



Datum besluitraad	: 30 mei 2017	Datum oordeelraad	: 9 mei 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 11 april 2017
Volgnummer	: 17bs00025 / 17.047	Programma begroting	: 9 economie
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: P. Wijman		
E-mail steller	: Marlon.Hulshorst@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven

#### Samenvatting

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken samen aan een zo goed mogelijk vestigingsklimaat voor bedrijven in deze gemeenten. Om de regionale Brainportambities waar te kunnen maken en werkgelegenheid, innovatie en economische toegevoegde waarde te bevorderen is een voorstel uitgewerkt voor de herprogrammering van de bedrijventerreinen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Daarnaast wordt een Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties voorgesteld dat kansen creëert en vernieuwing stimuleert op bestaande bedrijventerreinen.

#### Beslispunten

In te stemmen met het totale afsprakenpakket, bestaande uit:

- a. programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016
- b. financieel arrangement programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016
- c. businessplan Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties SGE inclusief financiering
- d. allonge behorende bij het Bestuursconvenant 2013

#### Inleiding

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het gebied functioneert als een economische en maatschappelijke eenheid, een Daily Urban System. Dit vraagt om een geïntegreerde bovenlokale aanpak.

In het bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven zijn afspraken vastgelegd op het gebied van Wonen, Werken en Voorzieningen die de basis vormen voor de gezamenlijke opgave van de stedelijke regio. Op het gebied van bedrijventerreinen omvat dit de volgende elementen:

- Programmering: het aanbod aan bedrijventerreinen moet afgestemd zijn op de vraag (kwalitatief en kwantitatief);
- 1-loket: ondernemers moeten op de beste wijze worden gefaciliteerd bij de zoektocht naar de meest passende vestigingslocatie;
- Gemeenschappelijke grondprijssystematiek: er wordt samenhang gerealiseerd in het aanbod van gelijkwaardige terreinen.

In de afgelopen periode is met marktpartijen samengewerkt aan regionale plannen om de kwalitatieve en kwantitatieve mismatch tussen aanbod en vraag van bedrijventerreinen op te lossen. Dit heeft geleid tot afspraken die deze mismatch oplossen en bovendien voldoende flexibiliteit geven om adequaat op ontwikkelingen te kunnen reageren.



Het totaalpakket omvat de volgende voorstellen:

- (Her-) Programmering bedrijventerreinen SGE 2016
- Financieel arrangement
- Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties

Het stedelijk gebied Eindhoven loopt hierin in landelijk perspectief voorop en heeft een bijzonder resultaat behaald, dat niet alleen goed is voor het SGE maar ook voor Veldhoven omdat we het aanbod van terreinen nu meer op elkaar is afgestemd. Tevens wordt flexibiliteit en adaptiviteit ingebracht met een methodiek waarbij periodiek wordt gekeken naar de kwaliteit en kwantiteit van alle bedrijventerreinen in het SGE.

## **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven

## **Beoogd effect**

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**

- a.1 Deze programmering is de afstemming van aanbod op de marktvraag*  
In het verleden werd per gemeente veelal ruimtelijk naar bedrijventerreinen gekeken. Dit is eigenlijk onlogisch. Op basis van marktanalyse zijn nu keuzes gemaakt en bestemmingen toegedeeld. De terreinen die nu direct uitgeefbaar zijn ('op groen gezet') voorzien in de vastgestelde marktbehoefte.
- a.2 Deze programmering geeft invulling aan de 'Ladder van Duurzame Verstedelijking'*  
Het ruimtelijke instrument 'Ladder van Duurzame Verstedelijking' is voor de provincie een belangrijk instrument bij de toetsing van plannen. Als een plan niet voldoet aan deze Ladder is het zeer waarschijnlijk dat de provincie negatief oordeelt over het plan.  
Doordat deze programmering aansluit bij de wens van de provincie om de hoeveelheid terreinen aan te passen aan de vastgestelde marktbehoefte vormt dit een robuuste onderbouwing voor de Ladder.
- a.3 In de programmering zijn 'Specials' opgenomen om de regionale ambitie waar te maken*  
Om de economische ontwikkeling van de Brainportregio mogelijk te maken moet er fysiek ruimte gereserveerd worden voor 'Specials'.  
Voor Veldhoven betreft dit 8,3 ha op de Run 6000 voor de Health Innovation Campus en 3,5 ha op De Run 7000 ten behoeve van toekomstige uitbreiding van ASML.  
Daarnaast is 15 ha op Habraken benoemd tot special Circulaire economie. Dit geeft Veldhoven kansen voor een nieuwe profilering en betekent dat vanuit het SGE de concentratie van circulaire bedrijvigheid in Veldhoven komt.



- a.4 Er is flexibiliteit ingebouwd om sneller te kunnen reageren op ontwikkelingen*  
De economie ontwikkelt zich sneller dan de prognoses kunnen voorspellen. Daarom is een kleine voorraad aan bedrijventerrein achter de hand gehouden die bij een plotselinge vraag ook ingezet kan worden. Daarnaast draagt de gebruikte methodiek die periodiek wordt toegepast ook bij aan het niet alleen in tijd maar ook in ruimte flexibel meebewegen met de marktontwikkelingen om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.
- b.1 De gemeenten die gronden schrappen ontvangen een tegemoetkoming in de kosten*  
Enkele gemeenten in het stedelijk gebied moeten financieel meer inleveren dan andere gemeenten. Omdat iedere gemeente profiteert van een 'sluitende' programmering is gezamenlijk besloten een financieel arrangement op te stellen waarbij gemeenten die gronden schrappen een tegemoetkoming ontvangen om de pijn te verzachten.
- b.2 De bestuurlijke lasten zijn zo laag mogelijk gehouden*  
De bestuurlijke lasten worden zo laag mogelijk gehouden door niet een fonds in te stellen maar door op 1 moment (1 juli 2017) met elkaar af te rekenen.
- b.3 Er worden alleen bijdragen gevraagd voor gronden die publiek eigendom zijn*  
Teneinde tot een eenvoudige transparante oplossing te komen, is de regeling afgestemd op gronden in publiek eigendom. Afspraken met private partijen worden door individuele gemeenten, indien van toepassing, gemaakt.
- c.1 Een regionaal ontwikkelingsfonds werklocaties (ROW) creëert kansen voor bestaande terreinen*  
De programmering bedrijventerreinen gaat alleen over nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Maar veel van de innovatie- en ontwikkelingskracht ligt op bestaande terreinen. Om ontwikkelingen op bestaande terreinen te stimuleren wordt een ROW ingesteld waarin het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) samenwerken om (her)ontwikkelingsprojecten te realiseren.
- c.2 Een ROW helpt bij het behalen van de regionale economische 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 bestaande en nieuwe campussen en economische clusters. Een regionaal ontwikkelingsfonds helpt om die zaken te realiseren.
- c.3 BOM investeert extra gelden in het regionaal ontwikkelingsfonds*  
Een van de doelstellingen van de BOM is het om de Brabantse economie te versterken. In het kader van het nieuwe Meerjarenprogramma van de BOM (2017-2020) heeft de BOM de expliciete opdracht gehad van de provincie om in samenwerking met het SGE het ROW op te zetten en invulling te geven. In het verlengde hiervan wil de BOM € 4 miljoen in het ROW investeren op voorwaarde dat gemeenten een zelfde bedrag inleggen. Voor Veldhoven brengt dit extra kansen met zich mee voor bedrijventerrein De Run.
- c.4 Het ROW is een samenwerkingsconstructie tussen gemeenten en de BOM*  
Het fonds wordt *lean en mean* opgericht, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van aanwezige expertise en netwerken binnen de gemeenten en de BOM. Er wordt een BV ROW opgericht met een door de gemeenten



benoemde vertegenwoordiger en de directeur van de BOM als fondsbestuur. De wethouders economische zaken van de 9 gemeenten vervullen de rol van aandeelhouder/toezichthouder.

- d.1 De allonge vormt een actualisering 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 afspraken die onder de samenwerking liggen actueel te houden is bijgevoegde allonge op het convenant gemaakt.

## **Kanttekeningen en risico's**

- a.1 Er is een mogelijkheid dat niet alle gemeenten binnen het SGE positief besluiten over (alle onderdelen van) de herprogrammering*  
Elke gemeente dient individueel te besluiten over de voorstellen rondom de herprogrammering. Inmiddels hebben alle 9 colleges van B&W en de gemeenteraden van Eindhoven, Geldrop-Mierlo en Waalre positief besloten over de herprogrammering.
- b.1 Wij nemen hiermee de volledige financiële verantwoordelijkheid*  
De gemeente heeft een groot deel van de gronden van Habraken in eigendom. Een deel is in bezit van particuliere eigenaren. Bij de verdere uitwerking van de programmeringsafspraken wordt gekeken naar een homogene ontwikkeling van Habraken en de consequenties hiervan voor zowel gemeente als particuliere eigenaren. Omdat de particuliere eigenaren tijdig zijn geïnformeerd is het planschaderisico nihil.
- b.2 Het volledige bedrag van de financiële consequenties is nog niet bekend*  
De voorstellen leiden tot meer duidelijkheid voor Habraken. Daarom kan een deel van de verliesvoorziening Habraken vrijvallen. Dit wordt verwerkt in de jaarrekening 2016.  
Een visie op de verdere invulling van Habraken inclusief mogelijkheden voor circulaire economie en verdere financiële consequenties wordt in de loop van 2017 voor besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

## **Financiën**

Instemmen met de programmeringsafspraken heeft financiële consequenties.

Voor Veldhoven betekent dit:

- voor de 12,6 hectaren direct uitgeefbare grond een betaling van -/- € 1,26 mln
  - voor de 15 hectaren te schrappen grond een ontvangst van € 3,29 mln
- Dit betekent per 1 juli 2017 een ontvangst van € 2,03 mln

Daarnaast wordt van Veldhoven een bijdrage van in totaal € 327.000 (verdeeld over periode 2017-2019) voor het ROW gevraagd. Dekking hiervoor kan gevonden worden in de te ontvangen gelden vanuit het financieel arrangement.

De programmering heeft ook personele consequenties voor Veldhoven: er moet ambtelijke capaciteit vrijgemaakt worden om nieuwe bestemmingsplannen te maken en zorg te dragen voor een goede andere invulling van de te schrappen hectaren op Habraken. Ook de special circulaire economie die mogelijk op Habraken komt vraagt de komende jaren om nader onderzoek en verkenning en actieve acquisitie. Het resterende te ontvangen bedrag wordt aan de vrije reserve toegevoegd.





## **Communicatie en samenspraak**

Gedurende het proces rondom de programmering zijn marktpartijen en raadsleden van alle gemeenten actief geïnformeerd en betrokken. Er zijn twee marktconsultaties georganiseerd en twee algemene raadsledenbijeenkomsten. Daarnaast zijn in Veldhoven in oktober 2016 twee besloten bijeenkomsten georganiseerd waarbij door uw raad is gediscussieerd over vraagstukken rondom werken en wonen.

## **Uitvoering / planning**

Per 1 juli 2017 worden de financiële afspraken tussen de gemeenten uitgevoerd, te weten de tegemoetkoming in kosten voor het schrappen van gronden en een bijdrage voor het ROW. Het ROW krijgt in de loop van 2017 verder vorm.

Lokaal wordt na positieve besluitvorming het proces rondom de verdere invulling van Habraken en de consequenties hiervan verder opgepakt.

In 2020 worden de programmeringsafspraken geëvalueerd en waar nodig bijgesteld met toepassing van dezelfde methodiek.

## **Bijlagen**

1. Oplegnotitie ten behoeve van programmering bedrijventerreinen, financieel arrangement en regionaal ontwikkelingsfonds werklocaties
2. Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016
3. Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven Bijlagenboek
4. Programmering SGE 2016 excelbestand
5. Financieel arrangement bij Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016
6. Businessplan Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties
7. Allonge Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven 2016 en bijbehorend financieel arrangement

## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

## **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester