

# DRU RAPPORT

---

Status: definitief

Datum: 6 januari 2015

## Inleiding

### Voorwoord

Deze rapportage is opgesteld op verzoek van het college en de raad. Het gaat in op de financiën, besluitvorming en afspraken die gemaakt zijn als het gaat om 'de DRU'. Het rapport is gebaseerd op werkelijke uitgaven tot en met oktober 2014. Deze cijfers zijn afkomstig van het kasstroomoverzicht (vanaf 2006 tot en met oktober 2014) en de grondexploitatie (vanaf 2009 tot en met oktober 2014). Het rapport is een weergave van de feitelijke kosten / uitgaven / investeringen, alsmede daaraan ten grondslag liggende besluitvorming en gesloten overeenkomsten zoals die in de financiële administratie van de gemeente zijn opgenomen. Het rapport geeft geen waardeoordelen over de financiën en besluitvorming.

Het rapport geeft ook geen waardeoordelen over de bevindingen; het beschrijft niet de maatschappelijke baten. Het geeft niet aan hoeveel evenementen worden georganiseerd, hoe vaak de popzaal gebruikt wordt, wat de toename is van het aantal leerlingen in de muziekschool, hoeveel werkgelegenheid er is gecreëerd. Het is aan de exploitanten, de gebruikers en verenigingen om aan te geven hoeveel bezoekers zij hebben en welke baten en lasten zij in hun exploitatie hebben.

De cijfers in het rapport zijn zoals gezegd gebaseerd op het kasstroomoverzicht en grondexploitatie. Beide documenten zijn als bijlage opgenomen. Het kasstroomoverzicht is beschikbaar vanaf 2006, het jaar na de gemeentelijke fusie Gendringen en Wisch in 2005. De grondexploitatie wordt gevoerd vanaf 2009. Alle bedragen zijn excl. BTW

### Uitgangssituatie DRU-terrein

Op verschillende plekken langs de Oude IJssel zijn de afgelopen eeuwen ijzergieterijen ontstaan. De DRU in Ulft was met een (grotendeels bebouwd) bedrijfsareaal van 14 hectare en met ca. 1.800 arbeiders veruit de grootste gieterij in de omgeving, maar daarnaast op Achterhoekse schaal gezien ook het grootste industriële complex. Met name in de 70-er en 80-er jaren had de onderneming het economisch moeilijk. Het personeelsbestand werd fors terug gebracht en vele gebouwen kwamen leeg te staan.

Door de stedelijke ontwikkeling van Ulft raakte de DRU steeds meer geïsoleerd in een woonomgeving te liggen. Door omwonenden werd geluid- en trillinghinder ervaren. Bovendien verliep de bevoorrading en afvoer van gereed product via het centrum van Ulft. Het vrachtverkeer veroorzaakte overlast en leidde tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast bleken grote delen van het bedrijfsterrein ten gevolge van de eeuwenlange bedrijfsactiviteiten ernstig verontreinigd. Gezien de aard en omvang van de verontreiniging was sprake van een saneringsgeval welke onder de bevoegdheid van de provincie Gelderland viel.

### Het wenkend perspectief

Om de ontsluiting te verbeteren, meldde de directie van de DRU zich rond 1997 bij het college van de toenmalige gemeente Gendringen met het plan om het Beltmancomplex met de karakteristieke watertoren te slopen. Hier zou een logistiek knooppunt ontstaan met een rechtstreekse ontsluiting op de Frank Daamenstraat. Nu is het DRU-complex een beschermd Rijksmonument, maar destijds had het niet eens een gemeentelijke monumentenstatus. Een beeldbepalend gebouw als het Beltman-complex kon dus zonder enige beperking onmiddellijk worden gesloopt. Desgevraagd gaf de directie te kennen dat dit een tussentijdse noodmaatregel betrof en dat het bedrijf het beeld had dat alle bedrijfsactiviteiten 5 jaar later ter plaatse wel eens beëindigd zouden kunnen zijn.

Met toestemming van de DRU is de gemeente met de provincie Gelderland in overleg getreden om te onderzoeken of een bedrijfsverplaatsing mogelijk zou kunnen zijn. Gezien het complex aan opgaven ter plaatse zag de provincie Gelderland kansen om samen met gemeente en andere partijen doelen te stapelen en hiermee aan het gebied en haar verdere omgeving een integrale kwaliteitsimpuls te geven. Concreet gaat het om behoud van werkgelegenheid door de DRU/Kendron te verplaatsen naar een plek met toekomstperspectief op de Rieze, restauratie en herbestemming van het industrieel erfgoed, het saneren van de ernstige bodemverontreiniging, een duurzaam veilige inrichting van de infrastructuur op en om het DRU-complex, realisatie van woningen voor een brede doelgroep in combinatie met herstructurering van de woningvoorraad van Wonion en het realiseren van een ecologische oeverinrichting.

Gemeente en provincie hebben een team geformeerd waarin alle relevante beleidsvelden bijeen gebracht werden. Dit team heeft een aanzet gegeven voor een structuurvisie voor Ulft en omgeving en er is een globale opzet gemaakt voor het DRU-complex (Hutten Noord), maar ook voor het voormalige Benraadcomplex aan de Bongersstraat (Hutten Zuid) waar zich een gelijktijdige herontwikkelingsopgave aandiende. Gezien de omvang van de opgave en de daarmee samenhangende ruimtelijke en financiële impact, zijn vanaf de start van de uitwerking inloopbijeenkomsten georganiseerd om in te spelen op de wensen die er vanuit de samenleving leven. Eind 90-er jaren was interactieve planontwikkeling nog geen gemeengoed.

### **Structuurschets Uitwerking Hutten/Noord**

De provincie Gelderland onderschreef het belang van de herontwikkelingsopgave door aan het project De Hutten de status van Majeur Project toe te kennen. Door in het provinciale Streekplan een extra woningbouwopgave aan Ulft toe te kennen en door een stapeling van Rijksmiddelen, provinciale middelen en (naar vermogen) een gemeentelijke bijdrage is het indertijd mogelijk geworden om tot een haalbare grondexploitatie te komen. Naast geld en beleidsruimte is de expertise-inbreng vanuit provincie en Rijk voor de gemeente van grote waarde geweest. Ondermeer is project De Hutten een landelijk voorbeeldproject voor stedelijke herontwikkeling geworden door toekenning van de StIR-status (Stimuleringsfonds Intensief Ruimtegebruik), de IPSV-status (Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing van het SEV) en de GIDO-status (Gemeenschappelijk Initiatief Duurzame Ontwikkeling). Daarnaast is project De Hutten als voorbeeld voor stedelijke vernieuwing opgenomen in het Nationaal pakket Duurzame Stedenbouw.

Onder het project De Hutten wordt verstaan De Hutten Noord (tegenwoordig DRU Industriepark genoemd, ook wel het Gietelink) en Hutten Zuid (aan de Bongersstraat in Ulft).

### **Planuitwerking**

In 2005/2006 werd gestart met de concrete planontwikkeling voor de DRU Cultuurfabriek. Het herontwikkelingsproject kwam primair tot stand in een samenwerkingsverband van de provincie Gelderland, gemeente Oude IJsselstreek en BOEi (de toenmalige eigenaar van het oude complex). Ook werd in die periode een convenant afgesloten met ROC Rijn IJssel en ROC het Graafschapcollege om zoveel mogelijk leerlingen van het ROC leer- en werkplekken te geven binnen alle projecten die gerealiseerd worden in het DRU Industriepark.

Naast de opgave voor de DRU werd ook het centrum van Ulft herontwikkeld. Sloop van de Smeltkroes en de Bibliotheek werd als noodzakelijk beoordeeld om het centrumplan Ulft te kunnen ontwikkelen. De Smeltkroes (en de bibliotheek) werden verkocht aan een ontwikkelaar. De opbrengsten werden als bijdrage voor de exploitatie van de DRU Cultuurfabriek ingebracht. De onderhandelingen die met het bestuur van de Smeltkroes gevoerd zijn had als resultaat dat de gebruikers van de Smeltkroes verhuisden naar de DRU Cultuurfabriek en 10 jaar lang dezelfde huur zouden gaan betalen als die ze voorheen in de Smeltkroes betaalden. De DRU Cultuurfabriek zou onderdak gaan bieden aan de gebruikers van de Smeltkroes in Ulft evenals de Bibliotheek en Galerie 'Bij de boeken'.

Na ruim een jaar functioneren bleek dat dit onderhandelingsresultaat grote negatieve invloed had op de exploitatie van de DRU Cultuurfabriek. Besloten werd om het verschil tussen de uitonderhandelde huurtarieven en de qua exploitatie reële tarieven aanvullend als subsidie te verstrekken. Daarnaast werden andere financiële maatregelen afgesproken om de exploitatie positief sluitend te krijgen in de daarop volgende jaren. Op onderdeel van de bedrijfsvoering werden maatregelen genomen door het bestuur in nauwe samenwerking met het college. Dit zgn. 'Herstelplan voor de DRU' Cultuurfabriek is in 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

De DRU Cultuurfabriek werd destijds door de gemeenteraad en de provincie gezien als het vliegwiel voor de verdere ontwikkeling van het DRU Industriepark. De financiering van de investering werd voor het grootste deel gedaan door de gemeente en de provincie Gelderland.

Na de realisatie van de DRU Cultuurfabriek werd het Beltmancomplex ontwikkeld. Wooncorporatie Wonion houdt daar kantoor, er werden 16 sociale huurwoningen gerealiseerd en (startende) ondernemers kunnen werkruimten huren. Wonion heeft het Beltmancomplex voor eigen rekening en risico ontwikkeld.

In die periode werden de eerste gedachten uitgewerkt over wat in eerste instantie het Science Centrum werd genoemd en nu ICER heet. Uitgangspunt is altijd geweest het verleden, heden en toekomst met elkaar te verbinden. Daar waar in het begin een aantal initiatiefnemers grootse plannen hadden om een groot Nederlands IJzermuseum te realiseren, verschoof dit beeld naar een combinatie van het bedrijfsleven, het IJzermuseum 3.0, de kunstenaarsgroep Breekijzer en onderwijsinstellingen. In 2014 is ICER geopend door Koning Willem Alexander. Bijzonder aan het concept is dat de investering door de gemeente en de provincie is gedaan en dat de exploitatie door de betrokken partijen opgebracht wordt waaronder het ROC Graafschap College en het aangesloten bedrijfsleven.

Bij de start van het gehele project (eind vorige eeuw) is met zorg gekeken naar het kostenaspect van dit naar verwachting meerdere jaren durende project. De noodzaak om een financieel dekkende grondexploitatie voor te bereiden lukte door een zeer groot aantal woningen te plannen. Vanaf 2010 werden echter de toen bestaande plannen grondig gewijzigd. Vanwege de sterk verminderde vraag werd het aantal bouwcontingenten in de Achterhoek drastisch omlaag bijgesteld. Dat gold dus ook voor de gemeente Oude IJsselstreek. Voor het DRU Industriepark betekende dit een vermindering van ongeveer 100 woningen. Bovendien bleven er als gevolg van de vermindering van de woningbouw meer ruimtes (pleinen) tussen de gebouwen over die ingericht moesten worden. Inmiddels zijn alle pleinen gerealiseerd. De vermindering van het aantal woningen bood ook nieuwe kansen voor het DRU Industriepark. Er konden nieuwe bedrijfseconomische, culturele en maatschappelijke functies aan het concept worden toegevoegd.

Door de provincie is kenbaar gemaakt dat ze de ontwikkeling van het DRU Industriepark belangrijk vond (en vindt) voor de Achterhoek. Daarnaast gaf de provincie na de realisatie van de DRU Cultuurfabriek aan dat het noodzakelijk was om een gebiedsvisie te ontwikkelen. Deze visie werd ook door de provincie gestimuleerd omdat het DRU Industriepark door de provincie gezien werd én wordt als een belangrijke mogelijkheid om beleidsdoelen van de provincie te realiseren (werkgelegenheid, innovatie, duurzaamheid, erfgoed en recreatie/toerisme). Hiermee zouden de toekomstige ontwikkelingen op een samenhangende wijze geborgd kunnen worden.

Om ook aan de wens van de provincie gevolg te geven werd de DRU Gebiedsvisie opgesteld. Deze is door de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten vastgesteld als kapstok waaraan de verschillende onderdelen van het project opgehangen konden worden. De vermindering van de woningbouw, die een financieringsbron was voor de grondexploitatie, veroorzaakte een financieel gat. Dit werd toegevoegd aan alle andere afschrijvingen op strategische aankopen.

Omdat de woningbouw in de SSP-hal niet doorging werd de functie, passend binnen de ontwikkeling van het DRU Industriepark, omgezet naar een evenementenhal. Inmiddels is de SSP-hal bouwkundig onder handen genomen en voorzien van faciliteiten die de hal geschikt maakt voor grootschalige en kleinere evenementen. De exploitatie is overgedragen aan een zelfstandige stichting.

Het Loonbureau is ontwikkeld tot een gebouw met op de bovenverdieping en een deel benedenverdieping radiozender OPTIMAAL FM. De resterende ruimten op de benedenverdieping zijn in gebruik als ijssalon (in de zomer), koffielokaal en vergaderruimte. Momenteel is de ontwikkeling van een Regionaal Mediacentrum (icm Optimaal FM) in onderzoek.

De Badkuipenfabriek is eigendom van BOEi en is ook door hen gerestaureerd en herbestemd tot woon-werk lofts. De meeste lofts zijn inmiddels verkocht. Het Ketelhuis is eigendom van BOEi. De plannen zijn altijd geweest om op die locatie een hotel te realiseren. Het is BOEi tot nu toe niet gelukt om een exploitant te vinden. Momenteel kent het gebouw deels een tijdelijke invulling.

De scheg bij de DRU Cultuurfabriek waarbij het water van de Oude IJssel via een steiger te benaderen is, is uitgebreid met een waterspeelplaats. E.e.a. is in nauw overleg en met een financiële bijdrage van het Waterschap Rijn en IJssel tot stand gekomen waarbij het kunstwerk aan de voorkant van dit project de loop laat zien van de Oude IJssel en tegelijkertijd een waterfront vormt als de waterspeelplaats in bedrijf is.

Het DRU Park werd met het vaststellen van de DRU Gebiedsvisie in 2011 een wezenlijk onderdeel van het DRU Industriepark. De raad heeft zich uitgesproken voor behoud van de landbouw in dit gebied. Het groene gebied aan de overkant van de Oude IJssel bood al ruimte aan Huntenpop en wat later aan Festivaart. Bij grotere evenementen werd en wordt de groene ruimte gebruikt als parkeervoorziening.

Toen het ministerie met de plannen naar buiten kwam om de 380KV hoogspanningslijn aan te leggen - en het ondergrondse alternatief had afgewezen - heeft het gemeentebestuur zich ingespannen om de hoogspanningslijn zoveel mogelijk buiten het gebied te houden. Dat heeft geleid tot de plannen zoals de minister ze nu ter inzage heeft gelegd.

Een recente ontwikkeling is het Samenwerkingsverband DRU Industriepark, waarin – in eerste instantie – de drie meest bepalende spelers op het terrein zoveel mogelijk willen samenwerken. Dit is vastgelegd in een convenant, dat ook ondertekend wordt/zal worden door de gemeente. De partijen verplichten zich tevens om de overige gebruikers en bewoners goed te betrekken. Dit convenant is een eerste stap om het DRU Industriepark op afstand van de gemeente te plaatsen.

## Inhoud

Inleiding .....	2
1 Gebiedsontwikkeling.....	8
2 Toekomstvisie Paasberg/Landschapspark DRU.....	14
3 Gebouwen .....	18
Algemeen .....	18
Portiersgebouw .....	20
SSP-hal .....	22
Afbramerij.....	24
Loonbureau .....	26
Gebouwen van derden.....	27
4 Kasstroomschema .....	29
5 Beheer en onderhoud.....	33

Bij dit rapport zijn twee bijlagendocumenten bijgevoegd. Het eerste en direct bijgevoegde document betreft stukken waarnaar in de tekst direct verwezen wordt. Het gaat om documenten die direct ondersteunend zijn aan de tekst, te weten:

- Bijlage 1: Overzicht kosten per plein
- Bijlage 2: Grondcomplex Hutten Noord
- Bijlage 3: Memo kosten pleinen Gietelinck
- Bijlage 4: Kosten verlichting
- Bijlage 5: Besluitvorming en dekking bijdragen gemeente
- Bijlage 6: Overzicht kunstwerken
- Bijlage 7: Notitie financiële gevolgen onderbrengen DRU gebouwen in BV
- Bijlage 8: Rapport onderbrengen DRU panden in een BV
- Bijlage 9.1: bijlage 1 van het kasstroomschema betreffende Stichting Cultuurfabriek
- Bijlage 9.2: bijlage 2 van het kasstroomschema betreffende Cultuurcluster
- Bijlage 9.3: bijlage 3 van het kasstroomschema betreffende Huurcompensatie aan instellingen
- Bijlage 9.4: bijlage 4 van het kasstroomschema betreffende WOB
- Bijlage 9.5: bijlage 5 van het kasstroomschema betreffende Exploitatie gebouwen

Bijlage 9.6: bijlage 6 van het kasstroomschema betreffende Investerings  
Bijlage 9.7: bijlage 7 van het kasstroomschema betreffende Rentelasten  
Bijlage 9.8: bijlage 8 van het kasstroomschema betreffende Overzijde Oude IJssel  
Bijlage 9.9: bijlage 9 van het kasstroomschema betreffende het totaaloverzicht  
Bijlage 10: Overzicht kapitalisatie meerjaren onderhoudsplanning

Het tweede bijlagendocument is een verzameling van documenten die in de gemeentelijke administratie zijn opgenomen, zogenaamde 'corsastukken'. Kenmerk van de stukken is dat ze beginnen met een jaartal (laatste twee cijfers), drie letters (soort document) en een aantal cijfers (nummer van het document) zoals bijvoorbeeld (11int00139). In de tekst wordt naar deze stukken verwezen. Ook zijn in dit bijlagendocument corsastukken toegevoegd waarnaar niet expliciet verwezen wordt in de tekst. Het gaat dan om overeenkomsten die met verschillende organisaties zijn gesloten die in de gemeentelijke gebouwen (Portiersgebouw, SSP-hal, Loonbureau en Afbramerij) zijn gevestigd. Dit tweede bijlagendocument is separaat van het rapport als extra naslagwerk beschikbaar.

# 1 Gebiedsontwikkeling

## **Vanaf het begin**

Vanaf 2000 zijn er diverse intentie- en realisatieovereenkomsten gesloten tussen de gemeente Oude IJsselstreek (en rechtsvoorganger gemeente Gendringen), Dru Industries B.V., Klaassen Vastgoed Ontwikkeling B.V., Wonion (en rechtsvoorganger Parès (woningcorporatie), nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van industrieel erfgoed B.V. (BOEi) en Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) inzake de herontwikkeling van het gebied De Hutten-Noord. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met Waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland over kwaliteitscriteria en financiële bijdragen uit diverse (provinciale) subsidies zoals onder meer Stads- en dorpsvernieuwingsgelden, Stimuleringsregelingen Woningbouw, ISV-subsidies en MIP-bodemsaneringsgelden. De meeste overeenkomsten zijn inmiddels nagekomen en daarmee gerealiseerd. Een enkele andere is door de actualiteit achterhaald en wordt momenteel herzien. Zo wordt momenteel gewerkt aan een overeenkomst voor de herziene woningbouwplannen. De inmiddels overeengekomen uitgangspunten en afspraken zijn reeds verwerkt in de herziening van de grondexploitatie.

Vanaf 2005 is het circa 14 hectare grote gebied gesaneerd en zijn diverse gebouwen gesloopt. Sindsdien wordt door de partners, in een continu proces van monitoring, stappen zetten, evalueren en bijsturen, gewerkt aan de herinvulling van zowel de resterende rijksmonumentale gebouwen als de openbare ruimte.

## **Gebiedexploitatie DRU Industriepark**

Mede als gevolg van de financiële crisis en de daarop volgende economische recessie zijn de plannen voor Hutten Noord in het genoemde continue proces van monitoring herijkt. Dat heeft in 2011 geleid tot de vaststelling van de Gebiedsvisie DRU Industriepark (van Paasberg tot Engbergen). De gemeenteraad heeft deze visie op 17 maart 2011 vastgesteld (11int00139). Met deze visie is het oorspronkelijke woningbouwprogramma in Hutten Noord naar beneden bijgesteld en zijn met name de grondgebonden woningen binnen de twee invalswegen komen te vervallen. De geplande woningbouw aan de randen van de Cité Industriële (gebied globaal ten noorden van de DRU Laan en ten zuiden van de noordelijke groene scheg) zijn zo veel mogelijk in tact gebleven. Gevolg van deze vermindering van woningbouwaantallen is onder meer dat er een tekort in de dekking van de grondexploitatie Hutten Noord ontstond als gevolg van de uitgifte van minder kavels. Deze voormalige bouw kavels vervielen aan de openbare ruimte, die ontworpen en aangelegd moesten worden. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 besloten om de financiële gevolgen van de herziene gemeentebrede Woonvisie ineens te nemen en daarmee voor Hutten Noord de grondexploitatie aan te vullen. Tevens heeft de gemeenteraad in diezelfde vergadering besloten om extra gelden beschikbaar te stellen voor de inrichting van de pleinen en de verdere uitfasering van de plannen (27 juni 2013 - 13ini01094).

Uit de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie zijn de kosten voor inrichting van de openbare ruimte voldaan. Daarnaast is in 2013 een investeringsbudget beschikbaar gesteld voor de inrichting van het Emaillplein (13int00232). Uit het financiële overzicht en de beschrijving daarbij kunnen de gemaakte kosten voor de herinrichting van de pleinen worden opgemaakt. Daarbij is per plein onderscheid gemaakt naar kosten voor verharding- en riolering, groen, verlichting en overig. Zie bijlage 1.

Voor de inrichting van de particuliere ruimte rondom de Badkuipenfabriek zijn met BOEi afspraken gemaakt over een terugbetaling per verkocht loft. Deze afspraken liggen vast in een overeenkomst (29 augustus 2012, 12ink16016).

### **Rol gemeente**

Zoals gesteld is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg, beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Dat behelst zowel het bouwrijp- als woonrijpmaken van het gehele gebied, waarover met alle partners bij de gebiedsontwikkeling in 2005 en in 2007 overeenkomsten zijn gesloten. De gemeente is daarmee verantwoordelijk voor de gehele saneringsopgave en voor zowel ondergrondse als de bovengrondse nieuwe infrastructuur.

De gebiedsontwikkeling is inmiddels nagenoeg afgerond. De fabrieksgebouwen zijn gesloopt en alle gronden zijn gesaneerd, met uitzondering van de bodem onder de SSP-hal. Bij een eventuele vervanging van de vloer van de SSP-hal moet bekeken worden in hoeverre deze grond alsnog gesaneerd moet worden. In de grondexploitatie is daarvoor een stelpost opgenomen. Verder is de gemeente nog verantwoordelijk voor de herinrichting van enkele kleinere percelen, namelijk bij de woningbouwlocaties aan de DRU Laan, bij het landmark nabij de waterspeelplaats en bij de herontwikkeling van de hoek Huttenweg-Frank Daamenstraat. Voor deze nog te maken kosten voorziet de grondexploitatie in financiële dekking.

### **Eigendommen**

De openbare ruimte op het DRU Industriepark is eigendom van de gemeente. Daarmee zijn de wegen, trottoirs, parkeerplaatsen, openbaar groen en de pleinen in eigendom en beheer bij de gemeente.

De resterende bouwkvavels zijn in eigendom bij de gemeente. De gemeente heeft sinds 2005 enkele overeenkomsten gesloten met Klaassen Vastgoed Ontwikkeling over de verkoop en ontwikkeling van deze kvavels. Momenteel worden deze overeenkomsten geactualiseerd tot een vaststellingsovereenkomst.

Voor de eigendomssituatie van de gebouwen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

### **Bestemmingsplan**

De raad heeft op 27 juni 2013 het bestemmingsplan vastgesteld. Vier onderdelen daaruit zijn door de uitspraak van de Raad van State op 19 maart 2014 vernietigd. Daarmee is veruit het grootste deel van het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De gemeente bereidt momenteel een correctieve herziening voor dat de vier onderdelen herstelt en een ambtelijke wijziging mogelijk maakt. Hierover is intensief overleg gevoerd met BOEi en enkele bewoners teneinde een breed gedragen bestemmingsplan vast te kunnen stellen rekening houdend met alle belangen. Verwacht wordt dat de raad begin 2015 een besluit neemt over de herziene correctie.

### **Financiën**

De grondexploitatie startte feitelijk in 2001 met de aankoop van de panden. Echter is de grondexploitatie gevoerd door de projectontwikkelaar. Pas vanaf 2009 is deze grondexploitatie als onderdeel van het project 'de Hutten' in Ulft tot transformatie van bedrijventerreinen afgesplitst en in 2009 ook als grondcomplex voor woningbouw in exploitatie genomen. In bijlage 2 is een overzicht van de grondexploitatie opgenomen. In bijlage 3 is het verloop van de exploitatie per boekjaar vanaf 2009 beschreven, zoals deze jaarlijks in de paragraaf Grondbeleid is opgenomen en bij jaarrekening(en) is vastgesteld.

Bij het nu voorliggende overzicht (bijgewerkt t/m 17 oktober 2014) is daarmee dus 2009 het vertrekpunt waarin het grondcomplex als "gronden in exploitatie" geopend is en in de administratie van de grondexploitatie is opgenomen. Uitgangspunt is de inbrengwaarde ofwel het totaal van kosten en opbrengsten van voor 2009; in totaal ruim € 5,8 miljoen. De huidige boekwaarde bedraagt ruim € 2,0 miljoen. In het voorstel tot herziening van de exploitatie (aan de raad in het voorjaar van 2015) worden kosten en opbrengsten bijgesteld tot een sluitende exploitatie (mede door de ontvangen saneringssubsidie uit de afrekening door de provincie).

In totaal is vanaf 2009 voor een bedrag van ruim € 15,7 miljoen aan kosten gemaakt en verantwoord in de grondexploitatie. Daarnaast is € 325.850 uitgegeven uit een investeringskrediet. Onderstaand overzicht geeft weer waaraan het totaal van die kosten na 2009 gemaakt zijn. Dit zijn de tot nu toe gemaakte kosten. Er wordt ook een verplichtingenadministratie gevoerd. De aangegeve verplichtingen zijn opgenomen in de grondexploitatie als nog te betalen kosten.

<b>Kosten grondexploitatie</b>	<b>bedrag</b>
inbreng boekwaarde 2009	€ 5.856.811
verwerving en sloopkosten	€ 30.654
onderzoekskosten, sanering	€ 23.988
grondwerk, riolering, bouwstraten	€ 1.531.700
woonstraten	€ 3.350.467
pleinen	€ 3.030.799
overige kosten	€ 146.486
beheerskosten onroerend goed	€ 10.571
plankosten, voorbereiding en toezicht	€ 1.706.857
rentekosten	€ 410.001
<b>totaal</b>	<b>€ 16.098.334</b>

Een verdere uitsplitsing van de kosten voor de pleinen is zoals vermeld in bijlage 1 opgenomen. Tevens is inzichtelijk gemaakt welke kosten voor alle verlichtingselementen op het gehele DRU Industriepark gemaakt zijn (bijlage 4). Dekking voor deze verlichtingskosten is voor een groot deel terug te vinden in de grondexploitatie. Overige dekking is gevonden in de algemene voorzieningen voor vervanging en beheer openbare verlichting, alsmede in investeringskredieten.

In totaal is vanaf 2009 voor een bedrag van ruim € 13,5 miljoen aan opbrengsten verantwoord in de grondexploitatie. Onderstaand overzicht geeft weer welke opbrengsten er na 2009 zijn geweest.

<b>Opbrengsten grondexploitatie</b>	<b>bedrag</b>
verkopen	€ 2.476.250
bijdragen van derden	€ 2.396.629
bijdragen van de gemeente	€ 9.205.933
<b>totaal</b>	<b>€ 14.078.811</b>

Er resteert dan een tekort op de grondexploitatie ter grootte van circa € 2,0 miljoen. Voor vaststelling van de jaarrekening 2014 zal ook dit grondcomplex voor herziening aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Daarin worden de verwachte nog te maken kosten, c.q. aangegane verplichtingen (totaal € 1.177.341) en verwachte opbrengsten (totaal € 3.3274.540) opgenomen. De grondverkopen en in 2014 door de provincie uitgekeerde subsidies ten behoeve van de kosten van sanering voor transformatie van de bedrijventerreinen De Hutten (Noord en Zuid) in Ulft worden daar in meegenomen. Het gaat dan om de eindafrekening van de provinciale saneringssubsidies.

Omdat in het oorspronkelijke rekenmodel met minder inkomsten rekening gehouden is kan een deel van deze subsidiegelden weer terugvloeien naar de algemene reserve. Bij de herziening zal verder rekening worden gehouden met een taakstellende begroting voor de aanleg en inrichting van de resterende openbare ruimte en de aangegane verplichtingen voor de pleinen. Een en ander leidt tot een voorlopig positief resultaat op de grondexploitatie van € 130.000.

Onderstaand overzicht geeft de gemeentelijke bijdragen (€ 9,2 miljoen) in de grondexploitatie weer. In de bijlage 5 is opgenomen op welke wijze besluitvorming over deze bedragen heeft plaatsgevonden.

<b>Bijdragen gemeente</b>	<b>bedrag</b>	<b>jaar</b>
Dotaties (De Rieze)	€ 175.000	2009
Bijdragen uit reserves	€ 1.361.340	2009
Bijdrage inr openb ruimte Badkuip.	€ 220.000	2012
Bijdrage waterspeelplaats	€ 131.715	2012
Bijdrage uit voorz woonvisie	€ 5.557.850	2012
Bijdrage uit verliesvoorziening	€ 753.250	2012
Investeringskrediet Emailleplein	€ 325.851	2013
Investeringsbijdrage inr pleinen	€ 176.400	2013
Bijdrage skatebaan	€ 103.030	2013
Bijdrage uit best.res. Sti. Woningb	€ 151.497	2013
Bijdrage restantkrediet Emailleplein *	€ 150.000	2014
Bijdrage kosten projectorganisatie *	€ 100.000	2014
<b>totaal</b>	<b>€ 9.205.933</b>	

\* besluitvorming moet nog plaatsvinden

## **Kunstuitingen**

### De oorspong

In 2007 is de expositie 'Oer-Kracht' georganiseerd. Daarna is een aantal van de kunstwerken die daar te zien zijn geweest aangekocht. Een drietal van deze kunstwerken is terecht gekomen op het DRU Industriepark. Het gaat daarbij om Phaeton, Man mit Lahm, en Raum und Zeit. Raum und Zeit is inmiddels (tijdelijk) op de gemeentewerf in depot genomen. De overige kunstwerken uit deze expositie zijn o.m. geplaatst in Silvolde en Bontebrug.

Op 25 oktober 2007 (07int00843, incl. notulen raadsvergadering) heeft de raad besloten een krediet van € 50.000 beschikbaar te stellen en dit bedrag te onttrekken aan de reserve 'Stimulering Leefbaarheid'. Aan dit besluit ligt een amendement ten grondslag. Met dit wijzigingsvoorstel werd tegemoet gekomen aan de uitgesproken wens van de raad om de reserve 'Kunst en Cultuur' te kunnen blijven aanwenden voor initiatieven en projecten rond kunst en cultuur. Dit alles betekende dat er voor de aankoop van ijzersculpturen van de Oerkracht expositie een bedrag van € 100.000 beschikbaar was. (€ 50.000 vanuit de reserve Uitwerking Visie IJsselsprong en € 50.000 uit de reserve Stimulering Leefbaarheid). Voor de 3 kunstwerken die op het DRU Industriepark zijn geplaatst gaat het in aanschafwaarde over een totaal bedrag van € 41.500.

### Beleidsplan 'Vuur voor Cultuur'

De overige kunstwerken die te vinden zijn op het DRU Industriepark zijn gefinancierd vanuit de budgetten die zijn vastgesteld in het beleidsplan 'Vuur voor Cultuur' (2009-2012). Dit plan is in december 2009 door de raad vastgesteld (09rvs0110). Het plan voorziet o.a. in de invoering van een percentage regeling. Deze houdt in dat 2% van de kosten van gemeentelijke nieuwe werken en 2% van het budget inrichting openbare ruimte werden gereserveerd voor kunst en toegevoegd werden aan de voorziening kunst.

Het plan had een tijdsplanning t/m 2012. In november 2012 heeft het college besloten het beleidsplan voort te zetten (12int00960). In deze voortzetting is o.a. te lezen dat de aankoop van De Krijger wordt gerealiseerd. De voortzetting van dit beleidsplan is ter kennisname ook aan de raad gestuurd. Voortzetting van dit beleid is eveneens in de begroting voor 2013 opgenomen (vastgesteld op 8 november 2012).

Alle aankopen van kunst op het DRU Industriepark zijn gerealiseerd in samenspraak en samenwerking met de kunstcommissie. Deze commissie is in het leven geroepen als onderdeel van het beleidsplan 'Vuur voor Cultuur'.

### De rechten

Voor de aankoop van de kunstwerken zijn overeenkomsten opgesteld en ondertekend (zie nummers opgenomen in bijlage 6). De kunstwerken zijn daardoor in het bezit gekomen van de gemeente. In de contracten die zijn opgesteld is geregeld dat de gemeente de kunstwerken beheert en onderhoudt overeenkomstig de bedoeling van de kunstenaar en met inachtneming van diens persoonlijkheidsrechten ingevolge de Auteursrecht van 23 september 1912. Bij herstel van beschadigingen aan het kunstwerk zal de kunstenaar door de gemeente worden geraadpleegd en kan zo nodig deskundig advies worden ingewonnen. De gemeente is vanuit deze overeenkomsten niet verplicht herstelwerkzaamheden te plegen waarvan de kosten de aanschafwaarde van het kunstwerk te boven gaan.

Een specifiek geval is geweest de reproductie van het LOVE-kunstwerk. Dit beeld is op 5 mei 2014 geplaatst maar eind augustus 2014 vernietigd op sommatie van een auteursrechtenorganisatie. Hoewel er aanvankelijk verschillende opvattingen bestonden over het auteursrecht bleek later dat dit wél van kracht was. Uiteindelijk moest tot vernietiging worden overgegaan. De kosten zijn in het najaar afgeboekt (BERAP 2, 2014). In totaal betrof dit € 55.812 (excl BTW), opgebouwd uit de maakkosten, plaatsen, afvoeren/vernietigen en juridische bijstand.

### Onderhoud

Voor het jaarlijkse reguliere onderhoud van de kunstwerken is budget opgenomen in de programmabegroting. Dit budget is inclusief het onderhoud van de kunstwerken zoals die op het DRU Industriepark staan. Het beheer en onderhoud van de kunstwerken op het DRU Industriepark is in handen van de gemeente.

### **Parkmanagement**

In het najaar van 2012 is gestart met het tot stand brengen van een organisatie (Beheer Ontwikkeling en Reuring = BOR) voor het managen van het DRU Industriepark. De gemeente heeft hierin het initiatief genomen en in eerste instantie met de besturen van de DRU Cultuurfabriek, Boei en Wonion gesproken over op te zetten organisatie en rechtsvorm.

Vanaf mei 2013 is het gesprek verder gegaan met de directeurs van de DRU Cultuurfabriek, SSP-hal en ICER. Het doel was te starten met een proces dat zou leiden tot intensieve samenwerking op het DRU Industriepark. Uitgangspunten daarbij waren:

- De basis van samenwerking is vertrouwen
- Samenwerking gericht op meerwaarde voor alle gebruikers van het DRU Industriepark
- Betere afstemming van de organisatie van evenementen
- De gemeente trekt zich terug als sturende kracht op het DRU Industriepark
- Doel is te komen tot een formele organisatie die allerlei praktische zaken op het terrein voor zijn rekening neemt. Voor het gemak wordt dit samengevat als parkmanagement.

Eind september 2013 is een 'DRU Industriepark gebruikers bijeenkomst' georganiseerd. Naast de grotere organisaties zoals de SSP-hal, de DRU Cultuurfabriek en ICER waren daarbij ook overige gebruikers aanwezig, zoals vertegenwoordigers van de Isselganger en kunstenaarscollectief Breekijzer. Die avond is gesproken over de onderwerpen die een centrale DRU-organisatie zou moeten oppakken. Iedereen was het eens over dat bewegwijzering, beveiliging en communicatie (website e.d.) daaronder zouden moeten vallen.

Inmiddels is een werkgroep communicatie opgezet en actief. Deze werkgroep houdt zich bezig met de website en de bewegwijzering en is ook van plan gebiedsmarketing vorm te geven. Tevens is een beleidsplan voor de evenementen in ontwikkeling. Eerste concrete stap daarin is de digitale evenementenagenda, die door alle partijen ingezien en aangepast kan worden. Daarnaast zijn in overleg met de gemeente afspraken t.a.v. parkeren op papier gezet.

Inmiddels hebben 'de drie' (DRU Cultuurfabriek, SSP Hal en ICER) de intentie uitgesproken om een samenwerkingsverband te vormen door middel van een convenant dat ook door de gemeente wordt ondertekend. In dit convenant wordt de samenwerking geregeld, het betrekken van de overige gebruikers op het terrein, de afstemming met de blijvende gemeentelijke taken en er worden werkgroepen gevormd (oa communicatie, openbare ruimte en informatiebalie). In november 2014 is de eerste versie op bestuurlijk niveau besproken met de gemeente; naar verwachting wordt het convenant begin 2015 getekend, waarmee het samenwerkingsverband een formele status krijgt. Het is niet de intentie om een zelfstandige rechtspersoon te zijn.

## 2 Toekomstvisie Paasberg/Landschapspark DRU

Bij de programmabegroting 2010-2013 "koers houden" is een investeringskrediet (70320016) opgenomen á € 800.000 met als omschrijving 'Toekomstvisie Paasberg/Landschapspark DRU'.

In 2013 heeft de gemeente van de Regio Achterhoek een subsidie toegezegd gekregen van € 200.000 ten behoeve het project "landschappelijke inrichting DRU park". Deze € 200.000 is toegevoegd aan dit krediet. Deze toevoeging resulteert per saldo in een budget van € 1.000.000 opgenomen onder krediet 70320016. Onderstaand schema geeft het verloop van dat krediet weer.

<b>Kredietverloop 70320016</b>	<b>totaal</b>	<b>overige DRU</b>	<b>over de IJssel</b>
<b>2010</b>		(bijlage 9.6)	(bijlage KSS 9.8)
krediet	€ 800.000		
uitgaven	€ 138.586	€ 39.168	€ 99.418
<b>2011</b>			
restant krediet	€ 661.414		
uitgaven	€ 252.869	€ 171.488	€ 81.381
<b>2012</b>			
restant krediet	€ 408.545		
uitgaven	€ 95.545	€ 51.360	€ 44.185
<b>2013</b>			
restant krediet	€ 313.000		
bijdrage Regio Achterhoek	€ 200.000		
uitgaven	€ 79.042	€ 0	€ 79.042
overboeking naar 70400006	€ 210.000		
<b>2014</b>			
restant krediet	€ 223.958		
uitgaven tot op heden	€ 131.384	€ 29.261	€ 102.123
restant per 20 november	€ 92.574		

Het krediet is aangewend ter dekking van diverse uitgaven voor zowel het DRU Industriepark als voor DRU Park. De kosten (niet zijnde investeringen in de gebouwen) die zijn gemaakt voor DRU Industriepark zijn terug te vinden in bijlage 9.6. De voor het DRU Park gemaakte kosten zijn opgenomen in bijlage 9.8 (Overzijde Oude IJssel).

In het investeringsoverzicht uit het kasstroomschema (bijlage 9.6) zijn naast de 'overige investeringen' ook enkele investeringen in de gebouwen opgenomen, waarvoor dekking is gevonden binnen 70320016. Om deze investeringen apart bij te houden is in 2013 een deel (€ 210.000) separaat ondergebracht in krediet 70400006. Op basis van gelijkblijvende jaarlijkse kapitaallasten en de langere afschrijvingstermijn is daarmee een krediet ontstaan van € 290.000. Van het krediet 70400006 zijn de direct aan enkele gebouwen toe te wijzen investeringen voldaan. Onderstaand overzicht maakt dat inzichtelijk.

<b>Kredietverloop 70400006</b>	<b>Totaal</b>
<b>2013</b>	
Overboeking vanuit 70320016	€ 290.000
uitgaven overig	€ 29.464
uitgaven Loonbureau	€ 121.036
<b>2014</b>	
Restant krediet	€ 139.500
Uitgaven tot op heden	€ 144.110
restant per 20 november	-€ 4.610

### **Ontwikkelingen DRU Park**

In de loop van de jaren 2011 – 2014 is er een groot aantal besluiten genomen door raad en college. Kernpunten zijn:

- Gebiedsvisie
- Bedrijfsverplaatsing
- Parkeerterreinen
- Hoogspanningslijn 380 kV

### **Gebiedsvisie**

In 2011 heeft de gemeenteraad de "Gebiedsvisie DRU Industriepark, van Paasberg tot Engbergen" vastgesteld (11int00139). De gebiedsvisie doet ook uitspraken over het gebied tussen Oude IJssel en de Slingerparallel (N317). Zo wordt de wenselijkheid van het uitplaatsen van een van de agrarische bedrijven benoemd, alsmede de verbreding van het blijvende bedrijf tot bijvoorbeeld een evenementenlocatie.

In juni 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Gebiedsvisie expliciet benoemd tot uitgangspunt voor het provinciale beleid in dit gebied.

## Bedrijfsverplaatsing

Het college heeft op 10 december 2013 besloten (13int00907) om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het melkveebedrijf van de maatschap (NAAM) te Silvolde naar de Kroezendijk 12 te Sinderen door:

- over te gaan tot aankoop van het bedrijf van maatschap (NAAM) aan de Ulftseweg 126b te Silvolde bestaande uit woning, bedrijfsgebouwen en een eigendomspositie van 26.96 ha erf + landbouwgronden tegen een verwervingsprijs van € 2.150.000,-;
- te accepteren dat de gemeente voor een maximaal bedrag ter grootte van € 450.000,- het risico op zich neemt voor eventueel niet-subsidiabele overdrachtskosten en het mogelijkerwijs niet of niet geheel beschikbaar komen van een bijdrage in de bedrijfsverplaatsingskosten;
- voor zover hiertoe geen belemmeringen bestaan, op een voortvarende wijze medewerking te verlenen aan vergunningprocedures die noodzakelijk zijn voor de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing op de locatie Kroezendijk 12 alsmede het verwijderen van bepaalde houtopstanden op het erf en het landbouwareaal.

Daarnaast heeft het college besloten om voor de bedrijfsaankoop geen nieuw krediet aan te vragen, maar deze uitgave te dekken uit middelen die beschikbaar komen uit verkoop van gemeentelijke gronden en vastgoed. Derhalve het ruilen van bezit voor bezit. Tenslotte heeft het college besloten om de raad voor te stellen om € 500.000,- van het resultaat van de jaarrekening 2013 te doteren aan een in te stellen bestemmingsreserve 'verbetering landbouwkundige structuur'. Dit resultaat is ontstaan door niet-ingecalculeerde opbrengsten uit verkoop van gemeentelijke gronden en vastgoed in 2013. De raad heeft op 3 juli 2014 (14rvs0035) met dit voorstel ingestemd met de toezegging van het college dat er nog raadsoverleg volgt. De nieuwe bestemmingsreserve kan van belang zijn voor de onderhavige boerderijverplaatsing én de omliggende bedrijven. Een deel van de aangekochte gronden wordt op korte termijn afgestoten. Een deel van de gronden blijft in gemeentelijk bezit. Op basis van het principe 'bezit ruilen voor bezit' ziet het plaatje er als volgt uit:

<b>Kosten</b>	
Aankoopkosten van het bedrijf aan de Ulftseweg	€ 2.150.000
Maximaal risico ingeval wél overdrachtskosten en géén verplaatsingsbijdrage	€ 450.000
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 2.600.000</b>

<b>Baten</b>	
Bijdrage Tennet voor sanering bedrijfswoning e.d.	€ 420.000
Verwachte opbrengsten uit verkoop deel van de gronden	€ 775.000
<b>Totaal baten</b>	<b>€ 1.195.000</b>

Uit hetzelfde collegebesluit (13int00907) blijkt dat het college heeft geaccepteerd dat de gemeente voor een maximaal bedrag ter grootte van € 450.000,- het risico op zich neemt voor eventueel niet-subsidiabele overdrachtskosten en het mogelijkerwijs niet of niet geheel beschikbaar komen van een bijdrage in de bedrijfsverplaatsingskosten. Er zijn twee scenario's::

- *"Ingeval van een volledige verplaatsingskostenbijdragen voor (NAAM) beschikbaar komt en geen overdrachtskosten, bedraagt de netto investering voor ons € 2.150.000 minus € 1.195.000 is € 955.000,-.*
- *Indien er geen verplaatsingskosten bijdrage voor (NAAM) beschikbaar komt en de gemeente de overdrachtskosten betaalt, bedraagt de netto investering voor ons € 2.600.000 minus € 1.195.000 is € 1.405.000."*

De dekking van deze twee scenario's wordt deels gerealiseerd door de resultaatbestemming bij jaarrekening 2013 (als gevolg van een niet begrootte opbrengst), voor het overige door grondverkoop en – in het eerste scenario - door een provinciale bijdrage. In het collegevoorstel is onderkend dat er geen vaste regeling meer bestaat. Echter, er is wel een verzoek bij de provincie neergelegd om te bekijken of er een bijdrage uit een andere bron mogelijk is. Hierover heeft de provincie nog geen uitsluitel gegeven.

Inmiddels is door middel van een kavelruil de besparing op de overdrachtskosten gerealiseerd. Hierdoor resteert dus het risico van de garantstelling voor eventueel niet-subsidiabele overdrachtskosten ter hoogte van € 400.000.

### **Parkeerterreinen**

Hierbij moet onderscheid gemaakt worden naar:

- De huidige tijdelijke parkeerplaats, die op basis van meerjarige afspraken met de grondeigenaar is gerealiseerd. Deze afspraken zijn schriftelijk vastgelegd. Hierdoor kon het bestemmingsplan DRU Industriepark worden vastgesteld voor wat betreft het onderdeel parkeren. Het betreft het parkeren ten behoeve van alle ruimtelijke functies in het DRU Industriepark. De kosten bedroegen circa € 50.000. Deze zijn voldaan uit de regiogelden.
- Een nog te realiseren definitief parkeer terrein. Conform de Gebiedsvisie DRU Industriepark en het recente werkakkoord ligt er een opgave om een definitief parkeerterrein met toegangsweg te realiseren, inclusief een verkeersveilige aansluiting op de rotonde in de N317. Dit project wordt opgepakt in nauwe samenspraak met de provincie Gelderland en het Ministerie van EZ / TenneT. Andere projectpartners zijn het Waterschap Rijn en IJssel, diverse grondeigenaren en inwoners. Dit proces loopt.

### **Hoogspanningslijn 380 kV**

De gemeente Oude IJsselstreek heeft vanaf het begin van het hoogspanningsproject getracht invloed uit te oefenen op het tracé van de 380kV-lijn. Daarnaast is herhaaldelijk aangestuurd op het ondergronds aanleggen van de hoogspanningsverbinding. Het college heeft er in de afgelopen jaren zo veel mogelijk aan gedaan om de consequenties van de 380kV-lijn zo klein mogelijk te laten zijn. Het heeft tot nu toe niet geleid tot een ondergrondse lijn.

Bij motie heeft de raad op 5 november 2014 het college opgeroepen om een zienswijze in te dienen. De gemeente kan een zienswijze indienen, maar mag vervolgens niet in beroep gaan. Het 380kV-project valt namelijk onder de Crisis- en herstelwet, waardoor lagere overheden geen beroep mogen instellen (artikel 1.4 Crisis- en herstelwet).

Vanuit het (Ontwerp) Rijksinpassingsplan van het Ministerie van EZ ligt er een verplichting om de hoogspanningslijn 380kV goed landschappelijk in te passen, onder meer ter hoogte van het DRU Park. Het realiseren van de landschappelijke maatregelen (inclusief de afkoop van beheer en onderhoud) wordt gefinancierd door het Ministerie van EZ. Het is in Nederland gebruikelijk dat zij de uitvoering overlaten aan de betrokken gemeente die in dat geval de beschikking krijgt over bijbehorend budget. Het Ministerie van EZ en TenneT maken met direct betrokken grondeigenaren afspraken via een zakelijk recht overeenkomst indien het 380kV-tracé of de beoogde landschappelijke inpassingsmaatregelen op hun eigendom liggen.

### **Wat moet er nog gebeuren**

Mede rekening houdend met de functies op het DRU Industriepark moet er op het DRU Park (overzijde) nog een flink aantal permanente parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiervoor moeten nog middelen vrijgemaakt worden. Mogelijk moeten hiervoor tijdelijke oplossingen gevonden worden.

### 3 Gebouwen

#### Algemeen

##### Inleiding

Op het DRU Industriepark staan acht gebouwen, waarvan zeven rijksmonumenten. Alleen het zogenaamde 'ISWI-gebouw' is geen rijksmonument. Het gaat om de volgende gebouwen, in eigendom bij de volgende partijen:

Beltmancomplex	Wonion
Badkuipenfabriek	BOEi en particulieren
SSP-hal, incl. Koepeloven	gemeente Oude IJsselstreek
Afbramerij	gemeente Oude IJsselstreek
Loonbureau	gemeente Oude IJsselstreek
Portiersgebouw	gemeente Oude IJsselstreek
Ketelhuis	BOEi
'ISWI-gebouw'	Klaassen

In onderstaande hoofdstukken wordt ingegaan op de gebouwen die in eigendom bij de gemeente zijn. Er wordt beschreven hoe de verkrijging van de individuele gebouwen tot stand is gekomen, welke aankoopbedragen daarmee gemoeid zijn, welke investeringen hebben plaatsgevonden. Daarnaast wordt per gebouw aangegeven op welke wijze de gemeente een relatie heeft met de exploitatie en het bestuur van de organisaties in de gebouwen en in hoeverre sprake is van subsidies.

Meer in het algemeen worden de andere, niet bij de gemeente in bezit zijnde gebouwen kort aangestipt als het gaat om het huidige gebruik. Daarbij wordt ook ingegaan op de fabrieksschoorsteen als monument voor de arbeider.

De gemeente heeft altijd geprobeerd 'geld met geld' te maken in de vorm van cofinanciering. Door financiële middelen beschikbaar te stellen zijn vaak financiële middelen vrijgemaakt bij bijvoorbeeld de provincie Gelderland. Vaak werden daarmee zowel gemeentelijke als ook provinciale beleidsdoelen gezamenlijk opgepakt en lokaal gerealiseerd.

### **Gemeentelijk eigendom**

De gemeente heeft in maart 2011 besloten drie gebouwen (SSP-hal, Loonbureau en Portiersgebouw) aan te kopen van BOEi en een koopoptie te nemen op de Afbramerij. (11int00168).

In 2013/2014 is onderzocht of het mogelijk is de gemeentelijke DRU-panden onder te brengen in een B.V. Deze B.V. zou dan eigenaar moeten worden van de panden, en het beheer en verhuur moeten gaan uitvoeren. Het betreft in eerste instantie een onderzoek naar de wijze van inbreng van de panden, de inkomsten en uitgaven en onderzoek naar afschrijvingen, reserveringen etc. Bij een positieve grondhouding wordt vervolgens de juridische afhandeling in gang gezet. Het onderzoek heeft zich beperkt tot de financiële haalbaarheid naar:

- Is een B.V. financieel levensvatbaar?
- Wat zijn de financiële voor- of nadelen voor de gemeente van het onderbrengen van de panden in een B.V.?

Op basis van de cijfers zou besloten worden of het wenselijk is de DRU-panden in een B.V. onder te brengen en vervolgens het tweede traject in te gaan en dus de B.V. op te richten. Hierover heeft geen besluitvorming plaatsgevonden; het is gebleven bij het onderzoek.

Er zijn zeven scenario's opgesteld. De scenario's geven geen van allen een resultaat dat zowel voor de B.V. als voor de gemeente ruim positief is.

Het blijkt doorgaans dat wanneer een scenario voor het gemeentelijk resultaat positief is er een negatief resultaat voor de B.V. ontstaat. Er zijn drie scenario's die echter voor beide samen een gering positief resultaat laten zien. Maar hier staat tegenover dat de gemeente dan wel een hoog bedrag moet afboeken op de boekwaarden van de panden.

Op basis van de uitkomsten wordt geadviseerd niet over te gaan tot het onderbrengen van de DRU panden in een B.V. Indien toch - om andere dan financiële redenen - wordt besloten de DRU panden onder te brengen in een B.V. dan wordt aanbevolen dit te doen op basis van scenario 3 of scenario 4. (Zie bijlagen 7 en 8).

Scenario 3 heeft als voordeel dat de B.V. vanaf de start winstgevend kan zijn. Dit wordt echter vooral veroorzaakt doordat de gemeente kosten van de B.V. voor haar rekening neemt. De lasten voor de gemeentelijke begroting zullen echter toenemen. Alleen bij winstuitkering zullen die met slechts een gering bedrag afnemen.

In scenario 4 is de B.V. verlieslatend. Echter na afdekken van dit verlies door de gemeente resteert nog een geringe verlaging van de gemeentelijke lasten. Een tweede voordeel van dit scenario is dat alle lasten die bij de B.V. thuishoren ook bij de B.V. liggen. Dit scenario betekent wel dat de gemeente moet afboeken op de boekwaarde van de panden.

Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn de panden te verkopen aan een particuliere exploitant. Echter die zal de panden waarschijnlijk alleen willen overnemen op basis van een waarde gebaseerd op de huuropbrengsten. Ook in dat geval zal de gemeente moeten afboeken. Dit lijkt dan ook geen begaanbare weg. Indien de gebouwen bij de gemeente blijven zal er uiteraard wel personele inzet nodig zijn aan de zijde van de gemeente.

In bijlagen 7 en 8 zijn opgenomen:

- Notitie financiële gevolgen onderbrengen DRU gebouwen in BV
- Rapport onderbrengen DRU panden in een BV

## Portiersgebouw

### Aankoop, investeringen en kapitaallasten

Op 12 mei 2011 heeft de raad ingestemd met de aankoop van het Portiersgebouw voor een bedrag van € 4.354.035 (11rvs0026). Dit is in een raamovereenkomst vastgelegd (11ink09840).

Naast de aankoop heeft de gemeente in totaal € 2.608.108 geïnvesteerd in het Portiersgebouw. De raad heeft op 21 december 2006 ingestemd met de realisatie van 'het Cultuurcluster' en de gemeentelijke bijdrage vastgesteld op € 2,6 mln (06int00743).

Investering	bedrag	opmerking
bijdrage tijdelijk onderhoud 2006	€ 200.000	
bijdrage tijdelijk onderhoud 2007	€ 200.000	
bijdrage tijdelijk onderhoud 2008	€ 200.000	
Co-financiering RUP	€ 1.000.000	
Inrichting TAP	€ 1.000.000	
<b>totaal</b>	<b>€ 2.600.000</b>	

De aankoop en de investeringen in het Portiersgebouw zijn in totaal € 6.954.035 groot. Deze kosten zijn vertaald in jaarlijkse kapitaallasten die voor de verschillende investeringsbedragen over verschillende looptijden inzicht geven in afschrijvingen en rentelasten.

Zie voor de investeringen het overzicht in bijlage 9.6

### Rol Gemeente

De gemeente is eigenaar/verhuurder, subsidiënt en huurder.

### Eigenaar/verhuurder

De Gemeente is eigenaar van het Portiersgebouw en verhuurt het aan de Stichting DRU Cultuurfabriek. Deze Stichting heeft onderhuurders, namelijk de bibliotheek, de muziekschool, galerie Bij De Boeken, ROC Rijn IJssel (theatertechniek), ROC Graafschap College, oudheidkundige verenigingen 'Old Sillevold' en Gendringen, alsmede de Stichting Turks Sociaal Cultureel Centrum.

De vigerende huurovereenkomst (corsa 14ini01908) is afgesloten op 18 maart 2014 en heeft een looptijd tot en met 31 december 2023. De overeenkomst vervangt een groot aantal 'losse' contracten (per ruimte) uit het BOEi-tijdperk. Tezamen bedroegen deze contracten een bedrag van € 485.000. In het Herstelplan (corsa 11rvs0027) was onder meer voorzien een door de Stichting in te verdienen bedrag van € 150.000. Het idee was dat de Stichting het Portiersgebouw zou kopen en dit bedrag zou besparen als gevolg van een ander afschrijffregime dan aan de gemeente is voorgeschreven in het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). De gemeente heeft het Portiersgebouw echter wel van BOEi gekocht maar niet doorgeleverd aan de Stichting DRU

Cultuurfabriek. Met name de af te dragen overdrachtsbelasting werd gezien als een obstakel. De Stichting heeft zich vervolgens op het standpunt gesteld dat de gemeente verantwoordelijk was voor de besparing op huur van € 150.000. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een huurverlaging naar € 335.000. Dit bedrag is nog niet in de begroting verwerkt maar de afgelopen jaren pragmatisch opgelost vanuit het onderhoudsbudget.

### Subsidiënt

In de Budget- en Prestatieovereenkomst (2012 tot en met 2014) wordt geregeld wat er door de Stichting DRU Cultuurfabriek wordt 'geleverd' als tegenprestatie voor de subsidie, alsmede de tarieven, de hoogte van de subsidie, het subsidie- en rapportageproces en het financieel beheer. De vigerende overeenkomst (corsa 12int00599) loopt tot en met 2014 en is dus aan vervanging toe. Formeel had deze voor 1 juli 2014 moeten zijn afgerond. Er ligt inmiddels wel een concept voor een nieuwe overeenkomst.

De subsidie is opgebouwd uit een regulier subsidiebedrag van € 704.491 plus een bedrag van € 406.000. Het laatste bedrag vloeit voort uit het Herstelplan en dient als compensatie voor verhuur onder kostprijs (40% van het commerciële tarief) aan oud-Smeltkroes gebruikers en overig aanvullend maatschappelijk gebruik. Dit is deels ook van toepassing op het gebruik door de gemeente en heeft geleid tot verhoging van het toenmalige budget voor het gebruik als 'verlengd gemeentehuis' met € 58.000 tot een bedrag van € 135.650. Bij de uitbetaling wordt het bedrag van € 58.000 weer in mindering gebracht om een dubbeling met het genoemde bedrag van € 406.000 te voorkomen.

Onderstaand schema maakt de verschillende bijdragen nogmaals inzichtelijk.

<b>subsidies DRU Cultuurfabriek</b>		
reguliere subsidie		€ 704.491
compensatie huurderiving maatschappelijk gebruik derden	€ 348.000	
compensatie huurderiving maatschappelijk gebruik gemeente	€ 58.000	
totaal huurcompensatie		€ 406.000
huur 'verlengd gemeentehuis'		€ 77.650
<b>totaal</b>		<b>€ 1.188.141</b>

### Huurder

De gemeente huurt de raadzaal en aanpalende ruimten voor een bedrag van € 135.650 per jaar (incl. basiscatering). Sinds begin 2013 is in dit bedrag ook het gebruik van alle andere ruimtes inbegrepen (ook buiten de raadsvergaderingen om) met uitzondering van de Popzaal en de Theaterzaal.

## SSP-hal

### Aankoop, investeringen en kapitaallasten

Op 12 mei 2011 heeft de raad ingestemd met de aankoop van de SSP-hal voor een bedrag van € 360.000 (11rvs0026). Dit is in een raamovereenkomst vastgelegd (11ink09840).

Naast de aankoop heeft de gemeente in totaal € 1.194.694 geïnvesteerd in de SSP-hal. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

investering		bedrag	opmerking
restauratie		€ 500.000	dekking in begroting 2011
uitbestede werkzaamheden:			
	2011	€ 8.859	Jaarrekening 2011
	2012	€ 540.663	dekking in begroting 2012
	2013	€ 1.062	Jaarrekening 2013
	2014	€ 144.110	dekking uit 70400006
	som	€ 694.694	
	<b>totaal</b>	<b>€ 1.194.694</b>	

De aankoop en de investeringen in de SSP-hal zijn in totaal € 1.554.694 groot. Deze kosten zijn vertaald in jaarlijkse kapitaallasten die voor de verschillende investeringsbedragen over verschillende looptijden inzicht geven in afschrijvingen en rentelasten. De investering in 2014 is zoals gezegd voldaan uit het investeringskrediet 70400006.

Zie voor de investeringen het overzicht in bijlage 9.6.

In 2012 heeft de provincie Gelderland een bedrag van € 1,5 miljoen ter beschikking gesteld voor investeringen in de SSP-hal. Dit bedrag is beschikbaar als revolverend fonds. Tot nu toe is hiervan geen gebruik gemaakt.

### Rol gemeente

De gemeente is eigenaar/verhuurder van de SSP-hal. De SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven) is in eigendom bij de gemeente. Ook de inrichting en de bouwunit inclusief bar is eigendom van de gemeente. De inventaris is in eigendom van de stichting SSP-HAL met uitzondering van de voorkheftruck. Deze is van de gemeente.

De Stichting SSP-HAL is een zelfstandige stichting gevormd uit de bevolking van Oude IJsselstreek. De gemeente en de stichting SSP-HAL hebben een Samenwerkingsovereenkomst (14ini01014) gesloten voor de looptijd van 1 april 2014 t/m 31 december 2018. Daarnaast is een Huurovereenkomst tussen de gemeente Oude IJsselstreek en de Stichting SSP-HAL gesloten. De looptijd van deze overeenkomst is van 1 januari 2014 t/m 31 december 2018. De huursom bedraagt:

2014: € 25.000 ex BTW

2015: € 33.000 ex BTW

2016: € 42.000 ex BTW

2017: € 60.000 ex BTW

2018: € 60.000 ex BTW

De stichting heeft als inkomstenbron de verhuur van de hal aan evenementen en beurzen. Er zijn geen reguliere subsidies bestemd voor de stichting SSP-HAL.

In de samenwerkingsovereenkomst (14ini01014) is opgenomen dat de stichting SSP-hal maximaal 12 dagen per jaar de hal voor een sterk verlaagd tarief ter beschikking zal stellen voor maatschappelijke activiteiten. De gemeente zal hierop toezien. De gemeente houdt verder een rol als vergunningverlener en handhaver.

## Afbramerij

### **Aankoop, investeringen en kapitaallasten**

Op 19 april 2012 heeft de raad ingestemd met de aankoop en ontwikkeling van de Afbramerij tot innovatiecentrum voor een bedrag van € 2.400.000 (12rvs0014).

De gemeente is eigenaar van het gebouw (12ini01537) en de inventaris. Het rijksmonument de Afbramerij is gerenoveerd door BOEi en door de gemeente verworven in juni 2012. Het aankoop bedrag bedroeg € 620.000. De koopoptie voor het gebouw is al in de raamovereenkomst in de vorm van een koopoptie vastgelegd (11rvs0026).

De gemeente heeft als eigenaar van het gebouw de Afbramerij verbouwd tot een innovatiecentrum. De investeringen voor de aankoop en verbouwing tot innovatiecentrum zijn gedaan met behulp van subsidies van provincie en de gemeente (12rvs0014), voor resp. € 3.300.000 en € 2.400.000 (besluit 29 februari 2012). In totaal is er voor een bedrag van € 5.700.000 geïnvesteerd in de aankoop en verbouwing.

De gemeentelijke kosten voor aankoop en de investeringen in de Afbramerij zijn in totaal € 2.400.000 groot (saldo van de inkomsten € 5.765.704 en de uitgaven € 3.366.876). Dit bedrag is als boekwaarde voor de opstellen vertaald in jaarlijkse kapitaallasten die over 40 jaar op basis van annuïteiten wordt afgeschreven.

Zie voor de investeringen het overzicht in bijlage 9.6.

### **ICER**

Stichting Innovatiecentrum ICER huurt het gebouw en de inventaris van de gemeente. In de huurovereenkomst is overeengekomen welke inventaris dit betreft. Tevens is in de huurovereenkomst bepaald wie voor welk onderdeel van het gebouw en inventaris verantwoordelijk is voor onderhoud en vervanging (13int00936 en 14ini00175 huurovereenkomst). Ten aanzien van de inventaris is er een lijst met eigendommen van de gemeente opgesteld. Na 5 jaar (loopt af op 20 december 2018) heeft huurder het recht om roerende zaken uit de inventarislijst te kopen voor een symbolisch bedrag indien na deze periode de huur wordt gecontinueerd. Overige eigendommen zijn van ICER.

Aangezien bij aanvang van het project de BTW verplichting niet zeker gesteld kon worden is er voorzichtigheidshalve een reservering opgenomen. Hierdoor is een aantal investeringen niet of in mindere mate uitgevoerd. Nu er bij afronding van het project duidelijkheid is over de BTW verrekening en het restant budget is het mogelijk om alsnog de beschikbare budgetten in te zetten waarvoor ze afhankelijk ook voor bedoeld waren.

### **Rol gemeente**

De gemeente is geen participerende partij in de bedrijfsvoering van ICER. Wel is door de gemeente iemand aangewezen die de gemeente vertegenwoordigt in de raad van toezicht van ICER en vindt er conform de huurovereenkomst jaarlijks bestuurlijk overleg plaats. Daarnaast blijft de gemeente als verhuurder van het gebouw de Afbramerij betrokken.

De gemeente verhuurt het gebouw aan Stichting ICER. Hiervoor is een huurovereenkomst vastgesteld (14ini00175) en een addendum hierbij (14ini00978). Er zijn geen financieringsstromen in de exploitatie van stichting Innovatiecentrum ICER vanuit de gemeente. Er zijn daarmee dus ook geen reguliere subsidies

bestemd voor ICER. ICER haalt zijn inkomsten o.a. uit toegangsbewijzen, het organiseren van activiteiten en bijdragen vanuit onderwijsinstellingen en bedrijfsleven.

Conform deze overeenkomsten bestaat de huur uit:

2014: € 90.000 (maar de facto € 67.500, omdat huur pas per 01 04 2014 is ingegaan).

2015: € 98.000

2016: € 108.000 (+ € 7.500 als compensatie voor gemiste huurinkomsten 2014)

2017: € 108.000 (+ € 7.500 als compensatie voor gemiste huurinkomsten 2014)

2018: € 108.000 (+ € 7.500 als compensatie voor gemiste huurinkomsten 2014)

Alle bedragen zijn excl. BTW

## Loonbureau

Op 12 mei 2011 heeft de raad ingestemd met de aankoop van het Loonbureau voor een bedrag van € 317.000 (11rvs0026). Dit is in een raamovereenkomst vastgelegd (11ink09840).

Naast de aankoop heeft de gemeente in totaal € 313.407 geïnvesteerd in het Loonbureau. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

<b>investering</b>	<b>bedrag</b>	<b>opmerking</b>
verbouw	€ 192.371	11int00053
verbouw monarchiekamer/ijsalon	€ 121.036	dekking uit 70400006
<b>totaal</b>	<b>€ 313.407</b>	

De aankoop en de investeringen in het Loonbureau zijn in totaal € 630.407. Een deel van deze kosten (aankoop en verbouw, zijnde € 509.371) zijn vertaald in jaarlijkse kapitaallasten die voor de verschillende investeringsbedragen over verschillende looptijden inzicht geven in afschrijvingen en rentelasten. Dekking voor de verbouwing van de Monarchiekamer en de ijsalon komt zoals eerder vermeld uit het krediet 70400006.

Zie voor de investeringen het overzicht in bijlage 9.6

### **Rol gemeente**

De gemeente is eigenaar/verhuurder van het gebouw.

## Gebouwen van derden

### **Beltmangebouw**

Het Beltmangebouw is eigendom van Wonion. In het gebouw is het kantoor van de woningcorporatie gevestigd, de ondernemersfabriek (waarin kantoorruimte gehuurd kan worden) en een aantal woningen. Onderdeel van het gebouw is de watertoren, het beeldmerk van de DRU.

### **Ketelhuis**

Het Ketelhuis is eigendom van BOEi. In een deel van het gebouw is een beeldend kunstenaar gevestigd. De afgelopen jaren is geprobeerd een ondernemer te vinden die er een hotel in zou vestigen. Dat is tot op heden niet gelukt. BOEi zoekt naar een alternatieve invulling van het gebouw. Verdere leegstand is niet wenselijk. Gemeente is voornemens de huidige bestemming te verruimen met het oog op bredere gebruiksmogelijkheden en het vergroten van de verkoop- en/of verhuurmogelijkheden voor BOEi. Gemeente is tevens voornemens om de functie wonen niet meer op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan. BOEi heft de gemeente aangegeven nog steeds in gesprek te zijn met marktpartijen om het gebouw te verhuren, dan wel te verkopen.

### **Badkuipenfabriek**

De Badkuipenfabriek is door BOEi ontwikkeld tot een 16-tal woonwerkeenheden (lofts). Daarvan zijn inmiddels 11 elf lofts aan particulieren verkocht. Een groot deel van deze elf lofts zijn inmiddels bewoond. Bij de herziening van het bestemmingsplan houdt de gemeente de mogelijkheid voor BOEi open om een viertal lofts te splitsen.

Voor de ontwikkeling van onder meer de Badkuipenfabriek heeft de gemeente BOEi een garantiestelling afgegeven (besluit 11int00168). De formele stand van zaken aangaande deze garantiestelling is weergegeven in een brief van BNG aan de gemeente, d.d. 24 januari 2014 (14ink01241). In 2014 zijn meerdere lofts verkocht en daarmee is de borgstelling tbv BOEi verlaagd tot € 775.000. De oorspronkelijke borgstelling bedroeg € 2.700.000. In januari 2015 verstrekt BNG schriftelijk een herziening van de beschikingsruimte c.q. borgstelling.

### **Monument voor de Arbeider**

Stichting Monument voor de Arbeider heeft in 2013 het plan opgevat om een in Ede te slopen schoorsteen te behouden en te herplaatsen op het DRU Industriepark. Zij hebben via sponsors en crowdfundingacties geld bij elkaar gehaald om de schoorsteen te ontmantelen, te transporteren en weer op te bouwen.

Na een aantal overleggen hebben gemeente en stichting samen besloten tot de huidige locatie, op het Gieterijplein. Bij de planvorming voor de herinrichting van het plein is rekening gehouden met een locatie en passende indeling die recht doen aan de doelstelling van de stichting. Het Gieterijplein is openbare ruimte en dus van de gemeente. Zo ook de ondergrond van het monument. Gemeente en Stichting Monument voor de Arbeider vestigen een recht van opstal voor de schoorsteen. Besluitvorming hierover vindt in januari 2015 plaats.

Het is aan de stichting om al dan niet inzicht te verschaffen in de met de herplaatsing gemoeide kosten. De gemeente is niet bekend met de hoogte van de kosten. De inrichting van de openbare ruimte rondom de schoorsteen is voor rekening van de gemeente geweest. Deze kosten zijn inbegrepen bij de inrichtingskosten voor het Gieterijplein. Daaronder zijn onder meer, de aanleg van de cortenstalen wand, de betonnen elementen en de groenaanplant. Ook heeft de gemeente de kosten voor de fundering van de schoorsteen betaald (zijnde circa € 30.000 incl. onderzoekskosten).

De stichting is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de schoorsteen en de directe omgeving. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte rondom de schoorsteen en het plein.

Er is geen sprake van een subsidierelatie tussen gemeente en Stichting Monument voor de Arbeider.

## 4 Kasstroomschema

In 2013 is het college gevraagd een overzicht van de tot dan toe gemaakte kosten door de gemeente van het totale DRU Industriepark (inclusief overzijde Oude IJssel) in beeld te brengen en daarbij de kosten onder te verdelen naar de diverse afgeronde en lopende projecten. Om het gevraagde overzicht samen te stellen zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- Aan de hand van grootboeknummers is de financiële administratie van de gemeente Oude IJsselstreek doorgelicht voor de jaren 2006 t/m 27 oktober 2014
- Alle in- en uitgaande geldstromen zijn geanalyseerd op relatie met het DRU Industriepark. (kasstroomanalyse)
- Bij twijfel is aan de hand van de facturen en betaalverzoeken nagegaan of er relatie bestaat met het DRU Industriepark. Indien dit geen bevredigend antwoord opleverde is op basis van college en raadsbesluiten de relatie vastgesteld.

Op deze wijze zijn de volgende onderdelen onderscheiden:

- Stichting DRU Cultuurfabriek
- Cultuurcluster, onderzoeks-, advies- en opstartkosten DRU Industriepark
- Huurcompensatie aan instellingen
- Wet Openbaarheid Bestuur (WOB)
- Exploitatie gebouwen
- Investerings
- Rentelasten over de investeringen
- DRU Park, Overzijde Oude IJssel

Bij deze wijze van werken dient het volgende te worden opgemerkt:

- Het onderdeel Stichting Cultuurfabriek is geen apart grootboeknummer. De in- en uitgaande geldstromen van dit onderdeel zijn verzameld op basis van de andere grootboeknummers. De bedragen van de grootboeknummers waar een relatie bestond met de Stichting Cultuurfabriek zijn hiervoor gecorrigeerd, zodat er geen dubbeltellingen ontstonden
- Het onderdeel Overzijde Oude IJssel is in de administratie opgenomen onder Investerings. Ook hier heeft correctie plaatsgevonden om dubbeltellingen te voorkomen.
- Er is nu niet nagegaan of aan alle in- en uitgaande geldstromen college en/of raadsbesluiten ten grondslag liggen.

### **De uitkomsten per onderdeel**

Per onderdeel wordt een overzicht gegeven van de in- en uitgaande geldstromen zoals die zijn samengesteld op basis van de werkwijze zoals in de vorige paragraaf beschreven. Daarnaast zijn alle onderdelen samengevoegd in een consolidatie, zodat er ook een overzicht ontstaat van het geheel. In onderstaande tabellen zijn alleen de totalen opgenomen. In de bijlagen 9.1 t/m 9.9 zijn de in- en uitgaande geldstromen opgenomen verdeeld over de kostensoorten.

### 1 Stichting DRU Cultuurfabriek/horeca exploitatie DRU Cultuurfabriek B.V.

Onderstaande tabel geeft de bedragen weer die sinds de start van de stichting in 2009 zijn betaald aan de stichting, dan wel aan de B.V. Het gaat hierbij om het totaal van de door de gemeente aan de exploitatie van DRU Cultuurfabriek over gemaakte bedragen. De sinds 2011 ontvangen huren zijn opgenomen in het onderdeel exploitatie gebouwen.

Jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	totaal
Totaal	2.786.502	861.170	1.643.100	1.286.023	1.307.792	1.204.855	9.089.443

De belangrijkste uitgaven betreffen subsidies (€ 5.658.660) en huurcompensatie (€ 1.943.865). Een nadere verdeling van de verschillende kosten is opgenomen in bijlage 9.1.

### 2 Cultuurcluster

Aan het cultuurcluster is in de periode 2006 t/m oktober 2014 € 935.678 besteed. Hierin zijn opstart-, onderzoeks-, advies- en, ontwikkelkosten voor het DRU Industriepark verantwoord. Ontvangen werd over deze periode € 30.241. Het overzicht van de kosten en opbrengsten is opgenomen in bijlage 9.2

Jaar	2006		2007	2008	2008	2010	2011	2012		2013	2014	Totaal	
	Debet	<i>Credit</i>	Debet	Debet	Debet	Debet	Debet	Debet	<i>Credit</i>	Debet	Debet	Debet	<i>Credit</i>
totaal	57.022	13.795	69.445	207.439	311.193	207.826	34.536	25.115	16.446	8.945	14.157	935.678	30.241

### 3 Huurcompensatie aan instellingen

In totaal is in de periode 2009 t/m oktober 2014 € 499.034 als huurcompensatie verstrekt aan instellingen die zich hebben gevestigd in het Portiersgebouw. In bijlage 9.3 zijn de compensaties per instelling opgenomen.

Jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
totaal	3.000	102.584	98.181	95.473	100.677	99.119	499.034

### 4 Wet Openbaarheid Bestuur

In 2011 en 2012 is in totaal € 37.311 uitgeven aan externe adviseurs, zie daarvoor bijlage 9.4. Interne uren die besteed worden aan een WOB verzoek worden in de administratie niet apart zichtbaar gemaakt, maar komen ten laste van het product waarop ze betrekking hebben.

## 5 Exploitatie gebouwen

Omdat de gemeente eigenaar is geworden van gebouwen op het DRU Industriepark komen de exploitatielasten en –opbrengsten ten laste van de gemeente. Deze lasten en opbrengsten worden geboekt onder 'exploitatie gebouwen'. Onderstaande tabel geeft de totalen weer van de exploitatielasten en - opbrengsten. Een nadere specificatie van deze lasten en opbrengsten is opgenomen in bijlage 9.5.

De investeringen, inclusief aankoopkosten en de daarmee verband houdende rentelasten, zijn niet opgenomen onder dit onderdeel. Deze zijn respectievelijk opgenomen onder '6 Investingen gebouwen' en '7 rentelasten'. De huuropbrengsten zijn wel in dit onderdeel opgenomen. De jaarlijkse onderhoudskosten worden nader toegelicht onder Accommodatiebeheer (hoofdstuk 5).

jaar	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		totaal	
	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>
totaal	10.000	0	3.976	0	101.038	0	32.919	12.189	236.441	420.714	302.030	433.574	185.484	378.188	871.888	1.244.665

## 6 Investingen gebouwen

Alle investeringen die door de gemeente zijn gedaan in de gebouwen zijn geboekt op dit onderdeel. Het betreft het Portiersgebouw, SSP-hal, Loonbureau en de Afbramerij. In bijlage 9.6 is het overzicht opgenomen per gebouw en per kostensoort. Deze kosten zijn reeds verantwoord in hoofdstuk 3. De subsidies en overige bijdragen die de gemeente heeft ontvangen zijn ook in onderstaande tabel en bijlage 9.6 opgenomen.

Jaar	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		2013		2014		Totaal	
	Debet	Debet	Debet	Debet	Debet	Debet	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>	Debet	<i>Credit</i>
totaal	206.392	200.000	2.200.000	2.459	57.168	5.992.743	1.449.705	2.640.000	3.106.458	1.536	2.017.048	725.340	15.231.973	3.366.876

Het totaal aan gemeentelijke investeringen over de periode 2006 t/m oktober 2014 is in totaal € 15.231.973. De totale opbrengsten zijn € 3.366.876 groot en betreffen voor € 3.300.000 een subsidie van de provincie Gelderland voor de realisatie van het innovatiecentrum ICER.

## 7 Rentelasten

Aan de diverse investeringen wordt rente toegerekend. Deze worden via de kapitaallasten geboekt. De totale rentelasten over de investeringen bedragen t/m 2014 € 1.256.120 (zie bijlage 9.7).

Jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
totaal	8.689	17.433	80.764	86.153	79.901	281.260	294.200	407.720	1.256.120

## 8 Overzide Oude IJssel

In de periode 2010 t/m oktober 2014 is aan dit project € 399.331 besteed. Er is voor dit project een subsidie ontvangen van € 200.000 (zie bijlage 9.8). De aankoop van boerderij (NAAM) is geboekt onder de strategische aankopen. In het in 2013 verstrekte overzicht stond voor het jaar 2011 € 309.000 aan interne uren vermeld. Deze zijn in het nieuwe overzicht niet opgenomen omdat ze uiteindelijk in 2011 niet op het investeringskrediet verantwoord zijn, maar voldaan zijn uit de algemene dienst, ten laste van product ecologie (landschapsbeleid).

Jaar	2010		2011		2012		2013		2014		Totaal	
	Debet	Credit	Debet	Credit	Debet	Credit	Debet	Credit	Debet	Credit	Debet	Credit
totaal	99.448	0	81.381	0	44.185	0	79.709	70.667	105.016	132.893	409.739	203.560

## 9 Consolidatie

Om een totaal overzicht (bijlage 9.9) te krijgen zijn de verschillende tabellen getotaliseerd in een consolidatie tabel. In totaal bedragen de uitgaven over de periode 2006 t/m oktober 2014 € 28.331.186.-- de inkomsten, met name subsidies en huren bedragen over deze periode € 4.845.342.--

totaaloverzicht 2006 tot en met oktober 2014	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		totaal	
	debet	credit	debet	credit	debet	credit	debet	credit	debet	credit	debet	credit	debet	credit	debet	credit	debet	credit	debet	credit
Stichting cultuurfabriek							2.786.502		861.170		1.643.100		1.286.023		1.307.792		1.204.855		9.089.443	
Cultuurcluster	57.022	13.795	69.445		207.439		311.193		207.826		34.536		25.115	16.446	8.945		14.157		935.678	30.241
huurcompensatie instellingen							3.000		102.584		98.181		95.473		100.677		99.119		499.034	
WOB											31.849		5.462						37.311	
exploitatie gebouwen					10.000		3.976		101.038		32.919	12.189	236.441	420.714	302.030	433.574	185.484	378.188	871.888	1.244.665
investerings	206.392		200.000		2.200.000		2.459		57.168		5.992.743		1.449.705	2.640.000	3.106.458	1.536	2.017.048	725.340	15.231.973	3.366.876
rentelasten			8.689		17.433		80.764		86.153		79.901		281.260		294.200		407.720		1.256.120	
overzide Oude IJssel									99.418		81.381		44.185		79.709	70.667	105.016	132.893	409.709	203.560
<b>totaal</b>	<b>263.414</b>	<b>13.795</b>	<b>278.134</b>	<b>0</b>	<b>2.434.872</b>	<b>0</b>	<b>3.187.894</b>	<b>0</b>	<b>1.515.357</b>	<b>0</b>	<b>7.994.610</b>	<b>12.189</b>	<b>3.423.664</b>	<b>3.077.160</b>	<b>5.199.811</b>	<b>505.777</b>	<b>4.033.399</b>	<b>1.236.421</b>	<b>28.331.156</b>	<b>4.845.342</b>

## 5 Beheer en onderhoud

### **Algemeen**

De gemeente is eigenaar van een viertal gebouwen en van de openbare ruimte op het DRU Industriepark en daarmee verantwoordelijk voor beheer en onderhoud daarvan. Het beheer en onderhoud van de gebouwen is ondergebracht bij accommodatiebeheer. Het beheer van de openbare ruimte wordt weliswaar integraal gecoördineerd, maar kent verschillende aspecten, te weten rioleringen, wegen, verlichting, kunst en groen. In onderstaande paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

### **Accommodatiebeheer**

Voor de vier gebouwen is een meerjarenonderhoudsplan (mjop) opgesteld dat voorziet in een jaarlijkse kosteninschatting voor regulier beheer en onderhoud. Voor het totaal van de kosten over de looptijd van het mjop is per gebouw een gemiddelde jaarlijkse reservering bepaald die opgenomen is in de jaarlijkse begroting (bijvoorbeeld € 117.200 voor het Portiersgebouw in 2013). De onderhoudsintervallen zijn gebaseerd op basis van prognoses. De daadwerkelijke uitvoering kan afwijken van de prognoses (bijvoorbeeld € 97.548 voor het Portiersgebouw in 2013). Jaarlijkse inspecties zullen bepalend zijn voor de daadwerkelijke onderhoudsintervallen en kosten. De gemeente is regievoerder en bepalend voor de onderhoudsintervallen. De huurders kunnen aan dit mjop geen rechten ontlenen. Afhankelijk van het daadwerkelijke onderhoud worden kosten gemaakt. Uitgangspunt is dat de mjop over de looptijd voldoende dekking biedt voor de werkelijk te maken kosten. In bijlage 10 is het overzicht van de kapitalisatie mjop voor de komende tien jaar voor de vier gebouwen opgenomen.

### **Openbare ruimte**

#### Algemeen

Nadat vanuit het gebiedsontwikkelingsproject, waarvoor de financiële dekking uit de grondexploitatie komt, de pleinen zijn ingericht en de garantie- en onderhoudstermijnen zijn verlopen worden de onderhoudswerkzaamheden overgedragen aan de gemeentelijke afdeling 'beheer' (ook wel de 'buitendienst' genoemd). Net als ieder ander uitbreidingsplan in de gemeente valt het beheer dan binnen de reguliere beheerplannen en onderhoudsprogramma's waarvoor jaarlijks financiële middelen in de begroting worden opgenomen.

De areaaluitbreidingen worden jaarlijks in de beheersplannen opgenomen. Dit wordt doorvertaald in de benodigde beheer- en onderhoudsbudgetten. Aangezien bijvoorbeeld het groen op het DRU Industriepark een areaaluitbreiding betekent zal dit ook gevolgen hebben voor het bedrag dat jaarlijks voor groenonderhoud benodigd is.

#### Riolering

Het beheer en onderhoud van de riolering op het DRU Industriepark valt, net als ieder ander uitbreidingsplan in de gemeente, binnen de financiering vanuit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Jaarlijks worden de budgetten hiervoor vastgesteld in de begroting. Het onderhoud wordt door de buitendienst gecoördineerd.

#### Wegen

Het beheer en onderhoud van de wegen op het DRU Industriepark valt, net als ieder ander uitbreidingsplan in de gemeente, binnen de financiering vanuit het gemeentelijke reguliere wegenonderhoud. Jaarlijks worden de budgetten hiervoor vastgesteld in de begroting. Het onderhoud wordt door de buitendienst gecoördineerd.

### Groen

Voor het groenonderhoud op de vier pleinen is vanuit de grondexploitatie, aanvullend aan de garantie- en inboetafspraken, een opdracht verstrekt aan de leverancier. Het groen op deze pleinen wordt gedurende twee jaar door de leverancier onderhouden. Na het verstrekken van deze opdracht is het Gieterijplein verder ontwikkeld en aangelegd. Voor het groenonderhoud op een deel van dit plein is aan de leverancier voor één jaar opdracht verleend, dit is inclusief groeigarantie en waterafgifte. Na de onderhoudsperiode zal het groen worden overdragen aan beheer. Daarna valt het groenonderhoud op het DRU Industriepark, net als ieder ander uitbreidingsplan binnen de gemeente, binnen de financiering vanuit het gemeentelijke reguliere groenonderhoud. Jaarlijks worden de budgetten hiervoor vastgesteld in de begroting. Het onderhoud wordt door de buitendienst gecoördineerd.

### Verlichting

Het beheer en onderhoud van de verlichting op het DRU Industriepark valt, net als ieder ander uitbreidingsplan in de gemeente, binnen de financiering vanuit het gemeentelijke onderhoud voor openbare verlichting. Jaarlijks worden de budgetten hiervoor vastgesteld in de begroting. Het onderhoud wordt door de buitendienst gecoördineerd.

### Kunst

Het beheer en onderhoud van de kunstwerken op het DRU Industriepark valt, net als ieder ander kunstwerk in de gemeente, binnen de financiering vanuit het gemeentelijke onderhoud voor kunstwerken. Jaarlijks worden de budgetten hiervoor vastgesteld in de begroting. Het onderhoud wordt door de buitendienst gecoördineerd. Jaarlijks worden alle kunstwerken in de gemeente schoongemaakt en geïnspecteerd op gebreken, zo ook de kunstwerken op het DRU Industriepark.

### Waterspeelplaats

Het beheer en onderhoud van de waterspeelplaats op het DRU Industriepark valt binnen de financiering vanuit het gemeentelijke onderhoud voor kunstwerken, waarvoor jaarlijks in de begroting budgetten worden vastgesteld. Het huidige onderhoudsbudget is nog niet verhoogd met de jaarlijkse kosten voor de waterspeelplaats. Deze bedragen gemiddeld zo'n € 20.000 tot € 25.000. Hierin zitten enkele reparaties aan onder meer de techniek van de waterspeelplaats inbegrepen, maar ook herstelwerkzaamheden na vernielingen. Voor de waterspeelplaats is tevens een separaat contract afgesloten voor specifieke schoonmaakwerkzaamheden. Op basis van inspecties door de buitendienst wordt bepaald in hoeverre er grote of kleine schoonmaakrondes nodig zijn. Het onderhoud wordt door de buitendienst gecoördineerd.