

Datum vergadering: 17 juni 2025 Datum B&W: 16 juni 2025 zaaknummer: 2025-0061237	Portefeuillehouder: Ramon Pardo Kruidenier Auteur: Richard Boot
Onderwerp: Voorstel in de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling	
Voorgesteld besluit: 1. Met instemming kennis te nemen van bijgevoegde businesscase inzake de aankoop van het voormalige Nedstaalterrein en de herontwikkeling van dit terrein (in 3 verschillende scenario's) 2. Het voornemen uit te spreken bereid te zijn tot aankoop van het voormalig Nedstaalterrein over te zullen gaan inclusief het aangaan van de benodigde verplichtingen om een bedrag van maximaal 22.000.000,- euro beschikbaar te kunnen stellen den dienste van voornoemde aankoop en met het oog op een herontwikkeling in lijn met één van de drie geschetste scenario's, onder de voorwaarden dat: - de aandeelhoudersvergadering van ROM-D positief besluit over voorliggend projecten besluit tot het inbrengen van de overige benodigde middelen ter grootte van circa 6.000.000,- euro en in de vorm van een zogeheten achtergestelde lening en indien het Investment Committee van ROM-D positief heeft geadviseerd over de businesscase van het project ; - een objectieve waardebepaling van het terrein, de overeengekomen koopprijs rechtvaardigt. 3. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het aangaan van de onder punt twee genoemde verplichtingen.	

Inleiding

Sinds het faillissement van Nedstaal (2017) heeft gemeente Alblasterdam mede via de inzet van ROM-D, de ontwikkelingen op en rond het voormalige Nedstaalterrein nauwlettend gevolgd. De maatschappelijke relevantie van dit omvangrijke terrein met zeer bijzondere locatie specifieke kwaliteiten en ruime (planologische) bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar ook de omvang van het terrein maken dat dit terrein veel maatschappelijke relevantie heeft. Hierbij is van meet af aan veel aandacht geweest voor het behouden van werkgelegenheid en waar mogelijk het voorzien in extra werkgelegenheid (inclusief de introductie van praktijkonderwijs). De bedrijfsverplaatsing van Peute is in dit kader een illustratief praktijkvoorbeeld. De nauwe betrokkenheid bij de herontwikkeling van delen van het voormalig Nedstaalterrein maakt dat er ook korte lijnen zijn naar de huidige eigenaar van het terrein (verder: SVE). Inmiddels doet de situatie zich voor dat SVE op korte termijn afstand zal (moeten) doen van het terrein, ingegeven door de financiële situatie van SVE. In dit kader zijn wij getuigen geweest van enkele eerdere pogingen om het terrein te verkopen. Deze pogingen hebben onderling een aantal overeenkomsten. Veelal kenmerken de beoogd kopers zich als opportunistische en of speculatieve/financieel gedreven beleggers. Partijen die niet primair uit zijn op maatschappelijk rendement en het stimuleren van werkgelegenheid, maar vooral gedreven worden door het maximaliseren van de beleggingswaarde. Hierbij staan zij veelal een zelfde route voor. Deze route zet in op het bespoedigen van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van FN Steel om zo ruimte te krijgen voor het realiseren van nieuw logistiek vastgoed (distributie centra), hetgeen veelal weinig arbeidsintensieve bedrijfsvoering betreft met bovengemiddeld veel vervoersbewegingen. Een koers welke zich moeilijk laat verenigen met de publieke ambities welke juist gericht zijn op maatschappelijk rendement en brede welvaart (HMC terreinen inzetten voor maakindustrie die ook afhankelijk is van

deze HMC ruimte, watergebonden locaties benutten voor natte bedrijvigheid ofwel: het juiste bedrijf op de juiste plek). Gegeven het vigerende planologische regime, ontbreekt het voor nu aan sturingsmogelijkheden om deze publieke ambities te realiseren en resteert sturing vanuit eigendom. Hier komen dan ook twee lijnen bij elkaar, te weten de noodzaak vanuit SVE om op korte termijn een nieuwe eigenaar voor de locatie te vinden en het publieke besef dat voor uitvoering en realisatie van de publieke ambities (gericht op een hoog maatschappelijk rendement) sturing vanuit eigendom het meest effectieve instrument is. Vorenstaande is dan ook volledig in lijn met ons "situationele grondbeleid" wat zoveel zegt als: de keuze tussen actief of passief grondbeleid wordt van geval tot geval gewogen. Hierbij wordt zowel gekeken naar "wat willen we bereiken" als naar "welke risico's volgen uit ons handelen" en "wat gebeurt er als we ruimte laten aan de markt om deze situatie op te pakken".

Met voornoemde wetenschap is ROM-D in onderhandeling getreden met SVE, op een moment dat de tijd hiervoor rijp was en inmiddels is een onderhandelingsresultaat bereikt. SVE heeft onvoorwaardelijk ingestemd met de verkoop op basis van een voorwaardelijk aanbod van ROM-D. Juridisch gezien is SVE dus gebonden aan een verkoop en kan ROM-D op basis van haar gestelde voorwaarden nog onder de aankoop uit. De belangrijkste door ROM-D gestelde voorbehouden hebben betrekking op de benodigde besluitvorming die plaats dient te vinden zowel in de gemeenteraad van Alblasserdam als in de aandeelhoudersvergadering van ROM-D.

Om de overeengekomen aankoopprijs te kunnen verantwoorden heeft ROM-D een businesscase opgesteld welke uitgaat van een drietal scenario's. Deze scenario's houden verband met de toekomst van FN Steel. De eigenaar van het voormalige Nedstaalterrein is primair ook verhuurder aan FN Steel en de toekomst van FN Steel kan zich gegeven de actualiteit en de onzekere markt waarin zij opereert in verschillende richtingen ontwikkelen. Samengevat is het denkbaar dat FN Steel de huidige huursituatie continueert (scenario 1.), dat FN Steel een deel van haar activiteiten zal staken (scenario 2.) of volledig van het terrein zal vertrekken (scenario 3.). Deze scenario's hebben niet alleen direct gevolgen voor de werkgelegenheid binnen FN Steel, maar hebben ook hun weerslag op het beschikbare ontwikkelpotentieel van het terrein. In Scenario 2 en scenario 3 komt op relatief korte termijn een groot deel van het terrein beschikbaar voor herontwikkeling en met grip op die herontwikkeling kan het verschil worden gemaakt tussen een hoog of een laag maatschappelijk rendement.

Om tot een afweging te kunnen komen of de impact van het verwerven van het eigendom en daarmee het verkrijgen grip op de toekomstige ontwikkeling en dus de kans om het maatschappelijk rendement van de eventuele herontwikkeling te maximaliseren, opweegt tegen de inzet die daar voor nodig is (ook financieel), is het van belang om de verschillende scenario's van de door ROM-D gemaakte businesscase tegen het licht te houden. Hierbij laat de businesscase zien dat alle scenario's zicht hebben op een positieve en/of sluitende businesscase, waarbij niet alleen de (rente)lasten van de financiering uit de inkomsten gedekt worden, maar ook de aflossing van de financiering. Tegelijkertijd laat de businesscase wel zien dat bij een volledig vertrek van FN Steel, liquiditeit een aandachtspunt is. Kosten gaan immers voor de baten uit.

Met voorliggend voorstel wordt u inzicht gegeven in de financiële impact van een eventuele verwerving van het voormalige Nedstaalterrein en wordt deze impact afgezet tegen het maatschappelijk rendement wat bereikt kan worden vanuit een eventuele aankoop. Deze belangrijke afweging wint aan extra importantie in de wetenschap dat marktpartijen naar alle waarschijnlijkheid andere belangen zullen nastreven en daardoor ook andere ontwikkelrichtingen voor ogen hebben en in de wetenschap dat het voormalige Nedstaalterrein ook potentie heeft om een oplossing te bieden voor de doorontwikkeling van enkele grote reeds in Alblasserdam gevestigde ondernemingen.

Beoogd effect

Vanuit de aankoop van het voormalige Nedstaalterrein, te bouwen aan het versterken van de lokale en regionale economie en te pogen een grotere ruimtelijk economische ontwikkeling op gang te brengen die voorziet in het verhogen van de leefbaarheid en leef kwaliteit van Alblasserdam.

Argumenten

3.1 Zowel de 22.000.000,- van Alblasserdam als de 6.000.000,- vanuit ROM-D is beide nodig om de aankoop te kunnen verwezenlijken.

3.2 Een objectieve waardebeoordeling is in zekere zin een extra validatie van de gemaakte businesscase.

3.3. De financiële impact van een aankoop van dit terrein is, gelezen de businesscase en gelet op de maatschappelijke en economische impact die gemaakt kan worden vanuit een aankoop te rechtvaardigen.

Daarnaast is de gewenste impact verre van gegarandeerd als een andere dan een overheid en/of aan de overheid gelieerde partij het eigendom verwerft. Zelfs negatieve impact is niet uit te sluiten.

4.1-5.1 Op grond van artikel 8 van de financiële verordening dient het college in voorkomende gevallen, de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen wensen en bedelingen te geven.

Alternatieven

Het meest voor de hand liggende alternatief is om de locatie niet te verwerven. Het risico hiervan is dat de ambities rond werkgelegenheid, de toekomstige ontwikkelrichting van Alblasserdam en het verbeteren van het woon- en leefklimaat, niet of minder voortvarend zullen worden gerealiseerd. Tegelijkertijd kan overwogen worden om vanuit het stellen van extra regels en het inzetten van het publiekrechtelijk instrumentarium, gepoogd worden om de meest negatieve scenario's te voorkomen. Deze vorm van sturing is echter beperkt effectief, vraagt meer tijd om in te regelen en kent ook kosten en risico's. Zo zal het inperken van ontwikkelpotentieel een nadelig effect kunnen hebben op de waarde van de locatie en kan deze waardevermindering afgewenteld worden op de gemeente als dit een direct gevolg is van de door de gemeente gestelde nieuwe regels. Met andere woorden: nieuwe regels geven geen succesgarantie maar dragen wel een financieel risico in zich.

Kanttekeningen

3.1 Dit voorstel gaat over majeure zaken en significante bedragen. In de huidige tijd met grote financiële uitdagingen ligt het niet direct voor de hand om investeringen van dergelijke omvang te doen. Echter, in de wetenschap dat deze herontwikkeling in de verschillende denkbare scenario's, zoals uitgewerkt in de businesscase, voorziet in voldoende opbrengsten om de kosten te kunnen dragen, maakt dat ook vanuit financiën geredeneerd, sprake is van een verantwoord besluit. Wel dient met zorg aandacht besteed te worden aan de uitleg van dit besluit. Het maatschappelijk rendement in termen van ruimte voor ontwikkeling van Alblasserdamse bedrijven, het verbeteren van het woon- en leefklimaat en het realiseren en stimuleren van werkgelegenheid zijn hierbij belangrijke aspecten.

Financiële informatie

Uit dit voorstel vloeien (nog) geen financiële consequenties. De financiële consequenties zullen verbonden zijn aan het eventuele opvolgende openbare voorstel/besluit. Desalniettemin is het goed om alvast een indruk te schetsen van de te verwachten consequenties uitgaande van positieve besluitvorming.

Uitgaande van een langlopende lineaire lening van 22.000.000,- ontstaat het volgende beeld:

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
	€ 22.000.000,00	€ 19.800.000,00	€ 17.600.000,00	€ 15.400.000,00
	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Te betalen rente	€ 616.000,00	€ 554.400,00	€ 492.800,00	€ 431.200,00
Aflossing	€ 2.200.000,00	€ 2.200.000,00	€ 2.200.000,00	€ 2.200.000,00

Gelet op de onderliggende businesscase, waarin is uitgegaan van een vergelijkbare rentelast en waarin de businesscase in alle scenario's voorziet in voldoende dekking, kan gesteld worden dat de financiële impact van een dergelijke investering beperkt is en dat er geen negatieve consequenties zijn voor de gemeentelijke meerjarenbegroting. Daarnaast voorziet de businesscase in risicobeheersing waardoor in geval van tegenvallers, het risico op negatieve gevolgen voor de gemeentelijke meerjarenbegroting (ook als tegenvallers zich voor doen) beperkt is en/of kan worden beperkt. De combinatie van een investering vanuit Alblasserdam gecombineerd met een vanuit ROMD in te brengen achtergestelde lening, maakt dat deze achtergestelde lening gezien kan worden als eerste buffer (van 6 miljoen) voor eventuele tegenvallers. Daarnaast is er nog een uiterst scenario. Mocht gedurende de herontwikkeling blijken dat voortzetting onverantwoord is, is er ook het scenario om terug te vallen op dat wat marktpartijen ook zouden doen: logistieke ontwikkelingen /distributiecentra realiseren. Dergelijke ontwikkelingen vertalen zich naar significant hogere grondwaardes waarmee tegenvallers ruimschoots gecompenseerd kunnen worden. Zeker als we er

van uit gaan dat tegenvallers met goed projectcontrol en risicomangement vroegtijdig zichtbaar zullen zijn.

Vervolg

Na een positief besluit op dit voorstel, zal de aandeelhoudersvergadering van ROM-D zich op 19 juni 2025 buigen over het voorstel betreffende de achtergestelde lening. Als ook dat besluit positief is, wordt de gemeenteraad van Alblasterdam gevraagd om in openbaarheid het definitieve besluit te nemen en zal op basis van het bereikte onderhandelingsresultaat, de aankoop verder worden afgewikkeld. Het bereiken van overeenstemming met Nugteren, FN Steel en RVB maakt hier deel van uit evenals de advisering van het IC van ROM-D.

Communicatie

Voorgesteld wordt om te communiceren vanuit een proactieve strategie. Dit is echter pas aan de orde in opmaat naar en rond het moment van openbare besluitvorming. Dit voorstel is een niet openbaar voorstel. Omdat bij een positief besluit op dit voorstel en na een positief besluit in de aandeelhoudersvergadering van ROM-D, een openbaar besluit zal volgen om daadwerkelijk de benodigde middelen te kunnen aantrekken en te kunnen inzetten en omdat deze besluitvorming iv voorkomende situatie naar alle waarschijnlijkheid op 24 juni 2025 zal plaatsvinden wordt voorgesteld om in opmaat naar 24 juni 2025 de proactieve communicatie (inclusief de bijbehorende boodschap) vorm te geven nadat op dit voorstel positief is besloten.

Daarnaast wordt voorgesteld om in opmaat naar 24 juni 2025 en na een positief besluit van zowel uw raad als een positiefbesluit van de aandeelhoudersvergadering ROM-D in elk geval de bedrijven (Coatinc en OTT) met wie al gesprekken lopen over eventuele toekomstige mogelijkheden op het voormalige Nedstaalterrein, te informeren.

Bijlagen

1. 250611 Business case Nedstaal 2 geheim concept.xlsx
2. 250612 overzicht van gebeurtenissen.docx

Niet-digitale bijlagen

CONCEPT RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

B E S L U I T:

1. Met instemming kennis te nemen van bijgevoegde businesscase inzake de aankoop van het voormalige Nedstaalterrein en de herontwikkeling van dit terrein (in 3 verschillende scenario's)
2. Het voornemen uit te spreken bereid te zijn tot aankoop van het voormalig Nedstaalterrein over te zullen gaan inclusief het aangaan van de benodigde verplichtingen om een bedrag van maximaal 22.000.000,- euro beschikbaar te kunnen stellen den dienste van voornoemde aankoop en met het oog op een herontwikkeling in lijn met één van de drie geschetste scenario's, onder de voorwaarden dat:
 - de aandeelhoudersvergadering van ROM-D positief besluit over voorliggend projecten besluit tot het inbrengen van de overige benodigde middelen ter grootte van circa 6.000.000,- euro en in de vorm van een zogeheten achtergestelde lening en indien het Investment Committee van ROM-D positief heeft geadviseerd over de businesscase van het project ;
 - een objectieve waardebeoordeling van het terrein, de overeengekomen koopprijs rechtvaardigt.
3. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het aangaan van de onder punt twee genoemde verplichtingen.