

Doetinchem, 8 februari 2017

ALDUS VASTGESTELD 16 FEBRUARI 2017

Samenwerking bedrijventerreinen
West Achterhoek

Te besluiten om:

1. In te stemmen met de voorgestelde toekomstbestendige maatregelen voor de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark:
 - a. Grondprijzen van het A18 Bedrijvenpark verlagen;
 - b. Uitgiftetempo op het A18 Bedrijvenpark verlagen van 4 naar 3 ha per jaar;
 - c. De gemeente Montferland verleent uit de grondexploitatie van DocksNLD een bijdrage aan de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark;
 - d. Projectfinanciering toepassen op de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark;
 - e. Niet overgaan tot het saneren van fase 2 (noordelijk deel) van het A18 Bedrijvenpark.
2. Het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark te duiden als BIE (bedrijfsgrond in exploitatie).
3. De grondexploitaties van A18 Bedrijvenpark zuidelijk deel (fase 1) en noordelijk deel (fase 2) vast te stellen met exploitatietekorten van respectievelijk € 1,7 en € 6,4 miljoen (netto contante waarde).
4. Voor het verwachte exploitatietekort van de grondexploitaties A18 Bedrijvenpark het gereserveerde bedrag van € 1,7 miljoen (raadsbesluit 2 juni 2016) en een aanvulling van € 0,5 miljoen toe te voegen aan de voorziening voor het A18 bedrijvenpark. Dit verwerken in de jaarrekening 2016 en de financiële consequenties dekken uit de reserve bouwgrondexploitaties en de 65% bijdrage van de deelnemende gemeenten.
5. Bij de jaarrekening 2016 in de risicoparagraaf aandacht besteden aan de waardering van het A18 Bedrijvenpark fase 2.
6. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van het financieel overzicht en de grondexploitaties geheimhouding op te leggen, bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente). Geheimhouding betreft de bijlagen 2 tot en met 6.

Context

In 2010 is de samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van twee (inter)regionale bedrijventerreinen in de West Achterhoek gesloten. De onderliggende doelstelling was het gezamenlijke belang bij behoud en stimulering van werkgelegenheid in de West Achterhoek. Daarbij zijn ter beperking van de onderlinge concurrentie de grondprijzen op de bedrijventerreinen geharmoniseerd. Sinds het sluiten van deze overeenkomst is de economie en de markt behoorlijk gewijzigd. Niettemin is de synergie in de West Achterhoek sterk. Het besef dat we door samen te werken verder kunnen komen, is groot.

Om de veranderende omstandigheden het hoofd te bieden en de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark hierop aan te passen, is door de Stuurgroep West Achterhoek een aantal toekomstbestendige maatregelen opgesteld. Op 26 oktober 2016 is er een gezamenlijke informatieve niet openbare gemeenteradenbijeenkomst geweest waar de Stuurgroep de voorgestelde maatregelen presenteerde. De voorgestelde maatregelen houden kortweg in dat de grondprijs, fasering en rekenrente worden aangepast in de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark. Tijdens deze presentatie is aan de Stuurgroep gevraagd of aan de besluitvorming het afwaarderen van het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark kon worden toegevoegd, zodat het totale financiële beeld goed gevormd kon worden.

Doetinchem, 8 februari 2017

Beoogd effect

Een vastgestelde grondexploitatie voor het A18 Bedrijvenpark die op basis van de verwerkte maatregelen toekomstbestendig is en aansluit bij de huidige economische situatie en markt.

Argumenten

1.1 De Stuurgroep bedrijventerreinen West Achterhoek adviseert u met dit voorstel in te stemmen

De maatregelen zijn besproken en vastgesteld door de Stuurgroep West Achterhoek; zij adviseert om de maatregelen door te voeren.

1.2 De gemeenteraden van de andere drie gemeentes stemmen in met deze maatregelen

De toekomstbestendige maatregelen worden ook aan de gemeenteraden van de andere drie deelnemende gemeentes voorgelegd. Bronckhorst heeft hier al mee ingestemd, Montferland en Oude IJsselstreek zullen dit naar alle verwachting op 23 februari 2017 doen.

2.1 De Stuurgroep bedrijventerreinen West Achterhoek adviseert u met dit voorstel in te stemmen

Dit voorstel is nadrukkelijk besproken in de Stuurgroep West Achterhoek. Zij adviseert om het noordelijk deel niet financieel af te waarderen.

2.2 De gemeenteraden van de andere drie gemeentes geven aan het noordelijke deel niet te willen afwaarderen

De toekomstbestendige maatregelen worden ook aan de gemeenteraden van de andere drie deelnemende gemeentes voorgelegd. Bronckhorst heeft al aangegeven het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark niet te willen afwaarderen. Montferland en Oude IJsselstreek zullen dit naar alle verwachting op 23 februari a.s. ook doen.

Belangrijk aandachtspunt is dat wanneer het noordelijke deel wordt afgewaardeerd er begin 2017 ook daadwerkelijk geld (ter hoogte van 65% van de boekwaarde van € 11,2 miljoen) door de drie andere deelnemende partijen naar Doetinchem moet worden overgemaakt. Deze hebben aangegeven dit zeer ongewenst te vinden.

2.3 Afwaarderen van het noordelijk deel levert geen financieel voordeel op

Onderzocht is of er rentevoordeel kan worden behaald als de grond in fase 2 wordt afgewaardeerd. De rentelast op het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark is ongeveer € 300.000 per jaar. De financiële middelen die worden aangewend voor de afwaardering (verlies) komen ten laste van de algemene middelen. Er vindt dus een boekhoudkundige verschuiving plaats naar de eigen middelen, immers het verlies (verlaging van de boekwaarde) dient wel gefinancierd te worden, al dan niet door eigen vermogen of het aantrekken van een lening. Per saldo is er slechts sprake van het verschuiven van de rentekosten vanuit het project naar de algemene middelen.

2.4 Het boekhoudkundig afwaarderen van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark is strategisch ongewenst

Het boekhoudkundig afwaarderen van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark is vooralsnog niet wenselijk, omdat een vastgesteld Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) en regionale afspraken over compensatie van afwaardering nog ontbreken. Op dit moment is er geen duidelijkheid hoe er omgegaan moet worden met 'overtollige' bedrijfsmatige bouwgrond. Het RPB dient eerst vastgesteld te worden en er dienen regionaal nadere afspraken gemaakt te worden hoe om te gaan met de mogelijke afwaardering van deze bouwgronden. Medio 2017 zal naar verwachting het RPB worden vastgesteld. Nu afwaarderen kan ertoe leiden dat de oppervlakte en boekwaarde niet regionaal gecompenseerd kunnen worden.

Doetinchem, 8 februari 2017

2.5 De markt trekt weer aan, maar laat zich moeilijker sturen

De economische markt laat momenteel een positieve ontwikkeling zien. Op verschillende bedrijventerreinen in de West Achterhoek vinden weer kavelverkopen plaats, die de nodige arbeidsplaatsen opleveren. Wel wordt duidelijk dat bedrijven zich niet meer zo makkelijk laten sturen naar een door de overheid gewenste vestigingsplek. Het is daarom nodig om in een breed verband te kijken naar op welke plekken deze ontwikkelingen zich voordoen en hier weloverwogen op in te spelen. Niet alleen met het juiste aanbod aan bedrijfspercelen, maar ook met de ontwikkeling van voorzieningen zoals gepaste verkeersontsluitingen. Pas als duidelijk is hoe deze ontwikkeling zich vormt, kan hier op worden gereageerd met het saneren van bedrijventerreinen op plekken waar de vraag achter blijft.

2.6 Er is vanuit de financiële regelgeving geen verplichting tot afwaarderen

Vanuit de financiële regelgeving (Besluit begroting en verantwoording - BBV) mag er een periode van vier jaar worden gebruikt om te onderzoeken hoe en op welke manier de exploitatie van het noordelijk deel voortgezet moet worden. De Stuurgroep adviseert om deze periode ook te benutten. Met dit raadsvoorstel stellen we mitigerende maatregelen voor (voorziening/renteverlaging/fasering/risicobeheersing) om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen.

3.1 Doetinchem is penvoerende gemeente betreffende A18 Bedrijvenpark

Als grondgebiedgemeente is de Doetinchem verantwoordelijk van het voeren en vaststellen van de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark. Deze grondexploitatie is aan de Stuurgroep voorgelegd en deze heeft hiermee ingestemd.

Kanttekeningen

1.1. Voor de voorgestelde maatregelen moet een extra voorziening getroffen worden

De voorgestelde maatregelen voor de aanpassing van grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark en ook de uitvoering van deze maatregelen hebben tot gevolg dat het verlies van de grex van 7,6 miljoen euro (= voorziening jaarrekening 2015) oploopt naar 17,7 miljoen euro. Hier staat tegenover de compensatie door het inzetten van de winst van het andere complex (DocksNLD) en een voordeel door projectfinanciering. Hierdoor zal er 'overall' gezien door de samenwerkende partners naast de vigerende voorziening 'slechts' € 0,5 miljoen opgebracht moeten worden.

2.1 Bij het niet afwaarderen van het noordelijke deel zullen de rentelasten van het project verder oplopen

Bij afwaarderen zullen de rentelasten niet meer voor rekening van het gezamenlijke project komen, maar verschuiven naar de algemene middelen van de vier gemeentes (zie argument 2.3). De af te boeken boekwaarde van het noordelijke deel betreft € 11,2 miljoen. Bij afwaarderen zal een aanzienlijk deel van de kosten van de voorgestelde maatregelen voor fase 2 niet gemaakt te hoeven worden, terwijl de middelen die hiervoor geraamd zijn overeind blijven. Per saldo zal het afwaarderen van fase 2 hierdoor € 5,3 miljoen kosten. Daarnaast zullen er nog aanvullende kosten (€ 1.25 - 2.5 miljoen) gemaakt moeten worden om het zuidelijke deel van het bedrijventerrein op een stedenbouwkundig en qua verkaveling goede wijze af te ronden.

3.1 Fasering blijft een risico

Het belangrijkste risico dat zich voor kan doen binnen de grex is dat de fasering van 3 hectare per jaar niet wordt gehaald. Dit volgt in de risicoanalyse bij het MPG 2017. Vooral nog is de risicoberekening van het MPG 2016 nog van toepassing ter grootte van € 0,9 miljoen (op basis van 35% aandeel gemeente Doetinchem).

Doetinchem, 8 februari 2017

Financiën

Bij de vaststelling van de grondexploitaties gaat het nu alleen om de financiële gevolgen van de maatregelen in combinatie met de gewijzigde rentepercentages en de boekwaarde van dit moment (15-11-2016). Bij de reguliere actualisatie van de grondexploitaties (Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) 2017) zal op basis van de dan inmiddels bekende jaarcijfers de grondexploitatie (nogmaals) geactualiseerd worden.

De voorgestelde maatregelen geven ten opzichte van geactualiseerde grondexploitaties in 2016 een nadelig effect van € 2,2 miljoen. In de raadsvergadering van 2 juni 2016 hebt u besloten om samen met de deelnemende gemeenten het positieve effect van de lagere te treffen voorziening in 2016 van € 1,7 miljoen (100%) op de grondexploitaties A18 bedrijvenpark als gevolg van de wijzigingen van de BBV-voorschriften, te reserveren voor overall risico's van de 'Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek'. Wij stellen voor dit bedrag van € 1,7 miljoen en een aanvullend bedrag van € 0,5 miljoen (100%) toe te voegen aan de voorziening voor het A18 Bedrijvenpark. De financiële consequenties dekken we uit de reserve bouwgrondexploitaties en de 65% bijdrage van de deelnemende gemeenten.

Voor de gemeente Doetinchem betekent dit specifiek een extra nadeel van € 0,8 miljoen (35% van € 2,2 miljoen), waarvan € 0,6 miljoen (35% van € 1,7 miljoen) gereserveerd is. En een aanvullend verlies van € 0,2 miljoen (35% van € 0,5 miljoen) dat we kunnen opvangen binnen de kaders zoals gesteld in de Nota financieel risicomanagement (raad november 2016).

De komende vier jaar zullen de mogelijkheden van het noordelijk deel worden (her)beoordeeld. In de jaarrekening 2016 zal in de risicoparagraaf aandacht worden besteed aan het aandeel voor een mogelijke afwaardering.

Vervolg

De MPG 2017 wordt in juni/juli 2017 door uw gemeenteraad behandeld.

Bijlagen

1. Hoofdlijnennotitie toekomstbestendige maatregelen (openbaar)
2. Financieel overzicht op basis van toekomstbestendige maatregelen (vertrouwelijk)
3. Kostenraming afhechtingsmaatregelen bij sanering noordelijk deel (vertrouwelijk)
4. Toelichting op grondexploitaties A18 Bedrijvenpark (vertrouwelijk)
5. Grondexploitatie A18 Bedrijvenpark fase 1 (vertrouwelijk)
6. Grondexploitatie A18 Bedrijvenpark fase 2 (vertrouwelijk)

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

dr. J.M.E. Traag

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek;

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de voorgestelde toekomstbestendige maatregelen voor de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark:
 - a. Grondprijzen van het A18 Bedrijvenpark verlagen;
 - b. Uitgiftetempo op het A18 Bedrijvenpark verlagen van 4 naar 3 ha per jaar;
 - c. De gemeente Montferland verleent uit de grondexploitatie van DocksNLD een bijdrage aan de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark;
 - d. Projectfinanciering toepassen op de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark;
 - e. Niet overgaan tot het saneren van fase 2 (noordelijk deel) van het A18 Bedrijvenpark.
2. Het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark te duiden als BIE (bedrijfsgrond in exploitatie).
3. De grondexploitaties van A18 Bedrijvenpark zuidelijk deel (fase 1) en noordelijk deel (fase 2) vast te stellen met exploitatietekorten van respectievelijk € 1,7 en € 6,4 miljoen (netto contante waarde).
4. Voor het verwachte exploitatietekort van de grondexploitaties A18 Bedrijvenpark het gereserveerde bedrag van € 1,7 miljoen (raadsbesluit 2 juni 2016) en een aanvulling van € 0,5 miljoen toe te voegen aan de voorziening voor het A18 bedrijvenpark. Dit verwerken in de jaarrekening 2016 en de financiële consequenties dekken uit de reserve bouwgrondexploitaties en de 65% bijdrage van de deelnemende gemeenten.
5. Bij de jaarrekening 2016 in de risicoparagraaf aandacht besteden aan de waardering van het A18 Bedrijvenpark fase 2.
6. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van het financieel overzicht en de grondexploitaties geheimhouding op te leggen, bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente). Geheimhouding betreft de bijlagen 2 tot en met 6.

Aldus besloten in zijn vergadering van 16 februari 2017,

, griffier

, voorzitter