

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 24 juni 2025
Datum B&W: 24 juni 2025
zaaknummer: 2025-0061237

Portefeuillehouder: Ramon Pardo Kruidenier
Auteur: Richard Boot

Onderwerp:

Voorstel in de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling (deel 2)

Voorgesteld besluit:

1. Een netto krediet van maximaal 28.000.000,- euro beschikbaar te stellen voor de aankoop van het voormalige Nedstaalterrein met het oog op een herontwikkeling, onder de voorwaarde dat een objectieve waardebeoordeling van het terrein de overeengekomen koopprijs rechtvaardigt.
2. De financiële gevolgen van deze aankoop en het verwachte gebruik te verwerken in de begroting.

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 aankoop prijs 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 geven 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

1.1 Naast de 22.000.000,- euro van Alblasserdam zal ook ROM-D participeren voor € 6.000.000,-. Hiertoe heeft reeds positieve besluitvorming in de algemene vergadering van aandeelhouders plaatsgevonden. Daarnaast wordt een deel van de grond direct doorverkocht aan een andere partij.

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

1.3 De financiële impact van een aankoop van dit terrein is, gelezen de hiertoe opgestelde businesscase en gelet op de maatschappelijke en economische impact die gemaakt kan worden vanuit een aankoop te rechtvaardigen. Als eigenaar kan maximaal worden gestuurd op gewenste ontwikkelingen. Dit maakt dat de herontwikkeling van het terrein (voor zover deze op een zeker moment aan de orde is), maximaal kan renderen. Aspecten als het verhogen van de leefbaarheid en

het woon- en leefklimaat in het dorp, het behouden en toevoegen van werkgelegen en het verbeteren van de bereikbaarheid spelen hierbij een belangrijke rol.

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.

5.1 Door het aantrekken van de lening van deze omvang neemt de totale rentelast toe en indien voor algemene financiering zou worden gekozen, betekent dit dat ook de rekenrente hoger wordt. Dit zou dan bijvoorbeeld ook weer gevolgen hebben voor andere tarieven. Door te kiezen voor projectfinanciering worden de specifieke rentelasten gekoppeld aan dit project en heeft dat geen gevolgen voor algemene financiering.

6.1 Dit voorstel ligt in het verlengde van het op 17 juni 2025 door de gemeenteraad behandelde voorstel waarop geheimhouding van toepassing is, tot het moment waarop de gemeenteraad besluit om deze geheimhouding op te hebben, dit maakt dat ook op dit voorstel geheimhouding moet worden gelegd.

Duurzaamheid

nvt

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

1.1 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.

5.1 Door het aantrekken van een nieuwe lening nemen de schuld van de gemeente toe. Dit betekent ook dat de schuldpositie boven eerder gestelde grenswaarden komt. Deze situatie is met het oog op de beoogde of gewenste ontwikkeling tijdelijk.

Afstemming

nvt

Financiële informatie

De financiële verplichtingen zullen hun beslag krijgen in loop van 2025 en na het formaliseren van de koopovereenkomst en de daaropvolgende levering. Daar waar sprake is van risico's zullen de risico's op de gebruikelijke wijzen in de risicoparagraaf worden beschreven en gewogen. Daar waar sprake is van een concrete financiële bijdrage zal, hetzij via een regulier voorstel tot vaststelling van de begroting, hetzij via een van de bestuursrapportages een voorstel worden gedaan tot het daadwerkelijk oormerken van de benodigde middelen. Op dit moment, ontbreekt het nog aan onder andere de objectieve waardebeoordeling, welke nodig is om de kapitaallasten op een juiste wijze te verwerken.

Uitgaande van de aan te trekken langlopende lineaire leningen van 28.000.000,- ontstaat het volgende beeld:

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
	€ 28.000.000,00	€ 25.200.000,00	€ 22.400.000,00	€ 19.600.000,00
	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Te betalen rente	€ 784.000,00	€ 705.600,00	€ 627.200,00	€ 548.800,00
Aflossing	€ 2.800.000,00	€ 2.800.000,00	€ 2.800.000,00	€ 2.800.000,00

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 Alblasterdam gecombineerd met een vanuit ROM-D 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 besluitvorming door het college, zal de gemeenteraad op 24 juni 2025 de geheimhouding op het eerdere voorstel (exclusief de bij dat voorstel behorende bijlagen) en de geheimhouding op dit voorstel (exclusief de geheimhouding op bijlage 2.) opheffen. na opheffing, zal in openbaarheid besluitvorming plaats kunnen vinden en na een positief besluit, kan het proces rond aankoop en levering een vervolg krijgen.

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. Naar alle waarschijnlijkheid zal op 24 juni 2025 openbare besluitvorming plaats vinden. Met het oog op een goede en zorgvuldige communicatie is een communicatiestrategie opgesteld. Deze zal als leidraad dienen. Daarnaast is een concept persbericht opgesteld en als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Bijlagen

1. Bijlage 1. NIEUW Voorstel PB aankoop Nedstaalterrein Iv
2. Bijlage 2. communicatie strategie raadsbesluit aankoop Nedstaalterrein (geheim).docx
3. VERVALT Raadsvoorstel in de portefeuille Ruimtelijke Ordening deel 2
4. VERVALT Bijlage 1 Concept persbericht
5. VERVALT Bijlage 2 GEHEIM Communicatie strategie
6. Verslag BESLOTEN deel raad 17 juni 2025

Niet-digitale bijlagen

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

B E S L U I T:

1. Een netto krediet van maximaal 28.000.000,- euro beschikbaar te stellen voor de aankoop van het voormalige Nedstaalterrein met het oog op een herontwikkeling, onder de voorwaarde dat een objectieve waardebeoordeling van het terrein de overeengekomen koopprijs rechtvaardigt.
2. De financiële gevolgen van deze aankoop en het verwachte gebruik te verwerken in de begroting.