Provinciale Staten

Provincie Zeeland

Vragen van het lid der Staten ingevolge artikel 44 reglement van orde

AANHANGSEL

tot de notulen van de provinciale staten van Zeeland **2004 nummer 70.**

Vragen ingevolge artikel 44 van het reglement van orde van Mevr. G.K.T. van der Giessen, fractie D'66 inzake Overname Flushing Marine Terminal door Schelde Maas
(ingekomen 21 december 2004)

Toelichting:

Exploitatiemaatschappij Schelde Maas, gevormd door het havenschap Zeeland Seaports en het Gemeentelijk Havenbedrijf Rotterdam heeft de Flushing Marine Terminal overgenomen voor 19.5 miljoen en deze vervolgens vrijwel direct in erfpacht uitgegeven aan het grootste havenbedrijf in Zeeland, Verbrugge Terminals.

De Statenfractie van D66 is van mening dat het college van Gedeputeerde Staten zich op 14 januari in een openbaar debat met Provinciale Staten politiek moet verantwoorden over de gang van zaken rond de E.S.M. zoals uit de doeken gedaan in de PZC van 18 december jongleden en voor dit debat de Staten van informatie moet voorzien over tenminste de volgende twee zaken:

1. Waarom is er sprake van erfpacht aan Verbrugge terminals en niet van koop door Verbrugge Terminals.

2. Waarom is er geen surseance van betaling c.q. faillissement afgewacht i.p.v. deze reddingsoperatie

Antwoorden van gedeputeerde staten:

1. Zowel Zeeland Seaports als ESM voeren als beleid dat bij voorkeur erfpachts-transacties plaatsvinden i.p.v. verkoop.

2. Omdat met deze transactie zowel grip op de toekomstige ontwikkelingen is verkregen als dat er sprake is van een positief rendement op de transactie. Verder verwijzen wij naar bijgaand feitenrelaas.

MIDDELBURG, 11 januari 2005

Namens de fractie van D'66,

G.K.T. van der Giessen

Gedeputeerde staten,

Drs. W.T. van Gelder
Mr. Drs. L.J.M. Verdult

statenstukken

De vergadering van het Dagelijks Bestuur d.d.: 22 december 2004 Datum: 21 december 2004
De vergadering van het Algemeen Bestuur d.d.: 22 december 2004 Bijlage(n):

Onderwerp: Transacties Flushing Marine Terminal

Aan: het Algemeen Bestuur van Zeeland Seaports:
Abdijplein 6, Middelburg

Inleiding:

Begin november 1999 besloot Flushing Marine Terminal B.V. (FMT) zich te vestigen in Vlissingen-Oost en aldaar een overslag- en distributieterminal tot ontwikkeling te brengen. De ideale ligging aan diep vaarwater en de bereikbaarheid ervan door middel van een nog aan te leggen spooraansluiting waren van doorslaggevende betekenis voor de komst van FMT naar Vlissingen-Oost.
Overeenstemming werd bereikt over de verkoop van een perceel grond, gelegen tussen de vestigingen van Pechiney Nederland N.V. en VOPAK (v.m. Eurogas Terminals C.V.).

Overeengekomen condities:

- oppervlakte terrein circa 36 ha.
- gefaseerde afname
- verkoopprijs per m2:
- a. optie 1: NLG 80,00/m2 in het geval Zeeland Seaports (ZSP) voor haar rekening en risico zorgdraagt voor de aanleg van een kadefaciliteit (o.a. bouw kademuur, verdieping haven);
- b. optie 2: NLG 22,50/m2 in het geval dat FMT voor haar rekening en risico zorgdraagt voor de aanleg van een kadefaciliteit (o.a. bouw kademuur, verdieping haven);
- FMT ontvangt van ZSP een bedrag van ca. NLG 2 mln als bijdrage in de kosten van aan te leggen terminalinfrastructuur;

Op 2 november 2000 werd ten overstaan van notariskantoor De Brauw Blackstone Westbroek te Rotterdam een akte verleden, inhoudende:

a. de afspraak dat het onderhavige terrein in twee fasen zal plaatsvinden, te weten:
b, de levering van de 1e fase, ter grootte van ca. 18 ha. vindt plaats per 2 november 2000;
c. de levering van de 2e fase, ter grootte van ca. 14 ha. vindt plaats uiterlijk 6 jaar na de levering van de 1e fase, of zoveel eerder als FMT wenst;
d. de verkoopprijs bedraagt NLG 22,50/m2 omdat FMT de kadefaciliteit voor haar rekening en risico zal realiseren;
e. indien een houder van een hypotheek op het verkochte (1e fase) de executie heeft aangezegd van het verkochte (1e fase), is ZSP verplicht op eerste schriftelijke afroep van FMT het verkochte (1e fase) en de op de grond gerealiseerde opstallen en werken, exclusief door FMT geplaatste kranen, van FMT terug te kopen (putoptie)
f. indien FMT tekortschiet in haar verplichtingen (betaling koopsom en realisering kade) heeft FMT op eerste schriftelijke afroep van ZSP de plicht het verkochte (1e fase) terug te verkopen aan ZSP (calloptie);
g. de door ZSP te betalen koopprijs (bij putoptie en bij calloptie) bedraagt 90% van de historische kostprijs van het verkochte (1e fase) en de op de grond gerealiseerde opstallen en werken, met een maximum van NLG 20 mln.

Op 1 november 2002 werd ten overstaan van notariskantoor Loyens Loeff de akte voor de 2e fase verleden, inhoudende:

a. de levering van een tweetal percelen grond, ter gezamenlijke grootte van ca. 14.63.49 ha.;
b. de (vanaf 2000 geïndexeerde) koopsom bedroeg € 1.676.176,68, ofwel € 11,45 (NLG 25,24) per m2;
c. inspanningsverplichting van FMT om een kadevoorziening over de gehele lengte van de oever aan de Quarleshaven te realiseren;

Participatiemaatschappij Mainport Rotterdam Beheer B.V. (PMR) was bij die transactie betrokken in de hoedanigheid van aandeelhouder in FMT.
Ter informatie; de verhouding in het aandeelhoudersschap in FMT is als volgt:
Vervat: 2/3
PMR : 1/3
De zeggenschap in PMR is vervolgens: Havenbedrijf Rotterdam 50% - NIB Capital 50%.

Bouw kadefaciliteit:

Zoals hiervoor is aangegeven heeft FMT gekozen voor de optie om voor eigen rekening en risico de kadefaciliteit te realiseren. Belangrijkste reden hiervoor was dat binnen de Vervat-Groep een aannemingsbedrijf (MNO-Vervat) tegen een veronderstelde sterk concurrerende aanneemsom de kade kon bouwen.

In opdracht van FMT is door Adviesbureau Lingen & van der Stoep een ontwerp gemaakt voor de kadeconstructie.
Op ons verzoek heeft Ingenieursbureau Lievense het ontwerp nader bestudeerd en becommentarieerd.
Het ontwerp is vervolgens door FMT, ter verkrijging van de benodigde (bouw)vergunningen toegestuurd aan de gemeente Vlissingen. De gemeente Vlissingen heeft de gevraagde bouwvergunning verleend.

In onze opdracht heeft Lievense regelmatig inspecties uitgevoerd tijdens de bouw van de kadeconstructie.
Geconstateerd werd dat de uitvoering van het werk verzorgd was, doch ten aanzien van het ontwerp bleven twijfels.
In juni 2002 is door Lievense een eindbeoordeling van de kadeconstructie opgemaakt. Deze beoordeling is toegezonden aan FMT, waarna tussen partijen nader is gediscussieerd over de inhoud ervan.
De eindbeoordeling is vervolgens door Lievense herzien. De conclusie was dat de stabiliteitsberekeningen van het talud theoretisch kloppen, doch dat voor een getijdengebied een ongebruikelijk steil talud is toegepast.

(Terug)kooptransactie door ESM:

Conform gemaakte afspraken was de oorspronkelijke grondtransactie tussen FMT en ZSP, zoals hiervoor aangegeven, in ESM-verband gebracht. De grondwaarde is door ZSP ingebracht in ESM, terwijl de ontvangen koopsommen van FMT “doorbetaald” zijn aan ESM.

Gelet op het feit dat de verwachte havenontwikkelingen op de FMT-terminal achter- of wegbleven dreigde FMT in een staat van faillissement te geraken.

Twee of misschien wel meer opties waren mogelijk:

a. geen interventie door ESM en de reële mogelijkheid dat, na te verwachten faillissement, de regie over de toekomstige benutting van de FMT-terminal in handen komt van een curator;
b. aankoop van de FMT-terminal door ESM om daarmee zelf de regie te kunnen verkrijgen over de bestemming ervan.

Voor de laatste optie is gekozen, te meer omdat ten aanzien van het gebruik van de terminal met een serieuze kandidaat vergaande afspraken konden worden gemaakt. Overigens hadden zich in het afgelopen jaar diverse andere partijen zich gemeld voor het af- of overnemen van de FMT-terminal. Geen van die potentiële acquisities heeft echter geleid tot het gewenste resultaat.

Door FMT werd de minimale koopprijs aanvankelijk gesteld op circa € 25 mln.
Inmiddels was ten behoeve van de vaststelling van de waarde van de FMT-terminal een drietal taxaties uitgevoerd. De door alle drie de taxateurs vasgestelde waarden liggen ruimschoots boven de aankoopprijs.

Van belang zij nog te vermelden dat door FMT, blijkens verklaring van BDO Accountants te Rotterdam, per juni 2002 al voor een totaalbedrag van NLG 33,5 mln. (€ 15,2 mln) geïnvesteerd in infra- en suprastructuur. Dit had op dat moment alleen betrekking op de 1e fase. Bij dit investeringsbedrag moet tenminste de koopsom voor het perceel grond, 2e fase, ad € 1,7 mln worden opgeteld en daarnaast nog – ons onbekende – investeringen in bouwrijpmaken etc. van dit grondperceel.

Rekening houdend met vorenstaande is tussen ESM en FMT overeenstemming bereikt over de terugkoop van de FMT-terminal (inclusief opstallen, terrein- en wegverharding, omheining, riolering en andere nutsvoorzieningen, sprinklerinstallatie) voor een totaalbedrag ad € 19,5 mln.

Op basis van deze aankoopsom, en daarbij opgeteld te maken kosten voor herstel c.q. renovatie van de kadeconstructie is in grote lijnen overeenstemming bereikt met Verbrugge Terminals over de over- c.q. afname van de FMT-terminal. Gerekend over een periode van 25 jaar wordt een positieve Nettocontante waarde geraamd.

Tot zover een nadere uiteenzetting van de diverse onderlinge (grond)transacties tussen Zeeland Seaports, FMT en ESM.

Terneuzen, 22 december 2004.

Het Dagelijks Bestuur van Zeeland Seaports,

Drs. G.L.C.M. de Kok, voorzitter.

Drs. R. Blacquière, secretaris.