

Afdeling	: Projectontwikkeling	B&W-voorstel: BW-009739
Naam opsteller voorstel	: René Bladder (575 220)	Zaaknummer JOIN: Z/16/023270
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Inzetten op acquisitie bedrijventerreinen.

Voorstel

1. Het laten uitvoeren van een marktonderzoek en grondprijsonderzoek voor de Weertse bedrijventerreinen;
2. Het (laten) opstellen van een acquisitieplan voor de Weertse bedrijventerreinen;
3. Het spiegelen van de onderzoeksuitkomsten aan de vigerende bestemmingsplannen en het vigerend grondprijbeleid;
4. Het inzetten van de sr. projectleider bedrijventerreinen voor acquisitie ten behoeve van kaveluitgifte op bedrijventerreinen (ingande 1 oktober 2016).

Inleiding

De uitgifte van bedrijfskavels is vanaf 2011 achtergebleven bij de uitgifteprognoses. Deze situatie vindt zijn oorsprong in de economische recessie die volgde op de bankencrisis van herfst 2008.

De gemeente Weert heeft een gevarieerd aanbod aan hoogwaardige bedrijfskavels. Het goed in de markt zetten van deze kavels is geen vanzelfsprekendheid gebleken. Om de juiste gegadigde te vinden dient veel energie geïnvesteerd te worden in de verschillende netwerken waarin potentiële kopers zich begeven. Met name de vestigers in het bovenregionale segment zijn interessant voor Weert en het behalen van de uitgifteresultaten. Primair gaat het hier om zoekbewegingen van 3 hectare of meer.

Beoogd effect/doel

Aan de hand van een actueel marktonderzoek marktkennis vergaren, toegang tot diverse netwerken verkrijgen en deze netwerken onderhouden, acquisitie van bovenregionale bedrijven en realiseren van kavelomzet op de Weertse bedrijventerreinen.

Weert, 30-06-2016 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				HL	EVE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 05-07-2016							

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 12-07-'16

Niet akkoord

Gewijzigde versie

A-stuk

B-stuk

C-stuk

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



De informatie uit de markt en uit het marktonderzoek kan mogelijk anderszins aanleiding geven tot bijstelling van het planologisch regime of het vigerend grondprijnsbeleid. Dit zal via de daarvoor geëigende procedure geschieden.

Argumenten

Vanwege het feit dat de uitgifte op de bedrijventerreinen de afgelopen jaren achter zijn gebleven ontstaat onzekerheid over de haalbaarheid van de opbrengstverwachtingen. Mede hierdoor loopt de norm van de risicobuffer op (€ 11,1 miljoen per 31-12-2015). Aan de hand van het marktonderzoek/grondprijsonderzoek kan worden bepaald of bijstelling van deze opbrengstverwachtingen noodzakelijk is. De verwachting is dat de markt in de komende jaren gaat aantrekken. Het marktonderzoek dient allereerst uit te wijzen of deze verwachting gerechtvaardigd is.

Anderzijds hebben we natuurlijk de kansen die de praktijk ons biedt. Om het momentum van een opgaande markt goed te kunnen benutten wordt voorgesteld om de huidige sr. projectleider bedrijventerreinen grotendeels vrij te maken voor acquisitiedoeleinden. Zijn kennis, ervaring en netwerk sluit het best aan bij de behoefte om bovenregionale vestigers voor Weert te interesseren. Zijn huidige werkzaamheden worden opgevangen binnen de afdeling projectontwikkeling en het team ondernemerszaken. Enkele belangrijke dossiers waaronder de multimodale terminal zullen door hem in 2016 afgerond worden waarna hij in 2017 nog verder de focus op de acquisitiewerkzaamheden kan leggen. De acquisitiewerkzaamheden dienen naar verwachting een periode van 3 jaren te bestrijken. Tussentijds kan desgewenst bijgestuurd worden nu medewerkers van de gemeente Weert flexibel inzetbaar zijn.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen:

Het voeren van acquisitie kost geld, denk hierbij onder andere aan reis-, verblijf- en representatiekosten. Deze kosten worden – evenals de kosten voor het marktonderzoek/grondprijsonderzoek - voldaan uit de acquisitiebudgetten die beschikbaar zijn in de grondexploitaties van bedrijventerreinen met nog uitgeefbare kavels. Het budget 'acquisitie algemeen' van ondernemerszaken zal eveneens worden aangewend voor acquisitiedoeleinden zoals advertentiekosten, promotiematerialen en beursbezoeken.

Personele gevolgen:

De medewerkers van de gemeente Weert zijn flexibel inzetbaar (HR21 systematiek). De werkzaamheden zullen in overleg met het waarnemend hoofd projectontwikkeling onderling worden verdeeld zodat de focus op acquisitie kan worden gelegd.

Uitvoering/evaluatie

Door voornoemde projectleider zal opdracht worden gegeven voor het opstellen van een actueel marktonderzoek/grondprijsonderzoek. Dit onderzoek zal als basis dienen voor het opstellen van een acquisitieplan. In de tussentijd wordt de actieve acquisitie al opgestart. Daar waar nodig zal het planologisch regime en het grondprijnsbeleid bijgesteld worden.

Veel van de werkzaamheden zullen een vertrouwelijk karakter hebben in verband met concurrentiegevoeligheid. Periodiek zal op vertrouwelijke wijze de voortgang aan uw college worden teruggekoppeld.

Uiteraard zullen de grote lijnen en de ruimtelijke- en financiële effecten door het college met de raad gedeeld worden.

Communicatie/participatie

Gemeenteraad (TILS)

Overleg gevoerd met

Intern:

Planeconomen Grondbedrijf, Peter Kuppens en Orte Hermus

Extern:

N.v.t.

Bijlagen

N.v.t.