

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 28 november 2018 Portefeuillehouder: A.D. Zandvliet	Datum voorstel: 10 oktober 2018 Auteur: Madelon Soeteman Samenlevingsagenda: ja/nee
--	---

Onderwerp:

Besluitvorming over de herhuisvesting bedrijven Staalindustrieweg

Voorstel:

1. In te stemmen met het uitwerken van een tijdelijke erfpachtregeling voor vier bedrijven aan de Staalindustrieweg

1. Inleiding en samenvatting

Op 31 mei 2016 zijn door de gemeenteraad de verhuisovereenkomsten met de woonwagenbewoners aan de Staalindustrieweg geformaliseerd. Hierin zijn ook de afspraken vastgelegd over de herhuisvesting van de zes gevestigde bedrijven. Overeengekomen is dat de bewoners onder nader te bepalen voorwaarden de gelegenheid krijgen zich op de huidige locatie te herhuisvesten en dat de gemeente zal zich inzetten om de bewoners te ondersteunen in een passende voortzetting van de bedrijfsactiviteiten. De gesprekken over de herhuisvesting zouden opgepakt worden nadat begonnen was met de aanleg van de standplaatsen.

In 2017 is gestart met de aanleg en zijn de gesprekken met de bedrijfseigenaren gestart.

Verschillende opties zijn onderzocht. Gebleken is dat binnen de huidige bedrijfsvoering het niet voor alle bedrijven haalbaar is om hun bedrijfsactiviteiten marktconform voort te zetten. Vier bedrijven hebben onvoldoende financiële middelen om een bedrijfskavel aan de Staalindustrieweg aan te kopen of op een andere locatie hun bedrijf voort te zetten. Een directe oplossing binnen de door de gemeente gestelde kaders is hiermee niet mogelijk. Gekeken is of er andere mogelijkheden er zijn om de bedrijven hun bedrijf te laten behouden op een manier die aansluit bij de gemeentelijke uitgangspunten waarbij de normalisatie van de bedrijven voorop staat. Een tijdelijke erfpachtconstructie met een aankoopverplichting, waarbij we gedurende de erfpachtovereenkomst toewerken naar normalisatie sluit hierbij het meest aan. In dit stuk leggen wij uit hoe wij invulling willen geven hieraan en stellen wij in deze fase voor een erfpachtconstructie uit te werken en ter besluitvorming voor te leggen.

2. Beoogd resultaat

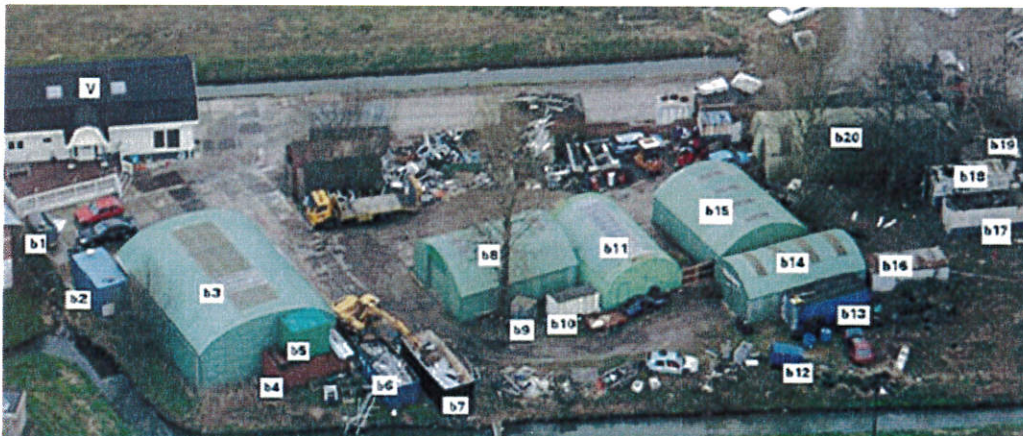
Eerdere besluitvorming

Op 3 juni 2014 is het sociaal plan door de gemeenteraad vastgesteld. In het sociaal plan is niets opgenomen over de herhuisvesting van de zes bedrijven. In het raadsvoorstel zijn hierover wel uitgangspunten vastgesteld:

Binnen de huidige locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor de herhuisvesting van de gevestigde bedrijven. Gemeentelijk uitgangspunt is dat de ondernemers zelf de bedrijfshuisvesting aankopen. Of er voldoende financiële draagkracht is bij de bedrijfseigenaren moet nog worden besproken c.q. worden onderzocht door het IMK (Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf). Indien dit niet het geval is, wordt gekeken naar andere mogelijkheden om hen te herhuisvesten, waarbij het uitgangspunt is dat zij hun bedrijfsactiviteiten voort kunnen zetten.

Op 31 mei 2016 zijn de kaders voor de toekomstige woonsituatie van de 16 gezinnen gewijzigd en door de gemeenteraad vastgesteld en zijn de verhuisovereenkomsten met de bewoners geformaliseerd. Hierin zijn ook de uitgangspunten voor de herhuisvesting van de bedrijven vastgesteld.

- 9.1 *De gemeente zal per 1 januari 2019 overgaan tot herinrichting van het bedrijventerrein aan de Staalindustrieweg. Bewoner zal de mogelijkheid verkrijgen om (onder nader te bepalen voorwaarden) zijn bedrijfsmatige activiteiten op deze locatie te vestigen.*
- 9.2 *De gemeente zal zich naar beste vermogen inzetten om bewoner te ondersteunen in de passende voortzetting van zijn bedrijfsmatige activiteiten op het (her in te richten) bedrijventerrein. Nadat de uitvoering van de nieuwe woonlocatie is gestart, zullen partijen nader overleg voeren omtrent de voorwaarden en mogelijkheden inzake de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.*



Uitgangspunten

De totale oppervlakte van de woonwagenlocatie bedraagt circa 10.000 m². Er is een bedrijfsperceel in gebruik ter grootte van circa 3000 m². Ook is een deel van het openbaar gebied op de huidige woonlocatie in gebruik. Uitgangspunt bij de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten was herinrichting van het huidige bedrijfsterrein. Het woongedeelte is bestemd als uitgeefbaar terrein voor andere ontwikkelingen.

In de eerdere besluitvorming is aangegeven dat er sprake moest zijn van een marktconforme oplossing. De gemeente wil toewerken naar een genormaliseerde en handhaafbare situatie. De voorwaarden voor de herhuisvesting op deze locatie waren daarom:

- De bedrijfseigenaren kopen een bouwrijpe kavel voor een marktconforme prijs;
- Bedrijfseigenaren zorgen voor de terreinrichting binnen de regelgeving en de benodigde vergunningen.



3. Argumenten en kanttekeningen

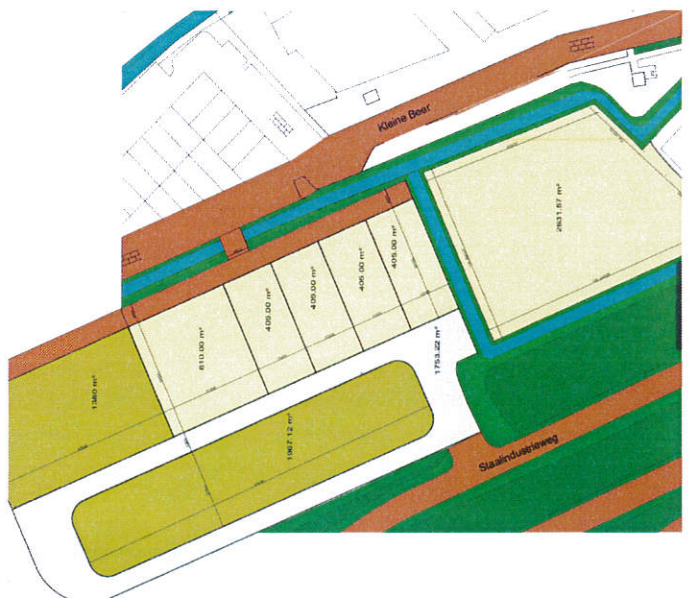
Huidige situatie

In bovenstaande tekening is het huidige woongedeelte en het huidige bedrijfsgebied weergegeven. Het huidige woongedeelte op de Staalindustrieweg wordt uitgeefbaar bedrijventerrein.

Mogelijkheden voorkeursvariant bedrijfseigenaren

Een van de bedrijfseigenaren heeft tijdens de gesprekken de aanvullende wens uitgesproken om een grotere kavel aan te kopen. Op basis daarvan is een voorkeursvariant gemaakt voor de herindeling van het terrein. Allereerst is gestart met het onderzoeken van de haalbaarheid van de voorkeursvariant van de bedrijfseigenaren.

Het bedrijf dat een grotere kavel wil, wil een perceel aangrenzend aan zijn huidige bedrijf van circa 2600m². Een deel van het huidige woongedeelte moet in dat geval gebruikt worden voor de inrichting van de andere vijf bedrijven. Omdat dit relatief kleine kavels zijn, ontstaat er een voor de gemeente ongunstige indeling van het woongedeelte. Er ontstaat een stuk kavel dat ongunstig is qua afmeting en hierdoor incouranter wordt. De uitgifte van het terrein wordt door deze



indeling mogelijk beperkt. Er is veel interesse in het bedrijfsterrein en er zijn verschillende initiatieven genoemd voor de invulling. Het terrein wordt ook meegenomen in het onderzoek naar de herhuisvestings-mogelijkheden voor de camperlocatie.

Voor de verdere uitwerking van de herhuisvesting van de bedrijven en het toetsen van de haalbaarheid op deze locatie valt de variant van een grotere uitgifte aan de bedrijven op dit moment af. Bij de verdere uitwerking van de herhuisvesting is het uitgangspunt aangehouden dat de herhuisvesting geschiedt op het huidige bedrijfsgedeelte met als doel het voortzetten van de huidige bedrijfsvoering en behoud van inkomsten.

Mogelijkheden herhuisvesting op het huidige terrein

Op dit moment is een bedrijfssperceel van circa 3000 m² in gebruik. Bij de herverdeling die eerder door de bewoners was voorgesteld, was een kavel van circa 1250 m² ingedeeld voor het grootste bedrijf. Dit is tevens het bedrijf dat een extra stuk grond wil aankopen. De overige ruimte van 1750 m² werd verdeeld onder vijf bedrijfseigenaren wat leidt tot een beschikbare ruimte circa 350 m² per bedrijf. Deze oorspronkelijke verdeling is bij de verdere uitwerking aangehouden. De voertuigen die nu in de openbare ruimte staan, passen door een efficiëntere indeling binnen de totale oppervlakte. De voorlopige grondprijs van de kavel is bepaald op basis van recente aankopen in de directe omgeving en bedraagt € 240,- per m² (bouwrijpe kavel). Een bedrijfskavel van 350 m² kost daarmee € 84.000,-. Een kavel van 1250 m² kost € 300.000,-.



Verdeling bedrijfskavels

Haalbaarheid

Aan de hand van de huidige inkomensgegevens is per bedrijf besproken of het mogelijk is de kavel markconform aan te kopen.

Kavelgrootte 350 m²

Aankoopprijs 240,- p/m ²	€ 84.000,- (excl. kosten koper en belastingen)
Gemiddelde kosten woonrijp maken	€ 25.000,-
	-----+
Totale investering:	€ 109.000,-

Voor een financiering van deze grootte, hebben bedrijven een eigen vermogen nodig van rond de € 20.000,-. De maandelijkse last van een financiering exclusief gas, water, licht bedraagt circa € 1000,-.

Bij vier bedrijven is er geen sprake van voldoende eigen vermogen. Bedrijven geven aan in de huidige situatie; met een rommelige bedrijfsvoering op een woonwagenlocatie, geen goed functionerend bedrijf te kunnen voeren en daardoor niet voldoende financiële middelen hebben. Er is geen sprake van een mogelijkheid tot financiering voor deze bedrijven. Zij hebben aan gegeven dat zij binnen de huidige bedrijfsvoering € 500,- per maand te kunnen betalen. Marktconforme aankoop is voor vier bedrijven in de huidige situatie daarom dus op dit moment niet mogelijk.

Alternatieve vestigingslocaties

Omdat de herhuisvesting binnen de gestelde kaders op de huidige locatie financieel niet mogelijk bleek, is conform de eerdere besluitvorming gekeken naar andere mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten voort te zetten.

Andere vestigingslocatie

Er zijn andere, vergelijkbare, herhuisvestingslocaties binnen Alblasterdam onderzocht. Locaties voor bedrijven van deze omvang en met deze handel zijn schaars. De uitgangspunten en kaders voor andere bedrijfsterreinen zijn vergelijkbaar met de herhuisvesting op de huidige locatie. Omdat er in dat geval geen sprake is van een overgangsrecht voor de opstallen, zal voor andere bedrijfsruimte/opstallen moeten worden gezorgd. De financiële lasten worden hierdoor hoger dan bij herhuisvesting op de huidige locatie. Deze optie is dan als alternatief ook niet haalbaar.

Huur bestaande panden

Gekeken is naar de mogelijkheid om binnen de bedrijventerreinen van Alblasterdam bestaande panden te huren waar de activiteiten kunnen worden voortgezet. De huurprijzen liggen gemiddeld tussen € 74,- en € 110,- per m² per jaar. Dit betekent dat de maandhuur van een pand circa € 2200,- euro bedraagt, exclusief gas en licht. Kleinere panden kunnen ook worden overwogen, maar ook dit overschrijdt het huidige beschikbare budget en er ontstaat een probleem met de opslag van de handelswaar.

Conclusie en vervolgstappen

Alternatieve locaties met de benodigde voorzieningen zijn binnen Alblasterdam onvoldoende beschikbaar en blijken een duurdere oplossing dan herhuisvesting op de huidige locatie. Deze opties bieden geen uitkomst voor de vier bedrijfseigenaren om hun bedrijfsactiviteiten binnen de huidige financiële mogelijkheden voort te zetten.

Als er geen sprake is van een mogelijkheid tot herhuisvesting van vier van de zes bedrijven, heeft dat consequenties voor de bedrijfsmatige activiteiten van bewoners en de verdere ontwikkeling van het bedrijfsterrein.

De bedrijfsmatige activiteiten zijn de inkomstenbron voor de bewoners. Zonder deze inkomsten kunnen zij niet voorzien in hun levensonderhoud en kunnen zij ook de nieuwe standplaats niet betalen. Als de inkomstenbron vervalst, zullen zij genooddaakt zijn een uitkering aan te vragen of een baan te zoeken. Vanzelfsprekend zal de voorkeur van de bewoners niet uitgaan naar een uitkering.

Daarnaast hebben de bedrijfseigenaren aangegeven de voorkeur te hebben het werk te blijven doen wat zij nu doen, in hun eigen bedrijf.

Juridisch advies

Onderzocht is of er nog andere mogelijkheden zijn om tot een oplossing te komen, waarbij de gemeentelijke kaders van normalisatie voorop staan. Ook is nagegaan wat de risico's en kansen zijn als er niet tot een oplossing gekomen wordt.

Uit juridisch advies blijkt dat de gemeente in principe in voldoende mate voldoet aan haar inspanningsverplichting door de huidige locatie na herinrichting van de locatie aan de bedrijven te koop aan te bieden. Gelet op het feit dat door de woonwagenbewoners al een vaststellingsovereenkomst is ondertekend, betekent dat dat de gemeente, als de bedrijfseigenaren niet kunnen of willen verhuizen, een ontruiming middels een gerechtelijke procedure af kan dwingen. Dit zal uiteraard wel vertraging van het project veroorzaken en bestaat het risico dat de gemeente niet in het gelijk wordt gesteld. Tijdens een gerechtelijke procedure zal naar alle waarschijnlijkheid ook getracht worden om bedrijfseigenaren en gemeente te bewegen naar een minnelijke oplossing.

Alternatieve oplossingen

Juridisch werd als oplossing in deze fase een regeling voorgesteld waarbij sprake is van tijdelijke gebruikersmogelijkheden van de grond met een afnameverplichting. Een tijdelijke constructie waarbij de grond niet direct afgenomen hoeft te worden, biedt de bedrijfseigenaren de mogelijkheid om een reguliere bedrijfsvoering op te bouwen en hierna alsnog een financiering kunnen aanvragen om de grond aan te kopen. De gemeente en bedrijfseigenaar richten de kavels in op een manier dat er een ordelijke situatie ontstaat. Gedurende de regeling wordt toegewerkt naar volledige normalisering. Bij aankoop van de grond is deze compleet. Vier jaar lijkt hiervoor een redelijke termijn. Dit kan via een huur of een erfpachtconstructie.

Huur

In geval van verhuur blijft de gemeente eigenaar van de bedrijfskavel. De gemeente zorgt voor een bouwrijpe kavel. Het bedrijf huurt de kavel voor een vastgestelde periode. Gemeente is gedurende de huurperiode verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het gehuurde. Ook de eigenaarslasten moeten worden betaald door de gemeente.

Erfpacht

Tijdelijke erfpacht is een constructie die sinds de economische crisis binnen steeds meer gemeenten wordt toegepast. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter ongeveer dezelfde rechten en plichten geeft als ware hij eigenaar is. De grond blijft gedurende de overeenkomst in eigendom van de gemeente. De gemeente zorgt ook hierbij dat de grond bouwrijp gemaakt wordt. Alle onderhoudskosten en gemeentelijke belastingen moeten worden betaald door de gebruiker. De erfpachter betaalt aan de gemeente een maandelijks vergoeding (canon), waarbij het uitgangspunt is dat dit bedrag de gemeentelijke kosten dekt.

In de erfpachtovereenkomst kunnen afspraken worden vastgelegd over de inrichting en het gebruik van het terrein gedurende de vier jaar van erfpacht en over de uiteindelijke aankoop van het terrein en de bijbehorende voorwaarden na de erfpachtperiode van vier jaar.

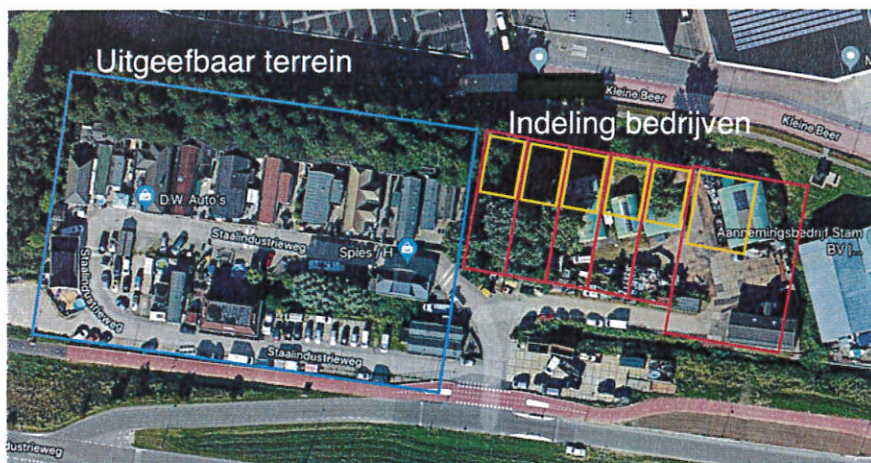
Gefaseerde normalisatie

Op dit moment staan er verschillende loodsen die een reguliere situatie in de weg staan. De bedrijfseigenaren geven aan dat zij deze graag laten staan, omdat er nu onvoldoende middelen zijn om deze te vervangen. Met een tijdelijke huur- of erfpachtregeling kan deze investering worden uitgesteld tot het moment dat de grond in eigendom is en de financiële situatie van de bedrijven beter op orde is.

De loodsen worden nu gedoogd. Zij zijn niet vergund en voldoen niet aan de vereisten van het bouwbesluit en welstand. De loodsen zouden kunnen worden gelegaliseerd door het aanvragen van een vergunning. Er moet dan voor gekozen worden om geen constructieve toets uit te voeren. Mits goed gemotiveerd, kan van het welstandsadvies worden afgeweken. Als de vergunning wordt verleend, kunnen de loodsen blijven staan.

Het gemeentelijke uitgangspunt is om te komen tot een marktconforme, genormaliseerde situatie. Dit pleit ervoor om de loodsen niet te legaliseren, maar gedurende de tijdelijke overeenkomst te gedogen. Na afloop van de erfpachtovereenkomst moeten de bedrijfseigenaren dan de loodsen vervangen door een binnen de regels van het bestemmingsplan en het bouwbesluit passend bedrijfspan.

Om te zorgen dat de bedrijven een goede uitgangssituatie hebben voor het op orde brengen van hun bedrijfsvoering en er een eerste stap gezet wordt richting normalisatie, worden de kavels direct heringericht. De gemeente zorgt voor een bouwrijpe kavel. De bedrijven situeren de loodsen op een logische en binnen de kaders van de kavel passende manier en er wordt voorzien in een vloestofdichte vloer en de eventuele vergunningen die bij de bedrijfsvoering horen.



Afweging

Een tijdelijke erfpachtconstructie biedt de bedrijven de mogelijkheid om hun bedrijfsvoering op orde te brengen en uiteindelijk te voldoen aan een door de gemeente gewenste eindsituatie. Een erfpachtconstructie sluit beter aan bij het bestaande gemeentelijke kader dan een huurconstructie. De erfpachter moet zich als eigenaar gedragen voor wat betreft alle geldende rechten en de plichten in tegenstelling tot wanneer hij het kavel huurt. Een huurbedrag is vanwege alle bijkomende kosten hoger dan een erfpachtcanon. Het dervingsrisico is bij een tijdelijke erfpachtconstructie voor de gemeente hierdoor lager.

Uitgifte in erfpacht betekent wel dat de gemeente tijdelijk partij blijft. Als na 4 jaar blijkt dat de het bedrijf alsnog onvoldoende levensvatbaar is om de activiteiten marktconform voort te zetten, moet de kavel worden verkocht. Dit geldt ook als de pachter tussentijds niet aan de betalingsverplichting voldoet. De kavel zou dan kunnen worden aangeboden aan de bedrijfseigenaren die er al zitten en die eventueel willen uitbreiden. Daar is nu wel behoefte aan, maar of dit in de toekomst zo is, is onzeker. Uitgifte aan derden zal mogelijk lastiger zijn dan een reguliere bedrijfskavel vanwege de doelgroep die er gevestigd is. Als voorwaarde voor het aangaan van een erfpachtconstructie moet schriftelijk worden aangetoond dat er voldoende inkomen is, hiermee wordt het risico verminderd.

Het risico is groot dat als er nu geen voortzetting van de bedrijfsactiviteiten mogelijk is, het herhuisvestingsproces stagneert. Een gerechtelijke procedure moet worden opgestart om de ontruiming af te dwingen. Een tijdelijke erfpachtregeling lijkt kansrijk om zowel de voortgang te behouden als optimalisatie te bewerkstelligen in de door de gemeente gewenste eindsituatie.

4. Uitvoering

Indien besloten wordt tot uitwerken van de erfpachtregeling, kunnen nog de navolgende zaken in gang gezet:

- Uitwerken van de gebruikersvoorwaarden tijdens en na de erfpachtovereenkomst;
- Uitwerken van de koop- en erfpachtovereenkomsten;
- Uitwerken van de gemeentelijke financiële (administratieve) consequenties;
- Opstellen ontwerp locatie;
- In kaart brengen van de sanerings- en inrichtingskosten voor de gehele locatie;
- Opstellen van een uitvoeringsplan;

De overeenkomsten en kredietaanvraag worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

5. Financiën

Het bedrijventerrein moet na het vertrek van de huidige bewoners bouwrijp worden gemaakt. In de op 3 juni 2014 vastgestelde projectaanpak, is aangaande het bedrijventerrein aangegeven dat een krediet aangevraagd zou worden voor de sanering en het bouwrijp maken nadat er bekendheid is op welke wijze de zes bedrijven herhuisvest worden. De inrichtingskosten van het bedrijventerrein moeten worden bepaald aan de hand van de uiteindelijke indeling van het terrein. Onderzoeken naar de mate van bodemvervuiling zijn uitgezet. De kredietaanvraag voor het bedrijventerrein wordt na deze besluitvorming verder voorbereid. Voor het gehele bedrijventerrein wordt hierbij een uitwerking gemaakt van de benodigde kosten en de verwachte opbrengsten. Naar verwachting kan dit in januari 2019 ter besluitvorming worden aangeboden..

Dit geldt ook voor een financiële uitwerking van de erfpachtregeling. Het basisuitgangspunt van deze regeling is dat alle gemeentelijke kosten gedekt worden uit de erfpachtcanon en dat dit voor de gemeente een kostenneutrale oplossing is. De uitwerking van de regeling inclusief de gemeentelijke administratieve verwerking van deze regeling zullen worden opgenomen in de financiële uitwerking van het bedrijventerrein.

6. Samenvatting en advies

Na de vaststelling van de woonsituatie voor de gezinnen aan de Staalindustrieweg is een vervolg gemaakt met de herhuisvesting van de zes gevestigde bedrijven aan de Staalindustrieweg. Het uitgangspunt van de gemeente hierbij was om tot een oplossing te komen die aansluit bij een uiteindelijke genormaliseerde situatie, zoals bij reguliere bedrijven het geval is. Twee bedrijven lijken voldoende levensvatbaar om marktconform een kavel aan te kopen op deze locatie en vier bedrijven hebben hiervoor onvoldoende financieel draagvlak. Ook de onderzochte alternatieven op andere locaties zijn voor hen niet haalbaar. Voor zowel gemeente als bedrijfseigenaar heeft een minnelijke oplossing de voorkeur. Een tijdelijke erfpachtconstructie met een marktconforme afnameverplichting na vier jaar zou een mogelijkheid zijn om ondernemers te faciliteren in voortzetting van hun bedrijfsvoering en toe te werken naar normalisering. Deze oplossing sluit het meest aan bij het kader van directe grondafname. Met oog op bovenstaande wordt daarom voorgesteld:

1. In te stemmen met het uitwerken van een tijdelijke erfpachtregeling voor vier bedrijven aan de Staalindustrieweg

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



De secretaris,
S. van Heeren



De burgemeester,
J.G.A. Paans