

Voorstel aan Algemeen Bestuur

Datum AB-vergadering: 29 april 2022

Nummer:

Agendapunt: 5d

Voor akkoord

Datum

Paraaf

Secretaris: A.A. Swart

14-4-2022

Onderwerp: Verkoop terrein aan WTT

Inleiding

Aan de aandeelhouder wordt verzocht om goedkeuring te verlenen aan het directiebesluit:

1. Tot de verkoop van een terrein van ca. 18 hectare in de huidige staat aan Wood Trading & Technologies A.G (WTT). voor een bedrag van € 9.765.000,- excl btw;
2. Tot de verkoop met uitgestelde levering van een terrein van ca 10 ha in de huidige staat aan WTT voor een bedrag van € 5.425.000,- excl btw.

Grondslag

Het AB is bevoegd te bepalen op welke wijze de GR als aandeelhouder zijn uitbrengt aangaande de voorgelegde voorstellen.

Voor de inhoudelijke beleidsmatige afweging bij de beoordeling van een dergelijk goedkeuringsverzoek wordt getoetst aan het beleid dat is vastgelegd in de aandeelhoudersstrategie. De onderbouw van het verzoek gaat vergezeld van argumenten waaruit blijkt dat dit verzoek daarbinnen past.

Hierop is één uitzondering, te weten dat het hier verkoop betreft en geen erfpachtconstructie. Hier worden argumenten voor gegeven en ook de mogelijkheid geschetst om met de verkoopinkomsten het vereiste rendement te bereiken.

Wij willen nadrukkelijk met de directie in gesprek blijven om te borgen dat het uitgangpunt van uitgifte erfpacht is wordt nagestreefd in de praktijk. Dit om zo een constante en zekere geldstroom te genereren. Dat verminderd op termijn de risico's en verhoogd de mogelijkheden voor zelfstandige financiering. Dit heeft een positief effect op de doelstelling om zowel de noodzakelijke borgstelling en de risico's van de GR en daarmee zijn deelnemers te verlagen.

Voorgesteld besluit:

De stem in de AvA zodanig uit te brengen wordt besloten om goedkeuring te verlenen aan de verkoop van de gronden als genoemd in het bijgevoegde concept aandeelhoudersbesluit.

ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

ONDERWERP	Verkoop terrein aan Wood Trading & Technologies A.G.		
DATUM VERGADERING	29 april 2022		
AGENDAPUNT		STATUS	■ Ter goedkeuring
PROJECTNUMMER			
KENMERK	20220318KO0001519391		
DIRECTIEBESLUIT D.D.	8 februari 2022		

VOORSTEL	<p>De algemene vergadering wordt verzocht goedkeuring te verlenen aan het directiebesluit van 8 februari 2022 waarin de directie heeft besloten:</p> <ol style="list-style-type: none"> tot de verkoop van een terrein van ca. 18 hectare in de huidige staat aan Wood Trading & Technologies A.G. (dan wel een nog nader aan te wijzen entiteit) voor een bedrag van € 9.765.000,- excl. BTW; en tot de verkoop met uitgestelde levering (uiterlijk 31-12-2027) van een terrein van ca. 10 hectare in de huidige staat aan Wood Trading & Technologies A.G. (dan wel een nog nader aan te wijzen entiteit) voor een bedrag van € 5.425.000,- excl. BTW; <p>e.e.a. zoals weergegeven op de als <u>Bijlage 1</u> aangehechte tekening.</p>
AANLEIDING	<p><i>1.1 Initiatiefnemer</i> Staatsbosbeheer (hierna: SBB) is bij wet ingesteld en als zodanig een zelfstandig bestuursorgaan van de Rijksoverheid, ressorterend binnen het domein van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).</p> <p><i>1.2 Wood Trading & Technologies A.G.</i> Het overgrote deel van het in Nederland geogste, FSC-gecertificeerde, hout wordt sinds 2017 in het buitenland gezaagd. Het belangrijkste product van een houtzagerij zijn palen en planken. Bij het zaagproces komt echter ook een grote hoeveelheid zaagafval vrij. Nederlands hout in het buitenland laten verzagen en dan weer terughalen om hier te gebruiken, betekent meer transportbewegingen en dus meer CO₂. Vanuit duurzaamheidsperspectief is dat dan ook geen wenselijke situatie. SBB heeft daarom recent het initiatief genomen om in Nederland een nieuwe zagerij te realiseren.</p> <p>Omdat SBB niet zelfstandig een investering kan doen in een industriële houtzagerij heeft het Wood Trading & Technologies A.G. (hierna: WTT) bereid gevonden deze investering in Nederland te doen. SBB zal een deel van het benodigde rondhout aanleveren uit de Nederlandse bossen. Een locatie in Delfzijl is in dat kader om verschillende redenen ideaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> wel bos, maar geen grote zagerij in de omgeving; uitstekende logistiek over weg en water vanuit Nederland, Noord-Duitsland, Scandinavië en de Baltische staten; nabijheid van afnemers in de houtverwerkende industrie en te midden van partners die duurzame elektriciteit en warmte kunnen leveren en de reststromen van de zagerij kunnen verwerken tot hoogwaardige, groene producten.

<p>BEOOGD EFFECT</p>	<p><i>1.1 CO₂ reductie</i> De CO₂ winst van WTT ligt in 1) vermeden transportkosten en de daarmee samenhangende CO₂ besparing en 2) de inzet van biomassa voor de productie van chemicaliën. Voor het vervoer van rondhout naar de houtzagerij zal grotendeels gebruik worden gemaakt van binnenvaartschepen. Volgens een recent rapport van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat is de uitstoot van een vrachtwagen in vergelijking met een binnenvaartschip per tonkilometer circa 3 keer zo hoog (resp. 84g CO₂ vs. 27g CO₂). Als wordt uitgegaan van een cirkel van 300 km rondom de houtzagerij, dan betekent dit, dat een theoretische CO₂ reductie van circa 2.300 ton op jaarbasis kan worden bereikt bij gebruik van binnenvaartschepen.</p> <p><i>1.2 Economische ontwikkelingen en uitbreiding werkgelegenheid</i> De komst van de houtzagerij zal leiden tot structurele uitbreiding van werkgelegenheid (75-120 fte).</p> <p><i>1.3 Verbetering beoogd resultaat, verlaging behoefte vreemd vermogen</i> De verkoop zorgt voor een verbetering van het beoogde resultaat in het bedrijfsplan en verlaagt de vreemd vermogen behoefte voor de ontwikkeling van de BC Oosterhorn Zuid.</p> <p><i>1.4 Ketenintegratie en een boost voor de Chemport Europe propositie</i> De vestiging van de houtzagerij kan een enorme boost geven aan de propositie van Chemport Europe met betrekking tot de inzet van biomassa voor groene chemie en biedt mogelijkheden voor ketenintegratie op het gebied van warmte uitkoppeling.</p>
<p>ARGUMENTEN</p>	<p><i>1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid</i> De uitgifte van terrein t.b.v. klanten actief binnen de industrie past binnen de aandeelhoudersstrategie en de wens vanuit GSP en overheden om de duurzame economie breed te borgen in het werkgebied.</p> <p><i>1.2 Risico's gaan over naar WTT</i> Het terrein zal in de huidige staat worden uitgegeven. Het terrein zal vervolgens door WTT op de door Groningen Seaports aangegeven eindhoogte worden gebracht. Voor GSP betekent dit dat de investering en het risico van de kosten van grondophoging en zetting volledig overgaan op WTT. GSP is alleen verantwoordelijk voor de aanleg van de publieke infrastructuur, zoals wegontsluiting en het eventueel (laten) verleggen van enkele kabels en leidingen.</p> <p><i>1.3 Chemport Europe propositie</i> Groningen Seaports richt zich met de Chemport Europe propositie op het aantrekken van partijen die biomassa aantrekken en verwerken tot chemicaliën. De vestiging van de houtzagerij kan een enorme boost aan deze propositie geven met betrekking tot de inzet van biomassa voor groene chemie. Staatsbosbeheer is onder meer samen met Avantium, Nobian en Chemport Europe partner in Dawn Technology. Binnen Dawn Technology wordt gekeken naar de mogelijkheden om suikers te isoleren uit houtachtige biomassa. Deze suikers vormen op hun beurt een grondstof voor de productie van verschillende bio-chemicaliën.</p> <p><i>1.4 Ketenintegratie</i> De vestiging van de houtzagerij biedt mogelijkheden voor ketenintegratie op het gebied van warmte uitkoppeling. Er liggen volop mogelijkheden om restwarmte uit de industrie uit te koppelen met de houtzagerij voor het drogen van palen en planken. Ook zijn er mogelijkheden om, indien de houtzagerij een eigen biomassa stoomketel wil plaatsen, overtollige warmte</p>

	<p>uit te koppelen naar omliggende bedrijven via het stoomdistributienetwerk van GSP.</p> <p>De groene zagerij sluit naadloos aan op regionale ambities in groene waterstof, werkgelegenheid en het worden van de 'CO₂ sink van Europa'. In de Eemsdelta kan de houtzagerij de hele transitie doormaken en komt zij terecht in een ecosysteem dat innovatie en samenwerking gewend is.</p>
KANTTEKENINGEN	<p><i>1.1 Verkoop terrein</i> De directeur van WTT is directeur-groot aandeelhouder van het bedrijf en is eigenaar van meerdere grote houtzagerijen waarbij men ook de grond van deze locaties in eigendom heeft. Omdat WTT zelfstandig de benodigde investeringen in het terrein en de kade gaat doen, heeft WTT aangegeven ook het terrein in Delfzijl in volle eigendom te willen hebben.</p> <p><i>1.2 Opbrengst uit verkoop</i> Nu er sprake is van verkoop in plaats van erfpacht zullen er geen structurele opbrengsten uit hoofde van erfpacht van worden gerealiseerd. De verkoopopbrengst kan echter worden aangewend voor andere rendabele investeringen en draagt op die manier bij aan het structurele resultaat van GSP.</p> <p><i>1.3 Kade Oosterhorn</i> Het terrein zal rechtstreeks aansluiten op de binnenhaven Oosterhorn. Het ontwerp en aanleg van door WTT aan te leggen kade zal in overleg met, en na goedkeuring van GSP worden uitgevoerd.</p> <p><i>1.4 Afsluiten Oosterwierum, nieuwe weg</i> Het laten aansluiten van het terrein van de houtzagerij op de binnenhaven Oosterhorn maakt het noodzakelijk dat de Oosterwierum weg moet worden afgesloten en er een andere ontsluitingsweg moet worden gerealiseerd, maar dit verhoogt de veiligheid in het gebied. E.e.a. gebeurt in afstemming met het bevoegd gezag.</p> <p><i>1.5 Kamervragen</i> Naar aanleiding van een artikel in het Dagblad van het Noorden op 18 januari 2022¹ zijn er op 11 februari 2022 Kamervragen gesteld aan de Minister van LNV over mogelijke concurrentie- en marktversturende effecten van betrokkenheid van SBB bij de vestiging van WTT in Delfzijl. Ten tijde van het schrijven van deze notitie was het antwoord op deze Kamervragen nog niet bekend.</p>
FINANCIËN	<p><i>1.1 Impact op het bedrijfsplan en Business case Oosterhorn Zuid (BC OHZ)</i> De Business case Oosterhorn Zuid (BC OHZ) maakt integraal onderdeel uit van het Bedrijfsplan 2022-2026. In de BC OHZ is het beoogde terrein voor WTT niet als verkoop meegenomen, maar geraamd als uitgifte in erfpacht op termijn (6 ha per jaar), inclusief alle benodigde investeringen in de gebiedsontwikkeling. De nu voorliggende verkoop heeft een positieve impact op de BC OHZ qua rendement en financieringsbehoefte, omdat ten opzichte van de business case nu eerder dan geraamd opbrengsten worden gerealiseerd.</p> <p><i>1.2 Scheepvaartopbrengsten</i> WTT is voornemens een kade te realiseren, hetgeen voor GSP inkomsten uit kadegeld en havengeld genereert. Daarnaast is de verwachting dat in</p>

¹ <https://dvh.nl/groningen/Luxemburgers-kijken-naar-Delfzijl-voor-industriële-houtzagerij-27402291.html>

	<p>de eerste fase circa 300.000 m³ rondhout aangevoerd zal worden, grotendeels met binnenvaartschepen.</p> <p><i>1.3 Vermeden investeringen</i> Met de verkoop van ca. 28 hectare worden de investeringen voor GSP in terreinophoging vermeden. Het terrein maakt onderdeel uit van deelgebied D van BC OHZ waar relatief veel ophoging benodigd is om tot de minimale gewenste hoogte te komen na zetting. Het bijbehorende risico komt nu voor rekening van WTT.</p> <p>Ten aanzien van de infrastructurele werkzaamheden worden geen aanpassingen van de BC OHZ verwacht. Het wegenplan wordt mogelijk anders ingetekend, maar zal om en nabij hetzelfde aantal meters bedragen.</p> <p><i>1.4 Impact op rendement BC OHZ</i> Door het vermijden van de investering in de terreinophoging valt de totale verwachte investering lager uit. Daarnaast zorgt de verkoopopbrengst voor het veel eerder realiseren van opbrengsten. De totale kapitaalbehoefte neemt hierdoor flink af. Het totale rendement van de BC OHZ (base case) neemt hiermee toe.</p>
UITVOERING	<p>De RvC heeft in zijn vergadering van 10 maart 2022 het directiebesluit van 8 februari 2022 goedgekeurd. Het directiebesluit dient tevens te worden goedgekeurd door de algemene vergadering.</p> <p>Naast besluitvorming door de AvA is tevens besluitvorming nodig door het dagelijks bestuur van de GR (in de hoedanigheid van grondeigenaar) tot de verkoop van het (kade)terrein. Aktepassering zal vervolgens uiterlijk 31 december 2022 plaatsvinden.</p>
COMMUNICATIE	Groningen Seaports zal WTT ondersteunen bij het informeren van voor haar relevante partijen.
BIJLAGEN	1. Tekening

Overzicht, schaal n.v.t.



Locatie

Omzoming wal, met ca. 3m onderhoudstrook

Legenda

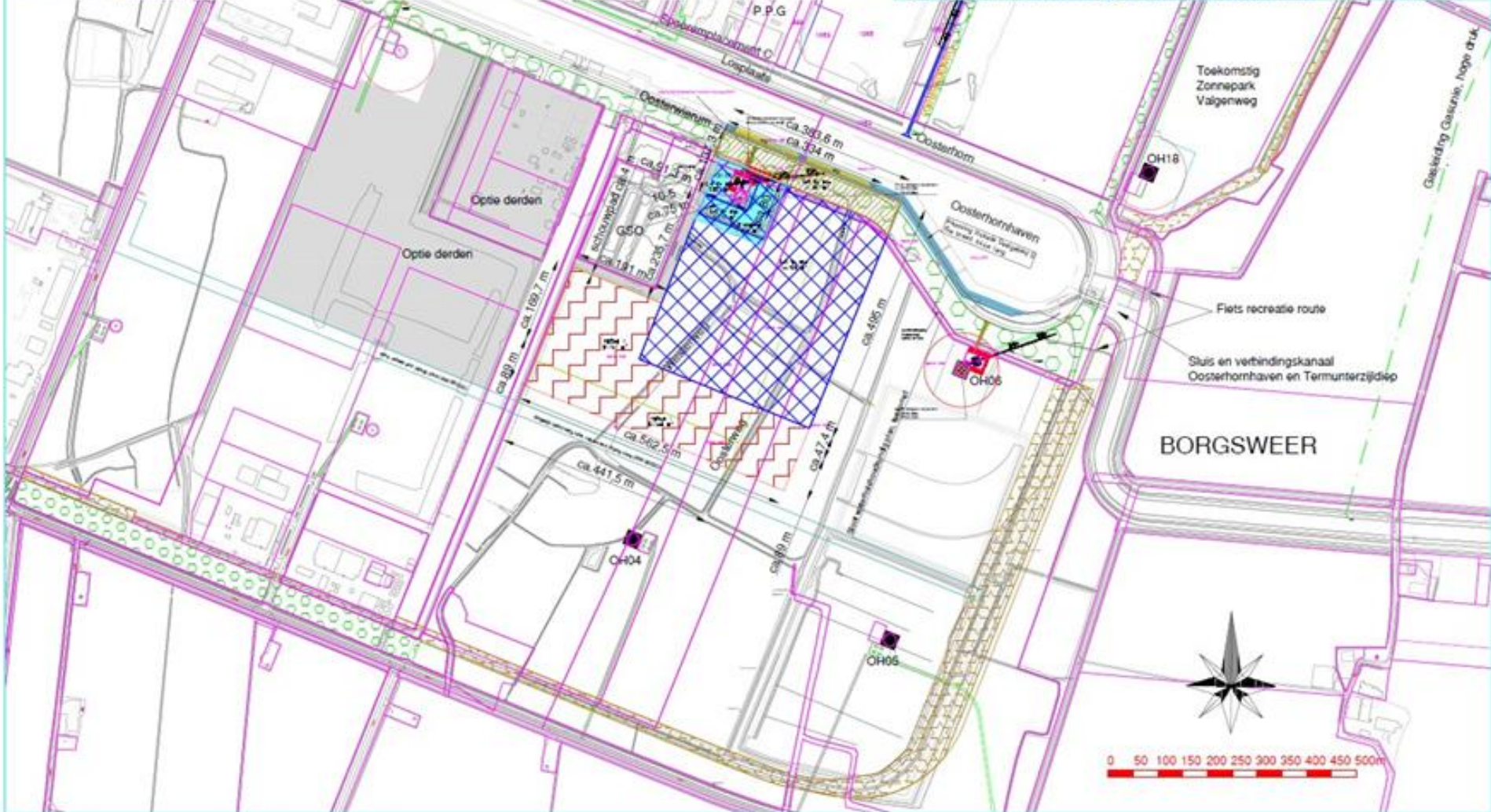
- Terrein t.b.v. Staatsbosbeheer: oppervlakte ca. 16,0762 ha Kadastraal bekend: Gemeente Delfzijl Sectie: 10 nr. 433, 436, 439, 1008, 1034 en 1067 (allen gedeeltelijk), 438 + 439 (geheel) Waterschap en 587 (gedeeltelijk) Waterschap Hunze en Aa's, inclusief onder contour 10-5 (ca. 1,7614ha).
- Optieterrein, ca. 10,0107ha.
- Inkassing loskade.
- Kadastergrens met nummer.
- Kadasterrein, ca. 2,0787ha.
- Ca. 1,7614ha onder 10-5 contour.
- Kabel en leidingstrook.
- Windturbines met code OH = middengebied, contour 10-5 75m omgevingsvergunning.

GRONINGEN SEAPORTS

Port Authority Delfzijl/Beareshaven
 Handelskade Oost 1 - Box 20004 - 9820 PA Delfzijl
 The Netherlands
 Postbusnummer: 1581
 Tel: +31 (0) 596 84 24 20 - Fax: +31 (0) 596 83 24 84
 e-mail: info@groningen-seaports.com
 website: www.groningen-seaports.com

Granger bouwkunde en projectontwikkeling

Locatie:	DELFSIJL	Deel no. OPR:	15822-21
Doeltype:	TERREIN	Voortype:	C
Doeltype:	UITGIFTE	Projectno.:	15-4 vers. A3
Doeltype:	Terrein oppervlakte ca. 16 ha, kade ca.2ha en optie ca. 10 ha t.b.v. Staatsbosbeheer	Projectwaarde:	3500
Doeltype:	Locatie: Oostenwierum te Farsum	Stads:	1:7.500
Doeltype:	Opdr. By K vd Veen	Datum:	10-02-2021
Doeltype:	Aangepast naar tek. 588 ca. 18 ha en 10 ha, kade apart vermeld	Over. By:	SH.L
Doeltype:		Appr. By:	KvdV





GRONINGEN SEAPORTS

Kenmerk: 20220318KO0001519849

AANDEELHOUDERSBESLUIT

(inzake Verkoop terrein aan Wood Trading & Technologies A.G.)

Besluit van de enig aandeelhouder van de naamloze vennootschap: **Groningen Seaports N.V.**, statutair gevestigd te Delfzijl en kantoorhoudend te 9934 AR Delfzijl, Handelskade Oost 1 (postadres: Postbus 20004, 9930 PA Delfzijl), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58141057; hierna ook te noemen: **Vennootschap**.

DE ONDERGETEKENDE:

Havenschap Groningen Seaports, gevestigd te Delfzijl, kantoorhoudende te 9934 AR Delfzijl, Handelskade Oost 1 (postadres: Postbus 20004, 9930 PA Delfzijl), zijnde een rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, voorheen genaamd: Havenschap Delfzijl/Eemshaven, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van zeven april negentienhonderdnegenentachtig, nummer 89.008542, en in werking getreden op één januari negentienhonderdnegentig; hierna ook te noemen: **Aandeelhouder**;

NEEMT HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. de Aandeelhouder is de houder van alle aandelen op naam in het geplaatste kapitaal van de Vennootschap;
- B. de Vennootschap heeft geen aandelen aan toonder uitgegeven;
- C. met medewerking van de Vennootschap zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven en is geen recht van vruchtgebruik of pandrecht op de aandelen van de Vennootschap gevestigd ten gevolge waarvan de vruchtgebruiker of pandhouder de rechten heeft die de wet toekent aan de houders van met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten;



Kenmerk: 20220318KO0001519849

- D. de directie van de Vennootschap heeft op 8 februari 2022 besloten:
1. tot de verkoop van een terrein van ca. 18 hectare in de huidige staat aan Wood Trading & Technologies A.G. (dan wel een nog nader aan te wijzen entiteit) voor een bedrag van € 9.765.000,- excl. BTW; en
 2. tot de verkoop met uitgestelde levering (uiterlijk 31-12-2027) van een terrein van ca. 10 hectare in de huidige staat aan Wood Trading & Technologies A.G. (dan wel een nog nader aan te wijzen entiteit) voor een bedrag van € 5.425.000,-;
- e.e.a. zoals weergegeven op de als Bijlage 1 aangehechte tekening.
hierna ook te noemen: **Besluit**;
- E. de Raad van Commissarissen van de Vennootschap heeft het Besluit in zijn vergadering van 10 maart 2022 goedgekeurd;
- F. op grond van artikel 15.3 sub 7. van de statuten van de Vennootschap dient de algemene vergadering goedkeuring te verlenen aan besluiten van de directie van de Vennootschap tot ondermeer het in verkopen van onroerende zaken vanaf een minimum bedrag van vijf miljoen euro (EUR 5.000.000,-) per handeling, zijnde de koopsom, zodat de directie het Besluit hierbij ter goedkeuring voorlegt aan de Aandeelhouder;
- G. op grond van artikel 20.5 van de statuten van de Vennootschap kan de algemene vergadering buiten vergadering rechtsgeldige besluiten nemen;

EN BESLUIT HIERBIJ BUITEN VERGADERING:

tot goedkeuring van het besluit van de directie van 8 februari 2022 betreffende:

1. de verkoop van een terrein van ca. 18 hectare in de huidige staat aan Wood Trading & Technologies A.G. (dan wel een nog nader aan te wijzen entiteit) voor een bedrag van € 9.765.000,- excl. BTW; en
2. de verkoop met uitgestelde levering (uiterlijk 31-12-2027) van een terrein van ca. 10 hectare in de huidige staat aan Wood Trading & Technologies A.G. (dan wel een nog nader aan te wijzen entiteit) voor een bedrag van € 5.425.000,- excl. BTW.



GRONINGEN SEAPORTS

Kenmerk: 20220318KO0001519849

ONDERTEKENING:

Dit besluit is ondertekend in de plaats en op de datum zoals hieronder bij de handtekening is vermeld.

.....

naam : IJ. Rijzebol
functie : voorzitter van het Algemeen Bestuur
plaats : Delfzijl
datum : 29 april 2022



GRONINGEN SEAPORTS

