raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. XII-pm
Zaaknummer 2124134
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Aankoop en herontwikkeling voormalige steenfabriek De Vlijt

Aan de raad,

Inleiding
Eind 2021 werd bekend dat Steenfabriek De Vlijt in Winterswijk (hierna Steenfabriek) haar deuren medio 2022 ging sluiten. De eigenaar van de Steenfabriek, Wienerberger B.V., had geen belang meer om de Steenfabriek in bezit te houden en heeft besloten deze te verkopen. Hiermee komt een eind aan een lange historie, de Steenfabriek is vanaf 1909 in bedrijf en gevestigd aan de Misterweg.

Het bestemmingsplan heeft een ruime omschrijving van gebruiksmogelijkheden en laat bedrijfsactiviteiten tot en met milieu categorie 4.1 toe. De Gemeente heeft op ambtelijk niveau contact gelegd met de verkopend makelaar om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen rondom deze verkoop. Dit is gebruikelijk en leverde ons het inzicht op dat scenario's die mogelijk minder aantrekkelijk zijn voor de Gemeente niet uitgesloten konden worden.

Duidelijk werd dat het gehele terrein van de Steenfabriek ter grootte van circa 7 hectare gelegen aan de Misterweg, inclusief 4 bedrijfswoningen, openbaar in de verkoop zou worden gebracht.
Uit gesprekken met de verkopend makelaar bleek dat een gedeelte van het terrein te zijn verkocht aan een andere partij. Daarom beperkt het advies zich tot aankoop van de resterende circa 4.8 hectare inclusief 1 bedrijfswoning. Dit betreft het kavel waarop de Steenfabriek gevestigd is. In de onderhandelingen is er naast het kavel van de Steenfabriek ook een perceel bos van circa 3 hectare betrokken gelegen aan de Eekelerweg. Dit perceel is tevens in bezit van Wienerberger.

Voorstel
De grondexploitatiebegroting voor het complex De Vlijt vast te stellen en daarmee het krediet van € 7.601.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop en herontwikkeling van de voormalige steenfabriek de Vlijt.

Relatie met (huidig) beleid
De komende periode wordt opnieuw een locatiekeuzeonderzoek voor nieuw bedrijventerrein uitgevoegd. Het is de bedoeling dat de raad medio 2023 besluit waar nieuw bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het herontwikkelen van de Steenfabriek neemt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein niet weg. Daarvoor is De Vlijt niet groot genoeg. Een belangrijk voordeel van De Vlijt is dat op al korte termijn een aantal bedrijven met een uitbreidingsbehoefte kan worden bediend. Kijkend naar het te doorlopen proces duurt het minimaal vier jaar maar waarschijnlijk langer voordat kavels op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein beschikbaar zijn.

Beoogd(e) effect(en)
Het hebben van sturingsmogelijkheden op de locatie van de Steenfabriek en regie te nemen in de uitgifte van bouwgrond voor bedrijven.

Argumenten

Het resterende perceel van circa 4.8 hectare is interessant omdat de Gemeente meer regie verkrijgt op een belangrijk thema binnen de Gemeente, namelijk de beschikbaarheid van bedrijventerrein. Dit perceel is niet groot genoeg om te voorzien in de lange termijn behoefte naar bedrijventerrein. Het biedt wel de mogelijkheid voor de Gemeente om hiermee een coördinerende rol in te nemen voor de huisvesting van bedrijven voor de komende jaren.

De transactie geeft sturingsmogelijkheden die de Gemeente anders niet heeft namelijk;:

- Deze aankoop past binnen het gemeentelijk grondbeleid omdat het grondbeleid pragmatisch is ingestoken; afhankelijk van de situatie wordt gekozen voor een actieve grondpolitiek. Met deze aankoop wordt een actieve sturing beoogd op het gewenste soort bedrijvigheid. Hiermee houdt de gemeente regie over het type bedrijvigheid dat zich op deze locatie vestigt.

- De Steenfabriek is gelegen op een courant perceel met een ruime bestemming ‘Bedrijventerrein’ , een ruim bouwvlak en een relatief hoge milieu categorie van 4.1. Het perceel is ontsloten aan de Misterweg waardoor de bereikbaarheid goed is en het een zichtlocatie betreft.

- Na eigendomsoverdracht van circa 4.8 hectare worden de opstallen gesloopt en het perceel bouwrijp gemaakt. Daarna is circa 4.5 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein voorradig. Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Het idee is om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen op het terrein vanaf de Misterweg waardoor het gehele perceel courant en flexibel kan worden verkaveld. Hierdoor wordt ingespeeld op het acute tekort aan groeiruimte voor Winterswijkse bedrijven. Dit is tevens in lijn met de onderzoeksresultaten uit het RPW (regionaal programma werklocaties).

- De transactie betreft ,naast het terrein van de Steenfabriek ter grootte van circa 4.8 hectare, ook een perceel van circa 3 hectare met de bestemming bos. Dit perceel is gelegen achter de Steenfabriek en ligt tussen de Eekelerweg en Driemarkweg. Het in eigendom verkrijgen van dit perceel geeft de Gemeente een strategische positie in dit gebied. Tevens beschikt dit perceel over cultuurhistorische en ecologische waarden. Elementen zoals het smalspoor zijn een blijvende herinnering aan de eeuwenlange traditie van steenbakkers in Winterswijk, die met het sluiten van de Vlijt definitief ten einde is gekomen. Tot slot kan het perceel eventueel bijdragen in de vorm van (overtollige) waterberging van het terrein Steenfabriek. Hierover meer onder de paragraaf *aspecten duurzaamheid.*

- Het hebben van sturingsmogelijkheden op de locatie Steenfabriek geeft niet alleen regie op de locatie Steenfabriek maar ook daar buiten. Er kan namelijk gestuurd worden om grond uit te geven aan bedrijven die hun huidige locatie in Winterswijk achterlaten voor een andere ondernemer. Tevens kan er op worden gestuurd deze vrijkomende locaties beschikbaar komen voor herontwikkeling, bijvoorbeeld naar woningbouw. Een recent voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld *Verglasco.* Door een verplaatsing naar de spoorzone wordt de wens van het bedrijf om verder te groeien ingevuld én de huidige locatie wordt omgezet naar betaalbare woningbouw.

Na een onderhandelingstraject is ambtelijk overeenstemming bereikt over de aankoop van de Steenfabriek. Het betreft het fabrieksterrein Misterweg 171 (de Vlijt) met de bedrijfswoning Misterweg 173. Dit terrein is circa 4.8 hectare groot. De aankoop omvat tevens een bosperceel gelegen tussen de Eekelerweg en Driemarkweg van circa 3 hectare. Het beoogde moment van eigendomsoverdracht staat gepland op 28 december 2022, de opstallen en terreinen worden leeg opgeleverd in de huidige staat. De koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat binnen zes weken na de sluitingsdatum een positief besluit over het aangaan van de overeenkomst wordt genomen door het college en de Gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar stelt.

De verkoop is tot stand gekomen onder het ‘as is, where is’ principe. Dit betekent alle voorgenoemde zaken worden verkocht in de huidige staat en inclusief alle op dit moment beschikbare informatie en

rapportages op het gebied van bodem, milieu, techniek, planologisch etc. het is volledig aan koper om risico's te beoordelen, verkoper geeft geen garanties.

De totale koopsom bedraagt € 5.100.000 exclusief de kosten welke gemaakt worden voor het tot stand brengen van de transactie. Denk hierbij aan kosten voor de notaris en adviseurs. De Gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Financiële aspecten/risico's
De herontwikkeling van De Vlijt wordt uitgevoerd in een grondexploitatie. In de exploitatieberekening wordt rekening gehouden met alle voorzienbare financiële effecten die bij het project komen kijken. Daarnaast wordt rekening gehouden met een post voor onvoorziene uitgaven.

De exploitatieberekening houdt er rekening mee dat:

- het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd;
- alle opstallen op het terrein worden gesloopt;
- Alle op het terrein aanwezige verhardingen worden weggenomen;
- Kosten voor bodemsanering tot op zekere hoogte niet zijn te vermijden;
- Het terrein in meerdere kavels als nieuw bedrijventerrein wordt uitgegeven;
- De grond binnen drie jaar wordt uitgegeven.
- Vanaf de Misterweg een ontsluitingsweg wordt aangelegd om alle kavels te ontsluiten;

Verwacht wordt ongeveer 45.000 vierkante meter nieuw bedrijventerrein uit te kunnen geven.
De totale uitgaven zijn begroot op € 7.601.000. Wij adviseren u de raad voor te stellen een krediet tot dit bedrag beschikbaar te stellen.

De inkomsten uit grondverkoop zijn niet toereikend om de uitgaven volledig te dekken. De exploitatie sluit met een tekort. Het tekort bedraagt € 1.524.000 berekend naar netto contante waarde per 1-1-2023. Dit tekort van € 1.524.000 wordt verwerkt in de jaarrekening 2022. Het BBV schrijft voor dat tekorten op grondexploitaties moeten worden verwerkt in de eerstvolgende jaarrekening nadat duidelijk is geworden dat het verlies zich zal voordoen. In de grondexploitatie wordt gerekend met een marktconforme uitgifteprijs. Deze prijs wordt op een later moment definitief bepaald aan de hand van de gemaakte kosten en een inflatiecorrectie.

<u>Risico's</u>
De Steenfabriek is vanaf 1909 gevestigd op deze locatie. Het is niet uit te sluiten dat er een mate van vervuiling in de bodem zit. Zolang dit binnen de gestelde waarden voor bedrijventerrein blijft is dat geen probleem, indien eventuele vervuiling groter is, dient het gesaneerd te worden. Hier is rekening mee gehouden in de vorm van een post in de exploitatie. Echter is er nog geen compleet actueel bodemonderzoek van de gehele locatie, dus hier zit een mate van onzekerheid in.
Ditzelfde geldt voor de sloopkosten van de opstallen en opschonen van het terrein. Hiervan zijn rapportages beschikbaar en asbest is reeds grotendeels gesaneerd. Op enkele plekken in het gebouw is nog asbest aanwezig maar dit kan pas verwijderd worden tijdens de algehele sloop. Voor de sloop en sanering van de opstallen en het gebied worden offertes opgevraagd. Op basis hiervan zal blijken of de opgenomen posten binnen de begroting voldoende zijn.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Didam arrest
De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het 'Didam'-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een gemeente die voornemens is een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Dit arrest is niet van toepassing op de aankoop van de Steenfabriek. Dit is wel van toepassing op de uitgifte van de bouwgrond t.z.t . Bij het opstellen van de uitgifte criteria worden de regels omtrent het Didam arrest in acht genomen. Jurisprudentie op dit thema is volop in ontwikkeling.

Stikstof
Voor de sloop, het verwijderen van de bestrating en de aanleg van de weg, de zogenaamde aanlegfase moet de uitstoot van stikstof worden berekend. Dat geldt ook voor de activiteiten en de bouw van de

nieuw te vestigen bedrijven. Uitgangspunt is dat omdat de activiteiten van de Steenfabriek stoppen, de stikstofuitstoot ter plekke vermindert. Ook op dit thema is jurisprudentie volop in ontwikkeling.

Aankoopproces en staatssteun
De aankoop van de Steenfabriek is tot stand gekomen via een onderhandelingstraject met de verkopende makelaar. Het gehele complex van circa 7 hectare is openbaar te koop aangeboden via een lokale makelaar voor een vraagprijs van € 7.500.000. Nadat een gedeelte van het complex aan een derde is verkocht werd de vraagprijs voor het resterende gedeelte ter grootte van circa 4.8 hectare (de Steenfabriek Misterweg 171 en bedrijfswoning Misterweg 173) € 5.200.000. In de onderhandeling is uitgekomen op een koopsom van € 5.100.000 waarbij ook het achtergelegen bosperceel van circa 3 hectare is inbegrepen.

Net als op andere aankopen van onroerend goed zijn ook op de in dit voorstel genoemde aankoop de Europese staatssteunregels van toepassing. Staatssteun kan geoorloofd en ongeoorloofd zijn. Van staatssteun is, kort gezegd, sprake wanneer de overheid aan een onderneming een niet-marktconform voordeel verschaft dat niet onder normale omstandigheden zou zijn verstrekt. Ongeoorloofde staatssteun is bijvoorbeeld aan de orde als de getaxeerde marktwaarde lager is dan de verkoopprijs die is overeengekomen met de verkoper.

De intentie van de gemeente is om de Steenfabriek te slopen en te herontwikkelen naar een bedrijventerrein met uitgeefbare kavels. De Steenfabriek is verkocht in de huidige staat. Om te kunnen inschatten of er mogelijk sprake is van ongeoorloofde staatssteun zou een taxatie opgesteld kunnen worden voor de huidige marktwaarde. Ambtelijk is echter ingeschat dat een taxatierapport geen daadwerkelijke toegevoegde waarde biedt omdat de Steenfabriek immers niet zal worden gebruikt in de staat waarin het is verkocht. De vraag is vervolgens in hoeverre dit taxatierapport voor het opstellen van de marktwaarde uitsluitsel kan bieden op de vraag of wel of niet sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Gelet daarop is ambtelijk op basis van ervaring een inschatting gemaakt van wat een passende (voor het aangeboden goed) en marktconforme prijs is voor de aankoop waarbij het voeren van regie een belangrijk argument is.

Als we elk risico op ongeoorloofde staatssteun willen uitsluiten dan moet de aankoop vooraf gemeld worden bij de Europese Commissie. Als de Europese Commissie zich buigt over de aankoop en oordeelt dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun moet de situatie worden teruggebracht naar de situatie zoals deze was vóór de aankoop. De verkoper dient de ongeoorloofde staatssteun dan terug te betalen aan de gemeente. Er bestaat ook een mogelijkheid dat er sprake is van een vrijstelling op de Europese staatssteunregels. Als er sprake is van een vrijstelling dan is er geen sprake van staatssteun. Dit is voorafgaand aan de besluitvorming niet nader onderzocht vanwege de tijd die een dergelijke procedure in beslag neemt in combinatie met de wens om in december 2022 de akte van levering te passeren en het eigendom over te dragen.

Aspecten van duurzaamheid
De te vestigen bedrijven zullen moeten voldoen aan de meest recente eisen voor wat betreft bouwen, hierbij staat energie, waterberging en leefbaarheid hoog in het vaandel. Mogelijk biedt de vijver in het achtergelegen bos perceel ruimte voor het bergen van overtollig regenwater dat niet op de kavel van de Steenfabriek kan worden geborgen. Of en hoe dit mogelijk is zal nader worden onderzocht.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
De (direct) omliggende omwonenden, bedrijven en natuurorganisaties zijn op de hoogte gebracht dat de gemeente in gesprek is over de mogelijke aankoop van de Steenfabriek. Wanneer de aankoop definitief rond is zullen de omliggende bedrijven en omwonenden betrokken worden bij de plannen met de Steenfabriek.

Vervolgprocedure/evaluatie
Als u het benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld kan de eigendomsoverdracht plaatsvinden. Vervolgens worden de bouwrijp maak werkzaamheden opgestart. Deze werkzaamheden bestaan uit het slopen en waar nodig saneren van het terrein om het geschikt te maken voor uitgifte. Tevens wordt er een ontsluitingsweg aangelegd tot ongeveer het midden van het terrein. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een uitgifte protocol waarin de verkaveling en uitgiftecriteria worden opgenomen. Uitgangspunt is dat een gedeelte van het terrein relatief snel kan worden uitgegeven vanwege de acute behoefte naar bedrijventerrein.

De bij de transactie inbegrepen bedrijfswoning Misterweg 173 zal in eerste instantie nog voor een periode van 1 tot 2 jaar verhuurd worden.

Winterswijk, 21 november 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris,	de burgemeester,
S.M.H. Weir	B.J.J. Bengevoord