

Aan de Gemeenteraad

DATUM
25 mei 2023ONS KENMERK
2300041466BEHANDELD DOOR
F. Bouwmeester

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
(053) 481 87 45

ONDERWERP

Uitvoering aanbevelingen uit de evaluatie Technology Base op het gebied van de vestigingsvoorwaarden en effecten daarvan

Geachte leden van de Raad,

Inleiding

In deze brief willen we u informeren over de voortgang in de uitvoering van enkele aanbevelingen uit het evaluatierapport over Technology Base (Berenschot). Het gaat daarbij om de voorgestelde verbeteringen van de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. De GR en haar deelnemers (gemeente Enschede en provincie Overijssel) hebben daarin stappen gezet. Tegelijkertijd brengen deze stappen ook andere opgaven met zich mee. Die lichten we in deze brief toe.

Naar betere vestigingsvoorwaarden

Berenschot adviseerde in het evaluatierapport om de vestigingsvoorwaarden op drie onderdelen te verbeteren:

1. Meer ruimte voor productie bieden in het high-tech profiel van het gebied, conform het advies van de commissie van Wijzen in 2015;
2. Marktconforme parkmanagementvoorwaarden en -bijdrage vaststellen;
3. Marktconforme erfpachtvoorwaarden vaststellen.

Ad 1. Meer ruimte voor productie bieden in het high-tech profiel van het gebied

Op 16 mei jl. heeft uw raad unaniem ingestemd met een aanpassing van het bestemmingsplan voor het gebied. Dat geeft meer ruimte aan productie, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat productie altijd plaats vindt in samenhang met onderzoek en ontwikkeling (R&D). Het projectbureau werkt op dit moment aan een privaatrechtelijk afwegingskader om bij de uitgifte van kavels in het gebied strak te kunnen sturen op die samenhang tussen R&D en productie. Het bestuur van de GR neemt daarover in oktober van dit jaar een besluit.

Ad 2. Marktconforme parkmanagementvoorwaarden en -bijdrage vaststellen

Eind maart 2023 heeft het Dagelijks Bestuur van Technology Base een besluit genomen om marktconforme parkmanagementvoorwaarden vast te stellen. Ook gaf het bestuur opdracht om een parkmanagementorganisatie in te richten die zowel het verzorgend onderhoud van de buitenruimte gaat uitvoeren als de toegangscontrole gaat beheren. Binnen de vastgestelde parkmanagementbijdrage van € 0,75 per vierkante meter uitgeefbaar terrein kan de parkmanagementorganisatie de kosten daarvan structureel dekken.

Ad 3. Marktconforme erfpachtvoorwaarden vaststellen.

In 2018 besloot het bestuur van de GR tot een systeem van 50-jarige erfpacht. Dit systeem had als belangrijkste kenmerken:

- Looptijd 50 jaar;
- Structurele mogelijkheid te blijven sturen op het profiel van het gebied;
- Het grondeigendom blijft volledig bij de GR;
- De waardeestijging van de grond blijft binnen de GR;
- Jaarlijkse herziening van de canon (op basis van een prijsindexcijfer van het CBS);
- Tienjaarlijkse herziening van de canon op basis van die actuele grondwaarde en de actuele rente;
- Geen mogelijkheid tot afkoop van de canon.

Dit erfpachtsysteem is niet marktconform en een breekpunt voor mogelijke vestigers in het gebied. Daarom heeft het dagelijks bestuur van de GR op 31 maart 2023, na een brede afweging, ingestemd met een ander erfpachtsysteem. Dit is het systeem van eeuwigdurende erfpacht met de mogelijkheid voor investeerders/vestigers de canon af te kopen. Dit systeem blijkt succesvol bij de uitgifte van kavels op het Businesspark XL in Almelo.

De belangrijkste kenmerken van dit systeem van eeuwigdurende erfpacht zijn:

- Looptijd eeuwigdurend;
- De GR behoudt structureel de mogelijkheid om te sturen op het profiel van het gebied (dat is dus hetzelfde als in het 'oude' erfpachtsysteem);
- Het 'bloot' grondeigendom blijft bij de GR (dit systeem komt het dichtst bij overgang van het feitelijk eigendom naar de pachter);
- De waardeestijging van de grond gaat naar de pachter;
- De pachter heeft de mogelijkheid tot afkoop van de canon;
- Eenmalige vaststelling grondwaarde (bij uitgifte);
- Als een vestiger de canon niet afkoopt vindt tienjaarlijkse herziening van de canon plaats op basis van de actuele rente.

Betekenis van deze betere uitgiftevoorwaarde voor de GR en de deelnemers

Deze verbeteringen in de vestigingsvoorwaarden van Technology Base zijn belangrijk voor de gebiedsontwikkeling van de bedrijventerreinen op Technology Base.

Succesvolle gronduitgifte is nu mogelijk, onder voorwaarde van oplossing stikstofvraagstuk

Op basis van deze betere uitgiftevoorwaarden gaat de GR er in grondexploitatie 2023 vanuit dat ze in 2031 alle kavels in erfpacht heeft uitgegeven. Dit uitgiftetempo baseert de GR op marktonderzoek door het bureau Cushman & Wakefield. De GR noemt dit een behoedzaam uitgiftescenario. Omgevingsfactoren (zoals het economisch getij en het stikstofvraagstuk) kunnen dit uitgiftetempo beïnvloeden. De GR hanteert als randvoorwaarde voor het voorziene uitgiftetempo dat er in 2024 een oplossing komt voor het stikstofvraagstuk. De accountant van de GR kwalificeert dit tempo - onder dezelfde voorwaarde - als realistisch.

Stijging grondwaarde komt bij investeerders en/of vestigers terecht

De te verwachten stijging van de grondwaarde komt in dit stelsel terecht bij de investeerders en bedrijven die de kavels in erfpacht verwerven. De toekomstige grondwaardestijging komt dus niet bij de verpachtende partij terecht. Tot en met 2031 is de GR de verpachtende partij. Daar staat tegenover dat indien de GR het 'oude' erfpachtsysteem zou handhaven er weinig uitgifte van kavels plaats vindt. Met als gevolg forse tegenvallers in de grondexploitatie.

Na afronding van de gronduitgifte neemt de gemeente Enschede, zoals gebruikelijk, het gebied over

Het college heeft een principebesluit genomen dat de gemeente Enschede, na uitgifte van alle gronden en de daaropvolgende liquidatie van de GR, eigenaar wordt van de bedrijventerreinen van Technology Base. Het college gaat er dus ook van uit dat we, zolang de GR nog niet alle gronden heeft uitgegeven, samen met de provincie Overijssel deelnemers blijven in de GR.

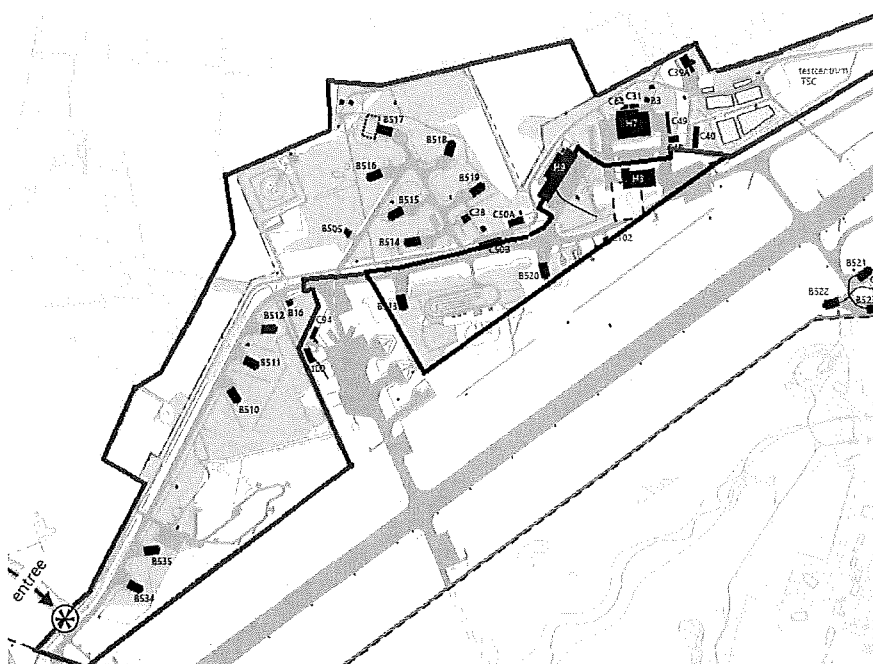
Het is een gebruikelijke aanpak dat de gemeente het beheer en onderhoud van de openbare ruimte overneemt na afronding van een gebiedsontwikkeling. Via een voorstel voor extra middelen (voor areaaluitbreiding) stelt de gemeenteraad, via de gemeentebegroting, daarvoor middelen beschikbaar. Het ligt in de rede dit voor Technology Base ook zo vorm te geven.

Het gaat hier om een ontwikkeling op middellange termijn (ingaaande 2032). Het is van belang dat de gemeente Enschede en de provincie Overijssel goede inhoudelijke en financiële afspraken maken over deze liquidatie. Eén van de zaken die we goed moeten regelen is onder welke voorwaarden wij eigenaar worden van (de buitenruimte in) het gebied.

Naar goede procesafspraken door vaststelling van een routekaart

De provincie Overijssel, de gemeenschappelijke regeling Technology Base en de gemeente Enschede hebben daarom een routekaart opgesteld. Die routekaart bevat procesafspraken over het uitwerken van het toekomstig eigendom van de bedrijventerreinen (inclusief die op het landzijdige deel van Twente Airport). Zie voor die terreinen het volgende kaartje.

figuur 1: De bedrijventerreinen op Technology Base



Toelichting:

De dikke rode lijn geeft de grenzen aan van het bedrijventerrein buiten de hekken van het vliegveld.

De dikke zwarte lijn geeft (ongeveer) de grenzen aan van het bedrijventerrein op het landzijdige deel van Twente Airport (op dit moment binnen de hekken van het vliegveld).

Wij hebben bij de voorbereiding van die routekaart aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn het eigendom (en dus ook het toekomstig beheer en onderhoud) van de buitenruimte op Technology Base over te nemen. De provincie heeft op haar beurt aangegeven bereid te zijn daarvoor een nog nader te bepalen financiële bijdrage te leveren. Dit gedurende een vooraf gezamenlijk te bepalen periode. Dit past bij de gedeelde verantwoordelijkheid voor de gebiedsontwikkeling van de beide deelnemers. Een provinciale bijdrage vindt ook steun in jurisprudentie over liquidatie van gemeenschappelijke regelingen.

Het is nog te vroeg om tot definitieve afspraken te komen. Daarvoor zijn we afhankelijk van op dit moment lopende processen. Zo werkt de GR op dit moment aan het toekomstperspectief voor de luchthaven en loopt er een verkenning naar samenwerking met marktpartijen. Deze ontwikkelingen hebben mogelijk invloed op de GR en de verantwoordelijkheden voor de buitenruimte rond de luchthaven. De effecten daarvan kunnen we nog niet overzien.

Het Dagelijks Bestuur van Technology Base en het college van Gedeputeerde Staten hebben inmiddels ingestemd met de routekaart. Wij hebben dat op 23 mei jl. gedaan. De routekaart vindt u als bijlage bij deze brief.

Vervolg

De komende maanden spelen de volgende ontwikkelingen op Technology Base:

- We geven uitvoering aan de motie 'Twente Airport' over een mogelijke terugkeer van een (beperkte of volledige) burgerluchthavenfunctie, naast het uit te werken (innovatieve) toekomstperspectief voor Twente Airport.
- Rond de zomer is de verkenning gereed over samenwerking met private partijen voor de exploitatie en ontwikkeling van Twente Airport. Vervolgens komen we mogelijk terecht in een onderhandelingsfase. De uitkomsten daarvan kunnen effect hebben op de omvang, de taken en de looptijd van de GR.
- Deze verkenningsfase leidt waarschijnlijk tot versnelling in de aangekondigde heroriëntatie van de provincie Overijssel over haar risicodragende rol in Twente Airport. Wij wachten die uitkomsten af.

Deze ontwikkelingen kunnen de stappen in de routekaart versnellen, veranderen en/of vertragen. Wij houden u op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen daarin.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgermeester,

(E.A. Smit)

(R.W. Bleker)