

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Huisvesting Drechtwerk

Aanleiding : Onroerend goed transacties

Datum : 18 mei 2015

Doel : ter kennisname verstrekken van informatie

Portefeuillehouder : Peter Verheij
(078) 770 6003 p.j.verheij@alblasserdam.nl

Primaathouder : Gerard van Andel
(078) 770 6099 g.w.van.andel@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Na behandeling en besluitvorming in het Algemeen Bestuur van Drechtwerk, heeft de algemeen directeur, na afstemming met het Algemeen Bestuur, een raadsinformatiebrief opgesteld voor de raden van de aan de GR Drechtwerk deelnemende gemeenten. De tekst van deze raadsinformatiebrief is onderstaand (cursief) integraal weergegeven.

Samenvatting

De bedrijfsvoering van Drechtwerk, en haar flexibiliteit naar de toekomst in het kader van de transitie werd negatief beïnvloed door een zeer langdurig huurcontract en relatief hoge huur- en onderhoudskosten. Eerdere pogingen van dit huurcontract af te komen of de kosten af te zonderen bleken nog niet realiseerbaar. Inmiddels heeft zich echter de situatie voorgedaan dat een samenloop van belangen en mogelijkheden van de gemeente Dordrecht, een belangstellende koper voor een deel van het terrein, de verhuurder en Drechtwerk het mogelijk heeft gemaakt een voor allen voordelige transactie af te sluiten.

Door afkoop van het huidige huurcontract en (gefaseerde) verkoop van een deel van het terrein ontstaan een voor Drechtwerk positieve businesscase met een netto contante waarde van zo'n € 5 miljoen en positieve effecten in de exploitatiebegroting (en daarmee voor de bijdrage van de deelnemende gemeenten) van zo'n € 4 ton in 2016 oplopend tot ruim een miljoen jaarlijks in 2036. Dat vraagt wel een eenmalig boekwaardeverlies van € 6,4 miljoen dat via de jaarrekening ten laste van de gemeenten zal komen, maar die afboeking is reeds in eerder genoemde positieve bedragen verdisconteerd. Naast dit positieve financiële effect ontstaat hiermee flexibiliteit qua huisvesting voor Drechtwerk, hetgeen van belang is in de transitie. Daarnaast blijft een grote werkgever behouden voor de regio en vindt weer uitbreiding van werkgelegenheid plaats voor zo'n 250 personen waaronder van Drechtwerk en de bredere doelgroep van de Participatiewet.

Het leek ons goed u, gezien zowel de importantie van dit besluit als gezien de positieve effecten op de toekomstige jaarlijkse gemeentelijke bijdragen aan Drechtwerk u hierover via deze brief te informeren.

Inleiding

De afgelopen jaren is al op meerdere momenten en tafels ter sprake gekomen dat Drechtwerk een zeer langdurig (tot en met 2039) huurcontract heeft voor een groot deel van de panden op het industrieterrein aan de Kamerling Onnesweg; een huurcontract dat in het licht van de huidige markt hogere dan marktconforme huurlasten met zich meebrengt van € 2,5 miljoen per jaar naast forse onderhoudskosten c.a..

Het (na een tender daartoe in 2007) sluiten van de langdurige (toen 30-jarige,) huurovereenkomst was in 2009 het licht van de toenmalige kapitaalmarkt, vastgoedmarkt, toenmalige toekomstbeeld van Drechtwerk en van de benodigde forse investeringen voor de (toenmalige) nieuwbouw zowel als in de zogenaamde oudbouw (problematiek brandveiligheid, ARBO) verdedigbaar. De termijn sloot aan bij de lopende 50-jarige erfpacht.

De hoge huisvestingslasten zijn een belangrijk onderdeel van het tekort op de exploitatie van Drechtwerk dat jaarlijks ten laste van de gemeentelijke eigenaren komt. Al eerder zijn scenario's gezien van mogelijke afkoop of het afzonderlijk ten laste van gemeenten brengen van de niet-marktconforme kosten. Gezien de royale positie van de verhuurder is dat tot nu toe niet voordelig gebleken. In het licht van de transitie van Drechtwerk vanuit de gevolgen van de participatiewet (conform de stukken in de Drechtraad van december 2015) waaronder met name de terugloop van de WSW en de gezochte samenwerking met en verkoop aan marktpartijen op verschillende bedrijfsonderdelen nam het belang van zowel marktconforme kosten als van flexibiliteit in huisvesting toe. Over de stand van zaken rond de ingezette transitie zullen we u overigens via een separate brief ook nader informeren.

Recent heeft zich de situatie voorgedaan dat met het combineren van de ruimtebehoefte (en mogelijke inzet van de doelgroep) van een aanpalend bedrijf, behoud en uitbreiding van werkgelegenheid (waaronder voor de doelgroep) in Dordrecht c.q. de regio, upgradering van het bedrijventerrein voor de gemeente Dordrecht en flexibeler huisvesting van Drechtwerk er wel een gecombineerde transactie mogelijk bleek die leidt tot lagere kosten van Drechtwerk (ergo de deelnemende gemeenten).

Het Algemeen Bestuur (AB) van Drechtwerk heeft op 12 maart 2015 de vastgoedexperts van Dordrecht gevraagd het proces van onderhandelingen te faciliteren. Besluitvorming hierover was voor zowel een van de partijen, als voor het benodigde vervolgtraject, nodig vóór 1 mei 2015. Inmiddels heeft dat tot een uitkomst geleid waar het AB na haar vergaderingen van 23 en 29 april 2015, en na afstemming met de gemeente Dordrecht voor de daarbij benodigde medewerking, tot een besluit is gekomen. Dit besluit is onder voorbehoud van formalisatie van de medewerking van de gemeente Dordrecht, en aanpassing van het bestemmingsplan. Het college van Dordrecht heeft op 11 mei ingestemd met de door het Algemeen Bestuur gevraagde punten. Een en ander

onder voorbehoud van de benodigde bestemmingsplanwijziging. Een voorstel daartoe is inmiddels in procedure gebracht.

Toelichting op de huisvestingstransactie

De huidige situatie

Op dit moment is de situatie dat alle grond op het bedrijfsterrein in eigendom is van de gemeente Dordrecht. De grond is in erfpacht uitgegeven aan een vastgoedpartij, VechtFort Beheer B.V.. Vechtfort verhuurt zo'n 75.000 m² terrein en de gebouwen daarop aan Drechtwerk. Globaal betreft 2/3 van het terrein de zogenaamde oudbouw en 1/3 de nieuwbouw. De oudbouw bestaat uit 3 grote hallen en verbindende ruimten. 1 hal is door Drechtwerk onderverhuurd (tot en met 2020) aan Aldipro (het voormalige metaalbedrijf van Drechtwerk). 1 hal biedt huisvesting aan de BV Goen en Assembly Partner van Drechtwerk. 1 hal wordt deels gebruikt voor Assembly Partner en staat deels leeg. In de nieuwbouw is DrechstedenActief (het voormalige leerbedrijf) gevestigd en zijn de concerndiensten alsmede het bedrijfsrestaurant gevestigd. Zowel oud- als nieuwbouw bevatten daarnaast nog grote magazijnruimten. Fris Facilitair en de catering BV Diversiteit zijn niet als zodanig op het terrein gehuisvest. Bij Drechtwerk werken momenteel zo'n 1.700 mensen waarvan zo'n 1.600 SW-medewerkers, deels extern gedetacheerd. Er werken een kleine 400 mensen in/vanuit de genoemde onderdelen in de oudbouw en zo'n 700 mensen in de nieuwbouw.

De zich voordoende kans

Naast Drechtwerk is B&S gevestigd, een succesvol bedrijf met meer dan 200 werknemers en een omzet van meer dan € 1 miljard per jaar. B&S wil graag uitbreiden op het terrein van Drechtwerk, maar heeft ook opties lopen buiten onze regio. De uitbreiding zal naar aangeven werkgelegenheid bieden voor zo'n 250 mensen, waaronder uit de doelgroep van Drechtwerk/de participatiewet. Het niet realiseren van uitbreiding op het terrein van Drechtwerk zou naast het verlies van de uitbreiding voor de regio ook het risico tot verplaatsing van het bedrijf in de toekomst met zich meebrengen.

De onderzochte mogelijkheden

Met voornoemde situatie was er een palet van 4 partijen met hun eigen belangen en de uitdaging tot een gecombineerde transactie te komen die voor elk van de partijen voordelig of tenminste acceptabel was. Voor het verkrijgen van eigendom van de grond door B&S was sowieso noodzakelijk dat Vechtfort, als erfpachter en verhuurder van de opstallen, werd uitgekocht en dat Drechtwerk de panden zou kunnen verlaten. Om dat te bereiken zijn verschillende variaties van mogelijke transacties denkbaar en gezien. Belangrijke variaties waren daarin bijvoorbeeld of Drechtwerk de gecombineerde transactie geheel zou uitvoeren of dat de gemeente Dordrecht een deel van de benodigde transactie voor haar rekening zou nemen. Na onderzoek en calculatie van de verschillende denkbare varianten bleek een combinatie van onderdelen door Dordrecht en door Drechtwerk zowel financieel het meest voordelig als uit andere gronden wenselijk. Zo hoeft Drechtwerk dan bijvoorbeeld geen, voor haar oneigenlijke, grondpolitiek te bedrijven.

De (onder voorbehoud) besloten transactie

Onder voorbehoud van de daartoe benodigde besluiten van de gemeente Dordrecht heeft het AB op 29 april 2015 met de volgende transactie ingestemd:

- Drechtwerk koopt het erfpachtrecht en de opstallen op het Drechtwerkterrein van de erfpachter / eigenaar VechtFort Beheer B.V.
- Het erfpacht wordt gesplitst in een deel voor de oudbouw en een deel voor de nieuwbouw. De erfpacht voor het deel oudbouw wordt beëindigd zonder dat daarvoor een schadeloosstelling aan de gemeente Dordrecht voor de gederfde erfpachtcanons hoeft te worden betaald. Voor de nieuwbouw blijft de erfpacht bestaan.
- De opstallen op de oudbouw worden om niet (via natrekking) overgedragen aan de gemeente Dordrecht (inclusief lopende huur (en onderhoud) Aldipro).
- De gemeente Dordrecht draagt, op haar rekening en risico, zorg voor de sloop van de opstallen, eventuele grondsanering en bouwrijpmaken van de grond.
- De gemeente Dordrecht verkoopt de helft van het terrein van de voormalige oudbouw per 2016 aan B&S.
- B&S heeft zich gecommiteerd aan een optie voor afname van de andere helft van het terrein van de voormalige oudbouw per 2021.
- Gezien de fasering van de (voorgenomen) grondverkoop kan het lopende contract van Aldipro (maar dan door de gemeente Dordrecht) gestand worden gedaan tot einde contract in 2020.
- De BV's van Drechtwerk die momenteel gebruik maken van de oudbouw zullen per 1 januari elders (goedkoper) gehuisvest worden.

Door de verkoop aan B&S via de gemeente Dordrecht te laten plaatsvinden wordt voorkomen dat Drechtwerk als grondeigenaar moet optreden en de daarmee gepaard gaande risico's en lasten moet dragen. In dit kader moet bijvoorbeeld worden opgemerkt dat er een kans bestaat dat de geraamde sloop- en saneringskosten hoger uitvallen vanwege de mogelijke aanwezigheid van asbest en bodemverontreiniging. Daarnaast neemt B&S in eerste instantie alleen een deel van het oudbouwterrein over. Voor de rest van het perceel wordt alleen een (onbetaalde) optie verstrekt. Deze risico's en lasten komen door de voorgestelde constructie voor rekening van de gemeente Dordrecht.

Voor Drechtwerk wordt de huidige hoge huur omgezet in veel lagere financieringskosten (en bijkomende huisvestingslasten) en een kleine jaarlijkse erfpacht. Dat leidt tot een lager tekort ergo gemeentelijke bijdragen. Daarnaast, minstens zo belangrijk in het kader van de transitie van Drechtwerk, ontstaat hiermee flexibiliteit in huisvesting. Daarnaast is een belangrijk voordeel voor Drechtwerk dat ze eigenaar wordt van de nieuwbouw waardoor ook in de toekomst gebruik, verhuur of verkoopmogelijkheden bestaan;

De financiële implicaties worden verderop in deze brief uiteengezet.

Afhankelijk van de te nemen besluiten door de gemeente Dordrecht
Om het voornoemde haalbaar te maken heeft Drechtwerk de medewerking van de gemeente Dordrecht (in haar hoedanigheid van

grondeigenaar) nodig. Drechtwerk heeft de gemeente daarom de volgende verzoeken gedaan:

1. in te stemmen met splitsing van het erfpachtrecht (en het kadastrale perceel) zodat afzonderlijke erfpachtrechten ontstaan voor het oudbouw- en het nieuwbouwdeel op de locatie Kamerlingh Onnesweg / Rijkstraatweg (de zogenaamde 'Drechtwerkklocatie');
2. in te stemmen met een tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht betreffende het oudbouwdeel op voornoemd terrein;
3. in te stemmen met het afzien van een door Drechtwerk te betalen schadeloosstelling voor gederfde canoninkomsten betreffende het oudbouwdeel, welke normaliter verschuldigd is bij een tussentijdse beëindiging van een erfpachtrecht op verzoek van de erfpachter;
4. in te stemmen met het terugnemen van het oudbouwdeel, zonder dat Drechtwerk de zich daarop bevindende opstallen en inrichtingen heeft gesloopt en – voor zover noodzakelijk – de gronden heeft gesaneerd.

Het besluit van het Algemeen Bestuur van Drechtwerk is dan ook genomen onder voorbehoud van de instemming van de gemeente Dordrecht op de verzoeken van Drechtwerk. Overigens is voor de beoogde verkoop (door de gemeente Dordrecht) aan B&S ook aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk (de maximale bouwhoogte moet daarvoor verhoogd worden). Het college van Dordrecht heeft op 11 mei ingestemd met de door het Algemeen Bestuur gevraagde punten. Een en ander onder voorbehoud van de benodigde bestemmingsplanwijziging. Een voorstel daartoe is inmiddels in procedure gebracht.

Kosten en dekking

Voor de (verschillende varianten van) de transactie is een uitgebreide businesscase opgesteld om de financiële effecten nu en in de toekomst te calculeren. In de berekeningen zijn alle geldstromen en kosten en baten die als gevolg van de transactie wijzigen opgenomen en afgezet tegen (continuering van) de huidige situatie. Alle gelijkblijvende kosten en baten zijn logischerwijs niet in de calculaties opgenomen. Om de situatie van voortzetting van de huidige huur goed te kunnen vergelijken met de gewijzigde situatie is met dezelfde periode gerekend als de looptijd van de huidige huur. Dat wil zeggen tot en met 2039. Alle bedragen zijn contant gemaakt om te bepalen of de totale transactie al dan niet financieel voordelig is. Gezien zowel de looptijd als het ramingskarakter van verschillende bedragen dient aan de berekeningen een zekere globaliteit te worden toegekend. Daarbij is veelal voorzichtig gecalculeerd.

Bij businesscases zijn naast de vastgoedadviseurs van de gemeente Dordrecht (in opdracht werkend voor het AB) de controllers van de deelnemende gemeenten via het Regionaal Controllers Overleg (RCO) intensief betrokken. Het huidige besluit is mede gevolg van hun advisering. De berekeningen zijn bovendien door (verschillende) accountants gevalideerd.

De belangrijkste financiële effecten van de transactie zijn de volgende

Totale financiële effect

Drechtwerk	Contante waarde, verschil met huidige situatie (NCW 2015)	
	Nadelen	Voordelen
Vervallen huidige huurlast 2016-2039		€ 45.372.000
Derving huuropbrengst Aldipro 2016-2039	€ 838.000	
Eigenarenonderhoud nieuwbouw 2016-2039	€ 3.669.000	
Overige extra exploitatiekosten nieuwbouw 2016-2039	€ 1.760.000	
Canon nieuwbouw 2016-2039	€ 681.000	
Koopsom Vechtfort	€ 33.000.000	
Financiering	€ -	€ 33.000.000
Lening (annuïteit)	€ 26.250.000	
Verplaatsingskosten groen/assembly	€ 467.000	
Huur alternatieve huisvesting Groen/Assembly 2016-2039	€ 6.450.000	
Totaal	€ 73.115.000	€ 78.372.000
Resultaat (NCW 2015)	€ 5.257.000	

Vanuit deze contante waarde berekening blijkt dat de transactie, gezien over de looptijd tot en met 2039 (en gecorrigeerd voor de geldontwaarding in die periode) zo'n € 5 miljoen voordeel oplevert (naast de voordelen qua flexibiliteit huisvesting, kosten in eigen hand e.d.).

Effecten per jaar in de begroting van Drechtwerk (en gemeenten)

Van belang is vanzelfsprekend hoe zich dat vertaalt in de jaarlijkse begroting van Drechtwerk (en de bijdragen van de gemeenten daarin). Alhoewel deze bedragen, zeker ook de eerste jaren nog wat onzeker zijn gezien de definitieve uitwerking van daarin opgenomen ramingen – bijvoorbeeld voor de verplaatsingskosten van de betreffende onderdelen van Drechtwerk en de daadwerkelijke kosten van de nog te vinden nieuwe locaties e.d. – laten de huidige berekeningen een voordeel zien van ruim € 4 ton in 2016 oplopend via € 5 ton in 2019 tot meer dan een miljoen per jaar vanaf 2036.

Eenmalige bijdrage

Echter, ondanks het positieve effect van de totale transactie als wel op de jaarlijkse kosten en bijdragen vraagt de transactie een forse bijdrage van de gemeenten van € 6,4 miljoen. Dit heeft een boekhoudkundige oorzaak. Omdat de waarde van de oudbouw na koop verdwijnt door de overdracht om niet aan Dordrecht – om vervolgens te worden gesloopt – moet de boekwaarde in een keer worden afgeschreven. Let wel, dat betekent geen extra kosten of verlies, aangezien dit reeds is betrokken in de berekeningen van de businesscase en de positieve netto contacte waarde van ruim € 5 miljoen (die moet daar dus niet nog weer vanaf getrokken

worden). In feite worden de afschrijvingen die anders de komende jaren in het saldo en de gemeentelijke bijdragen verdisconteerd zouden zijn daarmee naar voren gehaald maar blijven de totale geldstromen in feite gelijk. Als gevolg hiervan kan overigens voor dit bedrag minder financiering aangetrokken worden dan de koopsom hetgeen zich positief vertaalt in de gepresenteerde voordelen op de jaarbegrotingen en bijdragen. Dit bedrag zal in de desbetreffende jaarrekening in een keer worden verwerkt waardoor dat jaar een groter negatief resultaat zal ontstaan ten laste van de gemeenten. Omdat dit in de jaarrekening samenvalt met andere effecten in de jaarrekening (zowel vanuit de reguliere bedrijfsvoering als de effecten van dit voorstel in dat jaar of de effecten van de transities) zal het feitelijk te verrekenen bedrag anders (en naar verwachting lager) uitpakken.

Effecten van het besluit

- Lagere huisvestingslasten voor Drechtwerk, ergo de deelnemende gemeenten;
- Huurcontract tot 2039 vervalt en daarmee flexibiliteit huisvesting Drechtwerk;
- Eigendom van de nieuwbouw waardoor ook in de toekomst gebruik, verhuur of verkoopmogelijkheden bestaan;
- Behoud van een sterk bedrijf in onze regio en daarmee extra werkgelegenheid, ook voor medewerkers vanuit Drechtwerk en de participatiewet;
- Upgrading bedrijventerrein.

Tijdspad

Het vervolg van dit project bestaat voornamelijk uit het uitwerken van de diverse transacties en het verwerken van de financiële gevolgen ervan in de begroting 2016 (e.v.). Met name de gevolgen voor de bijdragen aan Drechtwerk door de deelnemende gemeente is hierbij van belang. Dit vindt echter plaats door middel van de gebruikelijke besluitvormingsprocedures binnen Drechtwerk.

Indicatieve planning

aankoop erfpachtrecht en opstallen	juli 2015
Ontruiming oudbouw (excl Aldipro) en verplaatsen BV's naar elders	eind 2015
splitsing en beëindiging erfpachtrecht	januari 2016
vaststellen bestemmingsplan	januari 2016
sloop eerste fase oudbouw	januari 2016
verkoop eerste fase oudbouw	maart 2016
sloop tweede fase oudbouw	januari 2021
verkoop tweede fase oudbouw	maart 2021

Communicatie

Na het besluit van het college van Dordrecht zullen de potentiële partners waarmee in het kader van de transitie van betreffende BV's van Drechtwerk wordt gesproken worden geïnformeerd. Ook zal Aldipro worden geïnformeerd. Verdere externe communicatie over de aan- en

verkoopprocedure is niet aan de orde. Door middel van deze raadsinformatiebrief worden de deelnemende gemeenten geïnformeerd. De contacten met zowel VechtFort als B&S vinden plaats op ambtelijk niveau binnen de gemeente Dordrecht en Drechtwerk.

Financiële aspecten

nvt

Juridische aspecten

nvt

Communicatie en inspraak

nvt

Uitvoering (inclusief planning)

nvt

Evaluatie

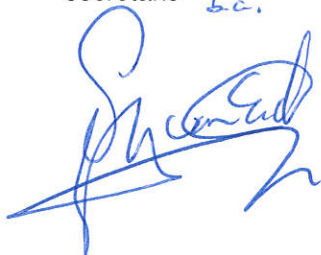
nvt

Belang van dit besluit in relatie tot de Alblasserdamse situatie

Een aantal jaren geleden is in Alblasserdam een begin gemaakt met de brede inzet van SW personeel in de eigen gemeente. Aanvankelijk nog onder de vlag van Drechtwerk, thans door het gemeentelijk leerwerkbedrijf SMILE. Doordat Smile verantwoordelijk is geworden voor de inzet, begeleiding, huisvesting en ontwikkeling van deze mensen, zou dit door moeten werken in de omvang van de overhead van Drechtwerk. De langjarige huurovereenkomst heeft een dergelijke reductie in de huisvestingskosten van Drechtwerk altijd in de weg gestaan. Het initiatief van Alblasserdam, begint in toenemende mate navolging te vinden in de overige Drechtsteden. Hierdoor zal een substantieel deel van de Drechtwerkers niet langer op de centrale vestiging te werk gesteld zijn, maar vooral in de eigen gemeente. Door dit besluit van het Algemeen Bestuur kan de omvang van de centrale huisvesting gerelateerd worden aan de werkelijke huisvestingsbehoefte en bijbehorende kosten. De beheersbaarheid en omvang van de bijdrage aan Drechtwerk zal hierdoor positief worden beïnvloed.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

l.c.


burgemeester

