

STUURGROEP SAMENWERKING BEDRIJVENTERREINEN WEST ACHTERHOEK

Onderwerp : hoofdlijnennotitie toekomstbestendige maatregelen voor de grond-
exploitaties A18 Bedrijvenpark (A18 BP) en DocksNLD

I. Inleiding

In de gezamenlijke raadsbijeenkomst op 5 juli 2016 zijn de denkrichtingen over de “toekomstbestendige maatregelen A18 BP en DocksNLD” gepresenteerd. De raden van de vier WA-gemeenten zijn toen geïnformeerd over een pakket van maatregelen die onderlinge samenhang hebben.

Op woensdag 5 oktober 2016 heeft de Stuurgroep Samenwerking Bedrijventerreinen West Achterhoek zich gebogen over de uitwerking van de gepresenteerde denkrichtingen “toekomstbestendige maatregelen A18 BP en DocksNLD”. Vastgesteld werd dat alle discussiepunten helder op tafel liggen. Er zijn nu vijf maatregelen voorgelegd, maar die staan niet op zichzelf en er is duidelijk sprake van **samenhang** tussen die maatregelen.

Op woensdag 26 oktober 2016 is een tweede bijeenkomst voor de gezamenlijke raden georganiseerd. Daarin zijn de uitwerkingen die in deze hoofdlijnennotitie zijn opgenomen aan de raadsleden gepresenteerd.

Besluiten op bestuurlijk niveau moeten bij voorkeur en voor zover mogelijk begin 2017 worden genomen.

II. Pakket van toekomstbestendige maatregelen

De stuurgroep komt nu met de volgende uitwerkingen :

1. Aanpassing prijsbeleid

- Voorstel : de grondprijzen van het A18 BP verlagen
- Beoogd effect : we kunnen de concurrentie beter aan en de verkoop neemt toe
- Risico : verlagen van de grondprijs geeft geen 100%-garantie voor meer verkoop van kavels
- Financiële consequentie : het nadelig saldo van de grex A18 BP neemt toe
- Gevolgen voor de WA-partners : door het pakket van toekomstbestendige maatregelen vast te stellen blijven de gevolgen voor de WA-partners beperkt.

Bestuurlijke besluitvorming :

- a. de vier gemeenteraden binnen West Achterhoek onderschrijven het gewijzigde prijsbeleid
- b. in combinatie met het gehele pakket van maatregelen moet door de vier partners tot een (relatief geringe) ophoging van de voorziening voor het verlies van het A18 BP worden besloten.

2. Aanpassing van de fasering uitgifte kavels op het A18 BP

- Voorstel : de uitgiftetempo van de kavels op het A18 BP aanpassen van 4 ha naar 3 ha per jaar

- Beoogd effect : de fasering is aangepast aan de actuele marktomstandigheden en is meer realistisch
- Risico : geen garanties dat ook dit uitgiftetempo wordt gehaald.
- Financiële consequentie : het resultaat van de grex A18 BP neemt verder af.
- Gevolgen voor de WA-partners : door het pakket van toekomstbestendige maatregelen vast te stellen blijven de gevolgen voor de WA-partners beperkt.

Bestuurlijke besluitvorming :

- a. de vier gemeenteraden binnen West Achterhoek onderschrijven het gewijzigde fasering van de uitgifte van de kavels op het A18 BP
- b. in combinatie met het gehele pakket van maatregelen moet door de vier partners tot een (relatief geringe) ophoging van de voorziening voor het verlies van het A18 BP worden besloten

3. Een bijdrage van Montferland aan Doetinchem t.b.v. de grondexploitatie A18 BP

- Voorstel : de gemeente Montferland verleent een bijdrage aan de grondexploitatie van het A18 BP. In de meerjarenbegroting 2017 van Montferland is dit voorstel als volgt geformuleerd : (citaat) *“Met inachtneming van de BBV regelgeving instemmen met tussentijdse winstneming van de grondexploitatie DocksNLD en deze overhevelen naar de grondexploitatie Bedrijvenpark A 18 van de gemeente Doetinchem. In onze begroting gaan we nu uit van een bedrag van € 4 mln. in 2019 (tussentijds) en het restant van circa € 6 mln. in 2021 (afsluiting complex). De aan gemeente Doetinchem over te hevelen bedragen worden verrekend met latente verplichtingen en dekking bijdrage Amphion “* (einde citaat).
- Beoogd effect : het verwachte eindresultaat van de exploitatie van het A18 BP zal verbeteren
- Risico : de uiteindelijke winst van DocksNLD valt lager uit dan wordt verwacht. Dat eventuele risico voor de gemeente Montferland wordt afgedekt door een garantiestelling door de WA-partners : de partners nemen dan op dat moment een voorziening op ter grootte van het bedrag dat niet door winst wordt gedekt.
- Financiële consequentie : de vier gemeenten hoeven nú geen extra voorziening treffen: de bijdrage kan na besluitvorming door de raad van Montferland volgens de BBV direct worden ingeboekt in de grex A18 BP en een lagere voorziening voor het verlies van het A18 BP ten laste van de deelnemende gemeenten is een feit.
- Accountant : dit voorstel is gedeeld met de accountant van de penvoerende gemeenten (Doetinchem en Montferland en zij hebben de zelfde accountant). De accountant is akkoord met het voorstel.

Bestuurlijke besluitvorming :

- a. de vier gemeenteraden binnen West Achterhoek onderschrijven de strategie rond het verstrekken van de bijdrage door Montferland aan Doetinchem t.b.v. de grondexploitatie van het A18 BP
 - b. door de gemeenteraad van de grondgebiedgemeente Montferland moet een besluit genomen worden over de te verstrekken bijdrage door Montferland aan Doetinchem t.b.v. de grondexploitatie van het A18 BP.
- Info : in de novemberraad van 2016 heeft de raad van Montferland de meerjarenbegroting 2017 inclusief de hierboven geciteerde tekst vastgesteld.*

4. Projectfinanciering van de exploitatie A18 BP

- Voorstel : projectfinanciering toepassen op de grex van A18 BP
- Beoogd effect : projectfinanciering levert een bijdrage aan het verbeteren van het

- verwachte (negatieve) eindresultaat van de grex A18 BP
- Risico : moet passen binnen de leningsportefeuille van de gemeente Doetinchem
- Financiële consequentie : het nadelig saldo van de grex A18 BP neemt af
- Gevolgen voor de WA-partners : voor het project A18 Bedrijvenpark pakt projectfinanciering gunstig uit. Immers de huidige te betalen marktrente is ca. 1% lager dan de toe te rekenen rente van 2,75% in de grondexploitatie (MPG 2016). Met een mindere rentetoe rekening zal het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark verbeteren, of te wel minder verliesgevend zijn.

Bestuurlijke besluitvorming :

- a. de grondgebiedgemeente Doetinchem neemt een besluit over het toepassen van projectfinanciering voor het A18 BP binnen de mogelijkheden van de leningsportefeuille van Doetinchem

5. Strategisch perspectief Noordelijk deel A18 BP (fase II)

Inleiding :

In de gezamenlijke raadsbijeenkomst op 26 oktober 2016 is met name vanuit de Doetinchemse raad aandacht gevraagd voor een toelichting op de situatie op het moment dat overgegaan wordt tot het saneren van het Noordelijk deel van het A18 BP.

De stuurgroep vindt het saneren van het Noordelijk deel A18 BP prematuur en zoekt (exploitatie-) mogelijkheden binnen een termijn van vier jaar in het kader van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB).

Desgevraagd zijn hierna de toelichtingen terzake opgenomen.

5.1. Het noordelijk deel van het A18 BP duiden als een BIE (Bouwgrond In Exploitatie)

Inleiding :

Het Noordelijk deel van het A18 BP benoemen als een “Bouwgrond In Exploitatie” (zgn. BIE), ingaande 2016. De bestemming industriegrond blijft dus gehandhaafd. Binnen vier jaar zal na een zorgvuldige afweging de voortzettingmogelijkheden van deze BIE worden geëvalueerd.

Beoogd effect :

De NIEGG van nu wordt door er een BIE van te maken in overeenstemming gebracht met de BBV-voorschriften .

Verder wordt er “tijd gekocht” om (ook in beheersmatige zin) varianten op een rij te zetten met betrekking tot overcapaciteit aan bedrijfsterreinen in West Achterhoek in relatie tot het Noordelijk deel van het A18 BP.

Financiële consequentie :

Wordt er geen grond verkocht of niet binnen de geplande fasering dan spelen rente-effecten en een extra exploitatienadeel een rol.

Accountant : akkoord met het voorstel.

Bestuurlijke besluitvorming :

- a. de vier gemeenteraden binnen West Achterhoek onderschrijven dit voorstel om het Noordelijk deel van A18 BP als een BIE te duiden.

- b. om een antwoord te vinden op de strategie over het perspectief van het Noordelijk deel van het A18 BP wordt op stuurgroep- en collegeniveau gewerkt aan het in kaart brengen van de overcapaciteit aan industrieterreinen binnen de West Achterhoek.

Vervolgens worden voorstellen voorbereid om beheersmaatregelen ten aanzien van

het Noordelijk deel in relatie tot de planvoorraad.

Deze aanpak vindt plaats in het verlengde van de bredere discussie rond het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Achterhoek (RPB-A) en het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem/Nijmegen (19 gemeenten) (RPW). Het voornemen van de gemeente Montferland om fase 2 van DocksNLD in te luiden, maakt daarvan onderdeel uit.

Met de provincie Gelderland worden met betrekking tot het RPB-A en het RPW op bestuurlijk niveau sluitende afspraken gemaakt.

5.2. Het Noordelijk deel van het A18 BP (fase II) wordt financieel gesaneerd

Puur cijfermatig gezien :

- voorziet de grex van het A18 BP per 1 januari 2016 in een verwacht verlies van € 2,4 mln. voor het Noordelijk deel.
- bedraagt in de huidige situatie de jaarlijkse rentebijdrage ca. € 300.000,00 en indien er over de gehele looptijd van de grex niets wordt verkocht, zal het uiteindelijke verlies hoger liggen dan de € 2,4 mln.
- op geen enkele manier zijn we de rentelast van € 300.000,00 kwijt: hij verschuift alleen van de grex van A18 BP naar de rentelast voor de voorzieningen van de vier gemeenten. In beide gevallen staan we met z'n vieren daarvoor "aan de lat".
- ontwikkelingen in de toekomst kunnen leiden tot een positief resultaat
- financieel saneren van het Noordelijk deel is boekhoudkundig gezien niet noodzakelijk : het is een politiek-bestuurlijke keuze van de vier WA-gemeenten. De gemeenteraad van Doetinchem neemt een besluit als grondgebiedgemeente.

Beoogd effect :

De kosten voor het Noordelijk deel binnen de grex van A18 BP lopen niet op. Er is zekerheid over de hoogte van de gemaakte kosten voor het Noordelijk deel tot nu toe., in totaal € 11,2 mln.

Voor- en nadelen van financieel saneren en de bestemming handhaven :

1. Voordelen

- a. voorkomen wordt dat de rentekosten binnen de grex van A18 BP verder oplopen
- b. er is zekerheid dat de kosten voor het Noordelijk deel A18 BP niet verder oplopen dan € 11,2 mln.
- c. zolang de industriebestemming gehandhaafd blijft, kunnen de WA-gemeenten een aandeel leveren in het terugbrengen van de plancapaciteit aan industrieterreinen in West Achterhoek.

2. Nadelen

- a. financieel saneren is boekhoudkundig niet noodzakelijk en de WA-gemeenten worden wel geconfronteerd met een aanzienlijk financiële claim van in totaal € 11,2 mln.
- b. halen we de industriebestemming er af dan kan er in het kader van het RPB mettertijd door de WA-gemeenten geen aandeel meer geleverd worden in het terugbrengen van plancapaciteit aan industrieterreinen in West Achterhoek
- c. er liggen verschillende economische en infrastructurele opgaven die met elkaar in verband staan en een relatie hebben met het A18 BP (Zuid en Noord) en DocksNLD en waar met de provincie over wordt gesproken. Door de financiële sanering van het Noordelijk deel van het A18 BP verzwakt West Achterhoek de onderhandelingspositie.
- d. de rentelast (van de grex Noord) met een gezamenlijke verantwoordelijkheid

verschuift naar een rentelast (als gevolg van de transactie) met een individuele verantwoordelijkheid. De jaarlijkse rentelast wordt door saneren dus niet ongedaan gemaakt.

e. financieel saneren betekent dat het Noordelijk deel geen BIE (Bouwgrond In Exploitatie) meer is maar een MVA (Materiële Vaste Activa) waarvan de kosten voor rekening van de gemeente Doetinchem komen. Om dit te voorkomen, moeten er nadere afspraken gemaakt worden tussen de vier WA-partners.

f. het financieel saneren van het Noordelijk deel A18 BP en het t.z.t. toch weer in de toekomst ontwikkelen, geeft onzekerheid over de hoogte van de VPB-last (Vennootschapsbelasting) voor alle grexen van Doetinchem.

Kanttekeningen

a. wordt de industriebestemming er af gehaald, dan is de onderhandelingspositie voor een mogelijke compensatie t.g.v. evt. uitbreidingen elders nihil geworden : we verkleinen daardoor ook de mogelijkheid om het Noordelijke deel financieel in te ruilen en we nivelleren de kansen om in economisch opzicht een positieve bijdrage te leveren aan meer werkgelegenheid

b. afspraken moeten worden gemaakt voor het moment dat de bestemming gewijzigd wordt.

Wordt het terrein weer in exploitatie genomen of worden er kosten gemaakt voor ander grondgebruik, dan herleven de samenwerkingsafspraken volgens de SOK.

c. door een evt saneringsactie wordt het gebied van het A18 BP in tweeën gesplitst. Er ontstaan dus fysiek gezien twee aparte gebieden.

Concrete “afhechtingsmaatregelen tussen het Noordelijke en Zuidelijk deel” zullen moeten worden getroffen. De kosten die daar mee gemoeid zijn, worden toegevoegd aan de € 11,2 mln. die nu in het financieel overzicht zijn opgenomen.

III . Financiële paragraaf

Het gedetailleerde financiële overzicht is opgenomen in de niet openbare bijlage.

Omschrijving	Zuid	Noord	Totaal
<i>Resultaat grex A18 BP incl. pakket van maatregelen</i>	- € 11,3	- € 6,4	- € 17,7

Maatregelen (dekking)

- Bijdrage Montferland	€ 8,3
- Projectfinanciering	€ 1,3
- Vrijval voorziening (MPG 2016)	€ 1,7
- Huidige voorziening (MPG 2016)	€ 5,9

Totale dekking € 17,2

Saldo na verwerking voorstellen en maatregelen (-) € 0,5

Deze getallen worden definitief bij het MPG 2017.

Financieel saneren van het Noordelijk deel A18 BP

Het gedetailleerde financiële overzicht is opgenomen in de niet openbare bijlage.

Financieel saneren betekent formeel een daadwerkelijke transactie, er moet geld overgemaakt worden en het is dus geen risico / voorziening die alleen in de boeken staat.

In totaal moet dan € 11,2 mln. worden opgebracht. **)

Elke gemeente voor haar aandeel in de SOK :

- Doetinchem	35% = € 3,9 mln. , waarvan € 2,0 mln. aan voorziening is getroffen
- Montferland	25% = € 2,8 mln. , waarvan € 1,5 mln. aan voorziening is getroffen
- Bronckhorst	20% = € 2,25 mln. , waarvan € 1,2 mln. aan voorziening is getroffen
- Oude IJsselstreek	20% = € 2,25 mln. , waarvan € 1,2 mln. aan voorziening is getroffen

..... +/+

Totaal = € 11,2 mln. , waarvan € 5,9 mln. aan voorziening is getroffen.
**) De kosten die gemoeid zijn met de afhechtingsmaatregelen tussen “Noord en Zuid” moeten nog worden toegevoegd aan de genoemde € 11,2 mln. De kosten worden geschat op € 1,2 mln.

Voorzieningen

Voor het afdekken van de financiële gevolgen van de exploitatie A18 BP zijn in de WA-gemeenten voorzieningen getroffen. De financiële gevolgen zijn dus daadwerkelijk afgedekt. De vier gemeenten hebben tot nu toe in de grex A18 BP een voorziening moeten treffen van € 7,6 mln. Daarvan is € 1,7 mln. nodig voor het Zuidelijk deel die wordt gebruikt voor het dekken van een deel van het pakket aan toekomstbestendige maatregelen. Er blijft dus $(7,6 - 1,7 =) € 5,9$ mln. over om in te zetten voor een eventuele saneringsactie van € 11,2 mln. Het verschil $(11,2 - 5,9 =) € 5,3$ mln. moet dus nog worden opgebracht.. De voorziening van € 7,6 mln. is door Doetinchem opgenomen in de grex A18 BP waarbij er naar rato van het aandeel in de SOK een vordering open staat naar de drie WA-gemeenten.

IV. Advies en besluitvorming

a. Advies stuurgroep m.b.t. het strategisch perspectief van het Noordelijk deel A18 BP:

- a. niet tot saneren van het Noordelijk deel A18 BP overgaan.
Er worden onnodig extra financiële claims gevraagd van de deelnemende gemeenten. De voordelen wegen niet op tegen de nadelen van een saneringsactie.
- b. De stuurgroep vindt het saneren van het Noordelijk deel A18 BP derhalve prematuur en zoekt (exploitatie-) mogelijkheden binnen een termijn van vier jaar in het kader van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Achterhoek (RPB) en het Regionaal Programma Werklocaties Liemers/Stadsregio (RPW)
- c. de industriebestemming van het Noordelijk deel handhaven.

b. Uiteindelijke bestuurlijke besluitvorming

Per maatregel is de bestuurlijke besluitvorming weergegeven. De manier van besluitvorming kan per gemeente verschillen : alle WA-partners besluiten conform de SOK, maar de grondgebiedgemeenten nemen wettelijk gezien een andere positie in.

Uiteindelijk gaat het om het volgende :

- a. de vier gemeenteraden behandelen het voorgestelde pakket van toekomstbestendige maatregelen A18 BP en DocksNLD
- b. wordt instemming verkregen dan kan voor de vier WA-gemeenten volstaan worden met een geringe ophoging van de voorziening (globaal € 0,5 mln.) voor het verlies van het A18 BP.
- c. is er een positief besluit van de vier raden over het saneren van het Noordelijk deel A18 BP dan moet er € 11,2 mln opgebracht worden. Dit bedrag moet nog verhoogd worden met de kosten voor de zgn. afhechtingsmaatregelen tussen Noord en Zuid.
- d. door de gemeenteraad van Montferland moet een besluit worden genomen over de financiële bijdrage van Montferland aan Doetinchem t.b.v. de grex A18 BP (maatregel 3)
Info : in de novemberraad van 2016 heeft de raad van Montferland de meerjarenbegroting 2017 inclusief de hierboven geciteerde tekst vastgesteld.
- e. door de gemeenteraad van de grondgebiedgemeente Doetinchem moet de gewijzigde grondexploitatie van het A18 BP worden vastgesteld.

West Achterhoek, 22 december 2016.

De Stuurgroep Samenwerking Bedrijventerreinen West Achterhoek.