



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 87

Ondernemen en Ontwikkelen

Helmond, 31 oktober 2016

Zaaknummer: 1248189

Telefoon.: 7471

Onderwerp: regionale programmering bedrijventerreinen

Uw kenmerk: JJanssen/ O&O

Uw brief d.d.:

Toelichting

In het Stedelijk Gebied Eindhoven is de afgelopen maanden intensief gesproken over een regionale programmering voor bedrijventerreinen. Afspraken hierover zijn noodzakelijk omdat er sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve mismatch. Er staan te veel hectares in de planning (kwantitatieve mismatch) én het aanbod op de bestaande terreinen sluit niet altijd aan bij de wensen van ondernemers (kwalitatieve mismatch). Het oplossen van deze mismatch is nodig om bedrijven ook in de toekomst de mogelijkheid te geven zich in Helmond te vestigen, om uit te breiden of te verplaatsen. Alleen dan kan gegarandeerd worden dat de werkgelegenheid in Helmond kan (blijven) groeien. Helmond kan dit niet alleen en maakt daarom over de programmering afspraken op regionaal niveau. Het Stedelijk Gebied Eindhoven functioneert als een economische en maatschappelijke eenheid. Bedrijven die op zoek gaan naar (nieuwe) huisvesting kijken niet naar gemeentegrenzen; hun zoekgebied is de totale regio.

De portefeuillehouders hebben nadrukkelijk over de gemeentegrenzen heen gekeken en zijn erin geslaagd een vergaand voorstel op tafel te leggen dat zorgt voor een gezondere markt voor bedrijven en bedrijventerreinen. Uitgangspunten zijn het goed bedienen van het bedrijfsleven en het tegengaan van leegstand op de bestaande bedrijventerreinen. Dat is belangrijk voor de Helmondse én de regionale economie. De kwantitatieve benadering en vraagprognoses waarop provincie en gemeenten in het verleden hun ruimtelijke keuzes maakten, volstaat niet meer. De omstandigheden zijn veranderd en daarmee veranderde ook de vraag naar bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot de hierboven genoemde kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. Om dit probleem op te lossen is gekozen voor een marktgerichte benadering. Uitgangspunt bij het maken van de nieuwe programmering is de behoefte van de markt.

Het portefeuillehoudersoverleg heeft de concept-programmering op 20 oktober vastgesteld. Het voorstel is op 1 november in een marktconsultatie voorgelegd aan marktpartijen. Op 2 november is het besproken op een regionale raadsledenbijeenkomst waarvoor u ook bent uitgenodigd. Het voorstel bestaat uit drie elementen die wij hieronder toelichten. Tevens gaan wij in op de consequenties van de voorstellen voor Helmond.

Het voorlopige programmeringsvoorstel bevat de volgende onderdelen:

- 1) Een nieuwe bedrijventerreinen programmering. Elk bedrijventerrein krijgt een kleur:
 - a) groen: er is veel vraag naar dit terrein en het wordt naar verwachting binnen vijf jaar uitgegeven.
 - b) oranje: dit terrein wordt naar verwachting ná 2020 uitgegeven. Het kan eerder uitgegeven worden, maar dan moet in overleg met de regio aangetoond worden dat er behoefte aan is.
 - c) rood: er is nu en in de toekomst geen behoefte aan dit terrein. Het moet binnen drie jaar worden afgeboekt.
- 2) Het bedrijfsleven heeft aangegeven dat er meer aandacht moet zijn voor bestaande bedrijventerreinen. Daarom wordt een Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties (ROW) opgericht waaruit projecten op bestaande bedrijventerreinen kunnen worden gefinancierd. De inleg van gemeenten wordt door de Brabantse Ontwikkelmaatschappij (BOM) verdubbeld.

- 3) Marktgericht programmeren heeft bij een aantal gemeenten, waaronder Helmond, verregaande financiële consequenties voor het grondbedrijf. De werkgroep GREX heeft bekeken welke financiële arrangementen er zijn om het marktgericht programmeren toch te realiseren. Eén van die financiële arrangementen is verevening.

Alle drie de onderdelen hebben gevolgen voor Helmond.

Ad 1: programmering

Helmond heeft te veel plannen voor nieuwe bedrijventerreinen. Daarom zijn de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen nog eens kritisch tegen het licht gehouden. Het gaat hier om de drie terreinen, Businesspark Brandevoort (27 hectare), Varenschut (75 hectare) en BZOB-Oost (60 hectare). Er is daarbij met name gekeken waar (regionaal) behoefte aan is. Daarbij zijn moeilijke keuzen gemaakt. Het programmeringsvoorstel ziet er als volgt uit:

Businesspark Brandevoort: 12,4 hectare op groen en 15 hectare op rood

Er is regionaal een groot overaanbod aan bedrijventerreinen van dit type. Alle tekenen wijzen erop dat het bedrijventerrein in de huidige vorm en hoeveelheid de komende twintig jaar niet verkocht wordt. Daarom worden er voor Businesspark Brandevoort twee veranderingen voorgesteld. Een groot gedeelte van het businesspark (15 hectare) wordt niet meer gerealiseerd (op rood gezet). Het overige deel (12,4 hectare) krijgt een ander karakter waarbij aansluiting wordt gezocht bij de te realiseren slimme wijk Brandevoort. Er wordt nog gekeken naar de nadere invulling.

Voor Businesspark Brandevoort ligt er al een bestemmingsplan; het is dus een “hard plan”. Er is geïnvesteerd, grond aangekocht en het gebied valt onder de grondexploitatie Brandevoort. Het ‘op rood’ zetten heeft dus financiële consequenties. De 15 hectaren waar het om gaat moeten worden afgeboekt. Daarnaast moet voor deze hectaren een nieuwe bestemming worden gezocht. Gedacht wordt aan natuur, zonnevelden of andere vormen van duurzame energie. Andere bestemmingen zijn ook mogelijk. De provincie heeft toegezegd de gemeente te helpen om een goede duurzame invulling te geven aan het gebied. Daarbij kunnen ook het energiefonds en het groenfonds worden aangesproken.

Varenschut: wordt niet ontwikkeld en gaat voor de volledige 75 hectare op rood

Er is weliswaar een beperkte vraag van ongeveer 15 hectare naar regulier gemengd bedrijventerrein. Varenschut is daarvoor Varenschut geschikt te maken. Maar Varenschut is een zeer moeilijk te ontwikkelen terrein en heeft daardoor een negatieve grondexploitatie. Daarom is besloten Varenschut in zijn geheel niet (meer) als bedrijventerrein in ontwikkeling te nemen. De zuidpunt van Varenschut zal als natuur ontwikkeld worden. De manier waarop wordt in de komende periode uitgewerkt.

BZOB-Oost: 23 hectare (coalitieakkoord) op groen en 37 op oranje

Er is veel vraag naar grote kavels die geschikt zijn voor zwaardere milieucategorieën en logistieke activiteiten. BZOB heeft hierin een regionale functie. Het is het enige bedrijventerrein aan de zuidoost kant van Eindhoven waar dergelijke grote kavels mogelijk zijn. Het heeft een belangrijke functie in de doorstroming van bedrijven uit Deurne, Asten en Someren. Bovendien is het een kwalitatief goed bedrijventerrein dat de concurrentie aankan met bijvoorbeeld Veghel, Oss, Venray en Venlo. BZOB staat regionaal ook niet ter discussie.

Ad 2: het Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties (ROW)

Het is van groot belang om niet alleen naar nieuw te ontwikkelen terreinen te kijken, maar ook aandacht te hebben en houden voor de bestaande terreinen en bedrijven. Vanuit het regionaal ontwikkelingsfonds werklocaties worden herstructurering en innovatieve projecten op bestaande bedrijventerreinen gefinancierd. Via de onderstaande verdeelsleutel levert Helmond een bijdrage aan het fonds. Alle gemeentelijke bijdragen worden door de BOM verdubbeld. De verdeelsleutel is gebaseerd op het aantal hectaren bedrijventerrein in een gemeente en het inwoneraantal. Gemeenten en bedrijven kunnen projecten indienen om de bestaande bedrijventerreinen economisch levensvatbaar te houden.



$$\% \text{ gemeentelijke bijdrage aan het ROW} = \frac{\% \text{ bedrijventerrein binnen gemeente t.o.v. totaal areaal SGE} + \% \text{ inwoners binnen gemeente t.o.v. totaal aantal inwoners SGE}}{2}$$

Toepassing van deze verdeelsleutel leidt tot de volgende bijdragen per gemeente.

	Hectare uitgegeven bedrijventerrein	% uitgegeven bedrijventerrein t.o.v. totaal SGE (IBIS 2015)	Inwoners t.o.v. totaal SGE (CBS 2014)	% inwoners t.o.v. totaal SGE (CBS 2014)	Voorgestelde % bijdrage aan ROW	Voorgestelde bijdrage aan ROW in € (* 1.000)
Best	150,88	7,8%	28.617	5,8%	6,8%	€ 272
Eindhoven	688,59	35,5%	220.920	44,6%	40,1%	€ 1.640
Geldrop Mierlo	125,54	6,5%	38.854	7,8%	7,2%	€ 288
Helmond	500,66	25,8%	89.256	18,0%	21,9%	€ 876
Nuenen	71,29	3,7%	22.620	4,6%	4,1%	€ 164
Oirschot	53,65	2,8%	17.980	3,6%	3,2%	€ 128
Son en Breugel	185,67	9,6%	16.235	3,3%	6,4%	€ 256
Veldhoven	144,51	7,5%	44.155	8,9%	8,2%	€ 328
Waalre	17,98	0,9%	16.765	3,4%	2,2%	€ 88
Totaal	1.938,77	100,1%	495.402	100,00%	100,1%	€ 4 MLN

Figuur 1 Voorgestelde gemeentelijke verdeelsleutel voor fondsbijdrage

Met de Helmondse bijdrage van € 876.000 is in de begroting nog geen rekening gehouden. De precieze dekking voor het fonds wordt verder uitgewerkt en begin 2017 aan u voorgelegd.

Ad 3: Financiële component: verevening

Het Stedelijk Gebied hecht veel waarde aan nieuwe programmeringsafspraken. Er is steeds gedacht vanuit het idee 'te handelen alsof we één gemeente zijn'. Het realiseren van een regionale bedrijventerreinenprogrammering inclusief een financieel arrangement, waarbij gemeenten elkaar helpen financieel lastige besluiten te nemen, laat zien dat wij een krachtige regio zijn die tot verregaande samenwerking in staat is. Er is gekozen voor een vereveningsmethodiek. Een dergelijke afspraak tussen gemeenten is in Nederland nog niet vertoond. De vereveningsmethodiek dwingt gemeenten (en dus ook Helmond) om kritisch te kijken naar het meest optimale moment van afboeken. De methode gaat er vanuit dat gemeenten die terreinen moeten uitnemen in beperkte mate worden gecompenseerd door de gemeenten die wel gronden uit mogen geven. De terreinen die worden verkocht leveren dus een bijdrage aan het uit de markt nemen van de terreinen waar geen vraag meer naar is.

De systematiek is als volgt:

- Gemeentelijke uitgeefbare gronden op groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan dragen bij.
- De bijdrage is €10 per gemeentelijke uitgeefbare m2.
- Gronden die in erfpacht worden uitgegeven worden gelijk gesteld aan gronduitgifte via verkoop (zij dragen één maal bij).
- Gronden die vanaf 1 juli 2016 zijn uitgegeven tellen mee.
- De te betalen bijdrage wordt na vaststelling programmering in één keer afgedragen, namelijk in juli 2017.
- Rode plannen met een zacht bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming van € 1,50 per m2 wanneer daarvoor door de gemeente aantoonbaar kosten zijn gemaakt.



- Rode plannen met een hard bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming per m2. Eerst wordt de bijdrage aan de 'zachte rode plannen' berekend en afgetrokken van de totale pot. Wat overblijft wordt verhoudingsgewijs verdeeld over de 'harde rode plannen'.
- De tegemoetkoming wordt na vaststelling programmering in één keer ontvangen in juli 2017.

De vereveningssystematiek heeft voor Helmond het meeste effect bij Businesspark Brandevoort. Op het moment dat een gedeelte van Businesspark Brandevoort op rood wordt gezet, wordt Helmond in de vereveningssystematiek gecompenseerd. Het gedeelte van het terrein dat niet meer als bedrijventerrein ontwikkeld wordt, moet worden afgeboekt. De verwachtingen voor Businesspark Brandevoort in het huidige segment zijn niet rooskleurig. Het terrein zal (op termijn) toch gedeeltelijk moeten worden afgeboekt. Het voorliggende voorstel resulteert erin dat Helmond €30.000 ontvangt uit het vereveningsfonds.

Het voorlopige programmeringsvoorstel inclusief vereveningssystematiek en regionaal ontwikkelingsfonds, kan rekenen op veel draagvlak van de individuele colleges in het stedelijk gebied. Het voorlopige programmeringsvoorstel wordt nu doorgeleid naar het provinciale Regionaal Ruimtelijk Overleg. Na goedkeuring daar volgt besluitvorming in alle individuele gemeenteraden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester de secretaris