november 2011 – in overweging te willen nemen. Dit bod van de ontwikkelaars wilde de provincie graag uiterlijk 5 september 2011 tegemoet zien. Houthoff Buruma heeft hierop per brief van 8 augustus 2011 aan Pels Rijcken gereageerd met de mededeling dat pas na 5 september 2011 inhoudelijk zal worden gereageerd op de inhoud van de brief van 29 juli 2011;
- “Berkhout is Boos” heeft eind juli 2011 bij de Europese Commissie een klacht ingediend over staatssteun die door de provincie Noord-Holland verstrekt zou zijn aan de ontwikkelaars in Distriport door het tijdelijk overnemen van de gronden.

Financiën

Hieronder staat een overzicht van de door de provincie Noord-Holland gemaakte kosten met betrekking tot Distriport.

Aankoopkosten 112 ha in 2007 en 2008	23,5 mln
Boekwaarde per 31-12-2010	25,0 mln
Totale kosten per 1-3-2011	25,7 mln

De waarde van de 112 hectare is door Oranjewoud per 22 juli 2011 getaxeerd op € 35 mln.

Verwacht wordt dat in 2011 ruim 1 ton aan externe advieskosten gemaakt zullen worden. Het gaat hierbij vooral om de kosten van de huisadvocaat.

Nut en Noodzaak Distriport

Stec Groep BV heeft in opdracht van de provincie Noord-Holland in september 2011 advies uitgebracht over de behoefte aan Distriport middels het rapport "Nut en Noodzaak Distriport, Glashelder in Beeld". Het rapport heeft momenteel nog de status van concept.

Het rapport komt uit op een maximale vraag van 50 hectare netto t/m 2020.

"Omdat Distriport 78 hectare netto uitgeefbaar terrein heeft, is er niet voldoende marktvrage om het terrein tot en met 2020 geheel uit te geven. Een deel van de uitgifte vindt na 2020 plaats."

Het uitgiftetempo wordt mede beïnvloed door de economische ontwikkeling. Gezien de huidige onzekerheid in de economie is een vertraging in de vraagontwikkeling te verwachten. Een gefaseerde ontwikkeling ligt voor de hand. Ook belangrijk is of Distriport zich tijdig en goed kan ontwikkelen ten opzichte van het concurrerende aanbod in de omliggende regio's. De concurrentie is in het Stec rapport nadrukkelijk in de beschouwing betrokken.

Afstemmingsconvenant Distriport Noord-Holland en 't Zevenhuis

Op 7 december 2009 hebben de gemeenten Koggenland en Hoorn, Distriport CV, Scholtens Projecten BV en het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord een convenant getekend ten behoeve van de afstemming tussen de ontwikkelingen van Distriport in Koggenland en 't Zevenhuis in Hoorn.

Voor Distriport wordt gedacht aan een ontwikkeling van 78 hectare netto waarvan 8 hectare voor lokale bedrijvigheid.

Met betrekking tot Distriport is afgesproken dat Distriport

- in hoofdzaak de bedrijvendoelgroep Transport, Distributie & Logistiek faciliteert;
- maximaal 40% van 70 hectare = 28 hectare gemengde overige bedrijvigheid mag huisvesten ;
- gemengde overige bedrijvigheid alleen mag huisvesten op kavels groter dan 1,5 hectare;
- maximaal 35 hectare mag ontwikkelen voor de bovenregionale vraag van bedrijven die afkomstig zijn van buiten West-Friesland;
- maximaal 70% van 78 hectare (= 54,6 hectare) vóór 2020 mag realiseren (conform Structuurvisie Noord-Holland).

Opties voor de toekomst van Distriport

In de vergadering van 11 juli 2011 hebben PS aan GS opdragen om in de vergadering van de Statencommissie WEB van 29 september 2011 scenario's voor te leggen voor de toekomst van Distriport.

Een opstelling van en keuze uit scenario's is echter pas opportuun op het moment dat duidelijkheid is ontstaan over de afloop van de diverse juridische procedures. Op het moment dat die duidelijkheid er is zal aan Provinciale Staten een verdere uitwerking van scenario's worden voorgelegd. Bij die verdere uitwerking zullen de scenario's ook worden beoordeeld op bijvoorbeeld financiële en juridische criteria en zal worden beschreven in hoeverre de scenario's bijdragen aan het bereiken van de inhoudelijke doelstelling.

Momenteel zijn er drie opties in beeld om vanuit de positie van de provincie te kunnen sturen op de ontwikkeling van Distriport:

1. De eerste optie voorziet in een verdere ontwikkeling van Distriport door de provincie Noord-Holland zelf. In deze situatie wordt een publieke grondexploitatie opgezet waarbij de risico's en zeggenschap bij de provincie komen te liggen. De provincie zorgt bij deze optie, op basis van het nu in procedure zijnde bestemmingsplan, onder andere voor de verdere planontwikkeling en de productie en uitgifte van bouwrijpe bedrijfskavels.

2. Een tweede optie is dat de ontwikkeling en realisatie van Distriport wordt voortgezet door de provincie in samenwerking met (een) nieuw te selecteren marktpartij(en). De verdere planontwikkeling, productie en uitgifte van bouwrijpe bedrijfskavels vindt dan plaats in PPS-verband waarbij risico en zeggenschap worden gedeeld tussen de publieke (provincie Noord-Holland) en de private partijen. Deze PPS kan plaatsvinden op basis van een overeenkomst of door de instelling van een gezamenlijke rechtspersoon (Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij). Bij deze optie is sprake van een publiek-private grondexploitatie. Voorafgaand aan een eventuele keuze voor een dergelijke optie is het wenselijk om een marktverkenning uit te voeren waarbij nagegaan wordt hoe de huidige interesse bij 'de markt' is om risicodragend in een PPS te participeren.
3. Een derde optie is dat een aanbestedingsprocedure wordt gestart met als doel om een marktpartij te selecteren die de gronden van de provincie overneemt en de verdere ontwikkeling en realisatie van Distriport verzorgt. Bij deze optie is sprake van een private grondexploitatie en zal door de provincie een Programma van Eisen worden opgesteld waar de marktpartij zich aan moet houden. Ook bij deze optie geldt dat voorafgaand aan een eventuele keuze voor deze optie een marktverkenning wenselijk is.

Mogelijk komen er vanuit de discussie intern en extern ook nog andere opties in beeld.

Indien de provincie niet wil sturen op de ontwikkeling van Distriport tot regionaal bedrijventerrein kan de provincie kiezen om het agrarisch gebruik te handhaven of de gronden te verkopen zonder nadere voorwaarden te stellen.

Belangrijk is dat de komende tijd meer duidelijkheid ontstaat over de juridische positie van de provincie Noord-Holland inzake Distriport. De drie juridische sporen zoals hiervoor geschetst (bodempprocedure, Raad van State en Europese Commissie) kunnen leiden tot andere opties en realiteiten en ook tot meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor de provincie om tot een schadeclaim te komen.

Het eerstvolgende juridische moment is de zitting van 5 oktober 2011 waartoe de provincie gedagvaard is.

BIJLAGEN

- Brief Pels Rijcken dd 29 juli 2011
- Rapport Stec Groep dd sep 2011
- Tijdljn "Distriport Historie" dd 7 sep 2011