

Raadsvoorstel

Waalre, 28 februari 2017

Vergaderdatum	: 4 april 2017
Voorstelnummer	: 2017-14
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Burg. J. Brenninkmeijer
Naam opsteller	: R. Jongen
Naam voorstel	: Voorstel tot het instemmen met de Programmering bedrijventerreinen in het Stedelijk Gebied Eindhoven, financieel arrangement en het Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties (ROW).
Grondslag raadsbesluit	: De gemeenteraden hebben in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (eind 2013) afspraken gemaakt over programmering voor bedrijventerreinen. Deze programmering wordt nu aangepast en er wordt een financieel arrangement aan toegevoegd. Daarnaast wordt er een ROW opgericht.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met het totale pakket aan afspraken en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten op het gebied van bedrijventerreinen bestaande uit:
 - Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016.
 - Financieel arrangement programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016.
 - Businessplan Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties SGE incl. financiering.
 - Allonge behorende bij het Bestuursconvenant 2013.
2. De bijdrage van 86.000 euro aan het Regionale Ontwikkelingsfonds Werklocaties te dekken uit de bestemmingsreserve Regio fonds.
3. De uitvoering van de bij 1. genoemde afspraken op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Onderwerp

Programmering Bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), financieel arrangement, Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties (ROW)

Voorstel

1. In te stemmen met het totale pakket aan afspraken en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten op het gebied van bedrijventerreinen bestaande uit:
 - Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016.
 - Financieel arrangement programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016.
 - Businessplan Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties SGE incl. financiering.
 - Allonge behorende bij het Bestuursconvenant 2013.
2. De bijdrage van 86.000 euro aan het Regionale Ontwikkelingsfonds Werklocaties te dekken uit de bestemmingsreserve Regio fonds.
3. De uitvoering van de bij 1. genoemde afspraken op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Inleiding

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is een gebied dat onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Het gebied functioneert als een economische en maatschappelijke eenheid. Grenzen zijn niet zichtbaar, en gemeenten hebben een gezamenlijk belang bij de doorontwikkeling van het gebied. Het Brainport-gevoel wordt in dit gebied sterker dan elders ervaren. De onderlinge verwevenheid maakt dat dit gebied functioneert als een Daily Urban System. Alles gebeurt in dit gebied, van wonen en werken, tot avondjes uit, winkelen en sporten. Dat wat er is kan niet zonder elkaar bestaan. Het gegeven dat sprake is van een verweven Daily Urban System, vraagt om een geïntegreerde bovenlokale aanpak, gericht op de versterking van het dit systeem.

Het Stedelijk Gebied is een bijzonder gebied met een bijzondere oorsprong. De harde werkers van lang geleden hebben intussen plaatsgemaakt voor de slimme werkers van het heden. Maar het creëren van innovatie en werk is altijd gebleven. De huidige (top)bedrijven hebben vaak ook nog een link met het roemrijke verleden van deze regio. De Automotive Campus in Helmond met de vestiging van TNO-automotive bijvoorbeeld heeft een directe link met de auto-industrie die ooit als Van Doorne Transmissie begon en later DAF werd. ASML heeft haar directe oorsprong in het bedrijf Philips dat Eindhoven en omgeving jarenlang voorzien heeft van banen, woningen en verenigingen. De grond is vruchtbaar en de arbeid is beschikbaar.

Maar zoals we allemaal weten zijn er in het verleden ook momenten geweest dat de economie het flink te voorduren had. Daar heeft de regio van geleerd. Uit deze ervaringen zijn intensieve economische programma's ontstaan. De laatste is Brainport Next Generation. De boodschap die de afgelopen jaren in al die economische programma's heeft gezeten is helder. We mogen niet stil zitten, we moeten inspelen op de veranderende wereld zodat we economische neergang voor kunnen blijven en groei kunnen realiseren.

Met dat in het achterhoofd is er de afgelopen periode gewerkt aan een aantal regionale plannen met betrekking tot bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn de basis van de economie en daarmee van de werkgelegenheid. Gemiddeld zijn de bedrijventerreinen verantwoordelijk voor zo'n 40% van de werkgelegenheid van een gebied. Het is dus van

belang dat deze gebieden aandacht krijgen, zodat ondernemers de kansen die zij in de markt zien ook hier in de regio kunnen waarmaken.

Dit betekent een aantal dingen. In de eerste plaats willen we dat de bestaande terreinen op orde zijn. Veroudering moet worden gestopt en omgebogen. Het is belangrijk kansrijke initiatieven van ondernemers actief te ondersteunen om ook voor de toekomst vitale bedrijventerreinen te garanderen. In de tweede plaats moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe bedrijven. En die ruimte moet beschikbaar zijn op de locaties waar de vraag is. Daarnaast willen we dat er ook ruimte is voor specifieke bedrijvigheid. Denk hierbij aan het logistieke segment of aan uitbreidingsgronden voor grote spelers in de regio. Dit in relatie tot het feit dat de regio te veel aan nieuwe bedrijventerreinen in de planning heeft staan, maakt dat herprogrammering noodzakelijk is.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een pakket van maatregelen gebundeld in een drietal documenten;

- Programmering bedrijventerreinen SGE 2016
- Financieel arrangement
- Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties

Convenant Stedelijk Gebied Eindhoven

Eind 2013 hebben de gemeenteraden van de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een convenant gesloten. Daarin zijn afspraken vastgelegd op het gebied van Wonen, Werken en Voorzieningen. De afspraken uit dit convenant vormen de basis voor de taken die er voor de stedelijke regio liggen.

In het geval van 'Werken' is het doel van de samenwerking dat het bedrijfsleven (de markt) zo optimaal mogelijk bediend wordt in hun vraag naar goede huisvesting. Dit valt uiteen in een drietal zaken: bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Het portefeuillehouders overleg werken van de 9 deelnemende gemeenten is belast met de uitvoering van de taken uit het bestuursconvenant op het gebied van 'Werken'.

Op het gebied van bedrijventerreinen is dat een combinatie van een aantal onderdelen.

- Programmering: er moet voldoende (maar ook niet meer dan nodig) hoeveelheid bedrijventerrein zijn die past bij de vraag (kwalitatief en kwantitatief);
- 1-loket: de ondernemers moeten op de beste wijze worden gefaciliteerd bij de zoektocht naar de beste vestigingslocatie;
- Gemeenschappelijke grondprijsystematiek: er is geen concurrentie bij gelijkwaardige terreinen op basis van grondprijs.

Beoogd resultaat

Het in gezamenlijkheid komen tot een zo goed mogelijk vestigingsklimaat voor bedrijven in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Zodat de regionale Brainport ambities kunnen worden waargemaakt en er werkgelegenheid, innovatie en economisch toegevoegde waarde ontstaat.

Argumenten

1.1 Programmering (voor Stedelijk Gebied Eindhoven)

1.1.1. *Marktgerichte programmering*

In het verleden werd veelal vanuit de ruimtelijke kant naar bedrijventerreinen gekeken. Hierin wordt de integraliteit gemist. Trends en ontwikkelingen in behoefte aan bedrijventerreinen spelen bijvoorbeeld een grote rol. Hiervoor zijn onderzoeken verricht, maar ondernemers hebben vanuit hun visie aangegeven

waar behoefte aan is. Het uitgangspunt voor het Stedelijk Gebied Eindhoven dan ook geweest om vanuit economisch perspectief te kijken naar de terreinen. De terreinen die nu daadwerkelijk uitgegeven gaan worden, zijn de terreinen waar volgens de markt behoefte aan is.

1.1.2. Ladder van Duurzame verstedelijking

Het ruimtelijke instrument 'Ladder van Duurzame Verstedelijking' vraagt om een argumentatie wanneer een nieuw terreinen gerealiseerd wordt. Er moet aangetoond worden dat er behoefte is en dat er geen andere gebieden al bestemd zijn voor deze functie die zo in gebruik genomen kunnen worden. Bij de huidige overprogrammering kan dat niet worden aangetoond. Het is daarom noodzakelijk dat de regio de hoeveelheid bedrijventerreinen aanpast op de behoefte. Als dit niet het geval is, dan kan een bestemmingsplan voor een nog te ontwikkelen terrein niet worden vastgesteld.

1.1.3. Specials om de ambitie waar te maken

De regio is een bijzondere regio, met veel ambitie, het vormt de kern van de Brainport en tevens Mainportregio en heeft een sterke relatie met innovatie en creativiteit. De ambitie, innovativiteit en creativiteit die de regio kenmerkt wil je niet te veel beperken. Daarmee wordt de ontwikkeling beperkt terwijl de ambitie is om juist de economische ontwikkeling voldoende ruimte en vrijheid te geven om volledig tot bloei te komen. Dit houdt in dat er ook fysieke ruimte gereserveerd moet worden voor de ambitie van de regio. Deze ambitie is in de term 'Specials' gevangen. Dit zijn terreinen die geschikt zijn voor categorieën bedrijvigheid waarvan gedacht wordt dat daar in de toekomst ruimte voor gereserveerd moet worden. De ruimte is niet overal per direct beschikbaar en de ruimte mag ook niet ingezet worden voor andere typen bedrijvigheid.

1.1.4. Flexibiliteit ingebouwd

De economie ontwikkelt zich sneller dan verwacht en de prognoses voorspellen niet altijd exact. Daarom is het zinvol om een kleine voorraad aan bedrijventerrein achter de hand te houden die bij een plotselinge vraag ook ingezet zou kunnen worden.

Programmering (voor Waalre specifiek)

1.1.5 Programmeringsgevolgen voor Waalre beperkt

In de programmering wordt locatie Ekenrooi-Noord op 'rood' gezet en niet verder in ontwikkeling gebracht. Deze locatie is als zacht plan zonder marktvraag uit de programmering gehaald.

De locatie HTCE-Zuid blijft als voorlopige reservering voor een eventuele uitbreiding van de High Tech Campus in de lucht (op 'oranje'). Alleen als de High Tech Campus in Eindhoven geheel gevuld is en er nog vraag is naar bedrijfsgrond (vanuit high tech gerelateerde bedrijvigheid) komt deze locatie in beeld. De campusterreinen zijn belangrijk voor onze regionale ambitie.

1.2 Financieel arrangement (voor Stedelijk Gebied Eindhoven)

1.2.1. Kosten voor enkele gemeenten, eerlijkeheidsbeginsel, iedereen profiteert.

De negen gemeenten van het stedelijk gebied hebben geconstateerd, dat de gemeenten waarvan bedrijventerreinen uit de markt worden genomen, financieel moeten inleveren. Omdat iedere gemeente profiteert van een 'sluitende' programmering is gezamenlijk besloten een financieel arrangement op te stellen dat uitgaat van bijdragen en tegemoetkomingen. Op basis van de gemeentelijke terreinen die uitgegeven mogen, wordt een tegemoetkoming betaald aan gemeenten met terreinen die uit de markt genomen worden.

1.2.2. *Kosten zo laag mogelijk gehouden.*

Het is niet de bedoeling dat de gemeenten winst maken door de tegemoetkoming. Het is een ondersteuning voor de gemeenten die financieel last hebben van het uit de markt halen van de terreinen.

De bestuurlijke lasten worden ook zo laag mogelijk gehouden door niet een fonds in te stellen maar door op één moment met elkaar af te rekenen.

1.2.3. *Alleen publiek eigendom betaalt.*

Het is erg lastig om bestaande afspraken met particuliere grondeigenaren te wijzigen om zo een bijdrage voor de regionale herprogrammering te krijgen. In dat kader is dan ook afgesproken dat er geen bijdrage zal worden gevraagd voor de private gronden, die worden uitgegeven. Deze gronden ontvangen ook geen tegemoetkoming als ze uit de markt worden gehaald.

1.2.4. *Enkele gemeenten treffen met de provincie een betalingsregeling.*

De provincie neemt ook haar verantwoordelijkheid in het programmeringstraject. In dat kader is zij bereid om met gemeenten een betalingsregeling te treffen, zodat het financieel arrangement ondersteunend aan de programmering gerealiseerd kan worden. De gemeenten die het betreft hebben ondertussen één op één afspraken gemaakt met de provincie.

Financieel arrangement (voor Waalre specifiek)

1.2.5. *Geen directe financiële gevolgen voor Waalre*

Voor de gemeente Waalre betekent het financieel arrangement dat er geen gelden worden ontvangen, maar ook niet worden betaald. Bij een eventuele ontwikkeling van de HTCE-Zuid op Waalres grondgebied is het aannemelijk dat de High Tech Campus deze ontwikkeling op zich neemt. Afdracht (van 10 euro per m²) is dan gezien particulier grondeigendom en particuliere ontwikkeling niet aan de orde.

1.3 Allonge op bestuursconvenant

1.3.1. *Aanpassing van het bestuursconvenant*

De gemeenteraden hebben in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven van 2013 afspraken gemaakt over een programmering voor bedrijventerreinen. Deze programmering wordt nu aangepast en er wordt een financieel arrangement toegevoegd. Om de set van afspraken die liggen onder de samenwerking actueel te houden is bijgevoegde allonge op het convenant gemaakt. Zo is ook in de toekomst helder wat de vigerende afspraken tussen de gemeenten zijn.

Basis onder het bestuursconvenant is dat de afspraken gemaakt worden in goed onderling vertrouwen tussen de negen gemeenten. Afspraak = afspraak. Er is geen bureaucratische boete of sanctiemethodiek in het bestuursconvenant of de allonge opgenomen. Indien aan de orde, gaan de gemeenten met elkaar in overleg.

1.4 Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties (voor Stedelijk Gebied Eindhoven)

1.4.1. *Ambitie*

De regio heeft de economische ambitie om in de top 10 te staan van de meest innovatieve regio's wereldwijd (top 3 van Europa). In de Brainport Next Generation Agenda en het Positionpaper Stedelijk Gebied is deze ambitie vertaald in een economische strategie: er is inzet nodig ter versterking van de werkgelegenheid, het stimuleren van innovatie en ketensamenwerking en het

(door)ontwikkelen van campussen en economische clusters. Deze opgave sluit naadloos aan bij de opgave die de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij van de provincie heeft gehad om de Brabantse economie te versterken. Hierbij ligt de focus van de BOM op het realiseren van groeiversnelling bij bedrijven binnen de topsectoren.

1.4.2. Kansen voor bestaande terreinen

De programmering bedrijventerreinen spreekt alleen over nieuw te ontwikkelen terreinen. Maar onze regionale ambitie beperkt zich niet tot deze nieuwe terreinen. Veel van de innovatie- en ontwikkelingskracht ligt op bestaande terreinen. Daarnaast is 40% van de werkgelegenheid in de regiogemeenten afkomstig van de bedrijventerreinen. In dat kader hebben de 9 gemeenten het plan opgevat om ontwikkelingen op bestaande terreinen te stimuleren.

1.4.3. Extra gelden van de BOM

Een van de doelstellingen van de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij is om de Brabantse economie te versterken. Hierbij ligt de focus op de economische topsectoren, ecosysteem ontwikkeling en het faciliteren van innoverende en groeiende bedrijven. In dit kader van het nieuwe Meerjarenprogramma van de BOM (2017-2020) heeft de BOM de expliciete opdracht gehad van de provincie om het ROW in samenwerking met het SGE op te zetten en invulling te geven. In het verlengde hiervan heeft de BOM toegezegd besluitvorming te zullen voorbereiden om € 4 miljoen te kunnen inleggen in het ROW, onder voorwaarde dat de gemeenten gezamenlijk eenzelfde bedrag investeren. Op deze wijze kan het bedrag van de 9 gemeenten worden verdubbeld en is er een substantieel bedrag dat kan worden ingezet voor de bestaande bedrijventerreinen.

1.4.4. Samenwerkingsconstructie

Het fonds zal *lean en mean* worden opgericht, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van aanwezige expertise en netwerken binnen de gemeenten en de BOM. Ten behoeve van de samenwerking richten de gemeenten en de BOM een B.V. ROW op die administratief onder de BOM zal worden gepositioneerd. De B.V. heeft geen eigen personeel in dienst, maar maakt slim gebruik van beschikbare capaciteit binnen de gemeenten en de BOM. Het fondsbestuur bestaat uit een door de gemeenten benoemde vertegenwoordiger en de directeur van de BOM. De aandeelhouders wijzen ieder een vertegenwoordiger aan die de rol van aandeelhouder/ toezichthouder vervult. Voor de gemeenten zijn dit de wethouders economische zaken en voor de BOM is dit de financieel directeur.

1.4.5. Het fonds moet uitgewerkt en opgezet worden in de lijn van de businesscase

Parallel aan de instemming van de 9 gemeenteraden met het Businessplan zal het Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties verder uitgewerkt worden. De colleges zijn bevoegd om de uitwerking verder te begeleiden. De gemeenteraden kunnen wel wensen en bedenkingen inbrengen tijdens de besluitvorming rondom het businessplan.

Besluitvorming binnen het bestuur van de BOM en de Raad van Commissarissen van de BOM vindt in een parallel traject plaats. De financiële afwikkeling zal daarop volgen.

Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties (voor Waalre specifiek)

2.1 De bijdrage vanuit Waalre is beperkt

Waalre wordt gevraagd om 86.000 euro bij te dragen aan het ROW. Op zich een behoorlijk bedrag, maar gerelateerd aan de totale omvang van het fonds van 8

mIn euro, gaat het over 1,1 %. De bijdrage wordt gedekt uit de bestemmingsreserve Regio fonds (zie ook paragraaf kosten en dekking).

Kanttekeningen

1.1. *Voorlopig geen nieuwe bedrijventerreinen in Waalre*

De consequentie van de programmering is dat er voorlopig geen bedrijventerrein meer in Waalre wordt ontwikkeld. Immers locatie Ekenrooi-Noord is geschrapt en de locatie HTCE-Zuid komt pas in beeld als de High Tech Campus in Eindhoven gevuld is. Hier is nog een behoorlijke uitbreidingsruimte voorhanden. Gezien onze ambitie om een mooie, groene woongemeente met een aantrekkelijk recreatief buitengebied te zijn, is de ontwikkeling van bedrijventerreinen niet direct van belang. Zeker gezien de nabijheid van werklocaties in de ons omliggende gemeenten.

1.2. *Worden er vanuit het ROW wel projecten in Waalre gefinancierd?*

Er bestaat een gerede kans dat er geen projectinitiatieven direct in Waalre worden gefinancierd. De investeringen zullen wel landen in het Stedelijk Gebied Eindhoven, m.n. op de bestaande bedrijventerreinen. Aangezien het SGE een verweven economisch systeem is, zijn deze investeringen positief voor het geheel en dus ook voor de bedrijven, werknemers en inwoners van Waalre.

Kosten en dekking

Algemeen

Alle drie de documenten hebben financiële consequenties. Zo zijn er gemeenten die door het niet meer realiseren van bedrijventerreinen tekorten op de grondexploitatie hebben. Ook zijn er gemeenten die nieuwe terreinen kunnen uitgeven en daar opbrengsten uit genereren. Daarnaast wordt er verzocht om over alle uit te geven gronden een bedrag in te leggen om de gedupeerde gemeenten enigszins financieel te ontlasten. Deze mogelijkheden of een combinatie van deze opties leidt bij iedere gemeente tot een andere optelsom. Daarnaast wordt voor het ROW een financiële bijdrage beoogd. De potentiële opbrengsten en kosten zijn voor iedere gemeente anders. Deze zijn in de diverse stukken terug te vinden.

Voor Waalre

De bijdrage vanuit de gemeente Waalre aan het Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties is 86.000 euro. Op basis van het Nota Kostenverhaal 2014 is er onder andere een 'Fonds kwalitatieve investeringen, Regiofonds' opgericht. Hieruit kunnen regionale investeringen worden gefinancierd die ten goede komen aan de kwaliteit van het woon-, leef en werkmilieu in Waalre (maar ook in andere gemeenten in de regio). Deze bestemmingsreserve Regio fonds zal door diverse (woningbouw)projecten komende jaren verder groeien. Momenteel is deze reserve gevuld met 233.000 euro. Er zijn dus voldoende middelen om een bijdrage aan het ROW te dekken.

Vervolprocedure en planning

Na instemming van de 9 gemeenteraden zal het Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties verder vorm krijgen. De financiële afspraken (arrangement) tussen de gemeenten zullen worden uitgevoerd op 1 juli 2017.

Communicatie

In het gehele traject rondom de programmering zijn marktpartijen en raadsleden actief geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van de drie documenten. Er zijn twee marktconsultaties georganiseerd en twee algemene raadsledenbijeenkomsten. Ook is de gemeenteraad in Waalre op 12 april 2016 en 13 september 2016 tijdens een raadsinformatiebijeenkomsten over het traject en voortgang geïnformeerd.

Na definitieve besluitvorming in de 9 raden zal deze mijlpaal actief worden gecommuniceerd.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Bijlage 1: Oplegnotitie (december 2016)
- Bijlage 2: Programmering bedrijventerreinen SGE 2016
- Bijlage 3: Programmering bedrijventerreinen SGE (bijlagenboek)
- Bijlage 4: Programmeringsoverzicht bedrijventerreinen SGE (tabel)
- Bijlage 5: Financieel arrangement (28 december 2016)
- Bijlage 6: Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties (ROW)
- Bijlage 7: Allonge op bestuursconvenant

Bijlagen ter informatie

N.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer