

Voorstel aan de gemeenteraad

Vrijgave krediet voor strategische verwerving overslag- en verwerkingslocatie voor grondstoffen beheer openbare ruimte

Beleidsveld	Openbare Ruimte, Circulaire Economie
Organisatieonderdeel	Stadsbedrijven
Opsteller	Wesley van de Kraats
Kenmerk	11334751
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Een krediet van € 20.298.000,- beschikbaar te stellen uit het programma Openbare Ruimte voor de strategische verwerving van een perceel grond met een bedrijfscomplex bestaande uit diverse bedrijfshallen, kantoorruimten, een zelfstandig kantoorgebouw, buitenterreinen en parkeerplaatsen alsmede alle verdere bestanddelen gelegen aan de Sophialaan 7-31 te Utrecht:
 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie E nummer 1049 (ged), groot 15.752 m²
 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 696 (ged), groot 658 m²
 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 698 (ged), groot 105 m²
 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie E, nummer 1050, groot 143 m²
 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 295, groot 12387 m²
 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 578, groot 430 m²
 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 296, groot 320 m²
 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 226, groot 6255 m²
 - Plaatselijk bekend nabij Sophialaan 7 (langshaven) recht van erfpacht kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie 535, groot 1190 m²

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op het voorstel/de bijlagen 'Verwerving overslag- en verwerkingslocatie voor grondstoffen beheer openbare ruimte' op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b van de Wet open overheid totdat de koopovereenkomst is ondertekend of als de koop definitief niet doorgaat.

In het raadsvoorstel en de bijlagen worden financiële uitgangspunten en gegevens over de strategische aankoop van de locatie De Trip vermeld. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële en onderhandelingspositie van de gemeente bij verwerving negatief beïnvloeden doordat de verkopende partij deze informatie bij de onderhandelingen kan gebruiken. De gemeente heeft er financieel belang bij deze gegevens niet openbaar te maken.

Samenvatting

Voor het beheer en onderhoud van de stad en voor de inzameling van reststromen uit de stad is ruimte nodig. Deze ruimte wordt binnen de gemeentegrenzen steeds schaarser en kostbaarder. Dit gaat ten koste van de ambities die de gemeente Utrecht heeft om een circulaire stad te zijn. Ruimte om grondstoffen tijdelijk op te slaan is steeds beperkter en bedrijven die grote hoeveelheden gemeentelijke grondstoffen verwerken, dreigen de stad te moeten verlaten.

Om die reden is een ruimtelijke interventie nodig waarmee we als gemeente onze grondpositie versterken. Het college heeft besloten om grond te verwerven met het doel om op deze locatie een grondstoffen- en reststromenoverslag- en verwerkingslocatie te realiseren en vraagt de raad met dit besluit om het krediet ter beschikking te stellen. De beschikbare grond is in Utrecht echter schaars. De verwerving van deze locatie (*zie bijgevoegde luchtfoto*) is een unieke kans die zich slechts eens per decennium voordoet. Met deze aankoop scheppen we een belangrijke randvoorwaarde om de (meeste) grondstoffen (bijvoorbeeld verharding) en reststromen (bijvoorbeeld papier) in te zamelen en/of te hergebruiken in de stad, waardoor de gemeente Utrecht een cruciale stap in haar circulariteitsambities realiseert.

Context

Aanleiding

In het coalitieakkoord is een van de drie belangrijkste onderwerpen de klimaatcrisis. Een belangrijk onderdeel van het aanpakken van de klimaatcrisis is het circulair gebruiken van onze grondstoffen. In 2023 heeft de gemeenteraad Utrecht Circulair 2020-2023 vastgesteld. Samen met bedrijven, instanties, onderwijsinstellingen en bewoners willen wij werk maken van deze ambities. Een belangrijke pijler hierin is de openbare ruimte. Ontzettend veel grondstoffen bevinden zich in de openbare ruimte en komen op een bepaald moment vrij.

We willen als stad in 2050 volledig circulair zijn. In 2030 moet Nederland 50% minder primaire grondstoffen gebruiken (mineralen, metalen, fossiel). Hiermee sluiten we aan bij het Rijksbrede programma *Nederland Circulair in 2050*. Het uitgangspunt is dat materialen die vrijkomen bij het beheer & onderhoud van de stad zoveel mogelijk in de stad of regionaal worden ingezameld, verwerkt en hergebruikt. Hiermee willen we bereiken dat er steeds meer grondstoffen, biologische en technische kringlopen ontstaan. Om dit te kunnen realiseren is een overslag- en verwerkingslocatie noodzakelijk, waarmee we voorkomen dat deze grondstoffen door onze marktpartijen worden afgevoerd en we vervolgens nieuwe grondstoffen moeten inkopen bij deze marktpartijen.

Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente bij het transport van grondstoffen (n.a.v. papierinzameling, groenonderhoud of verwerking metaal bij herinrichtings- of onderhoudsprojecten) in de stad zo min mogelijk (fossiele) vervoersbewegingen maakt en hierbij zo min mogelijk CO₂-uitstoot veroorzaakt. Om dit te bereiken is in de gemeentelijke en AVU aanbestedingen opgenomen dat de partij die de reststromen inzamelt binnen een straal van 15 km rond de Tractieweg moet zijn gehuisvest.

Juridische context

Conform artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet is het college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. De aankoop past tevens binnen de kaders van het grondbeleid '*Utrecht Grondbeleid, technische actualisatie 2017*', waarin het mogelijk is strategische aankopen te doen als voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in *paragraaf 3.3 Strategische aankopen*.

Hierin staat opgenomen dat een aankoop moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De aankoop moet aantoonbaar bedrijfseconomisch verantwoord zijn;
2. Het vastgoed moet nodig zijn voor de uitvoering van nog door de gemeenteraad vast te stellen beleid, of er moet sprake zijn van een unieke aankoopkans;
3. de aankoop vindt plaats binnen de risicobandbreedte van de daarvoor in de reserve grondexploitatie afgezonderde voorziening of de aankoop wordt afzonderlijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Aan deze voorwaarden voldoet de aankoop, nu deze aankoop past binnen de risicobandbreedte van de daarvoor in de reserve grondexploitatie afgezonderde voorziening.

Met dit raadsvoorstel vragen wij u het investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de aankoop. Pas na besluit door uw raad zal de overeenkomst worden gesloten.

Staatssteun

De aankoop valt binnen 5 procent van de taxatiewaarde. Op grond van het [Tartu Agro AS arrest](#) van het Europees Hof d.d. 13 juli 2022 mag worden aangenomen, dat een dergelijke afwijking binnen de bandbreedte ligt die voor de toepassing van de staatssteunregels acceptabel is te achten. Deze aankoop kan in de gegeven situatie als een normaal onderhandelingsresultaat worden beschouwd, dat voldoet aan het Market economy investor Principle.

Bestemmingsplan

Voor het betreffende perceel geldt de bestemming 'Bedrijventerrein' op grond van bestemmingsplan 'Lage Weide'. Op het perceel zijn bedrijven uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 4.1. De voorgenomen composteeractiviteiten; het verwerken van papier en metaal; de verwerking van schone grond; en opslag en verwerking van objecten uit de openbare ruimte passen allen binnen de categorie 4.1 (de activiteiten vallen allemaal onder een lagere categorie dan 4.1).

Vanwege de [uitspraak](#) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt het bestemmingsplan 'Lage Weide' met uitzondering van de binnenplanse afwijkmogelijkheid van artikel 3 lid 3.6.1 van de planregels (over geurrelevante inrichtingen). Dit betekent dat nieuwe geurrelevante bedrijven op basis van bestemmingsplan 'Lage Weide' niet zijn toegestaan, totdat het nieuwe bestemmingsplan 'Lage Weide' (met daarin een aangepaste binnenplanse afwijkmogelijkheid voor geurrelevante bedrijven) in werking is getreden. Na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voor Lage Weide zal nagegaan moeten worden of er voldoende geurruimte is op de locatie voor de geurrelevante bedrijven. De voorgenomen activiteiten zijn niet opgenomen in de lijst van niet-geurrelevante inrichtingen behorende bij het bestemmingsplan 'Lage Weide'. Of deze bedrijven (verwerking van papier, metaal, compostering van groenafval) hier gehuisvest kunnen worden zal dus moeten blijken uit een geuronderzoek.

Hierop vooruitlopend is nader onderzocht of het huisvesten van bovenstaande activiteiten haalbaar is in het kader van geuroverlast. Hieruit komt naar voren dat bij het verwerken van papier en metaal geen tot nauwelijks geuroverlast zal plaatsvinden. Dit geldt ook voor het eventueel verwerken van schone grond. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of het composteren van onze groeninzameling haalbaar is op deze locatie en valt binnen de geurcontouren van de betreffende locatie.

Beoogd effect

Met het aankopen van deze locatie verkrijgt de gemeente een strategische locatie op Lage Weide met een milieucategorie 4.1. Een dergelijke locatie van deze omvang komt zeer zelden beschikbaar, terwijl dit een aanzienlijke meerwaarde heeft voor ons als gemeente om een dergelijke grond te verkrijgen. Met een dergelijke omvang zijn we in staat om een overslag- en verwerkingslocatie te realiseren waarmee we in staat zijn om verder invulling te geven aan het stedelijk verbruik en hergebruik van grondstoffen.

In een circulaire stad is sprake van een kringloop van grondstoffen en afvalstromen. Daardoor hoeven er minder primaire grondstoffen gewonnen te worden. Om een stad circulair te maken, is het nodig om de kwaliteit en kwantiteit van grondstof- en afvalstofstromen te kennen. Vervolgens moet een verbinding in ruimte en tijd ontstaan tussen deze stromen én tussen betrokken partijen, de 'eigenaren' van die stromen. Het goed kennen en bij elkaar brengen van de materiaalstromen en informatiestromen is essentieel om de vraag en het aanbod van grondstoffen te kunnen koppelen aan de afname daarvan. Met het aankopen van deze locatie verkrijgen we als gemeente de hiertoe benodigde ruimte.

Ruimte die nodig is om de functies papier- en metaalverwerking in de stad te behouden, mogelijk een kans biedt om eenzelfde te realiseren met het composteren van onze groeninzameling en door het verkrijgen van deze locatie leidt tot de mogelijkheid om een grondstoffendepot te realiseren voor de

grondstoffen die vrijkomen in de openbare ruimte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verharding, speeltoestellen, lichtmasten en hout.

De voorgenomen functies die het betreft worden nu gehuisvest op andere locaties in de stad, zoals aan de Groenewoudsedijk, de Arienslaan en aan de Laan van Maarschalkerweerd. Deze locaties worden de komende periode ten gunste van gebiedsontwikkeling beschikbaar gesteld waardoor er bijvoorbeeld woningbouw of andersoortige herontwikkeling op kan worden gerealiseerd. Om te ondervangen dat daarmee deze functies (mogelijk) uit de stad verdwijnen is aankoop van De Trip van belang.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [Schriftelijke raadsragen 2023, nummer 14](#);
- [Raadsbrief van 12 januari 2023, kenmerk: 10789782/2212231021](#);
- [Beantwoording technische vragen Strijkviertel Papier Recycling Utrecht, kenmerk: 10688026](#);
- [Raadsbrief van 30 juni 2023, kenmerk: 4075670](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Een krediet van € 20.298.000,- beschikbaar te stellen uit het programma Openbare Ruimte voor de strategische verwerving van een perceel grond met een bedrijfscomplex bestaande uit diverse bedrijfshallen, kantoorruimten, een zelfstandig kantoorgebouw, buitenterreinen en parkeerplaatsen alsmede alle verdere bestanddelen gelegen aan de Sophialaan 7-31 te Utrecht: - Plaatselijk bekend Sophialaan 7, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie E nummer 1049 (ged), groot 15.752 m2 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 696 (ged), groot 658 m2 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 698 (ged), groot 105 m2 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie E, nummer 1050, groot 143 m2 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 295, groot 12387 m2 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 578, groot 430 m2 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 296, groot 320 m2 - Plaatselijk bekend Sophialaan 7 31, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie E nummer 226, groot 6255 m2 - Plaatselijk bekend nabij Sophialaan 7 (langshaven) recht van erfpacht kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie 535, groot 1190 m2
Argumenten	
1.1	<u>De aankoop is van belang voor het realiseren van de circulaire ambities van de gemeente Utrecht</u> De beschikbare grond voor circulaire bedrijven in Utrecht is schaars. Dit terwijl de noodzaak tot het beperken van vervoersbewegingen, de kosten hiervan, het hergebruiken van onze grondstoffen en het opslaan van onze grondstoffen zodat deze kunnen worden opgewaardeerd tot een hoogwaardig product steeds urgenter wordt om te kunnen voldoen aan onze gemeentelijke ambities. Op dit moment ontbreekt een overslag- en verwerkingslocatie en heeft de gemeente Utrecht hiertoe ook geen gronden (meer) in eigendom die als zodanig kan functioneren. Dit geldt voor onze assets in de openbare ruimte (zoals verharding, speeltoestellen, straatmeubilair etcetera). Hierdoor worden onze grondstoffen afgevoerd door onze marktpartijen en kopen we bij deze

	marktpartijen nieuwe grondstoffen in. Daarnaast geldt voor onze inzamelstromen zoals groen (wordt gecomposteerd), papier en metaal (meervoudig hergebruik van de grondstof) dat bij vertrek van deze circulaire functies uit de stad dit leidt tot meer vervoersbewegingen en dus meer CO2 uitstoot en hogere vervoerskosten. Door de hoge grond- en huurprijzen binnen de gemeente Utrecht is het voor dergelijke partijen niet rendabel om binnen de gemeentegrenzen deze functies uit te oefenen. Dit terwijl we als gemeente een gemeentelijk belang (en tevens een regionale functie) hebben bij het uitvoeren van deze functies in de stad. Het kunnen huisvesten van deze functies binnen onze stadsgrenzen is van belang om onze vervoersbewegingen te mitigeren en daarmee de Co2 uitstoot te beperken. Met deze aankoop zijn we als gemeente in staat om deze grondstofstromen circulair te verwerken in de stad of over te slaan in de stad om vervolgens naar een centrale locatie te transporteren waar de bewerking plaatsvindt. Hierdoor kunnen we invulling geven aan de volgende ambities: ▪ De gemeente Utrecht beschikt over een eigen grondstoffendepot waar zij vrijkomende stedelijke grondstoffen bewaart, recycled, upcycled en vervolgens hergebruikt in haar eigen (bouw)activiteiten. ▪ Op het grondstoffendepot faciliteert de gemeente de (regionale) opslag, bewerking en verwerking van stedelijke grondstoffen, zodat marktpartijen deze binnen de gemeentegrenzen kunnen opwaarderen. Dit kan zowel bouwmaterialen betreffen als grondstoffen die via de perrons of huisinzameling ingezameld worden. ▪ Het grondstoffendepot is een platform voor hernieuwde circulaire samenwerking tussen onderwijs, overheid en bedrijfsleven. De gemeente faciliteert deze samenwerking fysiek en is potentieel launching customer. ▪ Het grondstoffendepot biedt de mogelijkheid om (gestandaardiseerde) grondstoffen in voorraad te houden, daar waar dit op dit moment buiten de stad bij aannemers geschiedt.
1.2	<u>De aankoop biedt een mogelijkheid om grondstoffen uit de openbare ruimte te vervoeren over water</u> Met het verwerven van deze locatie ontstaat de mogelijkheid om vervoer over water te laten plaatsvinden, zodat we de vervoersbewegingen in en rondom de stad verder kunnen reduceren. Denk hierbij aan onze papierinzameling, welke nu na verwerking over de weg wordt getransporteerd. Maar ook voor andere reststromen en grondstoffen kan vervoer over water een uitkomst bieden. Ook biedt het kansen om mogelijk in de toekomst meer afvalinzameling over water te laten plaatsvinden, alwaar dit op deze locatie kan worden overgeslagen en worden vervoerd naar een afvalverwerker (bijvoorbeeld AVR).
1.3	<u>De aankoop biedt kansen om vitale circulaire functies die door marktpartijen worden uitgevoerd zoals het verwerken van papier-, metaalinzameling en het composteren van onze groeninzameling in de stad te behouden</u> Zowel in het coalitieakkoord als in het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 wordt gesteld dat Utrecht het vestigingsklimaat voor vitale functies en circulaire bedrijven wil versterken. Dit enerzijds 'door samen met de provincie te investeren in het intensiveren van bedrijventerreinen' en anderzijds door keuzes te maken welke grondstoffenstromen de stad of regio kan en moet huisvesten. Daarbij is het de vraag welke vitale functies en circulaire grondstoffenstromen in het kader van de circulaire economie en ontwikkeling van de stad en regio essentieel zijn om in de stad en regio te hebben en te houden. De keuze om te intensiveren in de vitale functies én om focus binnen de circulaire economie aan te brengen, komt voort uit ruimtegebrek. In Utrecht stad en regio is

ruimte voor bedrijvigheid zeer schaars. De stad Utrecht kampt met een tekort van 74 hectare bedrijventerrein en landelijk blijkt uit onderzoek van Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen (SKBN) in samenwerking met Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies dat Nederland in 2030 een tekort is van 870 hectare aan ruimte voor recyclebedrijven en reparatiebedrijven.

Gezien het belang van vitale functies én circulaire grondstofverwerkende bedrijven voor de stad en regio is het belangrijk dat we daar waar mogelijk sturen op behoud van deze functies voor de regio. Zo stellen we voor de verwerking van een aantal grondstoffen als gemeente bij aanbesteding de voorwaarde dat deze functie gevestigd moet worden binnen een straal van 15 km rond de stad.

Ook voor de grondstoffen die door de gemeenschappelijke regeling Afval Verwijdering Utrecht (AVU, onder andere papier) worden aanbesteed wordt de voorwaarde gesteld aan bedrijven dat deze moeten worden gevestigd in een straal van 15 km rond de stad gelet op het vitale karakter van deze functie.

Verwerking van papierinzameling; behoud vitale functie in de stad

In de raadsbrief van 12 januari 2023, kenmerk: 10789782/2212231021 heeft de gemeente aangegeven zich in de afgelopen twee jaar binnen haar mogelijkheden te hebben ingezet om PRU/MRU te ondersteunen in hun zoektocht naar potentiële vestigingslocaties. Daarnaast is deze vraag uitgezet bij gemeenten in de regio en is het bedrijf in contact gebracht met Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) en met contactpersonen uit de regiogemeenten. Gemeente en OMU hebben met PRU/MRU gesprekken gevoerd over locaties en alternatieve oplossingsrichtingen. Waar zij zich vestigen is uiteindelijk een afweging van het bedrijf zelf. Het bedrijf wordt daarbij ook bijgestaan door hun makelaar en OMU.

Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot een vestigingslocatie voor PRU/MRU. Een belangrijke oorzaak hiervoor is de hoge grondprijs/verhuurprijs, welke bij dergelijke bedrijfsactiviteiten leidt tot een onrendabele bedrijfsvoering. Hetzelfde vraagstuk speelt bij onze groencompostering, waar dezelfde voorwaarde is gesteld (vestiging in een straal van 15 km rond de stad). Het belang van het behoud van deze circulaire functies in de stad is groot. Bij vertrek van deze circulaire functies uit de stad ontstaat een langere reisafstand, wat leidt tot meer kosten en CO2 uitstoot. Met de aankoop van deze locatie ontstaat de mogelijkheid om deze functie te kunnen huisvesten in de stad.

Wij zijn als gemeente niet verantwoordelijk voor het huisvesten van PRU/MRU in onze stad, zie hiervoor ook de eerder genoemde raadsbrief van 12 januari 2023. Desalniettemin hebben we als gemeente een belang bij het behouden van genoemde functie teneinde extra kostbare vervoersbewegingen en CO2 uitstoot te voorkomen. Deze rekening landt immers bij de inzameling van Stadsbedrijven.

Verwerking van groeninzameling; behoud vitale functie in de stad

Eenzelfde opgave/vraagstuk geldt voor het behoud van de verwerking van de groeninzameling. Oftewel het composteren van onze groeninzameling. Ook hier zijn we als gemeente niet verantwoordelijk voor het huisvesten van, in dit geval, Agterberg. Desalniettemin hebben we ook hier een belang bij het behouden van genoemde functie teneinde extra kostbare vervoersbewegingen en CO2 uitstoot te voorkomen.

Of deze functie gehuisvest kan worden op deze locatie zal nader onderzocht moeten worden. Belangrijkste punt hierbij is in welke mate er sprake is van geuroverlast en deze activiteit binnen de kaders van het bestemmingsplan kan plaatsvinden op deze locatie.

Didam

	Voor het huisvesten van de genoemde functie(s) zal een deel de locatie worden verhuurd. Dit zal plaatsvinden conform de 'Didam-regels' m.b.t. openbaar aanbieden en overige wet- en regelgeving.
1.4	<u>De aankoop biedt de mogelijkheid om grondstoffen die vrijkomen bij het groot onderhoud en de vervanging van de openbare ruimte hoogwaardig her te gebruiken</u>
	Met de aankoop van deze grond ontstaat de mogelijkheid tot het realiseren van een eigen grondstoffendepot waar we vrijkomende stedelijke grondstoffen bewaren, recyclen, upcyclen en vervolgens kunnen hergebruiken in onze eigen bouwactiviteiten. Een grondstoffendepot is hierin cruciaal om vraag en aanbod optimaal te kunnen matchen. Op een mogelijk te realiseren grondstoffendepot faciliteert de gemeente de opslag van stedelijke grondstoffen, zodat onze marktpartijen (onder regie van het beheer van de openbare ruimte in samenwerking met het ingenieursbureau van de gemeente Utrecht) deze binnen de gemeentegrens kunnen opwaarderen of hergebruiken. Dit voorkomt dat we onze marktpartijen betalen voor het afvoeren van onze grondstoffen en vervolgens bij hen wederom dezelfde grondstoffen moeten inkopen.
1.5	<u>Door circulaire functies in de stad te blijven huisvesten, voorkomen we forse kostenstijgingen</u>
	De voorgenomen gebiedsontwikkelingen leiden ertoe dat de betreffende circulaire bedrijven de stad zullen moeten verlaten. Dit leidt tot het risico dat het aantal vervoersbewegingen, met de daaraan gekoppelde kostenstijging, fors toeneemt. Dit geldt voor onze papierinzameling, metaalinzameling en groeninzameling. Met de aankoop van deze locatie houden we de CO2 uitstoot van Stadsbedrijven beperkt en beperken we het aantal vervoersbewegingen in de stad. Daarmee voorkomen we een vervoerskostenstijging voor het verwerken van onze afval- en reststromen. Immers, elke extra kilometer aan vervoersbewegingen kost per jaar voor onze papier en metaalinzameling ca. € 30.000 - € 50.000. Voor groeninzameling is dit een bedrag van naar verwachting € 80.000 - € 120.000, afhankelijk van locatie en reistijd. Met een verwachte toename van de reisafstand voor onze papierinzameling van minimaal 7,5 tot 15 kilometer, uitgaande van het huidige aantal gereden kilometers op jaarbasis, leidt dit tot een totale jaarlijkse kostenstijging van € 1.000.000 tot € 2.000.000. In het geval van papier en metaalinzameling zullen deze hogere kosten leiden tot een verhoging van de afvalstoffenheffing. Voor wat betreft de groeninzameling leiden deze kosten tot een verhoging van de kosten van het groenbeheer van de stad.
1.6	<u>Met de aankoop van deze locatie compenseren we de herontwikkeling van de huidige locaties van de (gemeentelijke) depots</u>
	Het aantal depots waar gemeentelijke taken van afhankelijk zijn of waar gemeentelijke taken worden uitgevoerd neemt af. Op de locatie waar we onze verharding opslaan, te weten de Arienslaan, komt de scouting, omdat de locatie van de scouting is verkocht aan een ontwikkelaar. Hiervoor is enkel een tijdelijke locatie beschikbaar gesteld, waar verharding tijdelijk kan worden opgeslagen maar niet kan worden verwerkt om hoogwaardig her te gebruiken. Daarnaast is de verhuur van de gemeentelijke grond op de Groenewoudsedijk aan PMR/PRU opgezegd, alsmede de verhuur van gemeentelijke grond aan Groenrecycling Utrecht aan de Laan van Maarschalkerweerd. Beide locaties zijn vrijgemaakt ten gunste van gebiedsherontwikkeling.

	Met de beperkt beschikbare ruimte binnen Utrecht en de noodzakelijke taken die we als gemeente uitvoeren is het van belang dat er voldoende grondpositie resteert om deze taken efficiënt uit te kunnen blijven voeren. Met het aankopen van deze locatie versterken we onze grondpositie en kunnen we een deel van de gemeentelijke taken hier huisvesten. Met de hoeveelheid aan gemeentelijke taken en ambities is het verwerven van deze grond niet voldoende om alle (gemeentelijke) taken te huisvesten.
1.6	<u>Van 1 januari tot datum levering wordt een deel van de locatie gehuurd waardoor we als gemeente geen tijdelijk depot hoeven in te richten en daarmee investeringskosten besparen</u>
	Vanwege het vervallen van het depot aan de Arienslaan bestaat de mogelijkheid om tijdelijk deze assets (bijvoorbeeld verharding) te verhuizen naar een nieuw in te richten depot. Het inrichten van dit tijdelijk depot leidt tot incidentele last van € 0,3 miljoen. Met de aankoop van deze nieuwe locatie vervalt de behoefte voor een tijdelijk depot. De datum van levering van de locatie vindt echter pas plaats op 1 augustus '24, terwijl het verplaatsen van de assets op de Arienslaan gepland staat begin 2024. Om dit te overbruggen en daarmee het inrichten van een tijdelijke locatie te besparen wordt een deel van de aan te kopen locatie gehuurd tot datum levering. De kosten daarvan bedragen € 0,1 miljoen. Hiermee besparen we als gemeente € 0,2 miljoen. De overeengekomen huurprijs is marktconform en het aangaan van de overeenkomst valt binnen de bevoegdheid van het college. Echter de huurovereenkomst is onderdeel van de aankoop en wordt derhalve enkel aangegaan indien wordt ingestemd met dit raadsvoorstel.
1.7	<u>Er zijn voorbehouden in de koopovereenkomst gemaakt ten aanzien van asbestinventarisatie en revisie bodemonderzoek</u>
	In de koopovereenkomst is een tweetal voorbehouden opgenomen ten aanzien van een asbestinventarisatie en revisie van het bodemonderzoek. Indien (een van) de voorbehouden zich voordoet(n), treden gemeente en verkopende partij in overleg over de consequenties, waaronder een verrekening met de overeengekomen aankoopprijs. Daarmee is het risico van een onvoorziene kostenpost voor de gemeente als gevolg van de aankoop afgedekt.
Kanttekeningen/ Risico's	
1.1	<u>Het verwerven van grond vergt een financiële investering met de daarbij behorende financiële risico's</u>
	Met het verwerven van grond en het daarmee uitbreiden van onze grondpositie investeren we in onze stad. Ondanks dat de grond relatief waardevast wordt geacht nemen we als gemeente daarmee een financieel risico. De grond kan in waarde dalen, wat kan leiden tot noodzakelijke afwaarderingen. Daar komt bij dat de rente verder kan toenemen, wat kan leiden tot hogere eigenaarslasten. Daar staat tegenover dat, ondanks dat dit niet de intentie van de aankoop is, de grond ook in waarde kan toenemen en/of de rente in de toekomst kan dalen waardoor we als gemeente financieel voordeel behalen. De baten van het verwerven van de locatie wegen zwaarder dan de eventuele risico's die kunnen optreden. Indien deze optreden zullen, waar mogelijk, beheersmaatregelen worden getroffen.
1.2	<u>De verwerving kan pas definitief doorgaan als het Bibob onderzoek geen bezwaren oplevert</u>

	Het verwerven van een onroerende zaak is een vastgoedtransactie in de zin van de wet Bibob. In het Beleidsregel toepassing Wet Bibob 2018 gemeente Utrecht is bepaald dat de gemeente in beginsel een Bibob-onderzoek zal starten alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie, indien de onroerende zaak waarop de vastgoedtransactie betrekking heeft, zal worden gebruikt in één van de genoemde sectoren. Afvalverwerkingsbedrijven is één van de genoemde sectoren. Het college kan overgaan tot het afbreken van de onderhandelingen, indien uit het eigen onderzoek en/of een eventueel daarop afgegeven advies van het LBB blijkt dat er sprake is van één van de volgende situaties: Er is sprake van tenminste een mindere mate van gevaar dat: • de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; • in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; Er is sprake van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat: • betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten die naar het oordeel van de gemeente een integriteitsrisico vormen (ongeacht de mate van gevaar); • ter verkrijging van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd; • betrokkene heeft nagelaten de gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en/of de vragen door de gemeente of het LBB niet volledig en/of naar waarheid heeft beantwoord;
--	--

Financiën

De gemeente heeft, onder voorwaarden, overeenstemming bereikt met verkopende partij over de aankoop van hun locatie gelegen aan de Sophialaan 7-31. De overeengekomen koopprijs is € 19.900.000, en de kosten koper zijn met circa 2 procent € 398.000 (totaal aankoopbedrag € 20.298.000,-). De koopprijs is marktconform op basis van de huidige bestemming. De aankoop valt binnen de kaders van de strategische verwervingen, zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid (actualisatie 2017) en de Voorjaarsnota 2021 waarin besloten is tot een risicoreservering in de Reserve Grondexploitatie ten behoeve van strategische verwervingen. Derhalve is het college bevoegd om over te gaan tot de aankoop.

Uw raad verleent krediet voor het realiseren van de aankoop. Indien uw raad niet instemt met het verlenen van het krediet zal er alternatieve dekking moeten worden gezocht of overgegaan moeten worden tot verkoop van de locatie. De kans dat alternatieve dekking wordt gevonden is klein, derhalve sluit het college de koopovereenkomst pas nadat de raad heeft ingestemd met de kredietverlening.

Omdat de grond zijn waarde behoudt schrijven wij op grond niet af. Wel brengt de financiering van een aankoop rentelasten met zich mee. Deze rentelasten dienen we binnen de begroting te dekken. Dit geldt ook voor de afschrijvingslasten van de gebouwen, de onderhoudslasten en de rentelasten van de gebouwen. Dit alles bij elkaar noemen we de eigenaarslasten.

Om de rendabiliteit te toetsen zijn de uitgangspunten van de Tractieweg, welke locatie naar zijn aard en functie deels vergelijkbaar is met de aan te kopen locatie, gehanteerd. In andere woorden: om te bepalen hoe hoog de eigenaarslasten zullen zijn hebben we ter vergelijking de eigenaarslasten van de Tractieweg gebruikt.

Voor het aankopen van deze locatie worden de jaarlijkse eigenaarslasten geraamd op € 0,6 miljoen. Deze lasten worden gedekt binnen de meerjarenbegroting van het programma openbare ruimte & groen. De dekking van deze eigenaarslasten is als volgt.

- Met de intentie om de overslag en verwerking van papierinzameling, metaalinzameling en indien mogelijk de compostering van de groeninzameling te borgen op De Trip kan een inkomstenbron van € 0,3 tot 0,4 miljoen worden gerealiseerd.
- Met het overslaan en verwerken van grondstoffen uit de openbare ruimte (zoals betonnen en gebakken klinkers), alsmede het in voorraad aanhouden van objecten (zoals lichtmasten) kan een besparing worden gerealiseerd van € 0,1 miljoen in het beheer van de openbare ruimte.
- Door het optimaal kunnen matchen van reststromen vanuit het afvoeren van een project naar de toepassing in een nieuw project door het hebben van een overslag- en verwerkingslocatie zijn we in staat om materialen vaker en goedkoper her te gebruiken in onze projecten. Hiermee verwachten we een besparing te realiseren van € 0,2 miljoen per jaar op het gebied van groot onderhoud en vervanging, waarbij we uitgaan van een zeer voorzichtige schatting. Kostenbesparing is immers geen doel op zich bij het realiseren van onze circulaire ambities.

Aankoopprijs en verhuur

De aankoopprijs van € 19.900.000 wordt verhoogd met de kosten koper bestaande uit kosten van overdracht, waaronder het kadastraal recht, de kosten van de notariële akte van eigendomsoverdracht en belastingen. Dit bedraagt circa 2% van de aankoopprijs. Ook de overdrachtsbelasting behoort tot de overdrachtskosten, waarbij voor de gemeente geldt dat zij bij verkrijging van onroerende zaken is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Vervolg

Na het besluit zal het college overgaan tot aankoop van De Trip en zal:

- De koopovereenkomst worden getekend
- De geheimhouding na ondertekening door beide partijen worden opgeheven
- De akte van levering bij de notaris worden gepasseerd

Na aankoop van de locatie zal worden overgegaan tot uitwerken van het inrichtingsplan, het voorbereiden van de selectieprocedure voor het huisvesten van het verwerken van de papier- en metaalinzameling en indien mogelijk in het kader van de geurcontouren het composteren van de groeninzameling. Daarnaast zullen wij het terrein gereed gaan maken om onze grondstoffen te kunnen overslaan en verwerken. Dit betekent dat wij met onze aannemers (verder) in gesprek zullen gaan over hoe wij onze grondstoffen in onze stad willen houden. Over de voortgang zullen wij u actief informeren.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden teneinde deze grond strategisch aan te kopen.

Communicatie

Na het besluit van uw raad zal de koopovereenkomst worden getekend en het laten vervallen van de geheimhouding. Wij zullen u hierover per raadsbrief informeren. Daarnaast zal er een persbericht worden verstuurd en zullen we actief via onze sociale mediakanalen communiceren over de plannen die we als gemeente hebben. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen onze regionale partners worden betrokken.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

- GEHEIM - Aankooptekening a40349a
- GEHEIM - Taxatierapport Revals
- GEHEIM - Luchtfoto van de locatie (A en B)