

ALDUS VASTGESTELD 22 FEBRUARI 2018

Vaststellen gedachtenlijn naar de toekomst
bedrijventerreinen West Achterhoek

Te besluiten om:

1. De gedachtenlijn naar de toekomst voor de samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen in de West Achterhoek vast te stellen, te weten:
 - a. A18 Bedrijvenpark fase 2 wordt nu niet ontwikkeld. De boekwaarde wordt volgens de Samenwerkingsovereenkomst (SOK)-regels teruggebracht naar agrarische waarde. Met rente is er nu een boekwaarde van ca. € 12 miljoen. De vier gemeenten hebben een voorziening getroffen voor € 7 miljoen. De resterende € 5 miljoen (minus de agrarische waarde) wordt in de verhouding 35 - 25 - 20 - 20% verrekend. Er wordt daadwerkelijk betaald. A18 Bedrijvenpark fase 2 wordt uit de SOK gehaald. De SOK wordt in die zin aangepast. Doetinchem blijft eigenaar van fase 2 en verantwoordelijk voor de toekomst (misschien Zonnepark). Doet zich binnen 15 jaar de mogelijkheid voor om alsnog het terrein aan één of twee grote gegadigden te verkopen (de 'grote klapper') dan wordt het financiële resultaat daarvan alsnog conform het SOK-model afgerekend.
 - b. A18 Bedrijvenpark fase 1 blijft onderdeel van de SOK en de daarin geldende bepalingen blijven overeind. Dat geldt ook voor DocksNLD-1, uiteraard totdat het uitontwikkeld is, een en ander eveneens volgens de SOK. De afgesproken financiële verdeling en verrekening en de afgesproken voorzieningen alsmede de afspraak over de verdeling van de potentiële winst c.q. het potentiële verlies blijven intact.
 - c. De vier gemeenten spannen zich gezamenlijk in om te provincie te overtuigen dat spoedige ontwikkeling van DocksNLD-2 wenselijk is voor de economische ontwikkeling van het gebied Achterhoek. Ontwikkeling en exploitatie gebeuren voor rekening en risico van de gemeente Montferland, inclusief de benodigde ontsluiting voor DocksNLD-2. Montferland doet geen beroep op de andere drie gemeenten voor bijdragen in de kosten van de ontsluitingsweg (ook niet als de provincie daarin niet bijdraagt en ook niet voor het deel op grondgebied van Oude IJsselstreek en de aansluiting op A3) die nodig is voor DocksNLD-2. De vier gemeenten spannen zich samen in om bij de provincie een bijdrage te krijgen voor de verbetering van de ontsluiting en verbetering van het wegenstelsel (van Zuid naar Noord t/m Bronckhorst, inclusief ZLV-verbeteringen). Er worden door de overige drie gemeenten geen bezwarende zienswijzen ingediend tegen een ontwerp-omgevingsplan voor DocksNLD2. Montferland doet een krachtig beroep op de Stadsregio om de aanpak (hier geformuleerd onder A t/m E) te ondersteunen bij de provincie.
 - d. De vier gemeenten spreken af dat afgewacht wordt of in 2018 de uitgifte van grond op A18 Bedrijvenpark fase 1 voldoende spoedig verloopt om gezamenlijk een pleidooi te houden bij de provincie om Hofskamp-3 te ontwikkelen: een poging tot het formuleren van een visie op bedrijfsterreinenontwikkeling. Indien de conclusie is dat A18 Bedrijvenpark fase 1 nog onvoldoende snel wordt uitgegeven, wordt dit eind 2019 opnieuw onderzocht. Deze monitoring wordt zo nodig nogmaals herhaald. Indien op enig moment de conclusie is dat de tijd rijp is om Hofskamp-3 in ontwikkeling te nemen, gebeurt dat voor rekening en risico van de gemeente Oude IJsselstreek.
 - e. De vier gemeenten ondersteunen de plannen van de gemeente Bronckhorst om op een bedrijfsterrein ontwikkeling mogelijk te maken op beperkte schaal voor de allocatie van lokaal gebonden bedrijven. Ontwikkeling vindt plaats voor risico en rekening van Bronckhorst.
2. Opdracht te geven deze gedachtenlijn nader uit te werken, waarbij de financiële consequenties nadrukkelijk in beeld worden gebracht.

Doetinchem, 14 februari 2018

Context

In opdracht van de Stuurgroep bedrijventerreinen West Achterhoek heeft Jos Feijtel Interimmanagement en Advies een kortstondig onderzoek (14 - 27 november 2017) gedaan naar de eventuele toekomstige samenwerking tussen de West Achterhoekse gemeenten. Zijn bevindingen zijn gepresenteerd in een eindgesprek op 27 november 2017 en tijdens de gezamenlijke raadsbijeenkomst op 28 november 2017.

Over de volgende punten is overeenstemming gevonden:

- er wordt geen nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten;
- de vier gemeenten zoeken elkaar wel op waar het gaat om pleitbezorging bij de provincie voor DocksNLD-2, de regionale infrastructuur en de ontwikkeling van Hofskamp Oost 3 (zodra uitgifte A18 Bedrijvenpark fase 1 voldoende spoedig verloopt);
- de vier gemeenten ondersteunen desgewenst de kleinschalige bedrijfsterrein-ontwikkeling voor lokale bedrijvigheid.

Per gemeente hebben deze punten de volgende gevolgen:

- Gemeente Doetinchem: financieel saneren van A18 Bedrijvenpark fase 2;
- Gemeente Montferland: krijgt de mogelijkheid om DocksNLD-2 te ontwikkelen;
- Gemeente Oude IJsselstreek: krijgt perspectief om Hofskamp Oost 3 te ontwikkelen;
- Gemeente Bronckhorst: krijgt op beperkte schaal ruimte om lokale bedrijvigheid te kunnen bedienen.

Beoogd effect

Continueren van de West Achterhoekse samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen, op een zodanige wijze dat er een meerwaarde ontstaat voor de West Achterhoek.

Argumenten

1.1 Er is tussen de vier West Achterhoekse colleges overeenstemming over de voorgestelde gedachtenlijn

Na meerdere overleggen in Stuurgroepverband en daarna tussen de vier colleges leek het erop dat er geen consensus bereikt zou worden over een gezamenlijke visie op de toekomstige samenwerking in de West Achterhoek. Na de tussenkomst van mediator Jos Feijtel is er een gedachtenlijn ontstaan die weliswaar niet de ideale is, maar wel als second-best op een gezamenlijke instemming van de vier colleges kan rekenen. Met deze denkrichting zal er dus ook in de toekomst een bodem zijn voor samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen.

1.2 De gemeente Doetinchem pleit al langer voor het financieel afwaarderen van A18 Bedrijvenpark fase 2

Al lange tijd wordt door de gemeente Doetinchem het financieel afwaarderen van fase 2 van het A18 Bedrijvenpark bepleit. Met de voorgestelde gedachtenlijn is er eindelijk overeenstemming tussen de vier West Achterhoekse gemeenten hierover ontstaan. Het financieel afwaarderen draagt bij aan het verbeteren van de schuldpositie van de gemeente.

2.1 De gedachtenlijn is nog zeer globaal en dient uitgewerkt te worden

De gedachtenlijn heeft financiële consequenties, maar ook consequenties op andere beleidsvelden, zoals de gesprekken met de provincie over het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Deze gevolgen moeten voor iedere gemeente nog in beeld gebracht worden. Maar voordat hier veel capaciteit in gestoken wordt, wenst de Stuurgroep zekerheid van de gemeenteraden of de voorgestelde gedachtenlijn unaniem gedragen wordt.

Doetinchem, 14 februari 2018

Kanttekeningen

1.1 Het is niet zeker of de denkrichtingen betreffende de uitbreiding van bedrijventerrein in de andere drie West Achterhoekse gemeenten realiseerbaar is

De provincie Gelderland stuurt in de gesprekken over het Regionaal Programma Werklocaties nadrukkelijk op reductie van de voorraad aan bedrijventerreinen in de Achterhoek.

In dit licht is bijvoorbeeld het risico groot dat bij een financiële afwaardering van fase 2 van het A18 Bedrijvenpark de provincie zal sturen op reductie van deze harde plancapaciteit. Om dit risico te verkleinen, hebben wij op 19 december 2017 besloten om het bestemmingsplan voor fase 2 van het A18 Bedrijvenpark uit te werken.

In dezelfde lijn is de kans groot dat de provincie niet zal instemmen met uitbreiding van bedrijventerreinen in de andere drie gemeenten. De provincie heeft hier echter nog geen standpunt over ingenomen.

2.1 De financiële gevolgen van de gedachtenlijn zijn nu slechts globaal inzichtelijk

Bijgevolg is het nu dus nog niet definitief bekend wat bijvoorbeeld het afwaarderen van fase 2 van het A18 Bedrijvenpark iedere gemeente zal gaan kosten. Hierbij is ook het moment van afwaarderen van belang, omdat dit van invloed is op de mee te rekenen rentekosten. Ook zal het financieel afwaarderen en mogelijk tijdelijk uit de markt nemen van deze gronden leiden tot het treffen van fysieke afrondende maatregelen ter plekke (afzettingen, omzettingen, veiligstellen van reeds gerealiseerde voorzieningen). De kosten hiervan moeten nog inzichtelijk gemaakt worden. Maar voordat hier veel capaciteit in gestoken wordt, wenst de Stuurgroep zekerheid van de gemeenteraden of de voorgestelde gedachtenlijn unaniem gedragen wordt.

Financiën

De denkrichtingen en conclusies zijn nu in procedure gebracht met als doel eenduidige besluitvorming in de vier gemeenteraden. Hierna zullen de denkrichtingen hun uitwerking krijgen. De gevolgen voor de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark worden in het MPG van de gemeente Doetinchem meegenomen. Deze grondexploitatie zal zoals gebruikelijk vooraf met de deelnemende gemeenten besproken worden.

Als indicatie voor de kosten waarop gerekend moet worden bij het afwaarderen van A18 Bedrijvenpark fase 2 gelden nog steeds de cijfers zoals deze begin 2017 zijn gepresenteerd in het raadsvoorstel over de toekomstbestendige maatregelen voor de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark: de af te boeken boekwaarde van het noordelijke deel betreft € 11,2 miljoen. Bij het financieel afwaarderen zal een aantal van de geraamde kostenposten voor fase 2, horende bij de voorgestelde toekomstbestendige maatregelen, niet gemaakt te hoeven worden. De hiervoor geraamde middelen vallen dan vrij. 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.

Vervolg

De denkrichtingen en conclusies zijn nu in procedure gebracht met als doel eenduidige besluitvorming in de vier gemeenteraden. Hierna zullen de denkrichtingen hun uitwerking krijgen. Voor 1 juli 2018 ligt er een uitgewerkt voorstel in de gemeenteraden waarin de juridische en financiële consequenties van de gedachtenlijnen voor iedere gemeente zijn uitgewerkt.

Doetinchem, 14 februari 2018

Bijlagen

Vertrouwelijk Einddocument 17 11 2017 versie na overleg stuurgroep.

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

ing. N. van Waart

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over vaststellen gedachtenlijn naar de toekomst 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. De gedachtenlijn naar de toekomst voor de samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen in de West Achterhoek vast te stellen, te weten:
 - a. A18 Bedrijvenpark fase 2 wordt nu niet ontwikkeld. De boekwaarde wordt volgens de Samenwerkingsovereenkomst (SOK)-regels teruggebracht naar agrarische waarde. Met rente is er nu een boekwaarde van ca. € 12 miljoen. De vier gemeenten hebben een voorziening getroffen voor € 7 miljoen. De resterende € 5 miljoen (minus de agrarische waarde) wordt in de verhouding 35 - 25 - 20 - 20% verrekend. Er wordt daadwerkelijk betaald. A18 Bedrijvenpark fase 2 wordt uit de SOK gehaald. De SOK wordt in die zin aangepast. Doetinchem blijft eigenaar van fase 2 en verantwoordelijk voor de toekomst (misschien Zonnepark). Doet zich binnen 15 jaar de mogelijkheid voor om alsnog het terrein aan één of twee grote gegadigden te verkopen (de 'grote klapper') dan wordt het financiële resultaat daarvan alsnog conform het SOK-model afgerekend.
 - b. A18 Bedrijvenpark fase 1 blijft onderdeel van de SOK en de daarin geldende bepalingen blijven overeind. Dat geldt ook voor DocksNLD-1, uiteraard totdat het uitontwikkeld is, een en ander eveneens volgens de SOK. De afgesproken financiële verdeling en verrekening en de afgesproken voorzieningen alsmede de afspraak over de verdeling van de potentiële winst c.q. het potentiële verlies blijven intact.
 - c. De vier gemeenten spannen zich gezamenlijk in om te provincie te overtuigen dat spoedige ontwikkeling van DocksNLD-2 wenselijk is voor de economische ontwikkeling van het gebied Achterhoek. Ontwikkeling en exploitatie gebeuren voor rekening en risico van de gemeente Montferland, inclusief de benodigde ontsluiting voor DocksNLD-2. Montferland doet geen beroep op de andere drie gemeenten voor bijdragen in de kosten van de ontsluitingsweg (ook niet als de provincie daarin niet bijdraagt en ook niet voor het deel op grondgebied van Oude IJsselstreek en de aansluiting op A3) die nodig is voor DocksNLD-2. De vier gemeenten spannen zich samen in om bij de provincie een bijdrage te krijgen voor de verbetering van de ontsluiting en verbetering van het wegennet (van Zuid naar Noord t/m Bronckhorst, inclusief ZLV-verbeteringen). Er worden door de overige drie gemeenten geen bezwarende zienswijzen ingediend tegen een ontwerp-omgevingsplan voor DocksNLD2. Montferland doet een krachtig beroep op de Stadsregio om de aanpak (hier geformuleerd onder A t/m E) te ondersteunen bij de provincie.
 - d. De vier gemeenten spreken af dat afgewacht wordt of in 2018 de uitgifte van grond op A18 Bedrijvenpark fase 1 voldoende spoedig verloopt om gezamenlijk een pleidooi te houden bij de provincie om Hofskamp-3 te ontwikkelen: een poging tot het formuleren van een visie op bedrijfsterreinenontwikkeling. Indien de conclusie is dat A18 Bedrijvenpark fase 1 nog onvoldoende snel wordt uitgegeven, wordt dit eind 2019 opnieuw onderzocht. Deze monitoring wordt zo nodig nogmaals herhaald. Indien op enig moment de conclusie is dat de tijd rijp is om Hofskamp-3 in ontwikkeling te nemen, gebeurt dat voor rekening en risico van de gemeente Oude IJsselstreek.
 - e. De vier gemeenten ondersteunen de plannen van de gemeente Bronckhorst om op een bedrijfsterrein ontwikkeling mogelijk te maken op beperkte schaal voor de allocatie van lokaal gebonden bedrijven. Ontwikkeling vindt plaats voor risico en rekening van Bronckhorst.

2. Opdracht te geven deze gedachtenlijn nader uit te werken, waarbij de financiële consequenties nadrukkelijk in beeld worden gebracht.

Aldus besloten in zijn vergadering van 22 februari 2018,

, griffier

, voorzitter