

Onderwerp: Verhuur bedrijventerrein aan de Veerweg Schiermonnikoog, 9 februari 2017

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

1. Het terrein aan de Veerweg, naast de milieustraat, aanwenden als bedrijventerrein dat wordt verhuurd aan bedrijven e.d. voor opslag van materiaal en bedrijfsruimte.
2. Het plan verder laten uitwerken (overleg ondernemers over de exacte ruimte, bepalen van de huurprijs, het bouwrijp maken van het terrein, e.d.), in samenwerking met een adviseur van de gemeente Dongeradeel.
3. Op grond van de uitwerking van de plannen het college van burgemeester en wethouders een totale opzet met kredietaanvraag laten voorleggen aan uw raad in de vergadering van 23 mei 2017.

Achtergrond

Op 15 september 2015 heeft uw raad, op grond van een initiatievoorstel van de fracties van DS 10 en Ons Belang, besloten om het terrein direct ten noorden van de milieustraat aan de Veerweg niet te verkopen aan Groen Gas. Twee van de aandachtspunten in het voorstel worden als volgt geformuleerd:

3. Coalitiedocument d.d. 10 april 2014: de coalitie heeft zich uitgesproken over de aanwending van het voormalige Omrin terrein en de vestiging van een mestvergistingsinstallatie. De conclusies zijn duidelijk:

- *6. Economische zaken: vestiging 'grote' bedrijven, die veel verkeersbewegingen veroorzaken op het voormalig OMRIN-terrein.*
- *21. Natuur en milieu: geen centrale mestvergister.*

4. Het voormalige Omrin terrein is het laatste bedrijventerrein dat in eigendom van de gemeente is. Het wordt momenteel gebruikt voor de opslag van materiaal van de heer J. Blok (strandpaviljoen De Marlijn), L. Balk (strandpaviljoen Paal 3), de heer J.B. Arends (Reactief) en de Watersportvereniging Lytje Pole. Allen hadden tot 2010 een huurovereenkomst met de gemeente voor de opslag van hun materiaal op het "oude" overslagstation. Na de herinrichting van de milieustraat, was dat op grond van de milieuwetgeving niet langer toegestaan. Sinds 12 mei 2015 heeft bouwbedrijf Dijkstra toestemming voor de tijdelijke opslag van bouw materiaal op het terrein. Bij eventuele verkoop van het terrein, moet naar alternatieve opslaglocaties worden gezocht. Deze zijn momenteel echter niet voorhanden.

In vervolg op de beslissing van de uw raad heeft ons college een inventarisatie gedaan onder de eilander bedrijven en instellingen naar behoefte aan opslagruimte. Daaruit blijkt dat er naast de vijf huidige gebruikers nog 10 bedrijven zijn die gebruik wil maken van het bedrijventerrein. Twee daarvan willen kleinschalige bedrijfsruimte en passen wellicht beter op, bijvoorbeeld, het manege terrein aan het Melle Grietjespad. Op basis van die inventarisatie is er voldoende belangstelling om het bedrijventerrein te vullen.

Het ligt daarom voor de hand om het terrein op korte termijn "opslag rijp" te maken en daarna over te gaan tot verhuur aan bedrijven voor opslag van hun materiaal. Verkoop van het terrein aan één of meerdere bedrijven is geen reële optie. Uw raad heeft immers besloten om het terrein niet te verkopen en aangegeven het terrein te willen aanwenden voor bijvoorbeeld opslag. Daarnaast is het terrein het laatste braak liggende stuk grond waarvan de gemeente eigenaar is en waarover uw raad zeggenschap heeft.

Wel dient uw raad zich eerst expliciet uit te spreken over de aanwending van het bedrijventerrein. Waarbij ons voorstel is kavels op het terrein te verhuren aan bedrijven e.d. voor de opslag van hun materiaal.

Wij hebben een adviseur van de gemeente Dongeradeel gevraagd een eerste opzet van de invulling van het terrein te maken. Zowel fysiek als financieel. Als uw raad heeft ingestemd met de verhuur van het terrein, gaan we het plan direct verder uitwerken en alle bedrijven e.d. benaderen. Op basis daarvan komen wij met een voorstel aan uw raad voor een totale financiële en fysieke opzet voor het bedrijventerrein met een kredietaanvraag. Naar verwachting leggen we dat voorstel in mei 2017 aan uw raad voor.

Argumenten

- Er zijn op Schiermonnikoog geen andere plekken voor opslag van materiaal.
- Het bedrijventerrein is het laatste braak liggend stuk grond in eigendom van de gemeente.
- Bij verhuur van het terrein houdt de gemeente zeggenschap op het gebruik ervan, waardoor "ongewenste ontwikkelingen" (bijvoorbeeld bouwwerken, verrommeling e.d.) kunnen worden voorkomen.
- Bij verhuur hebben alle bedrijven e.d. de mogelijkheid om gebruik te maken van het terrein. Bij verkoop is dat niet het geval. Niet ieder bedrijf is financieel in staat om een gedeelte van het terrein te kopen.
- Er zijn meerdere bedrijven die hebben aangegeven behoefte te hebben aan opslag. Vijf bedrijven maken momenteel al gebruik van het terrein en nog tien andere bedrijven hebben aangegeven gebruik te willen maken van het bedrijventerrein. Twee daarvan willen kleinschalige bedrijfsruimte en passen beter op het manege terrein aan het Melle Grietjespad.
- Verhuur van het bedrijventerrein levert op termijn meer geld op dan verkoop en zorgt jaarlijks voor structurele inkomsten voor de gemeente.
- Om verder te kunnen gaan met de invulling van het bedrijventerrein, dient uw de raad eerst in te stemmen met de aanwending van het terrein.

Financiële toelichting

Het terrein heeft (exclusief de toegangsweg naar de waterzuiveringsinstallatie) een oppervlakte van 2.000m² en heeft de bestemming bedrijventerrein. Van die 2.000 m² kan 1.350 m² worden verhuurd. Uit een eerste globale financiële opzet blijkt dat bij volledige verhuur van het terrein (dus 1.350 m²) de jaarlijkse huuropbrengst hoger is dan de jaarlijkse kosten (rente, afschrijving en onderhoud). Een definitieve en uitgewerkte financiële opzet leggen wij in de vergadering van 23 mei 2017 aan uw raad voor.

Risico

De grond heeft een boekwaarde van € 167.000. Dit is toegestaan voor zover de gemeente deze grond gaat verhuren/verkopen. Als de grond niet wordt gehuurd (verkocht), moet de boekwaarde van de grond worden gecorrigeerd. De grond vervalt dan feitelijk tot landbouwgrond, waarvoor een veel lagere m²-prijs mag worden gehanteerd. Dit zal dan een financieel nadeel opleveren, omdat in dat geval tussen de € 150.000 en € 160.000 moet worden afgeboekt op de grondwaarde.

Voorstel

Het is duidelijk dat er behoefte is aan opslag van bedrijfsmateriaal. Het bedrijventerrein aan de Veerweg is het laatste braak liggend stuk grond in eigendom van de gemeente dat daarvoor kan worden aangewend. Daarbij heeft verhuur onze voorkeur (zie ook onder "argumenten"). Wel willen wij eerst van uw raad een beslissing over de aanwending van het terrein. Daarom stellen wij het volgende voor:

1. Het terrein aan de Veerweg, naast de milieustraat, aanwenden als bedrijventerrein dat wordt verhuurd aan bedrijven e.d. voor opslag van materiaal en bedrijfsruimte.
2. Het plan verder laten uitwerken (overleg ondernemers over de exacte ruimte, bepalen van de huurprijs, het bouwrijp maken van het terrein, e.d.), in samenwerking met een adviseur van de gemeente Dongeradeel.

Op grond van de uitwerking van de plannen het college van burgemeester en wethouders een totale opzet met kredietaanvraag laten voorleggen aan uw raad in de vergadering van 23 mei 2017.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

P.G. Küppers

D.J. Stellingwerf