

Advies aan het college

Opsteller

Oosterveen, Elsemarie

Portefeuillehouder

Hedwich Rinkes

Vergadering van

College d.d. 23 Jan 2024

Kenmerk

Z.22.387279 / D.23.1711540

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

reservering grond IBF

Onderwerp

Reservering grond IBF voor Heijmans Facilitair Bedrijf B.V. (hierna te noemen Heijmans)

Voorgesteld besluit

1. Vaststellen van de bijgevoegde reserveringsovereenkomst met Heijmans, voor reservering van een perceel bedrijfsgrond op het IBF

Definitief besluit**Inleiding**

Eind 2021 hebben IIBO en Heijmans overeenstemming bereikt over de overname van de geautomatiseerde woningbouwfabriek op het IBF. Inmiddels is deze overname geëffectueerd, en heeft Heijmans ook een aangrenzend perceel (ca. 20.340 m²) aangekocht. Daar is de afgelopen tijd druk gebouwd aan een verdubbeling van de bestaande productiecapaciteit. De totale investering die hiermee gemoeid is bedraagt ruim € 25 miljoen.

Destijds zijn met Heijmans zijn afspraken gemaakt voor de reservering van een aangrenzend perceel (groot ca. 23.555m²) voor een periode van 2-3 jaar, bedoeld voor verdere uitbreiding in de toekomst. Vanwege het Didam-arrest hebben we alle lopende reserveringsafspraken op het IBF, waaronder deze, op moeten zeggen en is een selectieprocedure doorlopen. Voor het onderhavige perceel is Heijmans als selectiekandidaat uit de bus gekomen. Hiermee is aan de voorwaarden voldaan om 1-op-1 met Heijmans verder te kunnen.

Vanwege het grote investeringsvolume dat met de nieuwe fabriek gemoeid is, vraagt Heijmans nu – in lijn met afspraken die eerder bij de overname gemaakt zijn – om een langere reserveringsperiode. Ons

standaardreserveringsbeleid gaat uit van een maximale reserveringsperiode van 3x een half jaar. Het college heeft de bevoegdheid om hier in voorkomende gevallen van af te wijken.

Beoogd effect

1. Het sluiten van een reserveringsovereenkomst met Heijmans voor een periode van anderhalf jaar, met de mogelijkheid om deze nog een keer met een jaar te verlengen.

Argumenten

1.1 Heijmans laat zien dat ze op voortvarende wijze bezig zijn met hun plannen in Heerenveen.

Dit blijkt uit de overname van IIBO, het aankopen van extra grond en investering in gebouwen en machines voor verdubbeling van de huidige productiecapaciteit.

1.2 Hiermee geven we Heijmans gelegenheid om hun nieuwe activiteiten op een goede manier op te zetten en binnen het concern in te passen.

Het hebben van een eigen productielocatie is voor Heijmans een nieuwe activiteit binnen het totale concern. Het vraagt tijd en aandacht om dit op een goede manier vorm te geven.

1.3 Hiermee geven we Heijmans zicht op uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst, zonder dat ze op korte termijn weer (opnieuw) moeten investeren.

Hoewel Heijmans zeker voornemens is om de productiecapaciteit in de toekomst opnieuw uit te breiden, is de nieuwe fabriek een behoorlijke investering. De aanwezigheid van extra uitbreidingsruimte is mede reden geweest om te kiezen voor overname van een bestaande productielocatie. Gezien de omvang van de investering die tot dusverre is gedaan in de locatie Heerenveen, is het begrijpelijk dat men eerst de uitwerking van de huidige investeringen wil afwachten.

Risico's of kanttekeningen

1. *Hiermee wijken we af van de standaardtermijnen van ons reserveringsbeleid en scheppen we mogelijk een precedent voor andere gevallen.*

Er zijn echter weinig plannen/ontwikkelingen op het IBF met een vergelijkbare omvang qua oppervlakte en investeringsvolume.

2. *Er bestaat altijd een risico dat de reservering niet geëffectueerd wordt door Heijmans.*

In dat geval kan het perceel aangeboden worden aan de eerstvolgende kandidaat op de reservelijst, ofwel – bij het ontbreken van een reservekandidaat – opnieuw op de markt worden aangeboden.

Communicatie

Afgestemd met adviseur communicatie: Henderika Buma (enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd)

Financiën

Afgestemd met adviseur financiën: Sibrand Altenburg

Voor de reservering van de kavel is Heijmans een vergoeding verschuldigd van 2% van de koopsom (excl. BTW). Deze reserveringsvergoeding wordt ingeval van aankoop en overdracht van de grond binnen 1 jaar na aanvang van de reserveringsperiode in mindering gebracht op de overeengekomen koopsom van de grond. Met de overeengekomen koopsom is rekening gehouden in de grondexploitatie van IBF.

Afstemming met andere afdelingen en/of griffie

Dit advies is afgestemd met de jurist grondzaken van de afd. RO, die positief adviseert.

Bijlagen

- concept reserveringsovereenkomst