



Provinciale Staten
van Limburg

Cluster CS
Ons kenmerk 2018/33572
Uw kenmerk -
Bijlage(n) 1

Behandeld J.M.M. Rompelberg
Telefoon + 31 43 389 75 12
Maastricht 18 mei 2018
Verzonden **18 mei 2018**

Onderwerp

Gewijzigd Statenvoorstel verkoop papierfabriek, bedrijfshal en twee kantoorvilla's aan Building Marsna B.V. in Meerssen

Geachte Staten,

Hierbij bieden wij u aan het gewijzigde Statenvoorstel verkoop papierfabriek, bedrijfshal en twee kantoorvilla's aan Building Marsna B.V. in Meerssen.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



GEWIJZIGD Statenvoorstel – 1 minuut versie

No: G-18-015

1 Onderwerp

Verkoop papierfabriek, bedrijfshal en twee kantoorvilla's aan Building Marsna B.V. in Meerssen.

2 Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 17 april 2018 heeft ons college het voornemen uitgesproken om de provinciale betrokkenheid bij Marsna Paper vanuit private insteek te beëindigen door verkoop van het complex aan Building Marsna B.V. voor € 1,00 en een bijdrage in de kosten van achterstallig onderhoud en brandveiligheid van maximaal € 4,3 miljoen.

3 Bevoegdheid

Op grond van het bepaalde in artikel 167, vierde lid, Provinciewet dienen uw Staten, vooraleer ons college definitief akkoord kan gaan met de vervreemding van het eigendom van de fabriek, de solitaire bedrijfshal en de twee kantoorvilla's aan Building Marsna B.V., uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

4 Voorstel aan Provinciale Staten

Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om het complex, zijnde een papierfabriek, een solitaire bedrijfshal, 2 kantoorvilla's en de onderliggende grond over te dragen aan Marsna Building B.V. voor € 1,00 en een bijdrage in de kosten van achterstallig onderhoud en brandveiligheid van maximaal € 4,3 miljoen.

5 Argumenten / toets duurzaamheidparagraaf

In 2016 is door de RUD ZL tijdens reguliere controles geconstateerd dat het gebouw kampt met achterstallig onderhoud en dat er maatregelen moeten worden genomen in het kader van brandveiligheid. Een, in gezamenlijke opdracht van Provincie, RUD ZL en huurder, gegeven opdracht voor inventarisatie van te nemen maatregelen leverde een kostenraming op van € 10,2 miljoen. De huidige huurder, Marsna Papers, heeft medio 2017 aangegeven deze kosten niet alleen te kunnen en willen dragen.

6 Risico's

Er blijft een risico bestaan dat de (financiële) resultaten van Marsna Paper B.V. achter blijven bij de verwachtingen en faillieert waardoor de investering maatschappelijk niet rendeert. Gezien de afspraak dat de provinciale bijdrage in de onderhoudskosten niet in één keer wordt betaald maar dat van iedere door Marsna geïnvesteerde euro door de Provincie 60% (en Marsna dus 40%) wordt bijgelegd tot een maximum van € 4,3 miljoen wordt het risico beperkt.



GEWIJZIGD Statenvoorstel

No: G-18-015

1. Onderwerp

Marsna Paper Meerssen.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 17 april 2018 heeft ons college het voornemen uitgesproken om de provinciale betrokkenheid bij Marsna Paper vanuit private insteek te beëindigen door verkoop van het complex aan Building Marsna B.V. voor € 1,00 en een bijdrage in de kosten van achterstallig onderhoud en brandveiligheid van maximaal € 4,3 miljoen.

Uw Staten worden in de gelegenheid gesteld tot het kenbaar maken van wensen en bedenkingen met betrekking tot dit voornemen van ons college.

3. Bevoegdheid

Op grond van het bepaalde in artikel 167, vierde lid, Provinciewet dienen uw Staten, vooraleer ons college definitief akkoord kan gaan met de vervreemding van het eigendom van de fabriek, de solitaire bedrijfshal en de twee kantoorvilla's aan Building Marsna B.V., wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Het betreft een besluit met ingrijpende gevolgen voor de Provincie Limburg. In tegenstelling tot de situatie zoals die was ten tijde van de aankoop in 2009, is thans sprake van een negatieve waarde. Uit een taxatierapport, opgemaakt in september 2017 door Cashman & Wakefield, volgt dat er aanzienlijk nu en op korte termijn moet worden geïnvesteerd in het gebouw om dit voor het huidige gebruik geschikt te houden.

4. Voorstel aan Provinciale Staten

Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om het complex, zijnde een papierfabriek, een solitaire bedrijfshal, ~~en~~ 2 kantoorvilla's en onderliggende gronden over te dragen aan Marsna Building B.V. voor € 1,00 en een bijdrage in de kosten van achterstallig onderhoud en brandveiligheid van maximaal € 4,3 miljoen.

5. Risico's

Er blijft een inherent risico bestaan dat de (financiële) resultaten van Marsna Paper B.V. achter blijven bij de verwachtingen en failliet waardoor de investering maatschappelijk niet rendeert. Gezien de afspraak dat de provinciale bijdrage in de onderhoudskosten niet in een keer wordt betaald maar dat van iedere door Marsna geïnvesteerde euro door de Provincie 60% (en Marsna dus 40%) wordt bijgelegd tot een maximum van € 4,3 miljoen kan het risico worden beperkt.

6. Toelichting / kernargumenten/onderbouwing

In 2008 ging Favini Papier in Meerssen failliet. Een bedrijf dat gespecialiseerd was in de productie van hoogwaardige en speciale papierproducten. Een van de werknemers wilde een doorstart maken (onder de naam Meerssen Papier) maar kreeg de financiering niet rond en heeft destijds de Provincie benaderd om hulp. Het college van Gedeputeerde Staten heeft toen besloten om het hele complex, zijnde de fabriek, een solitaire bedrijfshal en een tweetal kantoorvilla's, te kopen en te verhuren aan Meerssen Papier. Eveneens werd 4 hectare in de nabijheid gelegen agrarische gronden van dezelfde eigenaar aangekocht. Meerssen Papier heeft zelf de machines/inboedel uit

het faillissement verworven.

Op deze wijze kon een doorstart worden gefaciliteerd en kon in volle crisistijd het behoud van bedrijf en werkgelegenheid worden bewerkstelligd. Deze koop is in een zeer korte tijd gerealiseerd.

Onderzoek naar de bouwkundige staat van het gebouw heeft toen, vanwege de gevraagde snelheid en de bekendheid van de nieuwe huurder met de bouwkundige staat van de gebouwen, maar zeer beperkt kunnen plaatsvinden.

De onderhoudslasten zijn, met uitzondering van de brandveiligheid, destijds mede om die reden contractueel volledig bij de huurder, Meerssen Papier, gelegd: zowel het onderhoud welk gebruikelijker wijze voor rekening van de eigenaar komt alsmede alle huurdersonderhoud. Met de koop van het complex en het doorverhuren aan de nieuwe exploitant zijn in de crisistijd ruim 50 banen behouden. Maart 2015 is het faillissement van Meerssen Papier uitgesproken.

Een nieuwe speler, Marsna Paper, heeft vervolgens de machines gekocht en heeft verzocht om het hele complex te huren. Vanaf 16 april 2015 huurt Marsna Paper het complex voor een periode van 10 jaar. Zowel over het faillissement van Meerssen Papier als de doorstart van Marsna Paper zijn uw Staten geïnformeerd bij de beantwoording van vragen van GroenLinks van 17 april 2015.

De onderhoudslasten zijn in de nieuwe huurovereenkomst wederom contractueel volledig bij de huurder gelegd met dien verstande dat bij het aangaan van het nieuwe huurcontract is afgesproken dat de Provincie, als verhuurder, een deel van investeringen die gedaan moeten worden om het gebouw brandveilig te maken voor haar rekening neemt. Bij het aangaan van de huur is de huurder gewezen op gebreken. In het huurcontract is daarbij wel opgenomen dat het gebouw geschikt moet zijn voor het gebruik als papierfabriek.

In 2016 is door de RUD ZL tijdens de reguliere controles geconstateerd dat het gebouw kampt met achterstallig bouwkundig onderhoud en dat er maatregelen genomen moeten worden in het kader van brandveiligheid. Een, in gezamenlijke opdracht van Provincie, RUD ZL en huurder, gegeven opdracht voor inventarisatie van te nemen maatregelen door ingenieursbureau Palte leverde een kostenraming op van € 10,2 miljoen.

De huidige huurder, Marsna Paper, heeft medio 2017 aangegeven deze kosten niet alleen te kunnen en willen dragen.

Het niet uitvoeren een aanzienlijk deel van de investering van € 10,2 miljoen zal, met name vanwege ontoereikende constructieve veiligheid, onherroepelijk leiden tot sluiting van de fabriek op korte termijn. Daarbij zullen minimaal 50 arbeidsplaatsen verloren gaan.

Aan de door uw Staten vastgestelde kaders is getoetst in hoeverre provinciale eigendom van het Marsna-complex het maatschappelijk belang nog dient.

Vanuit het strategisch investeringsbeleid en uitvoeringskader (SIS 2.) vastgesteld door Provinciale Staten op 10 februari 2017 dient het maatschappelijk belang van een investering evident te zijn. In 2009, toen de Limburgse maakindustrie in een diepe crisis verkeerde, is het complex door de Provincie gekocht met als (enige) doel c.q. publiek belang de werkgelegenheid in de papierfabriek te garanderen. Nu de zittende ondernemer het onroerend goed wil overnemen en de bedrijfsvoering wil voortzetten is de werkgelegenheid geborgd. Vanuit het publieke belang is er thans dan ook geen reden meer om het complex in eigendom te houden.



Ons college heeft, gelet op het voorgaande, de afgelopen maanden getracht te komen tot een minnelijke regeling met de huurder met de inzet dat definitief einde komt aan de provinciale betrokkenheid met Marsna Paper vanuit privaatrechtelijke insteek.

Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

1. de Provincie verkoopt de fabriek, de solitaire bedrijfshal en de twee kantoorvilla's voor een bedrag van € 1,00 aan Building Marsna B.V.;
2. de Provincie betaalt via een bijdrage aan Building Marsna B.V. de kosten van de meest urgente bouwkundige maatregelen zoals genoemd in het rapport van ingenieursbureau Palte, in totaal maximaal € 4,2 miljoen, waarmee de veiligheid wordt verbeterd;
3. Marsna neemt de overige, door Palte berekende, kosten voor zijn rekening;
4. indien blijkt dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden genoemd onder het tweede punt bodemsanering dient plaats te vinden dan komen de genoemde kosten tot een maximum van € 100.000,00 voor rekening van de Provincie;
5. de Provincie gaat pas over tot betaling aan Marsna Paper nadat Marsna daadwerkelijk kosten heeft gemaakt. De Provincie zal dan 60% van iedere gerealiseerde geïnvesteerde euro betalen tot het maximum van € 4,3 miljoen is bereikt;
6. van de € 4,3 miljoen die de Provincie betaalt zal € 0,625 miljoen vanaf 2027 maar uiterlijk in 2038 in termijnen door Marsna zijn terugbetaald.

Met deze afspraak wordt een gebouw opgeknapt waardoor het weer jaren vooruit kan en wordt de werkgelegenheid gehandhaafd, bedragen de kosten voor de Provincie in elk geval minder dan de geraamde € 10,2 miljoen en wordt het eigendom overgedragen aan de ondernemer, waardoor de provinciale betrokkenheid conform het provinciale kader SIS 2.0 wordt afgebouwd.

Deze afspraken zijn inmiddels vastgelegd in een verkoopovereenkomst welke voorziet in besluitvorming door Gedeputeerde Staten nadat uw Staten in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De ondernemer heeft aangegeven akkoord te zijn met het bepaalde in de overeenkomst.

7. Afweging van alternatieven en motivering gemaakte keuze / toets duurzaamheidparagraaf

Het uitblijven van een deal met Marsna houdt in dat er een lange juridische procedure over de interpretatie van het huurcontract zou starten met veel onzekerheden. Gezien het gegeven dat de ondernemer reeds heeft aangegeven dat hij de noodzakelijk te maken kosten niet wil en kan betalen leidt een dergelijke keuze onherroepelijk tot een faillissement van Marsna Papers. Daarbij gaan ongeveer 50 arbeidsplaatsen verloren.

8. Relatie met Programmabegroting – financiële aspecten

De totale kosten voor de Provincie van de voorliggende overeenkomst met Marsna bedragen, exclusief de overeengekomen terugbetaling eind 2038 van € 0,625 miljoen, € 6.351.054,00, die als volgt zijn samengesteld:

Boekwaarde per 31-12-2017	€ 2.363,00 (bedragen x 1.000)
Verwachte restwaarde landbouwgronden	€ 198,00
Reeds begrote afschrijving 2018	€ <u>147,00</u>



Nog aanvullend af te waardenen/af te schrijven	€ 2.018,00
Risico op extra kosten bodemsanering	€ 100,00
Kosten conform overeenkomst	€ 4.233,00
Totale transactie	€ 6.351,00

De dekking van deze kosten zal worden meegenomen in de gelijktijdig door ons college verzonden voorstellen met betrekking tot de voorjaarsnota.

De fabriek, kantoorvilla's en gronden zijn in 2009 aangekocht voor € 3,3 miljoen. In de jaren 2009 tot en met 2017 is door de Provincie in totaal circa € 2,5 miljoen ontvangen aan huurvergoedingen. Deze huuropbrengsten ad € 2,5 miljoen zijn toegevoegd aan de risicoreserve grondbedrijf.

9. Juridische aspecten – deregulering

Met de afspraken over de overdracht van het Marsna-complex wordt een langdurig juridisch traject vermeden over de interpretatie van het huurcontract.

Geheimhouding

In onze vergadering van 15 mei 2018 hebben wij besloten om de analyse van de financiële positie van Marsna Paper B.V. van 17 april 2018 onder oplegging van geheimhouding voor uw Staten ter inzage te leggen bij uw griffie, en wel tot en met 30 juni 2018. Van deze geheime informatie mag u alleen kennis nemen.

Op de inzage door de leden van uw Staten is de procedure zoals beschreven in de brief aan uw Staten verzonden op 18 november 2015 van toepassing.

Reden om voornoemde documenten onder oplegging van geheimhouding ter inzage te leggen, is de volgende. Artikel 25 lid 2 Provinciewet bepaalt dat op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), geheimhouding kan worden opgelegd door Gedeputeerde Staten ten aanzien van stukken die aan Provinciale Staten en aan leden van Provinciale Staten overleggen.

Artikel 10, lid 1 sub c Wob bepaalt dat het verstrekken van informatie achterwege dient te blijven voor zover dit bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld. In de onderhavige documenten staan bedrijfsgegevens welke vertrouwelijk aan ons zijn verstrekt, waaronder: omzetgegevens en toekomstverwachtingen.

Op grond van artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wob blijft het verstrekken van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen respectievelijk de economische of financiële belangen van provinciale bestuursorganen en het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden.

Het spreekt voor zich dat openbaarmaking van deze, grotendeels concurrentiegevoelige, informatie deze partijen kan schaden.



Uw Staten wordt tevens geadviseerd om de oplegging van deze geheimhouding te bekrachtigen als bedoeld in artikel 25, lid 3 Provinciewet en te bepalen dat de geheimhouding zal voortduren totdat Provinciale Staten haar bij nader besluit zullen opheffen.

10. Verbindingslijnen en andere visies

De investering in de fabrieksgebouwen van Marsna Paper, zoals in 2009 is gedaan, past niet in het huidige door uw Staten vastgestelde investeringskader 2.0. De door ons college voorgestelde verkoop van het Marsna-complex sluit daar bij aan.

11. Verdere planning, procedure en uitvoering

Nadat uw Staten mogelijk wensen en bedenkingen hebben geuit, zal ons college een definitief besluit nemen ten aanzien van de voorliggende transactie.

12. Periodieke informatie/sturingsinformatie

☐ **Via Jaarstukken en Begroting**

- ☐ Paragraaf Projecten
- ☐ Paragraaf Financieringen
- ☐ Paragraaf Verbonden Partijen
- ☐ Paragraaf Bedrijfsvoering
- ☐ Programmaverantwoording

☐ **Voortgangsrapportages Regeling grote Projecten**

13. Evaluatie

Na overdracht is de provinciale betrokkenheid vanuit privaatrechtelijke insteek beëindigd.

14. Communicatie

-

15. Meegezonden bijlagen

-



GEWIJZIGD ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG

No: G-18-015

Onderwerp

Beëindigen van de provinciale betrokkenheid bij Marsna Paper vanuit private insteek door verkoop van het complex aan Building Marsna B.V. voor € 1,00 en een bijdrage in de onderhoudskosten van maximaal € 4,3 miljoen.

Provinciale Staten van Limburg;

gezien het besluit tot voornemen tot beëindiging van provinciale betrokkenheid bij Marsna Paper van 17 april 2018 en het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 15 mei 2018;

besluiten:

de volgende wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot de verkoop van de papierfabriek, de solitaire bedrijfshal, ~~en~~ twee kantoorvilla's en onderliggende gronden voor € 1,00 en een bijdrage in de kosten van achterstallig onderhoud en brandveiligheid van maximaal € 4,3 miljoen.

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van

Mevrouw drs. J.J. Braam, griffier

De heer drs. Th.J.F.M. Bovens, voorzitter