



Bijlage G1 bij collegevoorstel en raadsvoorstel

Aankoop onroerend goed voor herontwikkeling

Betreft: aankoop Fort Willemweg 1 Maastricht (Mondi locatie)

1. Samenvatting

In maart jongstleden heeft Mondi gelegen aan de Fort Willemweg 1 aangegeven dat ze de vestiging in Maastricht rond de zomervakantie gaan sluiten en ze de locatie in de verkoop gaan zetten. Mondi heeft aan de gemeente een exclusief en vertrouwelijk aanbod gedaan tot koop.



Het is een eenmalige en uitzonderlijke kans die zich nu voordoet om een dergelijke strategisch gelegen én omvangrijke zichtlocatie aan de Noorderbrug aan te kopen (grootte 34.410m²). Dicht op de binnenstad en uitstekend ontsloten (voor zowel autoverkeer (met A2 en België), als voor voetgangers en fietsers (met binnenstad). Voor de PDV-locatie is het dé zichtlocatie. Deze locatie is al vanaf de start meegenomen in de ontwikkeling van het Retailpark (Detailhandelsvisie 2016). In 2018 zijn zelfs nog gesprekken gevoerd met Mondi om een gedeelte aan te kopen. Dit benadrukt het belang van deze locatie. Gezien de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Mondi is dat toen niet gelukt. Indien niet tot aankoop wordt overgegaan zal de gemeente de regie op dit gebied verliezen en zal de markt invulling geven aan deze locatie. Mogelijk met activiteiten die vanuit het perspectief van de gemeente ongewenst zijn, zoals logistieke loodsen die geen toegevoegde waarde hebben voor de gemeente. Deze functies zijn toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Met de druk op beschikbare gronden in de compacte stad gaat het steeds lastiger worden toekomstige ontwikkellocaties te hebben. Zelfs al zou PDV in de toekomst niet voor de gehele locatie mogelijk zijn, dan nog blijft deze een strategisch zeer aantrekkelijke locatie.

Gezien de sluiting van Mondi heeft het bedrijf de locatie aangeboden aan de gemeente. Echter hier is een harde deadline aan gekoppeld. Voor 1 oktober 2024 (niet onderhandelbaar) moet de gemeente uitsluitel geven aan Mondi. Daarna vervalt het aanbod en zal de locatie worden aangeboden aan andere partijen die zich al veelvuldig hebben gemeld bij Mondi.

2. Inleiding

De locatie van Mondi is altijd een belangrijke locatie geweest voor de ontwikkeling van het Retailpark gezien de ligging van het bedrijf op een scharnierlocatie binnen de herstructurering van het bedrijventerrein Bosscherveld. Het is een omvangrijke locatie, gelegen als zichtlocatie aan de Noorderbrug en er is op deze locatie de gewenste fiets- wandelpad verbinding (het zogenaamde kralensnoer) voorzien richting de binnenstad.

Dat zijn ook de redenen geweest waarom deze locatie altijd is meegenomen in de gefaseerde ontwikkeling van het Retailpark. Er is nooit actief ingezet op verwerving van de locatie gezien de werkgelegenheid en daarom is deze locatie niet meegenomen in de grex Belvédère. Echter toen het bedrijf in 2018 aankondigde een deel van de fabriek te willen afstoten, is in gezamenlijk overleg een haalbaarheidsstudie gestart om te onderzoeken of een gedeeltelijke aankoop mogelijk zou zijn ten behoeve van PDV. Deze studie is niet afgerond omdat zich voor Mondi een nieuwe productielijn aankondigde waardoor het deels afstoten van de fabriek niet meer aan de orde was. Nu doet zich de kans voor tot volledige aankoop en dus om de beoogde regie te krijgen op deze plek.

Het belangrijkste argument om tot aankoop over te gaan van deze locatie is dat een eenmalige kans is om een dergelijke strategische en cruciaal gelegen zichtlocatie aan de Noorderbrug aan te kopen.

De locatie ligt binnen het gebied van de voorziene fase 2 van het Retailpark Belvédère en biedt een kans om gezien de grootte van de locatie een aanzienlijk deel van de PDV-ambitie waar te maken. Een en ander conform de vastgestelde Detailhandelsvisie 2016. Op dit moment kan het Retailpark niet in de volle omvang gerealiseerd worden vanwege de huidige stikstofregelgeving, maar is een geleidelijke transformatie in principe wel mogelijk op basis van de stikstofruimte die vrijkomt als gevolg van de bedrijfsbeëindiging van Mondi.

3. Aanbod en voorwaarden Mondi

Ondanks de zeer grote interesse vanuit de markt heeft Mondi de gemeente gevraagd of ook zij interesse heeft in aankoop van de locatie. Mondi beschouwt de gemeente als een betrouwbare partner. Mondi heeft daarom onder strikte geheimhouding, bedrijfsgegevens aan de gemeente verstrekt en een aanbod gedaan (zie onderstaand) tot het aangaan van een koopovereenkomst.

5.1.1c 5.1.2b



5.1.1c

5.1.1c De aanbidding is gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de Europese directie van Mondi Group. Deze goedkeuring zal pas afgegeven worden nadat de raad heeft ingestemd met deze aankoop. Dit betekent dat het besluit door de raad wordt genomen onder de voorwaarde dat de Europese directie van Mondi instemt met de verkoop aan de gemeente.

Aanbod Mondi:

5.1.2b

5.1.1c

Het Retailpark Belvédère wordt namens de gemeente ontwikkeld door de WOM Belvédère. De locatie ligt in het plangebied Belvédère, maar aankoop is in de grex Belvédère niet voorzien. Ook is in de grex niet voorzien in de kosten van het inrichten van de in de visie opgenomen openbare ruimte incl. afronding van de fietsverbinding met de binnenstad.

Hoewel de locatie is aangeboden aan de gemeente Maastricht, ligt het voor de hand dat eventuele aankoop gebeurt (namens de gemeente) door de WOM Belvédère ten behoeve van herontwikkeling.

3. Beoordeling aanbod Mondi

De gemeente heeft het aanbod zowel financieel (indicatief) als inhoudelijk op basis van de ter beschikking gestelde onderzoeken én eigen aanvullend onderzoek en veldwerk beoordeeld. Deze beoordeling heeft enerzijds plaatsgevonden door de betreffende disciplines (onder andere bodem, archeologie, sloop) en door de inhuur van externe specialisten (taxateur, adviesbureau op het gebied van stikstof). Een aantal van de door Mondi beschikbaar gestelde onderzoeken/opgaven zijn matig van kwaliteit en hebben op onderdelen daardoor ook niet direct waarde voor de gemeente. Daarom hebben wij eigen (aanvullend) onderzoek uitgevoerd en eigen ramingen gemaakt.



Op basis van de beschikbare informatie en de uitgevoerde beoordelingen kan het volgende per onderzoek worden gesteld:

3.1. Sloop inclusief asbest en chroom VI

Hoofdconclusie

Het door Mondi aangegeven bedrag van € 5.1.2b voor de sloopkosten en asbestsanering is op basis van onze eigen beoordeling te laag ingeschat. In onze businesscase wordt uitgegaan van een totaalbedrag voor sloop/asbest van € 5.1.2b.

3.2. Bodem

Hoofdconclusie

Door Mondi is geen opgave verstrekt van kosten die van toepassing zijn op de bodemsanering. Op grond van onze eigen beoordeling gaan wij uit van een kostenpost van € 5.1.2b, hetgeen is opgenomen in onze businesscase.

3.3. Stikstof

Door Mondi zijn geen gegevens verstrekt aan de gemeente over stikstof. Onderstaande informatie is door een door ons ingeschakeld adviesbureau tot stand gekomen. Op basis van de huidige vergunningen en het gasverbruik van Mondi is er stikstofruimte. Deze stikstofruimte is gelieerd aan de activiteiten van Mondi. Door sluiting van het bedrijf komt die ruimte vrij en kan deze worden ingezet voor andere activiteiten zoals PDV. Voorwaarde is dat dit op een juiste wijze wordt vastgelegd in de koopovereenkomst tussen de verkopende en kopende partij.

Er is door het adviesbureau een berekening gemaakt hoeveel m2 PDV kan worden gerealiseerd door de vrijgekomen stikstofruimte. Deze stikstofruimte is specifiek gerelateerd aan de onderhavige locatie. Voor de vrijvallende stikstofruimte bij Mondi kan er op basis van de huidige stikstofnormen ca. 8.500 m2 bvo PDV worden gerealiseerd. Het exacte aantal m2 is gerelateerd aan de emissie en dus afhankelijk van de toekomstige bedrijven binnen de PDV die zich hier gaan vestigen. Zo heeft het ene bedrijf bijvoorbeeld meer verkeerstromen dan het andere. Op 1 oktober wordt de nieuwe Aerius calculator gelanceerd, welke mogelijk ook van invloed is op de m2 PDV.

De hierboven aangegeven 8.500 m2 bvo komt naast de ruimte van ca. 5.300 m2 bvo die nog resteerde binnen het Retailpark. Deze kan per zelfstandig initiatief nu al worden gerealiseerd, ook op het Mondi-terrein. Deze m2 mogen echter niet samen in één initiatief tegelijk worden gerealiseerd. Er dient sprake te zijn van separate vergunningstrajecten om te voorkomen dat de stikstofdepositie boven de stikstofnorm uitkomt. In onze businesscase is daarom rekening gehouden met een gefaseerde uitgifte.

Hoofdconclusie

Door de sluiting van Mondi en de aankoop door de gemeente komt stikstofruimte vrij ten behoeve van



Geheim ex artikel 87 gemeentewet

PDV. Het exacte aantal m2 is afhankelijk van het soort PDV-bedrijf dat zich hier gaat vestigen. Daarnaast is er onzekerheid over de stikstofproblematiek gezien de steeds veranderende regelgeving.

3.4. Netwerkaansluiting Elektriciteit

Conform opgave van Mondi, beschikt de locatie over de volgende aansluiting en gecontracteerd vermogen:

Type aansluiting	GVB	
Product	Elektra	
Transportcategorie	MS-T	
Aansluitcapaciteit	2.690	kVA
Gecontracteerd vermogen	1.501	kW
Meetverantwoordelijke	Fudura	
Leverancier	Engie	

Op basis van de huidige regelgeving is het mogelijk om de aansluiting inclusief gecontracteerd vermogen (ook bij sloop) over te nemen. Echter Enexis krijgt de mogelijkheid om het gecontracteerd vermogen dat gedurende langere tijd NIET wordt gebruikt af te romen. Enexis heeft aangegeven aan de gemeente dat zij altijd van tevoren overleggen om de mogelijkheden te bespreken op basis waarvan een aansluiting kan worden behouden. Afgesproken is dat Enexis al in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij de plannen en planning aangaande de ontwikkeling van deze locatie. Een en ander onder voorbehoud dat uw raad akkoord gaat met aankoop.

Hoofdconclusie

Door aankoop van de locatie komt een grote hoeveelheid elektriciteitsvermogen (1,5 MW) vrij dat kan worden ingezet voor de toekomstige functie. Denkbaar is verder dat de zware elektriciteitsaansluiting die ligt op deze locatie in de toekomst kan worden ingezet voor gemeentebrede ontwikkelingen. Op dit moment is dit echter – wettelijk gezien – nog niet mogelijk. Onzekerheid is er dus over de mogelijke wetswijziging en de consequenties hiervan voor deze casus.

3.5. Flora en Fauna

Hoofdconclusie

Op basis van de beoordeling van de rapportage van Mondi is geconcludeerd dat bij herontwikkeling van de locatie voor bepaalde diersoorten een ontheffing aangevraagd moet worden bij de Provincie. Daarnaast is voor een aantal diersoorten nader onderzoek nodig.

De totale voor Flora en Fauna kosten zijn geraamd op € 5.1.2b en zijn meegenomen in de businesscase.

3.6. Archeologie

Hoofdconclusie



Op basis van onze eigen beoordeling worden de kosten voor archeologie geraamd op 5.1.2b Dit bedrag is opgenomen in onze businesscase. De kosten voor een mogelijke archeologische uitbreiding kunnen pas inzichtelijk gemaakt worden op het moment dat er een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. De kosten hiervan zijn op voorhand niet in te schatten en dus niet meegenomen in de businesscase.

4. Ontwikkelmogelijkheden

Het hoofdargument om tot aankoop over te gaan is de strategisch gelegen én omvangrijke zichtlocatie aan de Noorderbrug. Realisatie van PDV en leisure heeft onze voorkeur. Uitgaande van deze voorkeur zijn diverse varianten denkbaar, zoals:

Aankoop locatie, sloop per direct, realisatie fietsverbinding en openbare ruimte en gefaseerde uitgifte vanaf 2027 ten behoeve van PDV.

Door de vrijvallende stikstofruimte bij Mondri kan er 8.500 m² PDV na wijziging bestemming worden gerealiseerd. De hierboven aangegeven 8.500 m² bvo komt naast de ruimte van 5.300 m² bvo die nog resteert binnen het Retailpark. Bij deze variant kan tevens de gewenste fiets-voetgangersverbinding richting de binnenstad (kralensnoergedachte) en Frontenpark gemaakt worden (circa 7.710 m²). Mogelijk dat bij de uitwerking van deze verbinding beperkter ruimtebeslag nodig is.

Aankoop locatie, sloop op termijn, tijdelijke verhuur voor 10 jaar en daarna realisatie PDV.

Vooruitlopend op de definitieve situatie op termijn naar PDV en leisure kan de locatie een passende tijdelijke oplossing bieden voor diverse functies.

De locatie Mondri kan een tijdelijke oplossing bieden voor de verwachte schaarste aan bedrijventerreinen, zoals onderbouwd in het Buckrapport 'de analyse en behoeftebepaling bedrijvenparken en stedelijke werklocaties Maastricht 2021-2030'. Deze locatie heeft een zeer zware elektriciteitsaansluiting (1,5 Mw) welke toegevoegde waarde heeft voor de ontwikkeling van deze locatie, maar zou ook kunnen worden ingezet voor de omliggende bedrijven.

Ook andere varianten met bijvoorbeeld gedeeltelijke sloop en realisatie van PDV en leisure zijn denkbaar, maar zijn in dit stadium nog niet nader onderzocht. Het spreekt voor zich dat bij alle varianten rekening gehouden moet worden met het Didam-arrest.

5. Financiën

Financiële businesscase van de ontwikkelmogelijkheden

Zoals hiervoor aangegeven zijn globaal en indicatief twee varianten uitgewerkt. Na aankoop kan binnen de WOM Belvédère gestart worden met de gefaseerde realisatie naar PDV of tijdelijke verhuur. Omdat de grondexploitatie van de WOM Belvédère eindigt in 2030, zal daarna de verdere ontwikkeling overgenomen moeten worden in een gemeentelijke grondexploitatie.



Geheim ex artikel 87 gemeentewet

De financieringslasten voor de WOM Belvédère zijn met 3,6% aanzienlijk hoger dan die van de gemeente met 1,25% bij een gemeentelijke grondexploitatie. Dit komt omdat bij de WOM Belvédère een specifieke lening voor de aankoop en herontwikkeling moet worden aangetrokken. Bij de gemeente wordt gewerkt met een totaal financiering en wordt niet voor iedere individuele activiteit of project een financiering aangetrokken. Wanneer de aankoop en herontwikkeling ook bij de WOM Belvédère met deze rente kan rekenen, worden beide varianten substantieel gunstiger:

	<u><i>Uitgifte PDV gefaseerd 2027/29/31</i></u>	<u><i>Tijdelijke verhuur gedurende 10 jaar en aansluitend PDV</i></u>
<i>Aankoop WOM met een rentepercentage van 3,6% tot 2030 en na 2030 1,25%</i>	Tekort € 7,9 mio	Tekort € 4,5 mio
<i>Aankoop WOM met een rentepercentage van 1,25%</i>	Tekort € 6,5 mio	Tekort € 3,5 mio

In bovenstaande tabel zijn de tekorten aangegeven op basis van een kosten-batenanalyse inclusief aankoop grond à € 6 miljoen, bouwrijp maken, rente en inflatie, benodigde ruimtelijke procedures, opbrengsten verkoop grond en aanleg fietsverbinding en openbare ruimte. In de variant waarbij de gebouwen tijdelijk verhuurd worden, zijn de kosten voor het verhuur- gereedmaken en de huuropbrengsten aanvullend meegenomen.

5.2 Taxatie

De gemeente heeft een onafhankelijke taxateur opdracht gegeven om de waarde van de locatie en opstallen te bepalen. Op basis van deze taxatie kan worden geconcludeerd dat het aanbod van Mondi, zijnde € 6 miljoen, marktconform is op basis van de huidige staat en bestemming (bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 3.2).

Echter de gemeente heeft de ambitie om ter plekke PDV en leisure te realiseren. De grondwaarde van PDV ligt met ca. € ^{5.1.2b} /m² lager dan die van een bedrijfsbestemming met ca. € ^{5.1.2b} (mede gezien de rechtstreekse mogelijkheden die de locatie biedt voor stadslogistiek en de aanwezige elektriciteitsvoorziening). Verder kan de gehele locatie (na sloop) direct en volledig ingezet worden voor bedrijvigheid, terwijl voor de realisatie van PDV eerst de bestemming moet worden gewijzigd en slechts een deel van het terrein (ca. 78%) gebruikt kan worden voor uitgifte voor PDV en leisure. Dit omdat het resterende deel benodigd is voor het realiseren van de openbare ruimte en de fietsverbinding richting binnenstad. Tot slot dient bij PDV de locatie wegens de beperkte stikstofruimte gefaseerd te worden uitgegeven waarbij realisatie afhankelijk is van het beschikbaar zijn van voldoende stikstofruimte. Door het realiseren van deze ambitie is de businesscase niet sluitend en variëren de tekorten – afhankelijk van het scenario – tussen de € 3,5 miljoen en € 6,5 miljoen op eindwaarde, onder voorbehoud van goedkeuring van de raad ten aanzien van het rentepercentage



van 1,25%.

Ter vergelijking; in 2020/21 zijn onderhandelingen gevoerd met de eigenaar van de Carwash die eveneens gelegen is binnen het PDV-gebied. Deze locatie is circa 9.000 m² groot. Hiervoor is toen door de gemeente een bod gedaan van € 5.1.2b. Ter indicatie de locatie Mondi is 34.410 m² groot en het aanbod bedraagt € 6 miljoen. Gezien de stikstofproblematiek zijn de gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar van de Carwash gestopt. Door aankoop van de locatie Mondi is het perceel van de Carwash niet meer nodig.

6. Risico's

Ten aanzien van de voorgestelde aankoop en herontwikkeling naar PDV is een eerste verkenning gemaakt ten aanzien van de mogelijke risico's:

- Onzekerheid over de stikstofproblematiek blijft gezien de steeds veranderende regelgeving;
- Of de grote stroomaansluiting (volledig) behouden kan blijven en overdraagbaar is op nieuwe gebruikers, ook in de tijdelijke situatie. De signalen uit gesprekken met Enexis zijn positief dat daar mogelijkheden voor zijn, maar er zijn geen garanties.
- Hoe de markt en prijzen zich ontwikkelen voor PDV tegen de tijd dat we die kunnen realiseren;
- Pand is onhandig ingedeeld en op onderdelen slecht qua onderhoud (deel van het dak) en installaties zijn deels niet bruikbaar vanwege asbest;
- Leegstandsrisico bij tijdelijke verhuur aan bedrijven;
- Met de aankoop, mogelijk tijdelijke exploitatie en herontwikkeling naar PDV (en openbare ruimte met fietsverbinding naar de binnenstad) is in de planning en prioritering van de beschikbare personele capaciteit geen rekening gehouden. Aankoop zal derhalve ingepast moeten worden bij een hernieuwde prioritering van de capaciteit;
- Afhankelijk van het scenario, zal bij verwerving het tekort in de grex Belvédère met € 3,5 tot € 6,5 mln. toenemen. In de grex Belvédère 2024 is gesignaleerd dat het daarin voorziene tekort (€ 39,0 mln.) ongeveer het maximale is dat in de risico-reserveringen van de gemeente is voorzien. Indien en voor zover het aanvullende tekort door aankoop en herontwikkeling van de Mondi-locatie, niet binnen de grex Belvédère kan worden opgevangen, zal hiervoor aanvullend door de gemeente moeten worden gereserveerd. De gemeente zal hier dan via het MJIP 2 of 3 jaar langer voor moeten sparen na 2030 om dit tekort op te vangen.



Voorstel

Gezien de zeer strategische ligging aan de Noorderbrug, de omvang en het behouden van de regie op het gebied stellen wij voor om tot aankoop over te gaan.

De locatie ligt in het plangebied Belvédère. WOM dient dan ook aan te kopen. Omdat de aankoop van deze locatie niet in de grex Belvédère is voorzien dient uw raad met deze aankoop in te stemmen. Bij de herijking van de grex Belvédère in 2025 zal het tekort vervolgens worden opgenomen. Indien uw raad tot aankoop overgaat zullen de ontwikkelmogelijkheden verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd.

Het college stelt de raad voor om in te stemmen met:

1. De aankoop van de Fort Willemweg 1 Maastricht door WOM onder voorbehoud van goedkeuring van de Europese directie van Mondi Group;
2. Het afwijken van het Treasury Statuut alsmede van de overeenkomst financiële dienstverlening Maastricht-WOM Belvédère en een financiering voor de aankoop en herontwikkeling van de locatie Fort Willemweg 1 naar PDV beschikbaar te stellen tegen 1,25%;
3. De ontwikkelmogelijkheden inzake sloop en herontwikkeling nader uit te werken en bij de herijking van de grex Belvédère 2025 aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.
4. Het tekort met een bandbreedte van € 3,5 tot € 6,5 miljoen op te nemen in de herijking van de grex Belvédère in 2025 met gelijktijdige besluitvorming over de verliesreservering Belvédère.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub c	Bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld	2, 3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	8