

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 januari 2017

:

Onderwerp : Samenwerking exploitatie bedrijventerreinen West-Achterhoek

Voorgestelde beslissing:

Raad 26 januari 2017:

1. De raad verzoeken om de met betrekking tot de bijlagen 2 en 3 opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

Raad 23 februari 2017

2. In te stemmen met de voorgestelde maatregelen (uit bijlage 1) waarbij de grondprijs, fasering en rekenrente van de grondexploitatie (grex) A18 Bedrijvenpark worden aangepast;
3. Het standpunt in te nemen dat Oude IJsselstreek het vooralsnog niet noodzakelijk acht om de gronden binnen het Noordelijke deel van het Bedrijvenpark A18 af te waarderen.
4. Het beginsel "Samen uit is samen thuis" ter bevestiging van de samenwerking in de West-Achterhoek uit te spreken;

Aanleiding

In 2010 is de samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van 2 regionale bedrijventerreinen in de West-Achterhoek gesloten. Conform de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) is de grondgebiedgemeente – in dit geval Doetinchem - zelfstandig beslissingsbevoegd over de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark. Echter, de uitkomst van een beslissing heeft gezien onze deelneming met een omvang van 20% in het exploitatieresultaat, gevolgen voor Oude IJsselstreek. Dit raadsvoorstel is bedoeld om het standpunt en de belangen van Oude IJsselstreek aan de gemeenteraad van Doetinchem kenbaar te maken.

Op 26 oktober j.l. is er een gezamenlijke informatieve niet openbare gemeenteradenbijeenkomst geweest in Doetinchem waar de voorgestelde maatregelen zijn gepresenteerd. De voorgestelde maatregelen houden kortweg in dat de grondprijs, fasering en rekenrente worden aangepast in de grex 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. De voorgestelde maatregelen voor de aanpassing van grex A18 Bedrijvenpark (grondgebiedgemeente Doetinchem) en ook de uitvoering van deze maatregelen hebben tot gevolg dat het verlies van de grex van 7,6 miljoen euro oploopt naar 17,7 miljoen euro.

In het voorliggende voorstel wordt ter compensatie de geraamde winst van het andere complex (DockNLD) en een voordeel door projectfinanciering opgenomen waardoor "overall" gezien voor de samenwerkende partners er naast de vigerende voorziening nog 0,5 mln. euro moet worden opgebracht.

Wat wordt met beslissing bereikt

Dat we het standpunt (en de belangen) van de gemeente Oude IJsselstreek delen met de gemeenteraad van Doetinchem zodat zij deze kan meenemen in haar besluitvorming.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 *Voorkomen wordt dat de financieel economische belangen van de gemeente worden geschaad*
Artikel 25 lid 2 van de gemeentewet maakt het mogelijk dat het college geheimhouding oplegt. Dat kan alleen op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur. Omdat het hier om informatie gaat die de financiële positie van de gemeente kan schaden, is het wenselijk dat bijlagen bij dit voorstel niet openbaar worden en er geheimhouding wordt opgelegd.
- 2.1 *Doordat de gemeenteraad de geheimhouding bekrachtigt, wordt de geheimhouding gewaarborgd*
De gemeenteraad dient de geheimhouding in haar eerst volgende vergadering te bekrachtigen, zodat de geheimhouding wordt bestendig.
- 3.1 *De grondexploitatie voor het Bedrijvenpark A18 wordt weer toekomstbestendig*
De voorgestelde maatregelen zorgen er voor dat de grondexploitatie weer toekomstbestendig is en de grondprijzen marktconform. De totale actualisatie levert een marginaal extra verlies ad €100.000 voor Oude IJsselstreek optreedt. Dit verlies zal bij de deelnemende gemeenten in de jaarrekening 2016 worden verwerkt.
- 3.2. *De voorgestelde maatregelen sluiten aan bij de in december 2016 genomen besluiten inzake de herziening van de lokale grondexploitaties De Rieze en De Hofskamp Oost 2^e fase*
Eind 2016 zijn voor de lokale grondexploitaties De Rieze en De Hofskamp Oost 2^e fase herzien. De voorgestelde maatregelen voor het A18 bedrijvenpark (o.a. uitfasering en grondprijsverlaging) zijn in lijn met de maatregelen zoals doorgevoerd op onze eigen bedrijfsterreinen.
- 4.1. *Het afwaarderen van de gronden op het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark is niet noodzakelijk omdat een vastgesteld Regionaal Programma Bedrijventereinen (RPB) en regionale afspraken nog ontbreken.*
Op dit moment is er geen duidelijkheid hoe er omgegaan moet worden met de mogelijke “overtollige” bedrijfsmatige bouwgrond. Het RPB dient eerst vastgesteld te worden en er dienen regionaal nadere afspraken gemaakt te worden over welke gronden er geschrapt worden en hoe om te gaan met de mogelijke afwaardering van deze bouwgronden. Medio 2017 zal naar verwachting het RPB worden vastgesteld. Nu afwaarderen kan er toe leiden dat de oppervlakte en boekwaarde niet regionaal gecompenseerd kan worden.
- 4.2 *Het afwaarderen van de gronden van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark is niet wenselijk omdat het prematuur is en afspraken over compensatie op dit moment ontbreken.*
Voor Oude IJsselstreek is dit nadelig omdat er dan sprake is dat er 2,25 mln. euro aan Doetinchem overgemaakt moet worden. Er zijn nog geen afspraken (regionaal) gemaakt of en op welke manier de boekwaarde in welke vorm dan ook gecompenseerd kan worden. Het nu nemen van verliezen is te prematuur en vanuit de begrotings- en rekeningsvoorschriften (BBV) niet noodzakelijk
- 4.3 *De veronderstelling dat door volledig afwaarderen dit op termijn minder kost is onjuist*
De rentelast op het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark is ca. 300.000 euro per jaar. (De actuele rekenrente is hierbij 2,55% die de komende jaren verder zal afnemen). Wanneer de boekwaarde uit de grondexploitatie wordt genomen vindt er een boekhoudkundige verschuiving plaats. Echter de boekwaarde dient wel gefinancierd te worden, al dan niet door eigen vermogen of het aantrekken van een lening. Per saldo is er sprake van dat de rentekosten verschuiven naar de individuele gemeente waardoor er geen direct gemeenschappelijk financieel voordeel ontstaat. Vanuit de financiële regelgeving (BBV) mag er een periode van 4 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
- 5.1. *Doetinchem is ter zake welliswaar beslissingsbevoegd, maar de uitkomst van een beslissing heeft gevolgen voor de andere deelnemende partijen.*
Conform de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) blijft de grondgebiedgemeente – in dit geval Doetinchem - zelfstandig beslissingsbevoegd inzake de uitvoering van de betreffende grondexploitatie. Echter, de uitkomst van een beslissing heeft gevolgen voor de andere deelnemende partijen. Zeker gezien de financiële impact van een dergelijk besluit, mag redelijkerwijs van de Doetinchemse gemeenteraad worden verwacht, dat zij het standpunt van de overige deelnemende partijen zwaarwegend meeneemt in haar uiteindelijke besluit. Door het beginsel “Samen uit is samen thuis” ter bevestiging van de samenwerking in de West-Achterhoek uit te spreken, benadrukken we onze gezamenlijke verantwoordelijkheden ten opzichte van elkaar.

Kanttekeningen

- a. *Het nu niet afwaarderen van de gronden van het Noordelijk deel A18BP sluit niet uit dat dit op termijn wel aan de orde kan zijn.*
Onder 2.1 zijn redenen genoemd waarom op dit moment niet tot afwaardering van het Noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark wordt over gegaan. Er moet terdege rekening mee worden gehouden, dat dit op termijn wel aan de orde kan zijn. Op dit moment wordt ingeschat dat er voor Oude IJsselstreek, indien in te toekomst toch overgegaan zou moeten worden tot het afwaarderen van de gronden in het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark, dan zal hierdoor 4,9 miljoen euro extra moeten worden opgebracht door de deelnemende partijen. Dit komt boven op de 17,7 miljoen euro van de voorgestelde maatregelen. De boekwaarde van het noordelijke deel betreft 11,2 miljoen euro. Belangrijk aandachtspunt is dat wanneer het noordelijke deel wordt afgewaardeerd er ook wezenlijk geld van de deelnemende partijen (begin 2017) naar Doetinchem moet worden overgemaakt. Voor de gemeente Oude IJsselstreek betekent dit een extra bijdrage van 980.000 Euro.
- b. Bij de herziening van de grondexploitatieberekeningen zijn de schattingen van de nog te verwachten kosten en opbrengsten geactualiseerd. De hieruit voortkomende verliezen kunnen met de getroffen verliesvoorzieningen worden goedgemaakt. Echter grondexploitaties brengen altijd risico's met zich mee. Pas als het project volledig is uitgevoerd wordt duidelijk welke werkelijke kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en hoe groot het uiteindelijke verlies (of winst) zal zijn. De exploitatiebegroting wordt jaarlijks bijgesteld en van een risicoanalyse voorzien (in dit geval door Doetinchem en Montferland), de eventuele financiële gevolgen (zowel positief als negatief) hiervan worden verwerkt in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

Kosten, baten, dekking

- De voorgestelde maatregelen zorgen ervoor, dat er een extra verlies ad €100.000 voor Oude IJsselstreek optreedt. Dit verlies zal na vaststelling van de bijgestelde grex door de gemeenteraad van Doetinchem, in de jaarrekening 2016 van de gemeente Oude IJsselstreek verwerkt worden.
- De resterende risico's worden benoemd in de risicoparagraaf van de jaarrekening en/of begroting. Hierbij gaat het om:
 - De resterende risico's in het zuidelijke deel (bijvoorbeeld uitblijvende markt, waardoor verdere uitfasering en/of verdere prijsdaling noodzakelijk is). De uitkomst van deze risicoanalyse betreft een gewogen risico en wordt ook als zodanig opgenomen.
 - Het risico voor afwaardering van het Noordelijk deel. Omdat in de komende 4 jaar de mogelijkheden van het noordelijk deel worden (her)beoordeeld en het risico bekend is, zal bij de behandeling van de jaarrekening in de risicoparagraaf aandacht worden besteed aan het aandeel (% kans X effect) voor de afwaardering.

Uitvoering

De uitkomst van uw besluit wordt gedeeld met de gemeenteraad van Doetinchem en de andere partners binnen de samenwerking West Achterhoek.

Evaluatie/verantwoording

Naast de periodieke informatie vanuit de reguliere P&C cyclus wordt middels de halfjaarlijks voortgangsbrief en de periodieke radenbijeenkomsten geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.23 februari 2017

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-