Financieel arrangement programmering werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven

Advies

18 september 2024



VASTGOED JOURNAAL

Negen gemeenten regio Eindhoven komen met gezamenlijke aanpak bedrijventerreinen

03-11-2016 10:51

Regio Eindhoven maakt unieke afspraken over het oplossen van de mismatch bedrijventerreinen

Eind 2016 heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) unieke afspraken gemaakt op het gebied van de herprogrammering van bedrijventerreinen. In dit gebied, waarin negen gemeenten samenwerken, sluiten vraag en aanbod van terreinen niet goed op elkaar aan. Alleen een gezamenlijke aanpak kan deze 'mismatch' doorbreken. Dat is nu gelukt, inclusief een financieel arrangement om de pijn zoveel mogelijk te verzachten.

Inleiding

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is sinds 2016 gewerkt met een Financieel Arrangement bij de programmering van de werklocaties. BVH Ruimte heeft, samen met de regio dit unieke instrument ontwikkeld en uitgevoerd. Bij de programmering in 2021 is het Financieel Arrangement door BVH Ruimte nader aangescherpt en tot uitvoering gebracht bij de huidige programmering.

Ten opzichte van 2016 zijn de omstandigheden flink gewijzigd. In 2016 was er sprake van een overprogrammering en konden niet alle terreinen worden uitgegeven. In het “stoplichtmodel” dat toen gebruikt werd bij de programmering, waren er terreinen die op ‘groen’ stonden en uitgegeven mochten worden en er waren de terreinen die op ‘rood’ gezet moesten worden, deze mochten geen grond uitgeven. In 2021 was er geen sprake meer van overprogrammering en dus ook niet meer van ‘rode’ terreinen. Nu in 2024 is er zelfs een tekort aan werklocaties en zullen sommige terreinen versneld in ontwikkeling worden genomen.

Daarom is de vraag gesteld of het Financieel Arrangement in deze tijd nog wel nodig is. Samen met het ambtelijk overleg Economie en de werkgroep GREX is deze vraag onderzocht en beantwoord.

Als eerste wordt ingegaan op de uitgangspunten en afspraken die ten grondslag liggen aan de Financiële Arrangementen 2016 en 2021 en hoe deze leiden tot de uitvoering van de afspraken in 2024. Vervolgens wordt afgesloten met een eindadvies over de toekomst van het Financieel Arrangement.

2016: overprogrammering

Bij het maken van de programmering 2016 is geconcludeerd dat het goed zou zijn voor de markt voor bedrijventerreinen om een aantal hectares geplande bedrijventerreinen niet meer te ontwikkelen, en dus ‘op rood’ te zetten. Op dat moment was er in de regio een overschot aan nieuwe terreinen. Omdat de gemeenten waar die terreinen lagen vaak al kosten hadden gemaakt (o.a. plankosten, verwervingskosten en bouwrijpmaakkosten), is afgesproken dat gemeenten die wel nieuwe bedrijventerreinen mochten ontwikkelen een tegemoetkoming in die kosten gaven aan de gemeenten die gronden moesten uitnemen. Deze afspraken zijn in een **Financieel Arrangement** opgenomen.

In het kort houdt dit Financieel Arrangement in dat gemeenten die gronden mogen ontwikkelen een tegemoetkoming betalen aan gemeenten die gronden uit moeten nemen. De gemeenten die gronden mogen ontwikkelen betalen een bijdrage van €10,- voor elke gemeentelijke m2 uitgeefbare grond die ontwikkeld mag worden (groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan). De gemeente die zachte rode plannen uitnemen ontvangen een beperkte tegemoetkoming voor hun eigen gronden, wanneer zij daarvoor aantoonbare kosten hebben gemaakt. Gemeenten die rode terreinen met een hard bestemmingsplan uitnemen ontvangen hiervoor een grotere tegemoetkoming voor het uitnemen van hun eigen gronden en de transformatie ervan (zie bijlage 1 voor de betalende en ontvangende gemeenten). In 2016 is afgesproken dat het financieel arrangement ook van toepassing is op de volgende programmering.

Aan het Financieel Arrangement 2016 lagen enkele principes ten grondslag, dit zijn o.a.

a) Het financiële arrangement geldt voor alle negen gemeenten; “samen uit samen thuis”. Het solidariteitsprincipe is zeer belangrijk. Het SGE toont daadkracht door regionaal te willen programmeren en elkaar te willen compenseren.
b) Een financieel arrangement moet gemeenten stimuleren om op het juiste moment goede keuzes te maken die ook aansluiten bij de huidige marktsituatie.
c) Er vindt slechts gedeeltelijke compensatie plaats van de verwachte schade van de uit te nemen terreinen. Het financieel arrangement is geen “verdienmodel”. De bijdrage is bedoeld ter verzachting van de financiële pijn.

d) Er wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige financiële draagkracht van gemeenten, waarbij wel wordt uitgegaan van het credo ”afspraak is afspraak”. De gemeenten houden zich dus aan gemaakte afspraken ongeacht toekomstige omstandigheden.
e) Het arrangement dient eenvoudig en transparant te zijn. Bovendien is hiervoor politiek en bestuurlijk draagvlak nodig. Elke gemeente wordt geacht mee te doen in de programmering en het financieel arrangement.

Door deze bijzondere regionale samenwerking is de mismatch tussen vraag en aanbod doorbroken en met het Financieel Arrangement is de pijn zoveel mogelijk verzacht.

2021: geen rode terreinen meer

Bij de volgende **programmering in 2021** is het Financieel Arrangement aangepast omdat het niet goed aansloot bij de toenmalige programmeringsafspraken. Het stoplichtmodel dat bij de programmering werd gebruikt was met een kleur uitgebreid (lichtgroen) en er waren geen terreinen die niet meer ontwikkeld mochten worden (rood). En daar voorzag het arrangement uit 2016 niet in. Daarom moest het arrangement worden aangevuld en aangescherpt.

Ook toen werden uitgangspunten voor het Financieel Arrangement 2021 benoemd, de belangrijkste zijn:

- Het financieel arrangement zoals ontwikkeld in 2016 moet in stand worden gehouden
- De afdrachten worden bij voorkeur vanuit de grondexploitatie betaald.
- De besteding van het bedrag dient een relatie te hebben met bedrijventerreinen, die bij voorkeur een relatie met de programmering hebben.
- Het is niet wenselijk dat de gelden jarenlang worden gereserveerd.
- De programmering en het financieel arrangement mogen niet uit elkaar worden getrokken, deze worden als één pakket de gemeenteraden ter besluitvorming aangeboden.

In het **Financieel Arrangement 2021** is afgesproken dat de principes volgens Financieel Arrangement 2016 nog gelden: dus terreinen die mogen ontwikkelen (‘groen’) betalen een bijdrage: € 10 per gemeentelijke m2 uitgeefbare grond en terreinen die uitgenomen moeten worden (‘rood’) ontvangen een tegemoetkoming per gemeentelijke m2 uitgeefbare grond.

In 2021 is ook, omdat er geen rode terreinen waren, besloten dat de gemeenten de bijdrages zouden reserveren totdat hierover bij programmering 2024 een besluit is genomen.

Volgens deze afspraak zou er per 1 juli 2024 voor **€ 2,66 miljoen aan bijdragen beschikbaar moeten zijn** (zie tabel 1). Deze bijdragen zijn pas beschikbaar als het bestemmingsplan onherroepelijk is en zijn gereserveerd in de begroting of grondexploitatie.

Tabel 1: bijdragen per gemeente/bedrijventerrein (onherroepelijke bestemmingsplannen) per 1 juli 2024.

Gemeente	naam terrein	per 1/7/2024
Best		
Eindhoven	Parkforum west B	€ 1,50 mln
Geldrop/Mierlo		
Helmond	Automotive campus	€ 0,32 mln
Nuenen		
Oirschot	Westfields 3	€ 0,52 mln
Son en Breugel		
Veldhoven	Habraken (grootschalig)	€ 0,32 mln
Waalre		
Totaal bijdrage		**€ 2,66 mln**

Over het te nemen besluit bij de programmering van 2024 zijn toen de volgende **procesafspraken** gemaakt:

De bijdrage van de donkergroene (met een onherroepelijk bestemmingsplan) terreinen uit 2021, 2022, 2023 en 2024 wordt gebruikt voor:

1 *Tegemoetkoming aan rode terreinen die uitgenomen moeten worden.*

2 *Zijn er geen rode terreinen dan kan de bijdrage voor andere doeleinden (gerelateerd aan bedrijventerreinen) ingezet worden.*

3 *Wanneer de portefeuillehouders geen unanieme overeenstemming bereiken over een ander doeleind vervalt de bijdrage.*

2024: tekort aan werklocaties

Inmiddels is **de Programmering 2024** afgerond en zijn de processtappen uit het Financieel Arrangement 2021 gevolgd. De portefeuillehouders economie hebben op 6 juni 2024 vastgesteld dat er een tekort is aan werklocaties en dat er dus geen terreinen uitgenomen worden en er dus geen rode terreinen zijn zoals bedoeld in het Financieel Arrangement.

Vervolgens is onderzocht of er andere doeleinden zijn waarvoor de bijdragen ingezet kunnen worden.

- Het '*intensiveren van bestaande bedrijventerreinen'* is belangrijk. Maar ondanks dat dit een urgent onderwerp is, ligt het niet voor de hand om dit te financieren vanuit het Financieel Arrangement omdat dit instrument daar niet geschikt voor is. Niet elke gemeente betaalt een bijdrage maar wel hebben alle gemeenten bedrijventerrein die geïntensiveerd moeten worden. Daarmee zijn de kosten en de baten niet in balans.
- Daarnaast is gedacht aan een bijdrage voor *werklocaties met een regionaal belang en een zwaar negatieve businesscase*. Er zijn in het stedelijk gebied op dit moment geen concrete locaties (plannen met een vastgesteld/onherroepelijk omgevingsplan) die daarvoor in aanmerking komen.
- Vanwege administratieve redenen is de inzet van het Financieel Arrangement voor andere doeleinden ook niet geschikt. Volgens het *Besluit Begroting en Verantwoording* moet de causaliteit tussen de bijdrage vanuit de werklocaties en het andere doeleind goed worden gemotiveerd. Maar er blijkt niet direct een inhoudelijk verband tussen beiden te zijn.

- En als laatste is het *onwenselijk om een jarenlange reservering* in de gemeentelijke grondexploitatie of begroting op te nemen. En dat zou wel het geval zijn omdat het SGE zelf geen organisatievorm is waar de bijdragen kunnen worden geïnd en uitgegeven.

De portefeuillehouders hebben daarom vastgesteld dat het Financieel arrangement niet het juiste instrument is voor de aangereikte alternatieve doeleinden.

Dit betekent dat de bijdragen vanuit het Financieel Arrangement 2021 bij de gemeenten Eindhoven, Helmond, Oirschot en Veldhoven vervallen (zie tabel 1).

Na besluitvorming in de gemeenteraden vallen de reserveringen in de grondexploitaties en begrotingen dus vrij. Het is denkbaar en misschien zelfs wenselijk dat de middelen die gelabeld zijn voor het Financieel Arrangement ingezet worden voor de zaken die onderzocht zijn: intensiveren bestaande bedrijventerreinen en of een regionaal bedrijventerrein. Het is aan de individuele gemeenteraden om hierover een besluit te nemen.

Afsluitend advies: beëindig het Financieel Arrangement

In 2016 is het Financieel Arrangement in het leven geroepen waarbij gemeenten die gronden uit moesten nemen hiervoor een financiële tegemoetkoming ontvingen. Gemeenten die wel mochten ontwikkelen betaalden daarvoor een bijdrage. Het was bedoeld om de mismatch tussen vraag en aanbod aan te pakken waarbij het ‘samen uit-samen thuis principe’ en ‘als ware we 1 gemeente’ voorop stond.

Bij de programmering van 2021 zijn er geen terreinen uitgenomen en nu is er zelfs een tekort aan bedrijventerreinen. De principes en uitgangspunten voor het Financieel Arrangement worden nog steeds onderschreven, maar de grondslag onder de afspraken is komen te vervallen.

De komende jaren worden naar alle waarschijnlijkheid ook geen terreinen uitgenomen. Daarnaast wordt op dit moment een andere programmeringssystematiek opgebouwd (adaptief programmeren in plaats van het stoplichtmodel) en wordt voor 21 gemeenten in het MRE de programmering opgesteld (in plaats van enkel voor het SGE).

Daarom wordt geadviseerd het **Financieel Arrangement te beëindigen**.

Het Financieel Arrangement was uniek in Nederland en heeft zeker haar nut bewezen. Maar het SGE heeft deze afspraken niet meer nodig.

Wanneer het Financieel Arrangement wordt beëindigd hoeven gemeente die werklocaties uit gaan geven geen bijdragen in de grondexploitatie of de begroting te reserveren.

Bijlage 1:

Financieel arrangement 2016

De betalende en ontvangende gemeenten.

	Afgedragen in mln.	Ontvangen in mln.	Per saldo in mln.	
Best	€ -	€ -	€ -	
Eindhoven	€ 2,32	€ 4,06	€ 1,74	Ontvangen
Geldrop/Mierlo	€ 0,19	€ -	€ -0,19	Betaald
Helmond	€ 3,23	€ 3,06	€ -0,17	Betaald
Nuenen	€ 2,32	€ -	€ -2,32	Betaald
Oirschot	€ 1,09	€ -	€ -1,09	Betaald
Son en Breugel	€ -	€ -	€ -	
Veldhoven	€ 1,26	€ 3,29	€ 2,03	Ontvangen
Waalre	€ -	€ -	€ -	
Totaal	**€ 10,41**	**€ 10,41**	**€ -**	

De gemeenten Eindhoven, Veldhoven en Helmond hebben een tegemoetkoming ontvangen voor het op rood zetten van Parkforum oost, een deel van Habraken, Varenschut en Brandevoort.