



Jos Feijtel Advies

joz.feijtel@gmail.com

06 53375733

EEN DOORSTART; WAAR LIGT DE ECHTE MEERWAARDE IN WEST ACHTERHOEK?

(een poging te kijken of in West Achterhoek weer productief samengewerkt kan worden)

Uit de opdracht die op 14 november 2017 aan Jos Feijtel is verstrekt:

Huidige situatie

a. Samenwerkingsovereenkomst Bedrijventerreinen West Achterhoek (SOK)

In 2010 zijn de vier gemeenten overeengekomen om gezamenlijk een tweetal regionale bedrijventerreinen te exploiteren: het A18 Bedrijvenpark (A18 BP) (algemeen bedrijventerrein) in Doetinchem-Wehl (ca. 60 ha) en DocksNLD (logistiek bedrijventerrein) in Montferland, 's Heerenberg (ca. 30 ha). Procentuele verhouding in winst en risico: 35% Doetinchem, 25 % Montferland en Bronckhorst en Oude IJsselstreek elk 20% Looptijd: tot einde grondexploitatie van een van de terreinen: DocksNLD tot 2021, het A18 BP tot 2034. De voorwaarden zijn in de overeenkomst opgenomen. De Marketing en acquisitie worden in regionaal verband tussen de vier gemeenten afgestemd.

b. Herstructurerings- en revitaliseringsopgaven (HRT-opgaven)

Met de provincie werd overeengekomen dat er per gemeente een herstructurerings- en/of revitaliseringsopgave van een bedrijventerrein (of meerdere) werd gerealiseerd. Inmiddels naar tevredenheid in cofinanciering uitgevoerd met behulp van € 10 mln. vanuit de provincie. In totaal werd gezamenlijk voor ruim € 21 mln. geïnvesteerd.

c. Grondverkoop

Tijdens de recente economische crisis ontsprongen ook deze twee bedrijventerreinen de dans niet dat er niet of nauwelijks naar nieuwvestigingsmogelijkheden werd gevraagd. Vanaf 2016

zien we een opbloei, met name in de logistieke sector: DocksNLD was binnen een jaar uitverkocht; de verkoop van kavels binnen het A18 stagneerde nog. Vanaf 2017 zet zich ook hier een stijgende tendens in. Het financieel perspectief van het A18 BP werd eind 2016 tegen het licht gehouden. Met name de accountant drong aan op (boekhoudkundige) maatregelen. De grondverkoop op de bedrijfsterreinen in Oude IJsselstreek heeft het laatste jaar ook een grote vlucht genomen. Er is nog maar weinig grond beschikbaar en Oude IJsselstreek zet daarom in op een uitbreiding van Hofskamp Oost in Varsseveld.

d. Verevening

Begin 2017 werd door de vier gemeenteraden besloten tot "Toekomstbestendige maatregelen" t.a.v. de grondexploitaties van beide terreinen, het accent lag daarbij op de exploitatie van het A18 BP. Omdat een winst van ca. € 10 mln. werd voorzien op de grex van DocksNLD was een van de maatregelen om het dreigende verlies op het A18 BP te verevenen met de winst van DocksNLD; resultaat: € 8,3 mln. komt beschikbaar voor de grex van het A18 BP.

e. Nieuwe ontwikkelingen

e.1. Uitbreiden van DocksNLD met een 2de fase (ca. 40 ha netto)

Eind 2016 werd in de stuurgroep medegedeeld dat Montferland een DocksNLD-2 wil realiseren. Voor eigen risico en winst. Het is niet de bedoeling van Montferland om dit in SOK verband te ontwikkelen. Het logistieke bedrijventerrein DocksNLD maakt deel uit van de Logistics Valley Gelderland.

e.2. Verbreding van de scoop door groeipotenties als Hofskamp Oost (25-35 ha, Oude IJsselstreek) te benutten

Vanuit de insteek dat "als de dynamiek zich op een andere plek manifesteert dan is beoogd, we naar mogelijkheden zouden moeten zoeken om hierin te voorzien", is in eerste instantie de ontwikkeling van DocksNLD-2 besproken en is vervolgens door Oude IJsselstreek de behoefte tot uitbreiding van Hofskamp-Oost ingebracht. Met name de zgn. "Smartindustrie" lijkt zijn plek gevonden te hebben op dit terrein waardoor de groeipotentie aldaar manifest is geworden. Het vergroten van de scoop is weliswaar een uitdaging, maar specifieke bedrijventerreinontwikkelingen op het gebied van logistiek en smartindustrie kunnen een wezenlijke bijdrage leveren aan de economische vitaliteit en verbeterde bereikbaarheid van onze regio.

e.3. Economische Uitvoeringsagenda West Achterhoek 2017

In het voorjaar 2017 wordt de Economische Uitvoeringsagenda West Achterhoek door de vier gemeenten vastgesteld met aanbevelingen als : - blijf als regio economisch nauw samenwerken - inventariseer en herprofileer de werklocaties - maak de regio waar mogelijk optimaal geschikt voor LZV's - versterk de bereikbaarheid van de regio door te investeren in een sterke Noord-Zuidverbinding. Mede aan de hand van deze aanbevelingen worden de mogelijkheden rond de evt. ontwikkeling van DocksNLD-2 in de stuurgroep verkend.

e.4. Grexverloop – vervolg A18 BP

Met name de exploitatie van het Noordelijk deel van het A18 BP staat in de Doetinchemse politiek ter discussie. Bij voorkeur wil men (financieel) saneren. Binnen de vier samenwerkende partners wordt daar verschillend over gedacht.

e.5. Regionaal Programma Bedrijventerreinen (West) Achterhoek (RPB) / Regionaal Programma Werklocaties Stadsregio. (RPW)

De Provincie Gelderland vindt dat er teveel aan capaciteit bedrijventerreinen in Gelderland aanwezig is. Ook binnen het werkgebied van de vier gemeenten. Deze overcapaciteit moet worden aangepakt via het RPB Achterhoek en het RPW Liemers – Stadsregio. Voor Montferland geldt dat zij participeert in het RPW-stadsregio Arnhem Nijmegen; de andere drie gemeenten participeren in het RPB (West) Achterhoek. De verkenning over de capaciteit is gebaseerd op cijfermateriaal uit 2014. Inmiddels is een inventarisatie naar actuele cijfers opgestart. Een voorlopige tussenstand leert dat er een veel positiever beeld ontstaat. De Provincie huldigt het (voorlopige) standpunt dat wensen voor nieuwe bedrijfsterreinen in samenhang met de terreinen in het gebied moeten worden bekeken.

Overeenkomsten tussen de vier gemeenten (tekst uit afsprakenlijst 4 gemeenten d.d. 12/9/17)

a. De vier gemeenten zijn van mening, dat de economische ontwikkeling van de (West) Achterhoek het meest gebaat is bij een goede samenwerking tussen deze gemeenten.

b. De vier gemeenten zijn van mening, dat de verbetering van het economisch klimaat moet worden benut om een volgende stap te maken in het stimuleren van de economie en de daarmee in verband staande werkgelegenheid in de West Achterhoek.

c. De uitwerking van een volgende stap in het economisch perspectief aan de hand van de gedachtenlijn: - de huidige en toekomstige ontwikkeling van het werkgebied van de vier gemeenten, zoals in de Economische Uitvoeringsagenda van dit gebied staat vermeld; - de infrastructuur die nodig is om met een bepaalde gebiedsontwikkeling van het betreffende werkgebied (inclusief nieuwe bedrijventerreinen) tot een leefbaar en werkbaar succes te maken; - de problematiek van het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark als mogelijk onderdeel van een financiële realisatie van het geheel - de wijze waarop deze gedachtenlijn juridisch vorm kan worden gegeven.

(Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op de teksten die door de stuurgroep West Achterhoek zijn verstrekt bij de opdrachtverlening d.d. 14 nov. 2017)

EEN EERSTE POGING TOT DUIDING:

1. De wens om de economische structuur in het gebied van de vier samenwerkende gemeenten te versterken is door alle vier de gemeenten op papier onderschreven.
2. De vraag of ontwikkeling van DocksNLD-2 wel of niet een bijdrage aan de versterking van de economische structuur zal geven, wordt door enkele gemeenten zeer positief beantwoord, andere zijn gematigd positief.
3. Waar heel verschillend over wordt gedacht is of DocksNLD-2 gezamenlijk voor rekening en risico van de vier gemeenten zou moeten komen als vervolg op DocksNLD-1 en A18 BP of wel dat dat alleen voor rekening en risico van Montferland zou moeten plaatsvinden.
4. Montferland wil ontwikkeling van DocksNLD-2 voor eigen rekening en risico; de overige drie gemeenten vinden dat, als DocksNLD-2 wordt ontwikkeld eigenlijk doorgegaan zou moeten worden op de weg van de SOK, dus voor gezamenlijke rekening en risico.

5. In het afgelopen jaren zijn beelden ontstaan over de lopende samenwerking in de SOK: zo is er enerzijds het beeld dat zoet en zuur (lees positieve en negatieve grex-uitkomsten) blijvend gedeeld moeten worden in het belang van de gezamenlijke economische ontwikkeling van het gebied. Anderzijds is er het beeld dat die deling niet evenwichtig over de gemeenten is gespreid.
6. In die beeldvorming geldt dat Montferland vindt dat hen is afgedwongen om mee te doen in de SOK omdat anders er geen provinciaal geld zou komen voor revitalisering en herstructurering van bedrijventerreinen.
7. Voor de drie andere gemeenten is het beeld dat zonder SOK DocksNLD-1 er misschien wel helemaal niet had kunnen komen. Montferland is ervan overtuigd dat er voor DocksNLD-1 ook zonder SOK provinciale toestemming zou zijn gekomen of had kunnen worden afgedwongen.
8. In die beeld-discussie is (zwart wit gesteld) A18 BP de bleader en DocksNLD-1 de winner. In dat beeld zou Montferland alleen maar betalen en Doetinchem alleen maar ontvangen.
9. Bij discussies over beeldvorming is vaak niet als eerste belangrijk of de beelden kloppen. Belangrijk is dat individuen/partijen een eigen beeld hebben waarmee het deel uit maakt van de beleefde werkelijkheid. En dus moet er met beelden rekening worden gehouden als er naar oplossingen wordt gezocht. Uit de gevoerde gesprekken valt te concluderen dat zowel de ene opvatting/beeldvorming als de andere volstrekt als eerlijke waarheid wordt gezien. Er is sprake van “twee werkelijkheden”.
10. Voor zover in de gevoerde één op één gesprekken was na te gaan, is er geen sprake van verstoorde persoonlijke verhoudingen in de stuurgroep (en onder de stuurgroepleden) die een belemmering zouden vormen voor het vinden van oplossingen. Hoewel de opvattingen sterk uiteenlopen wordt daar in de stuurgroep niemand persoonlijk op aangekeken. Op burgemeestersniveau is die openheid minder nadrukkelijk geformuleerd.
11. In de gevoerde gesprekken is meerdere keren gemeld dat de “gunfactor” ontbreekt. De ene gemeente gunt de andere gemeente geen of onvoldoende succes. En andersom.
12. Het gegeven dat Montferland deels participeert in West Achterhoek en deels in de stadsregio Zevenaar is een gegeven waarmee in welke oplossing dan ook rekening mee moet worden gehouden. Dat kan lastig zijn maar het kan ook kansen bieden.

EERSTE OVERWEGINGEN BIJ EEN GEDACHTENLIJN VOOR DE TOEKOMST

De verhoudingen tussen de gemeenten zijn behoorlijk gespannen. Eigenlijk was de stuurgroep in oktober 2017 tot de conclusie gekomen: we worden het niet eens. Het zij zo. Een agreement to disagree. Dat arrangement was voor de vier “colleges breed” toch moeilijk te accepteren. Onder het motto ‘het is toch te gek voor woorden dat we er onderling niet uitkomen’, is toen besloten dat er toch nog een poging zou moeten worden gedaan om wel tot een gezamenlijk gedragen aanpak te komen. Inhoudelijk werd die gezamenlijke aanpak in het overleg tussen 12 collegeleden van de vier gemeenten niet gevonden. In procesmatige zin werd men het erover eens dat er nog een poging zou moeten worden ondernomen om via een “derde” (Jos Feijtel) te zoeken naar een gezamenlijke aanpak.

De tussenstand per oktober 2017: het stuurgroep model: **agreement to disagree.**

In oktober 2017 is in de stuurgroep door de vier wethouders geconstateerd: we worden het niet eens. In de praktijk zou, als wordt besloten om dit scenario als uitgangspunt te nemen, dat waarschijnlijk het volgende betekenen:

- A18 BP en DocksNLD-1 blijven een gezamenlijke exploitatie volgens de geldende SOK. (NB: als Doetinchem, al dan niet op last van de accountant besluit om af te boeken moeten de overige gemeenten verplicht hun voorzieningen moeten omzetten naar een betaling?).
- Als Montferland DocksNLD-2 wil ontwikkelen is dat de eigen verantwoordelijkheid van die gemeente. Naar verwachting zal er door één of meer gemeenten een zienswijze tegen een ontwerp omgevingsplan worden ingediend, geprotesteerd worden bij de provincie.
- De door Montferland toegezegde € 1,5 miljoen (+ 2x € 0,5 milj. voor leefbaarheid) aan een regionaal infrastructuurfonds wordt buiten de agenda geplaatst omdat de overige drie gemeenten ervan uitgaan dat als DocksNLD-2 er komt, Montferland zelf zal moeten zorgdragen voor de totale ontsluiting op eigen gemeentelijke grondgebied van circa € 15 miljoen.
- Het plan van Oude IJsselstreek om op eigen grondgebied Hofskamp Oost 3 te ontwikkelen wordt welwillend gadeslagen maar nog niet gezien als een voorstel dat als gevolg van “vergroting van de taart” alle onderlinge problemen oplost. Misschien is dit plan voor de toekomst bruikbaar maar het is nu te vroeg om het te omarmen door alle vier gemeenten. In ieder geval is het in 2017 niet “sok-rijp”.

EEN ANDERE DOORSTART?

ALSOF DE VIER GEMEENTEN NIET VIER GEMEENTEN ZIJN MAAR ÉÉN GEMEENTE

Waarin ligt de meerwaarde voor samenwerking op economisch gebied in West Achterhoek? Uit de consultaties blijkt een redelijke mate van overeenstemming over het toekomstbeeld waarop het gebied zou moeten koersen als de vier gemeenten samen één gemeente zouden vormen. Gunfactoren spelen, als er één gemeente is, geen rol. Het beeld van eerder een loer te zijn gedraaid speelt dan ook niet. Concurrentie tussen gemeenten ook niet. In dat beeld is er sprake van één gemeente die voor het hele gemeentelijke grondgebied de balans op maakt: waar gaan we in het kader van de gebiedsontwikkeling werken aan woningbouw, waar aan bedrijfsterreinen en wat betekent dat voor de infrastructuur? Diverse van de geraadpleegde bestuurders komen dan uit op een beeld dat voor de bedrijventerrein-locaties op het volgende neerkomt (met enkele nuances in de detaillering):

- A18 BP Noord wordt financieel gesaneerd en voorlopig op “hold” gezet;
- DocksNLD-2 wordt snel in ontwikkeling gebracht. De markt is nu goed en er staan gegadigden voor de deur; discussies over een eventueel DocksNLD-3 (of 2A) worden verschoven naar het moment waarop zichtbaar zou worden dat DocksNLD-2 lijkt vol te lopen;
- De vraag of Hofskamp Oost 3 moet worden ontwikkeld wordt beantwoord als blijkt dat het uitgifte tempo in A18 BP Zuid fors doorzet in 2018.
-

Maar er is niet één gemeente; er zijn er vier. Toch zou het goed zijn om enigszins te denken vanuit dat idee. Concurrentie tussen gemeenten is dan niet aan de orde. Wel kan er sprake zijn van

concurrentie tussen bedrijventerreinen. Door te thematiseren (bijvoorbeeld logistieke terrein tegenover 'algemene' terreinen) valt een stukje concurrentie weg. Maar tegelijkertijd geldt: we kunnen als overheid denken dat we in staat zijn de vestiging van bedrijven nauwgezet te sturen maar uiteindelijk is toch de voorkeur van de ondernemer inzake de plaats van vestiging redelijk doorslaggevend.

Hofkamp Oost 2 heeft wellicht in zekere mate een thema ('smart') maar voor een deel geldt toch ook wel dat bedrijven die daar zijn gevestigd ook prima een plek zouden kunnen vinden op A18 BP. Toch zijn ze daar niet gaan zitten. De ligging van terreinen speelt in de afweging van ondernemers een rol. Soms omdat de ondernemers erg zich erg lokaal gebonden voelen. Soms omdat er voor die ondernemer de ligging van het ene terrein aantrekkelijker is dan het andere.

Feitelijk valt te constateren dat DocksNLD-1 snel is volgelopen. Dat kan wellicht voor een belangrijk deel uit de thematisering voortkomen. Ook Hofkamp Oost 2 is snel (zo goed als) volgelopen. Deels kan het thema "smart" hier een rol hebben gespeeld maar ook niet specifieke smart bedrijven kiezen blijkt soms voor dit terrein boven A18 BP.

Bij het denken vanuit één gemeente lijkt het voor de hand te liggen om de keuze te maken: een deel van A18 Noord dus) nu niet in ontwikkeling nemen; Docks NLD-2 snel ontwikkelen en Hofkamp Oost 3 gereed zaken zodra er goed schot zit in A18 BP Zuid. Die ene gemeente is er niet. Gelet op de ontstane bestuurlijke verhoudingen is het niet realistisch om te verwachten dat er overeenstemming zal worden bereikt om deze drie maatregelen alle in gezamenlijkheid te doen. Toch mag, met het oog de gewenste vraag naar diverse bedrijfsterreinen en de daarmee samenhangende kansen op verbetering van de werkgelegenheid, niet gekozen worden voor bevriezing. "Niets doen" is in dit geval geen optie.

ALS NEXT BEST WORDT DAAROM VOORGESTELD:

- A. A18 BP Noord wordt nu niet ontwikkeld. De boekwaarde wordt volgens de SOK-regels teruggebracht naar agrarische waarde. Met rente is er nu een boekwaarde van ca. € 12 miljoen. De vier gemeenten hebben een voorziening getroffen voor € 7 miljoen. De resterende € 5 miljoen (minus de agrarische waarde) wordt in de verhouding 35 – 25 – 20 – 20% verrekend. Er wordt daadwerkelijk betaald. A18 BP Noord wordt uit de SOK gehaald. SOK wordt in die zin aangepast. Doetinchem blijft eigenaar van Noord en verantwoordelijk voor de toekomst (misschien Zonnepark). Doet zich binnen 15 jaar de mogelijkheid voor om alsnog het terrein aan één of twee grote gegadigden te verkopen (de "grote klapper") dan wordt het financiële resultaat daarvan alsnog conform het SOK-model afgerekend.**
- B. A18 BP Zuid blijft onderdeel van de SOK en de daarin geldende bepalingen blijven overeind. Dat geldt ook voor DocksNLD-1, uiteraard totdat het uitontwikkeld is, e.e.a. eveneens volgens de SOK. De afgesproken financiële verdeling en verrekening (€ 8,3 mln. en de afgesproken voorzieningen alsmede de afspraak over de verdeling van de potentiële winst c.q. het potentiële verlies blijven intact.**
- C. De vier gemeenten spannen zich gezamenlijk in om te provincie te overtuigen dat spoedige ontwikkeling van DocksNLD-2 wenselijk is voor de economische ontwikkeling van het gebied Achterhoek. Ontwikkeling en exploitatie gebeuren voor rekening en risico van de gemeente Montferland, inclusief de benodigde ontsluiting voor**

DocksNLD-2. Montferland doet geen beroep op de andere drie gemeenten voor bijdragen in de kosten van de ontsluitingsweg (ook niet als de provincie daarin niet bijdraagt en ook niet voor het deel op grondgebied van Oude IJsselstreek en de aansluiting op A3) die nodig is voor DocksNLD-2. De vier gemeenten spannen zich samen in om bij de provincie een bijdrage te krijgen voor de verbetering van de ontsluiting en verbetering van het wegenstelsel (van Zuid naar Noord t/m Bronckhorst, inclusief ZLV-verbeteringen). Er worden door de overige drie gemeenten geen bezwarende zienswijzen ingediend tegen een ontwerp omgevingsplan voor DocksNLD-2. Montferland doet een krachtig beroep op de Stadsregio om de aanpak (hier geformuleerd onder A t/m E) te ondersteunen bij de provincie.

- D. De vier gemeenten spreken af dat afgewacht wordt of in 2018 de uitgifte van grond in A18 BP Zuid zich voldoende spoedig verloopt om gezamenlijk een pleidooi te houden bij de provincie om Hofskamp-3 te ontwikkelen: een poging tot het formuleren van een visie op bedrijfsterreinenontwikkeling. Indien de conclusie is dat A18 BP Zuid nog onvoldoende snel wordt uitgegeven, wordt eind 2019 dit opnieuw onderzocht. Deze monitoring wordt zo nodig nogmaals herhaald. Indien op enig moment de conclusie is dat de tijd rijp is om Hofskamp-3 in ontwikkeling te nemen, gebeurt dat voor rekening en risico van de gemeente Oude IJsselstreek.**
- E. De vier gemeenten ondersteunen de plannen van de gemeente Bronckhorst om op een bedrijfsterrein ontwikkeling mogelijk te maken op beperkte schaal voor de allocatie van lokaal gebonden bedrijven. Ontwikkeling vindt plaats voor risico en rekening van Bronckhorst.**

Naar mijn mening is de combinatie van de hiervoor genoemde punten A t/m E een evenwichtig pakket. Ik doe een dringend beroep op alle vier de gemeenten om zo te bewegen dat dit pakket daadwerkelijk kan worden afgesproken en vastgelegd. Het is één van de laatste kansen om er onderling uit te komen. Het niet bereiken van onderlinge overeenstemming is een blamage naar de bevolking in Achterhoek West. Die mag van de bestuurders verwachten dat ze op redelijke wijze gezamenlijk de beste oplossingen voor het gebied zoeken. En vast staat dat als er onderling geen overeenstemming wordt bereikt, de bal bij de provincie komt te liggen. Voorspelbaar is dat de kansen op extra geld voor de infrastructuur beduidend kleiner zijn als de gemeenten het niet met elkaar eens zijn. Daarnaast is absoluut onduidelijk welke besluiten de provincie zal steunen en welke besluiten gedwarsboemd zullen gaan worden. Mijn oproep is daarom: hou het zoveel mogelijk in eigen hand. Trek eensgezind op naar de provincie en zorg ervoor dat de politieke speelruimte om van het plan van 'de vier' af te wijken voor het college van GS zo klein mogelijk is.

Jos Feijtel

27 november 2017

