

Financieel arrangement

bij

Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016

28 december 2016

Inleiding

Eind 2013 hebben de raden van de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een convenant gesloten (zie bijlage 5 in het "Bijlagenboek van de Programmering Bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016"). Daarin zijn afspraken vastgelegd op het gebied van Wonen, Werken en Voorzieningen. De afspraken uit dit convenant vormen de basis voor de taken die er voor de stedelijke regio liggen.

In het geval van 'Werken' is het doel van de samenwerking dat het bedrijfsleven zo optimaal mogelijk bediend wordt in hun vraag naar goede huisvesting. Dit valt uiteen in een drietal zaken: bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Binnen het thema bedrijventerreinen is een aantal onderdelen aangepakt:

- Programmering: er moet voldoende hoeveelheid bedrijventerrein zijn die past bij de vraag (kwalitatief en kwantitatief);
- 1-loket: de ondernemers moeten op de beste wijze worden gefaciliteerd bij de zoektocht naar de beste vestigingslocatie;
- Gemeenschappelijke grondprijsystematiek: er is geen concurrentie bij gelijkwaardige terreinen op basis van grondprijs.

In het convenant is afgesproken om de programmering 3 jaarlijks aan te passen. In de "Programmering bedrijventerreinen Stedelijk gebied Eindhoven 2016" wordt deze herprogrammering nader toegelicht.

Programmering en financiële consequenties

De bestuurders van het SGE hebben uitgesproken dat zij de geconstateerde mismatch aan bedrijventerreinen in de regio terug willen dringen. Deze mismatch is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. Via een herprogrammering is deze mismatch inhoudelijk aangepakt om zodoende de economie en werkgelegenheid in de regio te versterken. De gemaakte keuzes hebben ook een financieel effect. De werkgroep GREX van het SGE is gevraagd de financiële consequenties van de herprogrammering van bedrijventerreinen in beeld te brengen en mogelijke oplossingen daarvoor aan te dragen. Hiertoe heeft zij een plan van aanpak (2 december 2015) opgesteld dat bestuurlijk, na consultatie van de colleges, door het portefeuillehoudersoverleg werken op 9 december 2015 is vastgesteld. In dit plan van aanpak is ook aangegeven dat verwacht wordt dat de herprogrammering (financiële) pijn gaat doen.

De bestuurders van het SGE hebben aangegeven dat indien nodig financiële arrangementen worden ontwikkeld om 'elkaar met behoud van de eigen financiële verantwoordelijkheid, te ondersteunen bij het realiseren van de ambities'¹. Aldus hebben de gemeenten ervoor gekozen vorm te geven aan een financieel arrangement dat hierna wordt toegelicht.

Proces

Begin 2016 hebben, aan de hand van een gestandaardiseerde vragenlijst, gesprekken plaats gevonden met bestuurders van de SGE-gemeenten en provincie over diverse ingrediënten voor een financieel arrangement. Vervolgens is in diverse portefeuillehoudersoverleggen gesproken over de bevindingen en zijn de voor en nadelen van diverse financiële arrangementen toegelicht. Afgelopen zomer zijn op basis van de eerste uitwerkingsrichtingen en bevindingen nogmaals bilaterale gesprekken gevoerd met bestuurders en provincie. Tussentijds hebben portefeuillehouders hun colleges hierover meermaals geconsulteerd. Mede op basis van de informatie uit deze laatste gesprekken is het uiteindelijke financieel arrangement vorm gegeven en op 20 oktober 2016, in het portefeuillehoudersoverleg werken vastgesteld. Dit financieel arrangement wordt nu ter besluitvorming voorgelegd aan de colleges en gemeenteraden van de SGE-gemeenten.

¹ Procesvoorstel regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen versie 27 oktober 2015

Overwegingen en uitgangspunten

- a) Het financiële arrangement geldt voor alle 9 gemeenten; “samen uit samen thuis”. Het solidariteitsprincipe is zeer belangrijk. De gemeente die grond voor een bedrijventerrein mag ontwikkelen betaalt aan de gemeente die dergelijke grond inlevert. Gemeenten onderkennen de ‘financiële pijn’ en het SGE toont daadkracht door regionaal te willen programmeren en elkaar te willen compenseren.
- b) Gemeenten blijven wel autonoom en hebben en houden een eigen verantwoordelijkheid rond de grondexploitatie.
- c) Een financieel arrangement moet gemeenten stimuleren om op het juiste moment goede keuzes te maken die ook aansluiten bij de huidige marktsituatie.
- d) Er vindt slechts gedeeltelijke compensatie plaats van de verwachte schade van de uit te nemen terreinen. Onder deze schade wordt niet enkel de boekwaarde verstaan maar wordt ook rekening gehouden met nog te maken kosten, nog te ontvangen opbrengsten en het uiteindelijk te nemen verlies na afwaardering. Het financieel arrangement is geen “verdienmodel”. De bijdrage is bedoeld ter verzachting van de financiële pijn.
- e) Er wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige financiële draagkracht van gemeenten, waarbij wel wordt uitgegaan van het credo “afpraak is afspraak”. De gemeenten houden zich dus aan gemaakte afspraken ongeacht toekomstige omstandigheden.
- f) In het arrangement wordt er rekening mee gehouden dat voor een aantal gemeenten een bijdrage van € 10,00 per gemeentelijke m2 uitgeefbare grond het maximaal haalbare is.
- g) Wanneer het juridisch afdwingbaar is wordt een bijdrage berekend over de private uitgeefbare gronden op de bedrijventerreinen. Onder de huidige wetgeving (Wro) is dit echter niet het geval. Merendeel van de gemeenten heeft uitgesproken deze bijdrage niet voor haar eigen rekening te willen nemen. Het staat de gemeente vrij om een vrijwillige bijdrage aan de private ontwikkelaar te vragen voor bijvoorbeeld het ROW.
- h) Het is belangrijk dat de provincie een rol speelt in het financiële arrangement omdat deze mede verantwoordelijk geacht wordt voor de ontstane situatie van voornoemde mismatch en deze kan helpen bij het realiseren van de doelstelling om deze mismatch aan te pakken en bij de afspraken daarover.
- i) Wat betreft transformatiemogelijkheden van bedrijventerreinen die uitgenomen worden vindt er afstemming van de transformatieplannen in SGE verband plaats.
- j) Het arrangement dient eenvoudig en transparant te zijn. Bovendien is hiervoor politiek en bestuurlijk draagvlak nodig.. [nl. dubbelop i.r.t. punt a]

Deze overwegingen en uitgangspunten hebben geleid tot het financieel arrangement zoals dat nu voorligt: een systematiek van bijdragen en tegemoetkomen met bijbehorend afsprakenkader.

Stoplichtenmodel [zelfde geformuleerd als in de andere documenten?]

In de programmering is gewerkt met het stoplichtmodel.

- Rood: niet uit te geven gronden
- Oranje: enerzijds mogelijk op termijn (onder voorwaarden) beschikbaar komende gronden, anderzijds betreft het fasering in tijd voor de (modern) gemengde terreinen. En voor de specials is de voorwaarde dat er behoefte is aan het specifieke segment.
- Groen: direct uit te geven gronden (in een aantal gevallen zijn er voorwaarden verbonden aan de uitgifte).

In de programmeringslijst zijn alleen de terreinen opgenomen waarbij er nog uit te geven gronden zijn. Het totale bedrijventerreinenareaal in de regio is vele malen groter.
Zie Bijlage “Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016” voor nadere informatie.

Het financieel arrangement

De gemeenten opteren voor een systematiek waarbij gemeenten die gronden uit mogen geven een tegemoetkoming betalen aan gemeenten die terreinen moeten uitnemen.

De gemeenten die gronden mogen ontwikkelen betalen een bijdrage voor elke gemeentelijke m2 uitgeefbare grond die ontwikkeld mag worden (groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan). De gemeenten die zachte² rode plannen uitnemen ontvangen een beperkte tegemoetkoming voor hun eigen gronden, wanneer zij specifiek daarvoor aantoonbaar kosten hebben gemaakt. Gemeenten die rode terreinen met een hard³ bestemmingsplan uitnemen ontvangen hiervoor een grotere tegemoetkoming voor het uitnemen van hun eigen harde gronden en de transformatie ervan.

Vanuit het oogpunt van transparantie, eenvoud en lage bestuurlijke lasten is ervoor gekozen om op 1 moment af te rekenen en dat is per 1 juli 2017. De afrekening vindt rechtstreeks tussen de betrokken gemeenten plaats (zie bijlage 1).

Het financieel arrangement heeft enkel betrekking op de ontwikkeling van gemeentelijke gronden en is dus niet van toepassing op de ontwikkeling van private terreinen.

De provincie

De provincie heeft bevestigd dat zij zich in het kader van goed partnerschap in zal spannen om de afspraken die in het financieel arrangement worden gemaakt mede mogelijk te maken en zij zijn bereid om op twee sporen hierover afspraken te maken.

Het eerste spoor gaat over de transformatie van de bedrijventerreinen. De provincie wil hierover met de betrokken gemeente nagaan of er vanuit provinciale opgaven een bijdrage kan worden geleverd. Zij denkt daarbij aan thematisering van bestaande locaties, bijvoorbeeld circulaire economie op Habraken of de slimme wijk in Brandevoort. Het kan ook gaan om opgaven als Natuurnetwerk Brabant, energietransitie en Ruimte voor Ruimte. In alle gevallen gaat het om maatwerk.

In het tweede spoor geeft de provincie aan dat zij begrijpt dat de SGE gemeenten in het financieel arrangement snel af willen rekenen en geen ingewikkelde constructies wensen op te zetten. Zij onderkent dat bepaalde gemeenten hiervoor mogelijk een vorm van voorfinanciering nodig hebben. De provincie is bereid met deze gemeenten een dergelijke constructie te verkennen en, binnen de wettelijke randvoorwaarden mogelijk te maken.

² Zachte plannen zijn plannen zonder bestemming bedrijventerrein

³ Harde plannen zijn plannen met een vastgestelde bestemming bedrijventerrein; dit kunnen ook bestemmingsplannen met uitwerkingsplicht zijn.

De systematiek van bijdragen en tegemoetkomingen

Bijdrage vanuit

- Gemeentelijke uitgeefbare gronden op groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan dragen bij.
- De bijdrage is € 10,00 per gemeentelijke uitgeefbare m2 grond.
- Gronden die in erfpacht worden uitgegeven worden gelijk gesteld aan gronduitgifte via verkoop (zij dragen maar 1 maal bij).
- Het betreft de m2 nog uit te geven gemeentelijke gronden per 1/7/2016.
- De te betalen bijdrage wordt na vaststelling van de programmering in 1 keer afgedragen, namelijk per 1 juli 2017.

Tegemoetkoming aan

- Rode plannen met een zacht bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming van € 1,50 per gemeentelijke m2 uitgeefbare grond wanneer specifiek daarvoor door de gemeente aantoonbaar kosten zijn gemaakt.
- Rode plannen met een hard bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming per m2 gemeentelijke uitgeefbare grond, naar gelang de omvang van de totaalbijdrage na aftrek van de tegemoetkoming aan de zachte rode plannen.
- De tegemoetkoming wordt na vaststelling van de programmering in 1 keer ontvangen per 1 juli 2017.

Nadere afspraken

Transformatie

- Voor de harde uit te nemen rode plannen worden door de betreffende gemeente zelf transformatieplannen opgesteld. Binnen het SGE worden deze plannen op elkaar afgestemd. De gemeenten kunnen voor de transformatie van de bedrijventerreinen zelf een bijdrage/subsidie vragen bij de provincie. De provincie heeft diverse fondsen (o.a. natuurfonds, energiefonds) waar een beroep op kan worden gedaan.

Herbestemming

- De terreinen waarvoor een gemeente een bijdrage ontvangt dienen vóór de volgende herprogrammering van bestemming te wijzigen (i.c. 1 januari 2020).

De bijdrage en tegemoetkoming

- Over een groen plan draagt men 1-maal bij (bij een volgende programmering hoeft men over dit plan dus niet meer bij te dragen).
- Voor een rood plan ontvangt 1-maal een tegemoetkoming (bij een volgende programmering ontvangt men voor dit plan dus niet nog een keer een tegemoetkoming).
- Wanneer een groen bedrijventerrein dat per 1 juli 2016 nog geen onherroepelijk maar wel een vastgesteld bestemmingsplan heeft dat voor de volgende programmering onherroepelijk wordt komt de bijdrage uit dit plan ten goede aan de harde rode plannen die bij de huidige programmering uitgenomen worden (dit is dan een nabetaling).
- Wanneer een groen bedrijventerrein nog geen vastgesteld bestemmingsplan heeft maar dit bestemmingsplan vóór de volgende programmering wel onherroepelijk wordt vastgesteld komt de bijdrage uit dat plan ten goede aan de volgende programmering (dit is dan een vordering).
- De gemeenten die in aanmerking komen voor een tegemoetkoming zijn zelf verantwoordelijk voor het ontvangen van deze tegemoetkoming conform het betalingsschema in bijlage 1.

Veranderingen in de programmering

- Wanneer een gemeente een terrein wil gaan ontwikkelen of grond uit wil geven (van oranje naar groen) dient zij toestemming te vragen aan het portefeuillehouders overleg werken. Volgens artikel 3.12 uit het bestuursconvenant dienen portefeuillehouders hierover unaniem een besluit te nemen.
- Terreinen die na 1 juli 2016 van oranje naar groen gaan, dragen, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld, ook bij conform de vastgestelde bijdrage (€ 10,00 per m2 gemeentelijke gronduitgifte). De betreffende gemeente gaat hiervoor een verplichting aan die bij de volgende programmering gebruikt kan worden voor de tegemoetkomingen. Dit wordt op dat moment schriftelijk bevestigd door de betreffende gemeente en het SGE. De secretaris van het SGE draagt zorg voor de verplichtingenadministratie.
- Wanneer een gemeente een rood terrein toch wil gaan ontwikkelen dienen andere bedrijventerreinen uitgenomen te worden (in dezelfde gemeente of eventueel in een andere SGE gemeente). Het totaal areaal aan te ontwikkelen hectares mag niet groter worden, tenzij het portefeuillehoudersoverleg werken hier unaniem van af wil wijken.
- Wanneer een rood terrein vóór de volgende programmeringsafspraken (2020) toch als bedrijventerrein ontwikkeld wordt dient de eerder ontvangen tegemoetkoming terugbetaald te worden en dient de betreffende gemeente bij te dragen conform de vastgestelde bijdrage (€ 10,00 per m2 gemeentelijke gronduitgifte). Deze bijdrage komt ten goede aan de huidige programmering.

Herprogrammering

- Om de 4 jaar wordt opnieuw geprogrammeerd, waarbij deze afspraken uit het financieel arrangement ook van toepassing zijn.
- Met de volgende herprogrammering wordt in 2020 gestart. Dit is niet conform de afspraken in het bestuursconvenant. Als gevolg van de nieuwe programmering en het financieel arrangement is een allonge bij het bestaande Bestuursconvenant opgesteld. Deze allonge voorziet ook in een nieuw moment van actualisering.
- De peildatum voor de nog uit te geven gemeentelijke m2 uitgeefbare grond en de eigendomsverhoudingen binnen de bedrijventerreinen is bij de volgende programmering 1 januari 2020.

Resultaat

Bovenstaande afspraken resulteren in onderstaand overzicht van bijdragen van en tegemoetkomingen aan gemeente(n) per peildatum 1 juli 2016 en behorende bij Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied 2016 (zie bijlage 1 voor het betalingsschema en bijlage "Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016" voor de programmering en de hectares uitgeefbare grond per bedrijventerrein).

Tabel 1: overzicht bijdragen en tegemoetkomingen per gemeente

Bijdrage van	gemeentelijk eigendom in harde groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan in ha's	in %	Indicatie opbrengstpotentie (bouwrijpe grond, € 150/m ² uitgeefbaar) in mln.	Totaal afdracht bij € 10 per m ² gemeentelijk eigendom in mln.
Best	-	0%	€ -	€ -
Eindhoven	23,2	22%	€ 34,81	€ 2,32
Geldrop-Mierlo	1,9	2%	€ 2,87	€ 0,19
Helmond	32,3	31%	€ 48,43	€ 3,23
Nuenen	23,2	22%	€ 34,81 ⁴	€ 2,32
Oirschot	10,9	10%	€ 16,41	€ 1,09
Son en Breugel	-	0%	€ -	€ -
Veldhoven	12,6	12%	€ 18,95	€ 1,26
Waalre	-	0%	€ -	€ -
Totaal	104,2			€ 10,42
Tegemoetkoming aan	gemeentelijk eigendom in rode <u>zachte</u> terreinen in ha's	in %		Tegemoetkoming in mln.
Helmond: Varendschut	45,8	100%		€ 0,69
Totaal	45,8			€ 0,69
Tegemoetkoming aan	gemeentelijk eigendom in rode <u>harde</u> terreinen in ha's	in %		Tegemoetkoming in mln.
Eindhoven: parkforum oost	18,5	42%		€ 4,06
Veldhoven: deel Habraken	15	34%		€ 3,29
Helmond: deel Brandevoort	10,8	24%		€ 2,37
Totaal	44,3			€ 9,73

⁴ De gemeente Nuenen geeft op bedrijventerrein Eeneind West de grond niet in bouwrijpe staat uit. Deze opbrengstindicatie is niet representatief voor Nuenen.

Bijlage 1**Betalingsschema**

	Betalers				
Ontvangers	<i>Geldrop-Mierlo</i>	<i>Helmond</i>	<i>Nuenen</i>	<i>Oirschot</i>	Totaal
Eindhoven	€ 88.207,62	€ 78.097,84	€ 1.071.667,18	€ 505.175,67	€ 1.743.148,31
Veldhoven	€ 102.792,38	€ 91.010,99	€ 1.248.862,82	€ 588.704,33	€ 2.031.370,52
Totaal	€ 191.000,00	€ 169.108,83	€ 2.320.530,00	€ 1.093.880,00	