Raadsvergadering d.d. 26 september 2024.

Aan de raad,

Onderwerp
Convenant voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. In te stemmen met het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 1).
2. In te stemmen met de tot (maximale) garantstelling van € 300.000,-- , zoals omschreven in artikel 4.5 van het convenant, voor de duur van de werking van het convenant.

Samenvatting
De Convenantpartners – vooralsnog de 6 Peelgemeenten – hebben de ambitie om met elkaar een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Een regionaal bedrijventerrein is gewenst vanwege het gebrek aan bedrijfslocaties in de regio, terwijl de behoefte daaraan blijft groeien. Het creëren van meer ruimte voor nieuwe en bestaande bedrijven is een belangrijke opgave voor de regio. Met een regionaal bedrijventerrein willen de Convenantpartners bijdragen aan een levendige regio om te wonen en te werken. De Convenantpartners willen in dit Convenant afspraken maken en vastleggen over het verdere proces om te komen tot een definitieve samenwerking.

Aanleiding
Sinds 2019 loopt er een onderzoek door de zes Peelgemeenten – samen met de provincie, het waterschap en Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) – naar de locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. De ambitie van de 6 Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren is vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Het regionaal bedrijventerrein (RBT) moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als het SGE bedienen.

Vanwege het locatieonderzoek voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost is in september 2023 door de colleges van de grondgebied-gemeenten Someren en Helmond het voorlopige voorkeursrecht Gemeenten conform de destijds geldende Wvg[1] gevestigd op de gecombineerde voorkeurslocatie Lungendonk/Varenschut. Vervolgens is op 7 december 2023 in Helmond het voorkeursrecht door de gemeenteraad bekrachtigd. In Someren heeft dit op 14 december 2023 plaatsgevonden door een geamendeerd raadsbesluit, waarin o.m. opgenomen dat:

- het Wvg-gebied Lungendonk met ca. 50 ha verkleind wordt, zodat het combineerde Wvg-gebied Lungendonk-Varenschut dan 100 ha bruto bedraagt[2];
- uiterlijk in de Somerense raad van juli 2024 een (concept) model gepresenteerd wordt, met daarin ten minste:

[1] Nu hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.
[2] Hoofdzakelijk om tegemoet te komen aan levende bezwaren bij inwoners van Someren, voornamelijk dat de beoogde omvang van 150 ha als niet passend bij de schaal van Someren wordt ervaren. Deze afschaling is in februari 2024 geëffectueerd waarover de raden per RIB zijn geïnformeerd (evenals bij de voorlopige Wvg-vestiging in sept. 2023 en de definitieve vestiging dec. 2023).

- een samenwerkingsovereenkomst van de deelnemende gemeentes;
- een exploitatiebegroting voor de planvormingsfase;
- een organisatie-opzet.

De stuurgroep heeft besloten om de samenwerking tussen de deelnemende gemeenten tot uitdrukking te brengen in het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost dat inmiddels ook ondertekend is (bijlage 1). De werkingsduur hiervan is tot 1 juli 2025, maar de stuurgroep is van mening dat een eerste proeve van een definitieve samenwerkingsovereenkomst (SOK) eind 2024 beschikbaar moet zijn. Het convenant is dus enkel de voorloper van de SOK en geeft de stuurgroep de tijd om tezamen met alle stakeholders te komen tot een samenwerkings-model, inclusief een uitgewerkt governance-model en keuze voor een samenwerkingsvehikel. Daarnaast voorziet het convenant in een afsprakenkader, waarin het (financiële) risico voor elke deelnemer tot het moment van de totstandkoming van de SOK is gemaximeerd. Hierin voorziet het convenant in het eerste element wat gevraagd wordt in het concept-model in het amendement.

In 2024 is door de RBT-projectorganisatie aan de drie onderdelen uit het concept-model voor de Somerense raad gewerkt. Daarbij is geconstateerd dat voor de SOK het belangrijk is dat de kring van deelnemende partijen zich een definitief oordeel moet kunnen vormen over een aantal belangrijke zaken, zoals het beoogde profiel van het terrein, de wijze van acquisitie, het governance model, de samenwerkingsvorm en de wijze van financiering. Deze werkzaamheden zijn in volle gang en zullen worden meegenomen in de SOK later dit jaar. Een belangrijke reden daarvoor is dat verdere optimalisatie werkzaamheden in planologische en financiële zin benodigd zijn, maar ook afspraken met SGE en de provincie, welke gericht zijn op lastenverlichting van de projectkosten en risico reductie, vergen tijd. Op basis hiervan wordt voorzien dat duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK pas in het najaar 2024 te verwachten is.

De gemeenteraad van Someren heeft op 4 juli jl. een positief besluit over het concept-model genomen, met daarin opgenomen het door de colleges van de Peelgemeenten getekende convenant.

Beoogd effect en/of resultaat
Dit convenant vormt de opmaat naar wat moet leiden tot een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Als zodanig benadrukt het convenant het samenwerkingselement tussen de zes partners (zolang de kring der participanten ook van buiten de Peelregio nog niet definitief is). Ook regelt het, in geval dat samenwerking in een regionaal bedrijventerrein niet tot stand komt, de onderlinge afspraak dat de convenant-partners zich gezamenlijk garant stellen voor de onrendabele top en bijkomende kosten vanwege aankopen die voortvloeien vanuit de Wvg-vestiging Lungendonk/Varenschut, voor wat betreft de periode dat er tussen hen nog geen definitieve overeenstemmingovereenkomst (SOK) is over de beoogde samenwerking. Daarmee vormt het convenant een overbruggingsregeling om de grondgebied gemeenten comfort te bieden zolang er nog geen definitieve SOK is.

Argumenten

1. <u>Samenwerkende partners</u>
   Dit betekent dat de in de convenant samenwerkende partners als dragende organisaties worden gezien. Toelating van andere (uitsluitend publieke) partners van

buiten de Peel in de aanloop naar de SOK wordt als mogelijkheid open gehouden. Dat betekent niet dat toekomstige partijen automatisch de afspraken van dit convenant moeten volgen. Daarover moeten t.z.t. afspraken worden gemaakt. Onderscheid kan later in de SOK worden gemaakt tussen faciliterende partners en risicodragende partners.

2. Nadere optimalisaties noodzakelijk
   Om tot een eerste inschatting te komen over een verwacht financieel resultaat is ingezet op een onderzoek naar een zo optimaal mogelijk uitgiftepercentage en zijn onafhankelijke grondprijsadviezen opgevraagd.
   Daarnaast is uit contacten met de provincie Noord-Brabant gebleken dat men de mogelijkheden wil beschouwen te financieren met een korting op de door ons gehanteerde marktconforme rente. Besluitvorming hierover dient echter plaats te vinden langs de weg van een wensen & bedenkingen-procedure in Provinciale Staten, met een verwachte doorlooptijd tot eind van het jaar.

   Door de stuurgroep zijn een aantal verdere optimalisatie taken genoemd, welke nu ambtelijk worden uitgewerkt. Dat zijn bijvoorbeeld: een gefaseerde ontwikkeling waardoor dure verwerving verder in de tijd weggezet kunnen worden, relatief duur te verwerven percelen aan de rand van de N612 onderbrengen bij het MIRT-project van een eventuele verbreding van de N612, eigenaren met dure grondposities het recht van zelfrealisatie te gunnen, en waterberging realiseren buiten het plangebied.
3. Organisatieopzet
   Om tot een organisatieopzet te komen voor de fase na het convenant, is door bureau AKD geadviseerd over de geschiktheid van verschillende samenwerkingsvormen, een publiekrechtelijke samenwerking dan wel een privaatrechtelijke rechtsvorm (er wordt dieper ingegaan op de kenmerken van de verschillende typen gemeenschappelijke regelingen, de besloten vennootschap (BV), de coöperatie en de stichting). Plenaire bespreking in de stuurgroep hiervan komt aan de orde in de tweede helft van 2024, samenhangend met het uitwerken van de SOK en de begrotingsopzet.
4. Een ondertekend convenant
   Niet alleen een positief collegebesluit van de Peelgemeenten maar ook een getekend versie van het convenant is nodig om voor de grondgebied-gemeenten de verlangde support voelbaar en tastbaar te maken. Het Convenant is inmiddels ondertekend door de Peelgemeenten.
5. Risico gemaximeerd
   Het afwentelen van het risico van de onrendabele top als gevolg van een mogelijk stopzetten van het project wordt gemaximeerd. Dit is toegevoegd in artikel 4.5 van het convenant.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. Niet instemmen met Convenant
   Het niet ondertekenen van het convenant heeft consequenties. Op de eerste plaats komt de samenwerkingsgeest van De Peelgemeenten onder druk te staan. Het samenwerkingsverband van de Peelgemeenten, juist opgericht om gemeente-overstijgende ontwikkelingen en projecten vanuit een gezamenlijke kracht aan te kunnen gaan, zal qua geloofwaardigheid en daarmee slagkracht inboeten. Het vermogen om andere toekomstige ontwikkelingen op sub-regionale schaal via het samenwerkingsverband aan te kunnen gaan, zal sterk ondermijnd worden.

2. Convenant verwerpen is mogelijk bedrijvigheid verliezen
   Op de tweede plaats brengt het niet-tekenen van het convenant verder grote risico's met zich mee. Voor de grondgebied-gemeenten kan dit gebrek aan support er toe leiden dat de Wvg niet gecontinueerd wordt waarmee de kans een regionaal bedrijventerrein te kunnen realiseren voor de korte termijn verkeken is. Waarschijnlijk ook voor de lange termijn daar een alternatieve oplossing voor een aaneengesloten terrein niet voorhanden lijkt te zijn (vanuit de provincie is aangeven dat een opgesplitst terrein niet tot de mogelijkheden behoort). Ondernemers kunnen door de ontstane impasse als gevolg van het verwerpen van het convenant niet op middellange termijn hun groeiplannen uitvoeren. Snel groeiende, innovatie bedrijven zullen zo mogelijk uit de Peelregio verdwijnen met verlies van hoogwaardige werkgelegenheid en technologie. De Peelregio blijft zo staan, of valt verder terug, en verliest daarmee de aansluiting met de Brainport-ontwikkeling.

   Breder dan het benoemde aspect van de overbrugging tot een samenwerkingsovereenkomst gaat het bij het ondertekenen van het convenant onderliggend om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein an sich, waar ondernemers van de regio De Peel en de oostflank van het SGE zich kunnen vestigen. Vooral kan hiermee ruimte geboden worden aan de groei van lokaal (stuwend) mkb bedrijven die nauw verbonden zijn met het high-tech-ecosysteem van de Brainport, in de agrarische-, bouw- en (slimme) maakindustrie. Niet alleen is dit nodig om de groei in de regionale bedrijvigheid de komende jaren en decennia te kunnen faciliteren, ook gaat hierdoor doorstroming en schuifruimte ontstaan op de lokale bedrijventerreinen t.b.v. van start-ups en bedrijven die lokaal willen uitbreiden.

   De realisatie van een regionaal bedrijventerrein is een van de belangrijkste opgaves en kansen voor 'Werken' opgenomen in de ontwikkelstrategie De Peel en de belangrijkste actie voor de strategie Leef- en vestigingsklimaat in Economische Agenda De Peel 2022-2027. Door de ontwikkeling behouden we De Peel als aantrekkelijke vestigingslocatie binnen Brainport (zowel voor bedrijven als bewoners). Het convenant is een noodzakelijke stap richting de SOK en uiteindelijke realisatie van het regionaal bedrijventerrein.
3. Effect afschaling
   De Somerense raad heeft in december 2023 de Wvg-Lungendonk onder voorwaarden bekrachtigd, w.o. dat het aanvankelijk gebied met ca. de helft afgeschaald wordt. Dit om tegemoet te komen aan bezwaren in de raad en onder bewoners o.a. om het beslag op flora en fauna te beperken. Het Wvg-gebied wat gehandhaafd is gebleven, ten oosten van de weg de Lungendonk, bevat daarmee de duurdere verwervingen. Hoewel niet becijferd is een bijkomend effect van de afschaling daarmee een minder gunstig grex-resultaat.

Financiën

Elke gemeente draagt jaarlijks bij aan de kosten van het proces, wat uiteindelijk leidt tot een gedragen projectorganisatie, een projectbegroting, een samenwerkingsmodel, en de inrichting van het samenwerkingsvehikel. Ook de planvorming met de daarvoor benodigde onderzoeken en ondersteuning door externe specialisten behoort daarbij. De bijdragen van € 100.000,-- per gemeente (toegezegd voor 2023, 2024 en 2025) zijn volgens de meerjarenplanning toereikend voor de gestelde procesdoelen.

De kosten die moeten worden gemaakt vanwege de aankopen van onroerende zaken vanuit de Wvg-vestiging Lungendonk/Varenschut door de grondgebied-gemeenten Someren en Helmond, vallen buiten de procesdoelen. De grondgebied-gemeenten zullen deze aankopen tot het moment van de SOK aankopen/financieren volgens hun eigen reguliere wijze. De waarden en bezittingen zullen te zijner tijd worden overgeheveld in het samenwerkingsvehikel. Daarvoor worden in de SOK de nodige afspraken opgenomen.

De grondgebied-gemeenten lopen enkel risico in het geval de SOK – om wat voor reden dan ook – niet tot stand komt. In dat geval voorziet het convenant in een afrekening van de overheadkosten, welke in normale situaties niet zijn zouden zijn gemaakt. In het voorkomende geval wordt dit risico becijferd op basis van de gemaakte afspraken in het convenant. Het risico dat elke gemeente daarbij loopt is gemaximeerd tot € 300.000,-.

Het geprognosticeerde (ruwe eerste) financiële resultaat van ca. € 25 miljoen verlies behoeft nadere optimalisatie. Elke eventuele korting vanuit de provincie op de marktconforme rente met een procentpunt, levert een lastenverlichting van ca. € 6,5 miljoen op. Met de resultaten van de verdere nog openstaande optimalisaties kan dit leiden tot een naar evenwicht tenderend grex-resultaat. Deze resultaten dienen te worden verwerkt in de definitieve projectbegroting, welke te zijner tijd tezamen met de samenwerkingsovereenkomst (SOK) door de stuurgroep RBT begin 2025 aan de colleges wordt aangeboden voor definitieve besluitvorming tot samenwerking.

Voor de goede orde wordt benadrukt dat het voorlopig geprognosticeerde verlies in geen enkel verband staat met het risico dat een gemeente nu loopt, indien en zolang de werkingssfeer van het convenant voortduurt. Dit verlies dient op de eerste plaats nog verder te worden geoptimaliseerd en op de tweede plaats maakt het projectresultaat te zijner tijd pas deel uit van de SOK.

Communicatie
Na de ondertekening van het convenant door de colleges van de Peelgemeenten zijn de raden per RIB hierover geïnformeerd.

Uitvoering
Nu er een convenant aangegaan is door de colleges, en het raadsbesluit van 4 juli jl. in Someren is genomen, werkt de stuurgroep tezamen met alle stakeholders verder aan een samenwerkingsmodel, inclusief een uitgewerkt governance model en keuze voor een samenwerkingsvehikel met rechtspersoonlijkheid. Verdere duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK is pas in het najaar 2024 te verwachten.

De in het voorjaar nieuw aangetreden procesmanager werkt aan de opzet van een projectorganisatie en tevens aan de uitwerking van de overige “draaiknoppen”. Tevens zet hij onderwerpen als de verwervingsstrategie en het proces ontwerp/omgevingsplan verder in gang.

Bestuurlijke kartrekkers zijn Tom Oomen (wethouder Deurne) en John Bankers (wethouder Asten). Ambtelijke opdrachtgevers zijn Robbert Halffman (gemeentesecretaris Deurne) en Nick Scheltens (gemeentesecretaris Geldrop-Mierlo).

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost
2. Uitgangspunten principe schetsontwerpen RHDHV
3. Advies Samenwerkingsvorm regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost AKD
4. Grondprijsadvies Gloudemans
5. Grondprijsadvies Stec

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



Y.C.M.G. de Boer