

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2016-006330

Onderwerp

Raadsvoorstel sanering Van Puijenbroek

Datum voorstel **Datum raadsvergadering**
11 juli 2023

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Kennis te nemen van de passage in de eerder gesloten anterieure overeenkomst met Van Puijenbroek waarin aanvankelijk is afgesproken:
 - A. dat de sanering van gemeentegrond – geraamd op € 400.000 - door Van Puijenbroek zou worden uitgevoerd;
 - B. dat de storting door Van Puijenbroek in de reserve bovenwijkse voorzieningen – ad € 400.000 verrekend kon worden met de saneringskosten;
 - C. dat er aldus met gesloten beurzen niets afgerekend zou worden t.a.v. sanering en storting in reserve bovenwijkse voorzieningen;
2. Kennis te nemen van het feit dat de door Van Puijenbroek uitgevoerde sanering op de gronden van de gemeente goedkoper blijkt uit te vallen (€ 301.624);
3. Kennis te nemen van het nieuwe onderhandelingsresultaat dat partijen de bespaarde saneringskosten samen delen (ieder krijgt de helft van het afgerond voordeel ad € 100.000, zijnde € 50.000);
4. Een en ander als volgt in de Begroting 2023 te verwerken:
 - A. Storting € 400.000 in reserve bovenwijkse voorzieningen;
 - B. Saneringskosten ad € 301.625 komt ten laste van de reserve bovenwijkse voorzieningen;
 - C. Kosten onderhandelingsakkoord ad € 48.375 komt ten laste van de Algemene weerstandsreserve;
5. De mutaties zoals vermeld bij punt 4 met elkaar te verrekenen (aldus betaalt Van Puijenbroek per saldo € 50.000 aan de gemeente).

Inleiding

In het kader van de herontwikkeling van de locatie Van Puijenbroek zijn wij een aantal jaar geleden de onderhandelingen met Van Puijenbroek gestart om tot een anterieure overeenkomst te komen. Voor de onderhandelingen bleek een verontreiniging op gemeentegrond naast de Watermolenstraat aanwezig te zijn. Gezien de financiële positie van de gemeente en de locatie van de verontreiniging (vlakbij het terrein van Van Puijenbroek), hebben wij tijdens de onderhandelingen ingezet op een bodemsanering die door Van Puijenbroek uitgevoerd en betaald zou worden. Het standpunt van Van Puijenbroek was echter dat zij de sanering niet zouden betalen en uitvoeren omdat zij niet verantwoordelijk zijn voor de verontreiniging op gemeentegrond.

Daarnaast hebben wij aangegeven de volledige bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen te willen ontvangen. Hiervan gaf Van Puijenbroek aan ook geen bijdrage te willen doen omdat zij in

Ambtelijke bijstand: Judith Kluijtmans
Zaaknummer 2016-006330

Agendapunt:

vergelijking met andere woningbouwprojecten, significant hogere inspanningen hebben verricht voor natuur- en groencompensatie en behoud van cultuurhistorische waarden. Het gaat hier om inspanningen, deels buiten de ontwikkellocatie gelegen, waarvoor inzet van de reserve bovenwijkse voorzieningen passend zou zijn. Denk aan de grote natuur- en waterinvestering ten zuiden van het plangebied en de restauratie van de bestaande monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden/gevels. Ook wordt de openbare ruimte op een hoogwaardiger niveau aangelegd dan wat gebruikelijk is binnen onze gemeente. Alles op kosten van Van Puijenbroek.

Uiteindelijk is de uitkomst van de onderhandelingen geweest dat Van Puijenbroek de volledige bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen betaalt en dat zij de sanering van de gemeentegrond uitvoeren op kosten van de gemeente.

Rekening houdend met de extra inspanningen die Van Puijenbroek in het gebied uitvoert, is afgesproken het project met gesloten beurs te realiseren. Dat betekent concreet dat besloten is de bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen te vereffenen met de saneringskosten, ongeacht de uiteindelijk werkelijke hoogte van de saneringskosten. Dit onderhandelingsresultaat is in de anterieure overeenkomst opgenomen.

De privaatrechtelijke verplichting die het college met het sluiten van de anterieure overeenkomst is aangegaan moet nu in financiële zin een vertaling krijgen. Dit is aan de gemeenteraad.

In mei 2022 is hiervoor een eerste voorstel aan de raad voorgelegd. Na het goede werk van uw raad als controlerend orgaan heeft uw raad het college opdracht gegeven om een nieuw voorstel voor te leggen en daarbij een duidelijk onderscheid te maken in de (beargumentering van de) dekking van de bodemsanering enerzijds en de overige kosten anderzijds.

Argumenten

1.1 We moeten de verontreiniging saneren uit oogpunt van veiligheid en wet- en regelgeving

Het verontreinigde gebied ligt in de nabije toekomst midden in een nieuwe woonwijk. In de wijk komen naar verwachting veel gezinnen met kinderen te wonen. Spelen in het openbaar groen wordt gestimuleerd. Het is onverantwoord een ernstige verontreiniging met zware metalen niet te saneren in een openbaar toegankelijk gebied. Er ontstaat in de toekomstige situatie een humaan risico en we zijn dus uit oogpunt van wetgeving gedwongen de verontreiniging te saneren.

Het volledig saneren van de grond, zoals bijvoorbeeld in het verleden bij Boschkens is uitgevoerd, blijkt financieel en technisch niet betaalbaar. Sanering door middel van een leeflaag is technisch wel haalbaar en ook gebruikelijk in dit soort situaties. Het verwijderen van alle verontreiniging is namelijk erg complex en waarschijnlijk zelfs niet mogelijk en veel duurder dan door het aanbrengen van een leeflaag. Daarnaast zouden er erg veel bomen van de tuin van Huize Anna sneuvelen bij een volledige sanering. Sanering door een leeflaag, zoals wordt voorgesteld, voldoet aan alle wet- en regelgeving

2.1 Sanering met een leeflaag heeft Van Puijenbroek € 301.625 gekost

Inmiddels heeft Van Puijenbroek het hele terrein gesaneerd, ook het perceel van de gemeente. In totaal heeft de sanering van het perceel van de gemeente met bijbehorende onderzoeken € 301.625 inclusief BTW gekost, zie bijlage 1.

Naar aanleiding van de vorige raadsvergadering en de werkelijke kosten van de sanering hebben wij de afgelopen tijd met Van Puijenbroek onderhandeld over de totale kosten die wij aan Van Puijenbroek moeten betalen. Naar aanleiding van deze onderhandelingen heeft Van Puijenbroek aangegeven een beperkt verlies te willen nemen. Afgesproken is dat de gemeente in totaal €

Agendapunt:

350.000 aan Van Puijenbroek zal betalen in plaats van € 400.000. Dit bedrag zal aangepast worden in de anterieure overeenkomst.

4.1 De kosten van bodemsanering worden normaliter uit de AWR gedekt

Wij stellen voor de € 301.625 te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. Meestal wordt een sanering van verontreinigingen op gemeentegrond gedekt uit de AWR, maar in dit geval heeft de sanering plaatsgevonden omdat het nieuwe woongebied wordt gerealiseerd en heeft de hele wijk uiteindelijk profijt van de sanering. Daarom wordt in dit geval voorgesteld de kosten te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

4.2 De overige € 48.375 kan gedekt worden uit de AWR

Voorgesteld is om de € 301.625 die voor de sanering nodig is te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. Bij de resterende € 48.375 gaat het om een eenmalige last die we moeten nemen en dan is de algemene weerstandsreserve gelet op het karakter van de kosten de beste optie. Wij stellen dus voor dit bedrag te dekken uit de algemene weerstandsreserve.

4.3 Van Puijenbroek betaalt daarnaast nog meer

Bij elk nieuwbouwproject betaalt een ontwikkelaar in principe een bijdrage aan de gemeentelijke reserve bovenwijkse voorzieningen, groen en verfraaiing gemeente. Ook worden de door de gemeente gemaakte en nog te maken ambtelijke kosten en externe kosten door de ontwikkelaar betaald. Voor Van Puijenbroek betekent dit dat ongeveer € 400.000 aan de reserve bovenwijkse voorzieningen wordt bijgedragen en dat nog € 230.000 aan ambtelijke kosten worden betaald. Daarnaast worden voor de vergunningaanvragen ruim € 500.000 aan leges betaald, conform onze legesverordening.

Kanttekeningen

4.1 Gebleken is dat we de € 400.000 niet volledig onder de noemer sanering hadden mogen onderbrengen

In de inleiding van dit voorstel is toegelicht wat het financiële eindresultaat van de onderhandelingen met Van Puijenbroek is, en hoe we hiertoe zijn gekomen. Tijdens de raadsvergadering in mei 2022 kwam naar voren dat de € 400.000 die wij Van Puijenbroek moeten betalen om de ontwikkeling (zoals overeengekomen) met gesloten beurs te realiseren niet volledig benut wordt voor het uitvoeren van de sanering.

Het college is een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan voor het totaalbedrag van € 400.000, die nagekomen moet worden. Na de raadsvergadering van mei 2022 is, na nieuwe onderhandelingen met Van Puijenbroek, overeengekomen het verschil tussen de werkelijke saneringskosten en het bedrag als afgesproken in de anterieure overeenkomst, te middelen. Nu de saneringskosten bekend zijn, zal geen € 400.000, maar € 350.000 door de gemeente betaald moeten worden. Van Puijenbroek zal € 400.000 storten in de reserve bovenwijkse voorzieningen. Deze mutaties kunnen met elkaar verrekend worden.

4.2 De financiële afspraken in de anterieure overeenkomst kunnen mogelijk als staatsteun worden aangemerkt

Omdat de gemeente en Van Puijenbroek zijn overeengekomen dat de gemeente Van Puijenbroek € 350.000 betaalt om de ontwikkeling met bijna gesloten beurs te realiseren, maar de kosten van de

Agendapunt:

sanering slechts € 301.625 bedragen, zou de resterende € 48.375 kunnen worden beschouwd als staatssteun.

Het is nooit de intentie geweest om Van Puijenbroek staatssteun te geven. Er is daarom onderzocht of de steun verleend kan worden op grond van de zogenoemde De-minimisverordening. Op grond van deze verordening kan per onderneming maximaal € 200.000 steun in drie opeenvolgende belastingjaren worden verleend, zonder dat deze vooraf hoeft te worden aangemeld bij de Europese Commissie. De gedachte achter de De-minimisverordening is dat deze steun dusdanig laag is dat deze geacht moet worden niet van invloed te zijn op de handel tussen lidstaten. Daarmee voldoet de steunmaatregel formeel gezien niet aan de criteria van artikel 107, lid 1, VWEU (staatssteun), zodat de steun niet hoeft te worden aangemeld bij de Europese Commissie.

Van Puijenbroek is geïnformeerd over het feit dat het om De-minimissteun gaat en heeft verklaard in de afgelopen twee jaar geen de-minimissteun te hebben ontvangen. De steun is daarmee niet in strijd is met het staatssteunrecht. Gezien de vele extra's die Van Puijenbroek in het gebied heeft gerealiseerd is er sprake van een verantwoorde bijdrage.

Financiën

Er is geen dekking binnen de gemeentebegroting, noch binnen de begroting van het project. Om de kosten voor de sanering te dekken stellen wij u voor om een budget van € 301.625 beschikbaar te stellen en deze eenmalige kosten te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Om de kosten uit het onderhandelingsakkoord uit de anterieure overeenkomst te dekken gaat het om een eenmalige last die we moeten nemen. Wij stellen dus voor om een budget van € 48.375 beschikbaar te stellen en deze eenmalige kosten te dekken uit de algemene weerstandsreserve. In het fonds bovenwijkse voorzieningen zal € 400.000 worden gestort door Van Puijenbroek.

Samenwerking

Niet van toepassing.

Communicatie

De sanering is meegenomen in de sloop en sanering van het voormalige fabrieksterrein van de familie Van Puijenbroek. Hier is over gecommuniceerd met omwonenden.

Vervolg

Indien de gemeenteraad akkoord gaat zal het saldo van € 50.000 worden overgemaakt door Van Puijenbroek voor de finale afwikkeling van enerzijds sanering en anderzijds storting in de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Bijlagen

Bijlage 1: Onderbouwing van de saneringskosten en bijbehorende onderzoeken

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester

Ruud Lathouwers, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2023

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de passage in de eerder gesloten anterieure overeenkomst met Van Puijenbroek waarin aanvankelijk is afgesproken:
 - A. dat de sanering van gemeentegrond – geraamd op € 400.000 - door Van Puijenbroek zou worden uitgevoerd;
 - B. dat de storting door Van Puijenbroek in de reserve bovenwijkse voorzieningen – ad € 400.000 verrekend kon worden met de saneringskosten;
 - C. dat er aldus met gesloten beurzen niets afgerekend zou worden t.a.v. sanering en storting in reserve bovenwijkse voorzieningen;
2. Kennis te nemen van het feit dat de door Van Puijenbroek uitgevoerde sanering op de gronden van de gemeente goedkoper blijkt uit te vallen (€ 301.624);
3. Kennis te nemen van het nieuwe onderhandelingsresultaat dat partijen de bespaarde saneringskosten samen delen (ieder krijgt de helft van het afgerond voordeel ad € 100.000, zijnde € 50.000);
4. Een en ander als volgt in de Begroting 2023 te verwerken:
 - A. Storting € 400.000 in reserve bovenwijkse voorzieningen;
 - B. Saneringskosten ad € 301.625 komt ten laste van de reserve bovenwijkse voorzieningen;
 - C. Kosten onderhandelingsakkoord ad € 48.375 komt ten laste van de Algemene weerstandsreserve;
5. De mutaties zoals vermeld bij punt 4 met elkaar te verrekenen (aldus betaalt Van Puijenbroek per saldo € 50.000 aan de gemeente).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 11 juli 2023.

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Frits Harteveld

Mark van Stappershoef