



Aan : Algemeen Bestuur
Vergadering : 26 januari 2023
Agendapunt : 2.1, ter besluitvorming
Van : Dagelijks Bestuur
Onderwerp : Aankoop kavel op Medel

Voorstel

1. In te stemmen met de inschrijving op / aankoop van een kavel op Bedrijvenpark Medel ten behoeve van de realisatie van een toekomstbestendige milieustraat / circulair ambachtscentrum
2. In te stemmen met het hiervoor beschikbaar stellen van het benodigde investeringskrediet, zoals opgenomen in bijlage 1
3. In te stemmen met het versterken van de eigenvermogenspositie van Avri middels het actualiseren van de nota reserves en voorzieningen.
4. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijhorende financiële onderbouwing in bijlage 1

Inleiding

Al eerder heeft de toekomstbestendigheid van onze milieustraten op de agenda van het Algemeen Bestuur gestaan en is besloten in de 1e helft van 2023 een definitief besluit te nemen over de visie hierbij.

Duidelijk is al wel dat de omvang, ligging en bereikbaarheid van de huidige milieustraten te wensen over laat, waarbij de milieustraat in Tiel de kroon spant; de locatie in Tiel biedt geen enkele mogelijkheid om deze daar toekomstbestendig te maken.

Het Bedrijvenpark Medel is gestart met de verkoopprocedure voor de afrondende fase van het bedrijvenpark. Er doet zich nu dus een kans voor om een kavel te kopen op Medel waarbij het wel mogelijk is een toekomstbestendige milieustraat (een circulair ambachtscentrum) te realiseren voor onze inwoners. De inschrijvingsdatum hiervoor is 13 februari aanstaande. Vooruitlopend op het uitwerken van een business case op basis van een (nog door het AB vast te stellen) richtinggevende visie is er nu dus de kans om over te gaan tot de aankoop van een geschikte kavel.

Binnen Avri is nagedacht over de ruimtelijke en logistieke randvoorwaarden aan een 'Milieustraat van de Toekomst' of circulair ambachtscentrum, waarmee tevens bekend is waaraan een kavel moet voldoen ten aanzien van grootte, ligging en bereikbaarheid. De uitwerking van dit toekomstbeeld wordt in de informele AB-vergadering ('benen-op-tafel'-sessie) van april besproken en in de AB-vergadering van mei 2023 ter besluitvorming voorgelegd.

Huidige situatie milieustraten Avri

De vier milieustraten van Avri zijn verouderd¹. Zij zijn gebouwd in de periode tussen 2000 en 2010 en waren destijds prima van opzet, maar inmiddels passen zij niet meer bij de eisen van de huidige tijd. Hierdoor kunnen wij onvoldoende sturen op belangrijke prestaties, zoals een hoog serviceniveau richting onze inwoners, de arbeidsomstandigheden zoals deze met het oog op veiligheid – nu en in de toekomst – moeten worden geboden en het sturen op milieurendement om mee te gaan in de landelijke ontwikkelingen en wettelijk verplichte opgaven.

Toekomstvisie milieustraten

De opgave is om uiterlijk in 2050 landelijk volledig circulair te zijn. Om grondstoffenketens te sluiten zal sterk moeten worden ingezet op flankerend beleid als onderdeel van de toekomstige ontwikkeling voor de gescheiden inzameling van (grof) huishoudelijk afval. Flankerende maatregelen zijn bijvoorbeeld repair-cafés, ruilinitiatieven, kringloopwinkels, mobiele milieustraten. Belangrijk zijn hierbij onze maatschappelijke ketenpartners en lokale initiatieven, waarmee uiteraard afstemming zal plaatsvinden.

Om de beleidsopgave kracht bij te zetten zal het Rijk naar alle verwachting komen met een wettelijke verplichting tot het creëren van een landelijk netwerk voor circulaire ambachtscentra.

¹ Naast onze eigen milieustraten kunnen onze inwoners – afhankelijk van hun woonplaats - ook terecht bij de mini-milieustraat in Beneden-Leeuwen, een brengvoorziening voor groenafval in Maasbommel, een brengvoorziening voor groen en grof afval in Opheusden en twee milieustraten (Leerdam en Gorinchem) van Reinigingsbedrijf Waardlanden. Vooralsnog raakt onderhavig voorstel (de afspraken over) deze milieustraten niet.

Binnen onze regio doet zich hiervoor een unieke mogelijkheid voor op Medel met een geschikt bestemmingsplan. Avri kan hiermee voor de regio Rivierenland de verbindende schakel zijn in deze circulaire opgave (op de zogenoemde R-ladder, zie bijlage 2).

Beoogd effect

Aansluiting op de (wettelijk verankerde) circulaire opgaven van de regio.

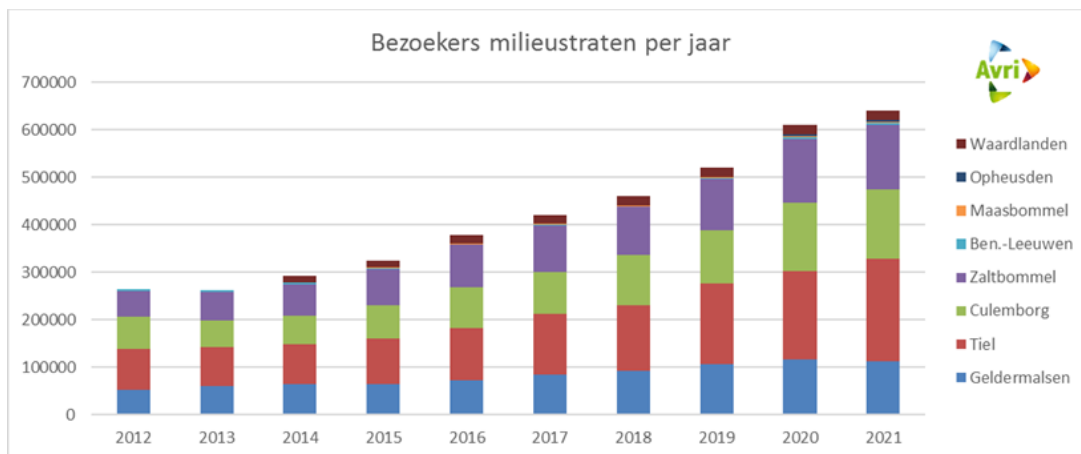
Argumenten

1.1 *Dit is de laatste uitgifte-fase op Bedrijvenpark Medel*

Naar verwachting zal zich binnen afzienbare tijd geen andere kans voordoen voor een geschikte kavel in de regio Rivierenland en zeker niet in (de directe omgeving van) Tiel. Gelet op de spreiding van de milieustraten in de regio en de centrale positie van de milieustraat Tiel daarbinnen (zowel qua geografische ligging als qua bezoekersaantallen) is uitwijken naar elders niet wenselijk/mogelijk. Meedingen in de tender naar een geschikte kavel op deze afrondende fase van Medel is daarom dringend gewenst.

1.2 *De huidige milieustraat in Tiel is veel te krap*

De huidige milieustraten zijn 'uit hun jasje gegroeid'; we kunnen niet meer voldoen aan de minimale eisen rondom logistiek, bereikbaarheid, doorstroming, stromen-scheiding. Zo is het aantal bezoekers de afgelopen jaren flink gestegen (zie figuur 1), hetgeen tot lange wachtrijen voor inwoners en inefficiënte logistieke processen voor Avri heeft geleid. Ook de veiligheid van bezoekers en medewerkers kunnen bij de huidige bezoekersaantallen en dienstverlening niet altijd worden gewaarborgd. Daarnaast worden we geacht steeds meer afval- c.q. grondstofstromen separaat in te zamelen, waarvoor nu ook de ruimte ontbreekt. Bovendien vraagt een steeds verdergaande scheiding van de stromen om een betere voorlichting en ondersteuning aan onze inwoners, wat bij de huidige opzet van de milieustraten niet goed mogelijk is.



1.3 *Er is nu onvoldoende mogelijkheid om aan de nieuwe wet- en regelgeving te voldoen*
Veranderde wet- en regelgeving schrijven hogere eisen voor aan de milieustraten. Er moeten de nodige investeringen worden gedaan om milieustraten op het gewenste voorzieningenniveau te brengen. Ook komt er naar alle verwachting een wettelijke verplichting tot het creëren van een landelijk dekkend netwerk van circulaire ambachtscentra. Binnen onze regio doet zich hiertoe een unieke kans voor op Bedrijvenpark Medel met een geschikt bestemmingsplan.

2.1 *Het Algemeen Bestuur is bevoegd om kredieten beschikbaar te stellen voor investeringen*

Dit is bepaald binnen de kaders van de gemeenschappelijke regeling Avri. Met de kredietaanvraag wordt de goedkeuring aan het Algemeen Bestuur gevraagd voor de (in bijlage 1 opgenomen) investering.

3.1 *De verhouding tussen eigen en vreemd vermogen moet op peil zijn of worden gebracht*
De BNG beoordeelt periodiek hoeveel een organisatie mag lenen op basis van een onderzoek naar de financiële positie. Zolang een organisatie onder deze waarde blijft met de totale som van leningen, kan een organisatie een lening aanvragen en zal de BNG deze lening zonder verdere toetsing verlenen.

De benodigde investering past nog onder het huidige door de BNG ingestelde plafond. Maar de BNG oordeelt wel dat onze solvabiliteit met het oog op deze investeringen te laag is (zie ook

bijlage 1). Zij adviseren ons daarom om het eigen vermogen te versterken zodat ook in de toekomst er een evenwichtige buffer is voor de risico's die voortvloeien uit de kapitaalsintensieve activiteiten van Avri. In de actualisering van de nota reserves en voorzieningen (planning 2023) zouden we hiertoe een percentage (van het balanstotaal) voor kunnen opnemen.

4.1 Om de financiële belangen zo goed mogelijk te beschermen is geheimhouding gewenst
Tijdens de inschrijving en mogelijke aanvullende biedingsronde is het niet wenselijk om openheid te geven in de financiële ruimte. Conform het "Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van het algemeen bestuur van de gemeenschappelijke regeling Avri 2016" artikel 34 Geheimhouding wordt het AB gevraagd in een besloten vergadering geheimhouding op te leggen op het af te geven benodigde investeringskrediet en de financiële doorrekening zoals verwoord in bijlage 1 van dit voorstel in de AB vergadering van 16 februari 2023. Na afronding van de procedure wordt deze bijlage bij besluit van het AB openbaar gemaakt.

Kanttelingen

1.1 Meedoen aan de tender biedt nog geen garantie op een kavel

De systematiek van een tender houdt in dat het een ieder vrij staat in te schrijven op een kavel. Wanneer er slechts een inschrijver is, dan krijgt deze de kavel voor de vastgestelde m2-prijs. Bij meerdere inschrijvingen op een bepaalde kavel vindt nog een mini-competitie plaats, waarbij de inschrijvers eenmalig een kans krijgen om binnen een week een hoger bod te plaatsen dan de vraagprijs. De inschrijver met het hoogste bod krijgt de kavel. Omdat de mini-competitie binnen een week wordt afgerond, is het verstandig om nu al vast te stellen of het AB bereid is eventueel een hoger bod te doen op de kavel. De financiële details van onderhavig voorstel, om zo onze kansen te vergroten, zijn terug te vinden in bijlage 1. Maar zelfs bij een hoger bod kan een andere partij dus een hogere bieding doen dan wij hebben gedaan, waardoor de kavel niet de onze wordt.

1.2 De consequenties van de tender-voorwaarden zijn nog niet allemaal bekend

In de verkoopprocedure van Medel worden de voorwaarden voor inschrijving en toewijzing beschreven. Een aantal door de verkoper gestelde voorwaarden en eisen in de koopovereenkomst vormen mogelijk een risico voor ons als koper, dus alle voorwaarden moeten eerst nog op hun merites worden beoordeeld. Zo eist men bijvoorbeeld dat er geen enkel voorbehoud voor financiering mag worden gesteld alsook niet voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning en eist men dat het aangekochte perceel voor 60% wordt bebouwd. Mochten er verplichtende bepalingen in de voorwaarden zijn opgenomen, welke wij als een te groot risico voor Avri (en onze gemeenten en inwoners) inschatten, dan zullen we besluiten van inschrijving af te zien, tenzij het AB de risico's aanvaardbaar vindt. In het voorkomende geval zullen we onze bedenkingen aan u voorleggen alvorens tot een definitieve keuze over inschrijving te komen.

Communicatie

In deze fase is berichtgeving niet van toepassing.

Financiën

Om andere bidders op kavels in deze tenderprocedure niet wijzer te maken dan nodig, zijn de specifieke gegevens over de beoogde kavel, het benodigde kapitaal daarvoor en de financiële doorwerking op de afvalstoffenheffing enkel opgenomen in een geheime bijlage (bijlage 1). Na de tender-procedure zal deze openbaar worden gemaakt en zal rekenschap worden gegeven over de hierin opgenomen cijfers en acties.

Uitvoering

Tussen het moment van het AB-besluit en de sluitingstermijn van de tender verkennen we nader wat de juridische consequenties van de tendervoorwaarden zijn. Als deze allemaal overkomelijk blijken te zijn, kunnen we inschrijven conform het besluit van het AB. Mochten er bepalingen opdoemen, welke we te risicovol achten om zonder meer te accepteren, dan brengen we het AB daarvan op de hoogte en organiseren we desnoods nog een extra besluitvormende AB-vergadering.

Indien het tot inschrijving komt en er zijn meerdere bidders op deze kavel, dan wordt overgegaan tot de mini-competitie. Met het besluit van het AB weten we of en hoeveel we dan extra zouden kunnen bieden in de hoop daarmee het kavel te bemachtigen.

Ondertussen werken we door aan de visie omtrent de 'Milieustraat van de Toekomst' c.q. circulaire ambachtscentra, welke de komende maanden ook met het AB tot een gedragen visie wordt gemaakt. Wanneer inschrijving op de kavel heeft geleid tot een nieuwe plek voor onze

toekomstbestendige milieustraat / circulair ambachtscentrum Tiel én ook de visie voor de zomer is afgerond, dan kunnen we verder werken aan ontwerp en realisatie ervan.

Bijlagen

- Bijlage 1: Financiële doorrekening 'Aankoop kavel Medel' (*GEHEIM*)
- Bijlage 2: De R-ladder