



Datum besluitraad	: 5 oktober 2021	Datum oordeelraad	: 14 september 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 27 juli 2021
Volgnummer	: 21bs00082 / 21.085	Programma begroting	: 3 economie
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 3.1
Portefeuillehouder	: V. van Wieren		

Adviesnota raad

Vaststellen programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021

Beslispunten

1. De programmering werklocaties SGE inclusief financieel arrangement zoals vermeld in de bijlage 'Programmering werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' vast te stellen, waarbij:
 - a. De Run 7000 het stempel oranje behoudt,
 - b. Habraken A gedeeltelijk het stempel donkergroen en gedeeltelijk lichtgroen krijgt,
 - c. Habraken B het stempel lichtgroen circulair krijgt,
 - d. Habraken B+C het stempel lichtgroen functioneel grootschalig krijgt,
 - e. Health Innovation Campus het stempel oranje behoudt,
 - f. Uitbreiding De Run 2000 het stempel lichtgroen krijgt.
2. Het financieel arrangement programmering werklocaties SGE 2016 in te trekken.
3. De financiële consequenties van deze programmering te verwerken in de programmabegroting 2022-2025.

Inleiding

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) werken de negen gemeenten samen op de thema's Economie, Wonen, Voorzieningen & Evenementen en Ruimte. In de Samenwerkingsagenda 2018-2025 hebben de gemeenten binnen het thema Economie onder andere afgesproken dat we de volgende stap zetten in de programmering van werklocaties. Het doel hiervan is dat het bedrijfsleven zo optimaal mogelijk bediend wordt in hun vraag naar goede huisvesting. Als samenwerkende gemeenten realiseren we ons dat de lokale en regionale economie zich niet aan gemeentegrenzen houdt. Bedrijven doen zaken met andere bedrijven die in andere gemeenten liggen en de werknemers van deze bedrijven wonen weer in een andere gemeente. We spreken daarom ook wel van een ecosysteem. Om dit ecosysteem te faciliteren, werken we 'als ware we één gemeente' en beconcurreren elkaar niet. Alleen op deze manier kunnen we de economie in onze regio goed faciliteren.

Tot 2016 bepaalde de provincie de programmering van bedrijventerreinen in de regio. Vanaf 2016 is de afspraak gemaakt met de provincie dat de subregio's in zuidoost Brabant zelf met een breed gedragen voorstel kunnen komen voor de programmering, waarmee de provincie dan kan instemmen. In 2016 hebben we daarom in het SGE afspraken gemaakt over de programmering van nieuwe bedrijventerreinen en hierbij een apart financieel arrangement vastgesteld. Op dat moment was er sprake van een overaanbod van nieuwe bedrijventerreinen in de regio en een mismatch als het gaat om de aard en soort terreinen die werden aangeboden. In de afspraken uit 2016 zijn veel hectaren uit de markt genomen. De nieuwe prognosecijfers van de provincie en nieuwe inzichten van gemeenten vragen nu om een actualisatie van de programmering. Dat betekent dat er gezamenlijk keuzes gemaakt moeten worden om het aanbod beter te laten aansluiten bij de vraag. In de 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' zijn deze keuzes vertaald.



Beoogd effect

Het realiseren van een optimaal vestigingsklimaat voor bedrijven in het Stedelijk Gebied Eindhoven. We bieden hiermee voldoende ruimte voor bedrijven, passend bij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, met een bijbehorend financieel arrangement.

Argumenten

1.1. Door de programmering te baseren op het middenscenario spelen we in op de behoefte aan een goed en flexibel vestigingsklimaat.

De programmering voor bedrijventerreinen herbergt enige flexibiliteit. Dat is ook nodig omdat de markt dagelijks verandert. Om te voorkomen dat deze programmering te rigide wordt, kiezen we ervoor om rekening te houden met 'schuifruimte'. Deze 'schuifruimte' staat in feite op 'oranje'. Dat betekent dat als plannen voor deze schuifruimte in aanmerking willen komen, deze altijd met een goed kwalitatief onderbouwd voorstel aan het portefeuillehoudersoverleg Economie van het SGE moeten worden voorgelegd. Alleen als het poho Economie unaniem akkoord gaat met het voorstel kan het plan worden gerealiseerd. Deze uitzonderlijke mogelijkheid is enkel bedoeld voor specifieke casussen van bedrijven. In alle andere gevallen moet een verkleuring van oranje terreinen naar groen, naast een unaniem besluit van het poho, worden afgestemd met de provincie en de andere subregio's in Zuidoost-Brabant.

1.2. Er wordt geen extra ruimte gereserveerd voor grootschalige logistiek, met uitzondering als het aantoonbaar toegevoegde waarde heeft voor het Brainport ecosysteem.

De regio wil zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte in het SGE. Om die reden is afgesproken om terughoudend om te gaan met het toelaten van grootschalige logistiek en verdere verdozing van het landschap. Dat is de reden dat er geen extra ruimte wordt gereserveerd voor grootschalige logistiek, met uitzondering als het aantoonbaar een toegevoegde waarde heeft voor het Brainport ecosysteem.

Het verschil tussen het middenscenario en het hoge scenario, hetgeen we hanteren als flexibele schil, wordt in de prognoses voor een deel verklaard door de groei van grootschalige logistiek. Terreinen die zich lenen voor dit werkmilieu kunnen buiten de programmering voor het werkmilieu Functioneel Grootschalig worden gehouden. In de programmering zijn deze terreinen als een apart werkmilieu opgenomen; Grootschalige Logistiek. Het betreft hier GDC Acht in Eindhoven en het terrein Westfields 3 in Oirschot. Westfields 3 is een toevoeging t.o.v. de programmering 2016. In de 'Programmering werklocaties SGE 2021' zijn de voorwaarden waaronder Westfields 3 tot ontwikkeling gebracht wordt nader uitgewerkt. Daarbij wordt onder meer in gegaan op Brainport gelieerde logistiek en vraaggericht ontwikkelen.

1.3 In de programmering 2021 biedt de extra kleur 'lichtgroen' in het stoplichtenmodel de mogelijkheid om beter grip te houden op het uitgiftetempo en kwalitatieve randvoorwaarden.

Er wordt bij de nieuwe programmering gewerkt met de kleurcodes rood, oranje, lichtgroen en donkergroen. 'Rood' staat voor niet uit te geven gronden. 'Oranje' voor op termijn mogelijk beschikbaar komende gronden. 'Lichtgroen' voor gronden die regionaal akkoord zijn, maar nog niet direct uitgeefbaar zijn. Voor deze terreinen gelden beperkingen c.q. nadere afspraken (deze zijn vermeld in de bijlage van de programmering 2021). Voordat lichtgroene terreinen omgezet kunnen worden naar donkergroene terreinen moet dat in het portefeuillehoudersoverleg Economie SGE worden gemeld. 'Donkergroene' gronden zijn regionaal akkoord en kunnen direct uitgegeven worden. In de programmering 2021 zijn er geen 'rode' terreinen opgenomen.



Voor de Veldhovense terreinen zien we t.o.v. de programmering 2016 het volgende gewijzigd in de programmering 2021:

- 15 ha. circulair oranje op Habraken is omgezet naar 10 ha. circulair lichtgroen en 5 ha functioneel grootschalig lichtgroen.

1.4 Het fundament van het financieel arrangement uit 2016 verandert niet.

In 2016 is bij de programmering werklocaties een apart financieel arrangement opgenomen. Samengevat houdt dit in dat gemeenten die gronden mogen ontwikkelen en uitgeven een tegemoetkoming betalen aan gemeenten die gronden uit moeten nemen. In 2016 is afgesproken dat het financieel arrangement ook van toepassing is op de volgende programmering.

Nu blijkt dat de opzet van het oude financieel arrangement niet voorziet in de situatie die we in 2021 aantreffen. Op dit moment zijn er geen rode terreinen die uitgenomen worden. Verder is er een extra categorie aan het stoplichtenmodel toegevoegd; de lichtgroene terreinen. Het uitgangspunt is dat het fundament van het oorspronkelijke financieel arrangement overeind blijft ook voor de volgende programmering om zo een consistent beleid te voeren.

De hoofdlijn van het aangepaste financieel arrangement is de volgende:

- Terreinen die in de 'Programmering werklocaties SGE 2021' op donkergroen staan, en terreinen die nu lichtgroen zijn en in de periode tussen deze programmering tot en met het vaststellen van de 'Programmering werklocaties SGE 2024' donkergroen worden, reserveren € 10 per m² gemeentelijk uitgeefbaar terrein;
- Deze middelen worden in principe aangewend voor terreinen die voor of bij de volgende programmering (2024) worden uitgenomen (rood);
- Deze middelen kunnen aangewend worden voor andere doeleinden op het moment dat er bij het vaststellen van de volgende programmering (2024) blijkt dat er geen rode terreinen zijn of worden uitgenomen;
- Voor de aanwending voor andere doeleinden wordt eerst een verkenning uitgevoerd. De andere doeleinden moeten in elk geval ten goede komen aan de slagkracht en de concurrentiepositie van de regio. Het gaat om investeringen met een aantoonbare meerwaarde voor de gehele regio en het vestigingsklimaat van het Brainport ecosysteem. De thema's duurzaamheid, veiligheid en aantrekkelijkheid spelen hierbij een belangrijke rol, hiermee wil het SGE landelijk leidend worden. Denk daarbij ook aan het laten verkleuren van bepaalde werkmilieus. Het gaat nadrukkelijk niet over investeringen in het kader van achterstallig onderhoud op een bedrijventerrein.
- Het portefeuillehoudersoverleg Economie dient unaniem overeenstemming te bereiken over de eventuele inzet van middelen voor andere doeleinden dan het compenseren van rode terreinen. Zijn er geen geschikte andere doeleinden dan wordt er bij de programmering van 2021 en 2024 door de donkergroene terreinen geen afdracht betaald.
- De negen gemeenteraden van het SGE hebben in 2024 het laatste woord over een nieuwe programmering en de besteding van de middelen.

Het financieel arrangement maakt integraal deel uit van de 'Programmering werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021'. Voorafgaand aan het opnemen van het financieel arrangement 2021 in de programmering, zijn de financiële gevolgen van het arrangement 2016 afgerond. De financiële consequenties van zowel de afronding van het financieel arrangement 2016, alsmede het financieel arrangement 2021 zijn opgenomen onder de paragraaf financiën.

1.5 De verplichting tot afdragen zet gemeenten aan tot het kritisch nadenken of zij in willen zetten op ontwikkeling van terreinen.



Het financieel arrangement is ook bedoeld om gemeenten te stimuleren op het juiste moment de goede keuzes te maken die aansluiten bij de marktsituatie en die deze verstevigen. Op deze manier blijven de uitgesproken solidariteitsprincipes in stand.

Voor de details over de wijze van afdracht, indicatie te betalen en nadere spelregels verwijzen wij naar de bijlage 'Financieel arrangement 2021' die bij de 'Programmering Werklocaties SGE 2021' is opgenomen. De financiële consequenties worden uiteen gezet in de financiële paragraaf van dit raadsvoorstel.

2.1. In de vorige afspraken was het financieel arrangement een apart document.
In 2016 hebben we in het SGE afspraken gemaakt over de programmering van nieuwe bedrijventerreinen en de gemeenteraden hebben hierbij een apart financieel arrangement vastgesteld. Dit arrangement is destijds door uw raad vastgesteld. In de programmeringsafspraken van 2021 is het financieel arrangement integraal onderdeel van de programmeringsafspraken. Daarom is een apart besluit van uw raad nodig om het financieel arrangement uit 2016 in te trekken. Met de vaststelling van de nieuwe programmeringsafspraken 2021 stelt u ook een nieuw financieel arrangement vast.

3.1 De financiële consequenties raken de programmabegroting 2022-2024

Momenteel hebben we een risico benoemd voor het mogelijk terugbetalen van uit de regio ontvangen middelen vanwege de programmeringsafspraken. In de begroting laten we dit risico in de risicoparagraaf vervallen. Dan is het goed om de financiële consequenties ook in de begroting te verwerken. Graag verwijzen we ook naar de paragraaf Financiën van dit advies.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De programmeringsafspraken en het financiële arrangement is gebaseerd op de huidige situatie in het stedelijk gebied Eindhoven.

De programmering is gestoeld op de meest recente provinciale prognoses. Om grip te houden op de voortgang en vraag en aanbod goed op elkaar te kunnen afstemmen gaan we de programmering (zowel vraagzijde als aanbodzijde) jaarlijks monitoren.

1.2 De uiteindelijke besluitvorming over de aanwending voor andere doeleinden vindt later plaats.

Er wordt eerst een verkenning uitgevoerd naar het inzetten van de middelen voor andere doeleinden voor het geval er in de volgende programmering (2024-2027) en de tussenliggende periode vanaf nu geen terreinen worden uitgenomen (op rood gezet).

1.3 De nieuwe afspraken maken het nodig om het benoemde risico op een andere manier in de begroting te verwerken.

In 2016 is het risico benoemd dat wanneer Veldhoven bedrijfsgrond zou mogen ontwikkelen en er ook rode terreinen waren in andere gemeenten, Veldhoven hierover een tegemoetkoming zou moeten betalen aan die gemeenten. In 2024 zijn er drie opties; er zijn rode terreinen, dan moet Veldhoven af dragen over de 15 ha. die we mogen ontwikkelen, er zijn geen rode terreinen maar er is wel een unaniem besluit binnen het poho over andere doeleinden, dan moet Veldhoven ook afdragen en de derde optie is dat er geen rode terreinen zijn en geen unaniem besluit, dan hoeft Veldhoven niets af te dragen. Aangezien we voorgaande begrotingstechnisch niet als risico mogen benoemen is het voorstel €1.500.000 op te nemen in de begroting als kosten voor de jaarschijf 2024 en dit te dekken uit de vrije reserve. Het benoemde risico zal daarmee vervallen.

3.1 De aard en soort kosten voor andere doeleinden kennen we niet precies.



Momenteel is er geen exact beeld over de aard en soort kosten van de andere doeleinden in de afspraken. Als deze van toepassing zijn wordt dit in de loop van 2023 duidelijk. Het is niet uit te sluiten dat de uitgaven dan bijvoorbeeld investeringen zijn. Via de P&C cyclus kunnen we dat in 2024 bijstellen.

Financiën

De 'Programmering werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' en het daarin opgenomen financieel arrangement hebben financiële gevolgen voor de negen SGE-gemeenten.

In 2017 heeft Veldhoven vanuit de regio € 2.000.000 ontvangen voor het uit de markt nemen van bedrijventerreinen. Dit bedrag is toen in de vrije reserve gestort. In de Jaarstukken 2017 is een risico benoemd over een mogelijke terugbetaling. Dit risico heeft een kans van 70% en een maximaal financieel gevolg van € 2.310.000. Met de afrekening van de programmeringsafspraken uit 2016 is dit bedrag verminderd met € 810.000 (zie 2^e bestuursrapportage). Met deze herziene afspraken kunnen zich in 2024 de volgende 3 mogelijkheden voordoen:

1. Vanwege programmeringsafspraken moet Veldhoven € 1,5 mln betalen;
2. Als mogelijkheid 1 zich niet voordoet, kan het zijn dat Veldhoven € 1,5 mln uitgeeft aan 'andere doeleinden'. Hiervoor is wel een unaniem besluit nodig;
3. Veldhoven hoeft niets te betalen.

Mogelijkheid 1 hebben we de afgelopen periode afgedekt met een risico. Mogelijkheid 2 leent zich er niet voor om dit met een risico af te dekken. Met een tegenstem heeft Veldhoven de mogelijkheid om tzt mogelijkheid 2 niet door te laten gaan. Deze keuze zal tzt afhankelijk zijn van de feiten en omstandigheden op dat moment. Om in de toekomst het mogelijke probleem te voorkomen dat er geen dekking is, is het nodig om de dekking nu te borgen voor 2024. Dit doen we door in de programmabegroting 2022-2025 het huidige risico te laten vervallen. En een kostenbudget in de jaarschijf 2024 te ramen van € 1,5 mln voor of terugbetalen vanwege programmeringsafspraken over rode gronden of voor de andere doeleinden uit de afspraken. En dit kostenbudget in de jaarschijf 2024 te dekken met een onttrekking aan de vrije reserve. Op deze manier is altijd budget beschikbaar voor mogelijkheid 1 en 2. Als we niets hoeven te betalen zijn er geen kosten, en wordt er ook niets uit de reserve gedekt.

Door dit in de programmabegroting 2022-2025 te verwerken, is in 1 document de financiële verwerking van dit voorstel inzichtelijk en voldoen we aan de voorwaarden van de SGE.

Communicatie en samenspraak

Tijdens de Regioconferentie op 30 september 2020 hebben raadsleden meegepraat over de nieuwe programmering en de kwaliteitsslag voor bedrijventerreinen. Voor het zomerreces 2021 zijn alle raden geïnformeerd over de voortgang van nieuwe regionale afspraken. We kijken bij de programmering verder dan alleen naar het stedelijk gebied. We stemmen het aanbod ook af met de andere gemeenten in Zuidoost-Brabant. Dit betekent dat de 'Programmering werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' ook besproken is met de andere subregio's in Zuidoost-Brabant. Tijdens de Ontwikkeldag op 14 juli jl. is door de portefeuillehouders Economie en de provincie aangegeven dat zij zich in deze programmering kunnen vinden.

De communicatie over de 'Programmering werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' vindt centraal plaats vanuit het SGE. In de eerste plaats verzorgt de bestuurlijk trekker van de gemeente Best de centrale woordvoering. Eventuele vragen van bijvoorbeeld de pers over specifieke ontwikkelingen in een gemeente worden door de betreffende gemeente in samenspraak met de bestuurlijk trekker beantwoord.

Uitvoering / planning



In het SGE wordt de programmering jaarlijks gemonitord. De gemeenteraad wordt via het jaarprogramma SGE op de hoogte gehouden.

Bijlagen

Bijlage 1: Programmering werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021
(inclusief financieel arrangement)

Bijlage 2: Vergelijking afspraken 2016-2021

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Alle fracties spreken hun instemming uit en zodoende kan dit agendapunt als hamerstuk naar de besluitvormende raadsvergadering van 5 oktober 2021.

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

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester