

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Eerste recht van koop Schipperswal 19**

Zaaknummer: **in aanvraag**

Datum: **12 januari 2021**

Voorgesteld besluit

1. Af te zien van de optie tot eerste recht van koop van het terrein Schipperswal 19;
2. Strabag te berichten conform bijgaande brief.
3. De uitnodiging van Bresix, in overleg te gaan over het sluiten van een intentieovereenkomst tussen de gemeente Roermond en Besix, te accepteren.

Inleiding

Strabag Nederland (hierna Strabag) heeft bij aangetekende brief van 3 december 2020 kennis gegeven van het feit dat men voornemens is het bedrijf te verkopen aan Besix Infra N.V.(hierna: Besix)). In Roermond zijn twee locaties gevestigd, een op de Oude Trambaan 29 en een op de Schipperswal 19. Laatstgenoemde is een asfaltcentrale. Bij mogelijke vervreemding van deze laatste locatie heeft de gemeente een eerste recht tot koop. Na kennisgeving van een voorgenomen verkoop heeft de gemeente twee maanden de gelegenheid kenbaar te maken of van dit eerste recht van koop gebruik wordt gemaakt. De termijn loopt tot 3 februari 2021. Dit is de enige opschortende voorwaarde om de voorgenomen transactie te voltooien. De concerns willen op korte termijn de overname bekendmaken, bij voorkeur op 15 januari 2021. Medewerkers zijn reeds ingelicht.

Argumenten

1.1 Voortbestaan van de asfaltcentrale belangrijk voor werkgelegenheid en het bedrijventerrein

Binnen de asfaltcentrale werken 20 tot 50 personen (exact aantal onbekend). Deze werkgelegenheid blijft bij een overname behouden voor Roermond. Daarnaast is het bedrijf één van de van het water gebruik makende bedrijven op Willem-Alexander. Strabag heeft reeds een duurzame en circulaire productie in gang gezet. Zo maakt het bedrijf gerecycled asfalt, en verwerkt het de resten keukenbladen. De Stationsstraat in Swalmen is met zo'n gerecycled mengsel geasfalteerd.

Besix wil zowel het vervoer over water intensiveren als ook verder inzetten op duurzame en circulaire productie. Besix is een Belgische grondmaatschappij en heeft 7 asfaltcentrales in België. Het bedrijf is internationaal actief (Europa, Midden Oosten, Australië). Sinds 1992 is Besix ook actief in Nederland en werkt nauw samen met Heijmans wegenbouw en Strabag. De interesse voor de vestiging in Roermond is ontstaan omdat de asfaltcentrale in Roermond een voorloper is in innovatie (lab innovatie). De asfaltcentrale in Roermond loopt ver vooruit op de asfaltcentrales in België en moet dan ook een voorbeeld zijn voor de 7 vestigingen in België.

1.2 De grond is niet nodig voor ontwikkelingen.

Vanuit de ontwikkeling Jazz City is nu geen aanleiding voor het verwerven van deze locatie. De ontwikkeling richt zich vooral op het gebied ten westen van het DOR. Door de nieuwe functie van de Jazz City Hall voornamelijk als logistiek centrum ten behoeve van het DOR en de realisatie van de parkeergarage van het DOR is er geen duidelijke fysieke relatie meer van de locatie van Strabag met Jazz City of het DOR. Bovendien blijven VARO en Menten op de huidige locatie

gevestigd. Ook het bedrijfsverzamelgebouw aan de Schipperswal is van derden en verwerving ligt niet voor de hand.

1.3 *Het is overgaan tot koop óf laten vervallen van het eerste recht van koop*

Het ten gunste van de gemeente bedongen voorkeursrecht betreft een afspraak tussen Strabag en de gemeente. Indien de gemeente geen gebruik maakt van deze optie, komt het recht te vervallen. Wat overblijft is het maken van nieuwe afspraken met Besix.

1.4 *Intentieovereenkomst tussen Besix en de gemeente Roermond*

Op 22 januari 2021 en 26 januari 2021 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Roermond (wethouders Schreurs en Waajen-Crins, L. van den Bongard), Strabag (M. Goossens, T. Eilert) en Besix (J. Polet, K. van Eijk).

In dit overleg is namens de gemeente Roermond aangegeven dat de gemeente Roermond nu geen gebruik (kan) maken van het eerste recht van koop. Aangegeven is dat het perceel Schipperswal 19 bij toekomstige ontwikkeling van belang zou kunnen zijn voor de gemeente Roermond. In dat kader zou de gemeente Roermond graag met Besix afspraken maken hoe partijen zich tot elkaar verhouden indien de bedrijfsactiviteiten door Besix worden beëindigd of wanneer het bedrijventerrein zou worden herontwikkeld. Besix heeft zich middels een brief d.d. 26 januari 2020, ref: MvG-0-GRO, jegens de gemeente Roermond bereid verklaard met de gemeente Roermond in overleg te gaan om te komen tot een intentieovereenkomst inzake perceel Schipperswal 19, op welk perceel nu het eerste recht van koop is gevestigd.

Kanttelingen en risico's

1.1 *Over laten gaan eerste recht van koop is geen optie*

Zoals in argument 1.3 aangegeven is over laten gaan van eerste recht van koop niet mogelijk. Om het recht weer te krijgen zouden er nieuwe onderhandelingen met Besix gestart moeten worden.

1.2. *Er lopen onderhandelingen met Waterschap Limburg om binnendijs te komen*

Waterschap Limburg heeft eind 2018 gekozen voor een voorkeursvariant die de locatie buitendijs laat liggen. In dit geval komt er een nieuwe wand tussen het perceel en de Mijnheerkensweg. Er lopen onderhandelingen tussen nu Strabag en het Waterschap om deze kade aan de waterkant te leggen. Dit maakt integraal onderdeel uit van het project hoogwater Willem-Alexander waar de gemeente Roermond sinds eind 2018 de kar trekt. De extra kosten voor het binnendijs leggen is circa €2mln. Hoewel wordt geprobeerd dit via een constructie CEF-subsidie en havenbedrijf te financieren is het niet uitgesloten dat ook de perceeleigenaar een forse bijdrage moet doen. Een tegen het water beschermd perceel is meer waard dan een niet tegen het water beschermt perceel. Mogelijk betreft Besix dit onderwerp in de intentieovereenkomst.

Historisch overzicht

- Juli 2011 – collegebesluit: Verkrijging optie(recht) tot koop, opgenomen in een optieovereenkomst met Asfaltfabriek Roermond B.V. Dit optierecht kan in 2021 worden geëffectueerd. (14 juli 2011). Dit optierecht is door gemeente gekocht voor €400.000.
- Januari 2015 – Overdracht rechtsverhouding door Asfaltfabriek Roermond B.V. aan Strabag B.V., met goedkeuring van de gemeente Roermond.

- April 2017 – collegebesluit tot niet nemen definitief standpunt op inroepen optierecht en optierecht omzetten tot eerste recht van koop. Dit op verzoek brief Strabag september 2016. (1599 – 11 april 2017)
- September 2018 – collegebesluit tot het opnemen van eerste recht tot koop in een overeenkomst. (3902 – 25 september 2018)
- November 2018 – ondertekening overeenkomst (21 november 2018)
- December 2020 – Strabag vraagt in een brief of gemeente optie tot koop wil lichten in verband met overname door Besix.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Communicatie en participatie

Niet van toepassing

Uitvoering en evaluatie

Brief wordt aangetekend aan Strabag verzonden.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Opmerkingen Bedrijfsvoering zijn verwerkt in het voorstel.

Publicatiedatum voorstel

Publicatie nadat Strabag op de hoogte is gesteld.