Bundeling van vragen en antwoorden nav Commissie AFE 17-09-2018
Bijlage 1: huurovereenkomst ISWI-pand (Klaassen en gemeente / ISWI).

Waarom investeren we als gemeente in het Frank Daamen-gebouw op het DRU-industriepark?
Het grotere economische en strategische verhaal hangt nauw samen met de identiteit van onze gemeente. De maakindustrie loopt als een soort DNA door de gemeente, zie de clusters:

- Ulft waar historie en innovatie van de toekomst samenkomen op het DRU-industriepark met bedrijvigheid (De Rieze en De IJsselweide).
- Terborg waar maakindustrie en vooral onderwijs gevestigd zijn. Het Isala College (Almende College) en de Anton Tijdink Techniekopleidingen zijn faciliterend aan de maakindustrie.
- Varsseveld met de indrukwekkende expansie en clustering van innovatie maakindustrie. Een hotspot waar door innovatie en technologische ontwikkelingen opgeschaald wordt naar smart industry. Dat zorgt zelfs voor reshoring van productie uit China naar Varsseveld.

De focus op maakindustrie vertaalt zich ook in het percentage van de beroepsbevolking dat in de maakindustrie werkt. In Nederland werkt een kleine 10% van de beroepsbevolking in de maakindustrie, in Oude IJsselstreek maar liefst 20%. Deze cijfers zijn afgestemd op de CBS-criteria, maar er zijn veel bedrijven in onze gemeente die nauw aan de maakindustrie gelieerd zijn. Tellen we die daar bij op, dan ligt het percentage van de beroepsbevolking dat in de maakindustrie werkt op 27%.

De afgelopen weken is er veel met belanghebbenden en experts gesproken, bijvoorbeeld met de industriële kringen VIV en IBOIJ. Toen is herhaaldelijk de wens geuit om tot een startuplocatie op ‘neutraal terrein’ te komen, omdat dit bijdraagt aan innovatie, versterking van de maakindustrie en het aantrekken van jong talent. Het DRU-Industriepark werd aangewezen als “de huiskamer van de innovatieve maakindustrie”, vanwege faciliteiten als het ICER met onderwijsinstellingen, de vergaderruimtes en het DRU-Industriepark als visitekaartje.

Verder is er vanuit adviesbureau K+V geconstateerd dat de gemeente Oude IJsselstreek een sterk economisch profiel heeft met een ecosysteem dat op orde is, maar dat een startuplocatie op het DRU-Industriepark van grote toegevoegde waarde is. Dit onderzoek wordt eind september opgeleverd.

Tot slot is er gesproken met andere belanghebbende en experts waaruit bleek dat vrijwel alle seinen op groen staan om actie te ondernemen. Gert-Jan Hospers (professor aan de Universiteit Twente), Martin Stor (innovatiemakelaar Achterhoekse smart industry), het Regionaal Centrum voor Technologie (RCT) en VNO NCW zien allen de potentie in samenhang met de al aanwezige randvoorwaarden en economische dynamiek. Deze dynamiek willen we, conform de door de gemeenteraad vastgestelde Economische Beleidsvisie 2017-2023 en onze rol als facilitator, maximaal ondersteunen.

Waaruit bestaat de impuls voor het DRU-Industriepark?
Dat hangt nauw samen met bovenstaande antwoord. Bovendien kan een startuplocatie in het Frank Daamen-gebouw complementair zijn aan de ontwikkelingen in het ICER (Smart

Business Center) waar bijvoorbeeld al onderwijsinstellingen gehuisvest zijn, maar waar de faciliteiten voor startups ontbreken.

Waarom is het college voornemens om het gebouw nu te kopen en niet de huurperiode afwachten?
Zoals al aangegeven, staan een groot aantal seinen op groen. Verder geldt: hoe langer er gewacht wordt, hoe meer huur er betaald wordt. Bovendien moet IJzersterk Ondernemen in oktober 2018 uit het Rabobank-pand in Gendringen. We zouden hen overigens ook in de huursituatie kunnen faciliteren.

Welk risico lopen we als het gebouw nu niet kopen, maar eerst de huurperiode afwachten?
Dat risico bevat een aantal aspecten:

- Financieel gezien betalen we dan de huur van € 485.000,- terwijl we naast het huisvesten van IJzersterk Ondernemen verder weinig met het gebouw kunnen doen.
- De huidige eigenaar kan het gebouw aan een andere marktpartij verkopen wat indruist tegen onze strategische en economische motieven die gerelateerd zijn aan de ontwikkeling van het DRU-Industriepark en de economie.
- We laten onzekerheid bestaan bij de belanghebbende partijen als de VIV, IBOIJ en IJzersterk Ondernemen voor de periode na 2020. Dat kan negatieve gevolgen hebben voor het verwezenlijken van onze economische en strategische doelstellingen.
- Na het verlopen van de huurovereenkomst is het maar de vraag of de vraagprijs van het gebouw aanzienlijk is gedaald en of we daarmee besparen. Dat lijkt niet het geval: immers, als er nu gekocht wordt, kost het gebouw € 1,3 miljoen en wordt er € 485.000,- op de huur bespaard. Per saldo € 815.000,-. Stel dat er gewacht wordt tot na het verstrijken van de huurperiode, dan is het gebouw op basis van de huidige taxatie € 1 miljoen waard, maar zijn we ondertussen met de huur wel € 485.000,- kwijt. Dan wordt er een extra verlies geleden van € 185.000,-. Elke maand wachten kost dus geld terwijl de doelstellingen niet worden verwezenlijkt.

Kan IJzersterk Ondernemen na 2020 nog in het gebouw gehuisvest worden?
Op dit moment zijn wij niet de eigenaar en kunnen we hen alleen de periode tot het einde van onze huurtermijn aanbieden. IJzersterk Ondernemen is daar van op de hoogte.

Wat verklaart het verschil tussen de aankoopprijs van € 1,3 miljoen en de taxatiewaarde van € 1 miljoen?
Bij bedrijfsmatig vastgoed is een gebouw zonder huurder minder waard dan een gebouw mét huurder. De taxatie gaat uit van een leeg gebouw. De WOZ-waarde van een gebouw in verhuurde staat. De gemeente is immers momenteel de huurder. Daardoor is de WOZ-waarde hoger, nl. € 1.285.000,-. De uit-onderhandelde aankoopprijs ligt daar dicht bij. De vraagprijs was € 1.500.000,-.

Wat doen de betrokken partners in financieel opzicht?
Partners voor de startupomgeving zijn de industriële bedrijven en toeleveranciers van de maakindustrie in onze gemeente, voor het merendeel verenigd in de industriële kringen VIV en IBOIJ. Met hen is niet gesproken over een financiële bijdrage bij de aanschaf van het gebouw. Wel zou er gekeken kunnen worden naar andere zaken, bijvoorbeeld het inrichten van het gebouw, het ter beschikking stellen van apparatuur, meetinstrumenten en werkbanken maar ook kennis en netwerken.

Met ondernemerscentrum IJzersterk Ondernemen is hetzelfde model gehanteerd als bij Het Klooster. Een revolverend startbedrag (van in dit geval € 50.000,-) dat door hen terugbetaald wordt middels een staffel- of ingroeimodel. Is het startkapitaal afgelost, dan gaan zij huur betalen. Op dit moment is voorzien dat dat vanaf juni 2020 gaat gebeuren (mits het gebouw door de gemeente per 1 oktober 2018 gekocht gaat worden).

Hoe kunnen we het nu voorziene structurele exploitatieverlies beperken?
Het voor nu ingeschatte exploitatieverlies structureel staat op € 90.000,- per jaar. Dat kan beperkt worden op het moment dat we een extra kapitaalkrachtige partner vinden.

Hoe komt het bedrag van € 485.000,- tot stand?
De maandhuur bedraagt € 18.000,-. Uitgaande van de aankoop per 1 oktober 2018, levert dat een bedrag op van 27 maanden x € 18.000,- = € 485.000,-. Dat is de besparing op de huur. Deze besparing volgt begrotingtechnisch als vrijval voor de begrotingen in 2019 en 2020. Op korte termijn is er wel € 1,3 miljoen nodig voor de aankoop.

Waarom is er gekozen voor een afschrijvingstermijn van 15 jaar?
Bij nieuwbouw hanteren we een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Voorzichtigheidshalve hanteren we bij dit bestaande gebouw een kortere termijn, zodat er op termijn mogelijkheden zijn voor renovatie.

Heeft de gemeente Aalten haar deel al betaald?
Ja, de gemeente Aalten heeft haar deel van de huur (€ 190.000,-) al in 2017 afbetaald.

De onderhoudsvoorziening in de exploitatiebegroting staat op pm. Waarom?
Daar moet eerst een meerjarenonderhoudsplan voor geschreven worden. Pas dan is dit in te schatten. Overigens is de onderhoudstoestand goed.

Waarom gaat de gemeente niet nu al met de onderhuurder IJzersterk Ondernemen in gesprek om de financiële risico's te beperken?
Op dit moment is IJzersterk Ondernemen de enige onderhuurder. Die heeft weinig financiële armslag, omdat het om een groep zzp'ers en pas-startende ondernemers gaat. Vandaar dat zij eerst het startkapitaal gaat aflossen. Pas vanaf juni 2020 huuropbrengsten verwachten. Dit model is conform het model dat bij Het Klooster in Ulft is gebruikt.

Wat is de financiële bijdrage van de regio en de provincie?
Beide overheden leveren (op dit moment) geen financiële bijdrage bij de aankoop van het gebouw. De provincie heeft wel een aantal programma's als de Startversneller om startups financieel te ondersteunen.

Is er zicht op bijkomende kosten?
Daar is op dit moment geen zicht op, al kan dat nooit helemaal uitgesloten worden.

Wat wordt er bedoeld met de tekst: De rest financieren we uit het normale banksaldo?
De investering kan grotendeels worden betaald uit het verwachte positieve resultaat van 2018 en de vrijval van de gevormde reservering voor toekomstige huren. Het restant, enkele tonnen, nemen we mee in het totaal van de reguliere betalingen en ontvangsten op onze lopende rekening.

Is er asbest aanwezig?
De vraag rees in hoeverre er asbest in het gebouw zit en welke partij verantwoordelijk is voor de verwijdering hiervan. In mei 2018 heeft een taxatie van het gebouw plaatsgevonden. Daar is vastgesteld dat er geen asbesthoudende materialen zichtbaar zijn. In opdracht van de eigenaar is een asbestinventarisatie uitgevoerd. De resultaten zijn afgelopen dinsdag binnengekomen. De hoeveelheid asbest-houdend materiaal is zeer beperkt. Buiten zijn enkele dilatatievoegen met asbesthoudende kit gevuld. Binnen is hier en daar sprake van asbest-verdachte kit. Deze is hechtgebonden en zit opgesloten in de sponning van ruiten in binnenwanden. Daarmee is er geen direct risico. Echter wij willen een asbestvrij-gebouw. Wij zijn met de verkoper in gesprek om dit op te lossen, vóór of kort na de overdracht. Het risico ligt contractueel bij de verkopende partij.

Leegstand tegengaan is goed, maar waarom duurde het zo lang eer er een invulling voor het gebouw kwam?
Aanvankelijk is geprobeerd om het gebouw te verhuren. Ook de eigenaar heeft daar actief aan meegewerkt. Het is echter niet gelukt om huurders te vinden. Daarna is besloten om de mogelijkheden voor aankoop te verkennen.