

ROM-S Beheer B.V.

p/a postbus 16075
2500 BB Den Haag



Aan: deelnemende gemeenten ROM-S
Datum voorstel: juli 2023
Van: F. Vlasblom en G. Biesheuvel, directie ROM-S
Onderwerp: voorgenomen beëindiging ROM-S

Inleiding

Op 12 september 2003 is het pact van Schelluinen gesloten waarbij de toenmalige A/V gemeenten een aantal doelstellingen hebben geformuleerd:

1. ontwikkeling van Schelluinen-West als transportcentrum ten behoeve van verplaatsters;
2. herontwikkeling van vertreklocaties om de kwaliteitsverbetering concreet in te vullen;
3. het realiseren en exploiteren van een aantal collectieve vrachtwagenparkeerplaatsen om de overlast van geparkeerde 'zwerfvrachtauto's' op te lossen.

Ter verwezenlijking van deze doelstellingen is in 2006 ROM-S Beheer B.V. notarieel opgericht, waarna in december 2006 de Commanditaire Vennootschap ROM-S C.V. notarieel is gepasseerd. Hiermee is de "Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Schelluinen-West" (verder te noemen ROMS) definitief tot stand gekomen.

ROM-S C.V. is de commanditaire vennootschap waarin de diverse gemeenten via daartoe opgerichte BV's en inbreng van vermogen procentueel participeren.

- Gemeente Gorinchem Deelneming B.V.;
 - Gemeente Hardinxveld-Giessendam Deelneming B.V.;
 - Gemeente Leerdam Deelneming B.V.;
 - Gemeente Molenlanden Deelneming B.V.;
 - Gemeente Zederik Deelneming B.V.;
 - BNG Gebiedsontwikkeling B.V. (BNG GO);
- ROM-S Beheer B.V.

Aangezien het bedrijventerrein Schelluinen-West anno 2023 nagenoeg gereed is en BNG Gebiedsontwikkeling als deelnemende partij ophoudt te bestaan, komt de beëindiging van het samenwerkingsverband daadwerkelijk in beeld.

Vanaf 2020 hebben aandeelhouders met elkaar gesproken over de ontvlechting c.q. beëindiging van het project ROM-S. De gemeente Molenlanden heeft als aandeelhouder meermalen aangegeven positief tegenover overname van de resterende werkzaamheden te staan, mits de risico's zijn geminimaliseerd of weggenomen. In de aandeelhoudersvergadering van 19 mei 2021 is vervolgens besloten om het samenwerkingsverband voorshands voort te zetten totdat de kavels zijn verkocht, het terrein nagenoeg gereed is en risico's zoveel mogelijk zijn weggenomen. De beoogde beëindiging is op 30 maart 2023 en 13 april 2023 aan de orde geweest in respectievelijk de aandeelhoudersvergadering en vergadering van vennoten, waarin is ingestemd om de liquidatie van ROM-S in overleg met de gemeente Molenlanden verder uit te werken.

In deze notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op de stand van zaken per 1 mei 2023 en de stappen en beslismomenten om te komen tot de daadwerkelijke beëindiging van het samenwerkingsverband. Tot slot is in een bijlage is een evaluatie van de ontwikkeling van ROM-S in vogelvlucht opgenomen.

Stand van zaken, peildatum 1 juli 2023/lopende verplichtingen

De afgelopen twee jaar zijn de laatste stappen gezet ter afronding van het bedrijventerrein:

- het bestemmingsplan Schelluinen West 2^e fase is onherroepelijk geworden;
- het terrein is bouwrijp gemaakt, compenserend water is volledig aangelegd;
- de groenvoorziening met daarbij behorende onderhoudspaden van de gehele 2^e fase is in april/mei 2023 aangelegd;
- de twee laatste kavels zijn verkocht en geleverd;
- de juridische overdracht openbaar gebied 1^e fase is notarieel voorbereid en zal plaatsvinden in q3/4-2023 (het beheer en onderhoud was reeds aan de gemeente en waterschap overgedragen);
- het openbaar gebied van de 2^e fase is reeds eigendom van de gemeente en behoeft niet meer te worden overgedragen; de overdracht aan het waterschap wordt voorbereid; overdracht in q4-2023.
- er is concept-vaststellingsovereenkomst tussen diverse partijen gereed in samenhang met een lopende handhavingsmaatregel van de gemeente tegen twee gevestigde bedrijven en de daaruit voortgekomen aansprakelijkheidsstelling gericht aan ROM-S. Hierin zijn afspraken opgenomen met betrekking tot de financiële afwikkeling en intrekking van het bezwaar en beroep van diverse partijen na ondertekening van de overeenkomst.
- Een in gebruik gegeven perceeltje van 80m² aan een bedrijf dient nog juridisch aan dat bedrijf te worden overgedragen, planning q3/4 2023;
- Door Stedin wordt een nieuwe trafo geplaatst in het openbaar gebied naast de Griendweg. Dit is reeds afgestemd met de gemeente en Stedin.

De beschreven acties zullen de komende periode zijn beslag moeten krijgen. Dit wordt begin oktober 2023 geactualiseerd, zodat voortschrijdend duidelijk is welke verplichtingen wel of niet overgaan naar de gemeente. Beoogd wordt om de lopende verplichtingen/taken te beperken tot hetgeen hieronder is beschreven.

Over te nemen taken door de gemeente bij beëindiging per 31 december 2023 Resteren voor de gemeente Molenlanden onzes inziens feitelijk nog de volgende werkzaamheden na beëindiging van het project, waarover in de komende periode nader overleg met de gemeente zal plaatsvinden:

1. overname onderhoud van het groen in de 2^e fase;
Voor een jaar onderhoud na aanleg is reeds door ROM-S opdracht verstrekt. Daarna zal regulier onderhoud via de gemeente plaatsvinden.
2. de realisering van de aansluiting van de toekomstige ontsluitingsweg (naar het te ontwikkelen gebied aan de Zuidzijde door een derde partij) in combinatie met de uitrit van de kavel Wemmers;
Hiervoor wordt door ROM-S in q3 2023 opdracht verstrekt aan de aannemer, waarna uitvoering gefaseerd plaatsvindt, voorbereidende werkzaamheden in q3/4-2023.
3. de aansluiting inritten van de kavel Damen Shipyards op de Griendweg. Hiervoor is reeds door ROM-S opdracht aan een aannemer verleend. Uitvoering in definitieve staat kan pas plaatsvinden na de bouw van de betreffende kavel.

Voor de uitvoering van vorengenoemde civiele werken maakt ROM-S gebruik van de diensten van het ingenieursbureau Sweco, betrekking hebbend op voorbereiding, toezicht en directievoering. Deze begeleiding kan na beëindiging via de gemeente worden voortgezet zonder dat dit de gemeentelijke organisatie belast.

Goed moment voor beëindiging ROM-S

Geconcludeerd is, dat met het voorstaande alle risico's voor de gemeente (zullen) zijn weggenomen. Aangezien de twee betrokken partijen ca 1 a 2 jaar bouwtijd benodigd hebben voordat de laatstgenoemde werkzaamheden kunnen worden afgerond, lijkt het niet zinvol om het uitgebreide

samenwerkingsverband zo lang nog in stand te houden. Alleen de gemeente Molenlanden heeft in de afwikkeling van het bedrijventerrein nog een belang.

Gelet hierop is thans het moment gekomen om het samenwerkingsverband te beëindigen en de gemeente Molenlanden te verzoeken de laatste werkzaamheden uit te laten voeren. Aangezien de groenvoorziening en onderhoudspaden nog in q1 en q2 van 2023 worden aangelegd en de levering van de laatste kavel is gepland uiterlijk eind mei 2023, kan beëindiging zo mogelijk per 1 oktober 2023 geëffectueerd worden. Daartoe dient nog wel diverse stappen te worden doorlopen.

Financiële stand van zaken

Het financiële perspectief voor ROM-S BV/CV is vanwege de verkoop van de laatste kavel aanzienlijk verbeterd. Naar verwachting zal het resultaat van de vastgestelde grondexploitatie ad € 5.945.000 met ca € 420.000 toenemen. Bijgaand treft u een tussentijds financieel overzicht aan, waaruit blijkt wat de te verwachten uitgaven en inkomsten zullen zijn en indicatief wat betreft budgetten zal overgaan naar de gemeente Molenlanden. Ook is een indicatief overzicht toegevoegd m.b.t. de nog uit te keren winst bij beëindiging.

Het financieel overzicht wordt voortschrijdend bijgehouden en vormt de basis voor beëindiging, de overdracht van budgetten aan de gemeente Molenlanden en de restantuitkering van winst aan de deelnemende gemeenten.

Beëindiging samenwerkingsverband: stappen en beslismomenten

Beschrijving traject beëindiging

De beëindiging van het samenwerkingsverband kent een aantal stappen. In eerste instantie wordt vooruitlopend op een door de AvA en RvV te nemen ontbindingsbesluit voor ROM-S BV en CV, deze notitie primair ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeente Molenlanden en andere deelnemende gemeenten. Hierbij worden de colleges van de deelnemende gemeenten voorgesteld in te stemmen met de beëindiging van ROM-S en aanvullend aan de gemeente Molenlanden voorgesteld om in te stemmen de overname van de resterende werkzaamheden, gekoppeld aan de overheveling van toereikende budgetten vanuit ROM-S.

De gemeenteraad van Molenlanden wordt vervolgens een vergelijkbaar voorstel voorgelegd; de gemeenteraden van de overige gemeenten kunnen (indien nodig) via een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd. BNG Gebiedsontwikkeling kent een vergelijkbaar traject voor besluitvorming door haar Raad van Commissarissen.

Na besluitvorming door de diverse gemeenten wordt door de aandeelhoudersvergadering en vennotenvergadering een ontbindingsbesluit genomen. Hierbij wordt tegelijkertijd een 'vereffenaar' aangewezen, die de daadwerkelijke financiële afwikkeling gaat voorbereiden. De entiteiten blijven alsdan tijdelijk nog wel in stand als BV/CV 'in liquidatie'. Denkbaar is om de liquidatiedatum te bepalen op 31 december 2023.

Er wordt na deze eerste fase een juridisch formeel traject tot beëindiging opgestart, waarbij eerst de C.V. wordt ontbonden en vervolgens allee deelneming B.V.s.

De vereffenaar zal in dit traject een financieel overzicht c.q. 'plan van verdeling' opstellen, waarin tot uitdrukking komt welke definitieve budgetten ter afronding van het bedrijventerrein aan de gemeente Molenlanden worden overgedragen, welk bedrag benodigd is voor het uitvoeren van het formele traject en welke einduitkeringen aan deelnemende gemeenten zullen worden gedaan.

Met de formele ontbinding (met name BV's) is mogelijk nog een half jaar gemoeid, een traject waarmee BNG Gebiedsontwikkeling ervaring heeft en zich bereid heeft verklaard om, naast een eventueel in te schakelen juridisch adviseur, de begeleiding van die stappen op zich te nemen. Tot de formele overdracht en definitieve ontbinding blijft de administratie beperkt in stand en wordt tegen vergoeding nog uitgevoerd door BNG Gebiedsontwikkeling (die tevens als penvoerder zal zorgdragen voor de wettelijke bewaarplicht van documenten ROM-S).

Stappenplan en tijdslijn

Om tot beëindiging te komen dienen op hoofdlijnen enkele stappen te worden doorlopen.

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Bespreking beëindiging ROM-S in AvA en RvV (<i>afgerond</i>) | mei/juni 2023 |
| 2. Opstelling indicatief financieel overzicht ontbinding ROM-S | 1 ^e week juli 2023 |
| 3. Voorstel inzake liquidatie ROM-S afronden/verzenden aan colleges | 2 ^e week juli 2023 |
| 4. Presentatie/toelichting vanuit ROM-S/BNG Gebiedsontwikkeling aan gemeente(bestuur) Molenlanden | 5 september 2023 |
| 5. Collegebesluit gem. Molenlanden inz voorstel beëindiging/overname | 12 september 2023 |
| 6. Voorstel ontbinding/aanwijzing vereffenaar verzenden AvA en RvV | 19 september 2023 |
| 7. Besluit AvA en RvV tot ontbinding en aanwijzing vereffenaar | 1 ^e week oktober2023 |
| 8. Raadsinformatie brief naar gemeenteraden inzake liquidatie ROM-S | oktober 2023 |
| 9. Principebesluit gemeenteraad Molenlanden | 9 november 2023 |
| 10. Financiële afwikkeling en operationele overdracht | december 2023 |
| 11. juridische afwikkeling | q1-2 2024 |

Bijlagen:

1. ROM/S in vogelvlucht

Bijlage: ROM/S in vogelvlucht

Op 12 september 2003 is het pact van Schelluinen gesloten waarbij de toenmalige Alblasserwaard/Vijfheerenlanden- gemeenten een aantal doelstellingen hebben geformuleerd. Met de oprichting van de CV/BV constructie is vanaf 2006 door het projectbureau van ROM/S in Schelluinen structureel gewerkt aan het verwezenlijken van drie doelstellingen:

1. ontwikkeling van Schelluinen-West als transportcentrum ten behoeve van verplaatsters;
2. herontwikkeling van vertreklocaties om de kwaliteitsverbetering concreet in te vullen;
3. het realiseren en exploiteren van een aantal collectieve vrachtwagenparkeerplaatsen om de overlast van geparkeerde 'zwerfvrachtauto's' op te lossen.

Ad 1. De ontwikkeling van Schelluinen-West

De aanleiding voor de oprichting van ROM/S was de negatieve invloed van versnipperde bedrijvigheid op het landelijk gebied en de kleine kernen in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. In veel gevallen betrof het bedrijven uit de sector transport of bedrijven die een relatief grote component transport / vervoer in zich herbergen. De acht gemeenten in de regio namen zich voor om deze bedrijven te concentreren door ze uit te plaatsen naar een nieuw terrein waardoor de kwaliteit van het landelijk gebied en de kleine kernen verbeterd, zonder de sector die het betreft te schaden.

Uit een eerste groslijst van honderden bedrijven kwam een selectie van 39 bedrijven voort, verspreid over de regio. Deze lijst varieerde van eenmansbedrijven tot bedrijven met 100 voertuigen en liepen qua omvang en aard van de problematiek erg uiteen. Uiteindelijk is in 22 gevallen een milieuprobleem aangetroffen en in 3 gevallen een probleem rondom het bestemmingsplan. Indertijd werd al geconstateerd dat de (milieu)problemen veel minder hard en groot leken dan werd verondersteld. De gemeenten konden instemmen met de conclusies ten aanzien van de desbetreffende bedrijven maar waren voorstander van een zachte aanpak; eerder verleiden dan dwingen naar Schelluinen-West te verhuizen.

Na tweemaal bij de Raad van State te zijn geweest werd in 2009 de eerste kavel aan Vlot Transport verkocht. Omdat de transportsector hard door de crisis werd geraakt kwam de interesse vanuit de branche-faciliterende bedrijven daarna voor de ROM/S op een goed moment. Met de verkopen aan De Ronde, Dubbeldam, Leen Post en de Man garage kwam de ROM/S de crisis door. Het eerste echte transportbedrijf Rien Boom Transport leek de komst van de transportsector op Schelluinen-West in te luiden. In zijn kielzog werden nog enkele verkopen gepleegd aan logistieke ondernemingen. In de jaren daarna heeft de ROM/S de markt verkend op zoek naar binnen de doelgroep passende logistieke bedrijvigheid, afkomstig uit de regio met een probleem. Daartoe heeft continue monitoring plaatsgevonden via de RVC van een lijst met vertreklocaties van knelpuntbedrijven regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden. Deze lijsten waren gebaseerd op de oorspronkelijke MZHZ lijst maar ook aangevuld met nieuwe logistieke of branche faciliterende kandidaten. Uiteindelijk hebben voldoende kandidaten uit de regio hun weg gevonden naar Schelluinen West. Daarbij lag het accent steeds meer op een combinatie van veel transport en problemen met de bedrijfsvoering, een en ander ter beoordeling van ROM/S samen met de gemeente Giessenlanden.

Ad 2. Herontwikkeling van vertreklocaties om de kwaliteitsverbetering in te vullen

De tweede doelstelling kwam niet uit de verf. De gedachte was dat de ROM/S vertreklocaties zou verwerven tegen de taxatieprijs op de geldende bestemming. De "winst" van het ontwikkelen zou ROM/S zelf incasseren en inzetten, maar dat bleek in de praktijk niet te lukken. De bedrijven verkochten hun huid duur en waren niet geneigd de veronderstelde ontwikkelwinst aan een derde over te laten. Hoewel enkele vertreklocaties een kwaliteitsslag hebben meegemaakt is de koppeling met vestiging op Schelluinen-West uiteindelijk losgelaten.

Ad 3. Realiseren en exploiteren van collectieve vrachtwagenparkeerplaatsen

In de aanloop naar het nieuwe regionale parkeerbeleid is in 2006 de omvang van het vrachtwagen parkeren op diverse plaatsen in de regio door de ROM/S en door de gemeenten geïnventariseerd. Uit momentopnamen bleek dat het om een behoorlijk aantal voertuigen ging. Het parkeerbeleid bestond uit een gerichte minimale handhaving op vrachtwagen parkeren in combinatie met de ontwikkeling en het gebruik van regionale vrachtwagenparkeerplaatsen.

In de vm. gemeenten Liesveld, het oostelijk deel van vm. Graafstroom en Gorinchem, waar een ROM/S parkeerplaats is aangelegd is het vrachtwagen parkeren buiten kantooruren sterk afgenomen. In Groot-Ammers was het parkeren buiten kantooruren op bedrijventerrein Gelkenes op incidentele uitzonderingen na zo goed als verdwenen. In Gorinchem waar de bedrijventerreinen meer verspreid liggen werd hetzelfde geconstateerd. Ook in Giessenlanden werd een voorschot op de aanleg van de terreinen in Gorinchem en Meerkerk genomen door de sluiting van twee lokale parkeerterreinen voor vrachtwagens in Noordeloos en Giessenburg.

De ROM/S heeft uiteindelijk drie parkeerterreinen ontwikkeld: 8.500 m² op het bedrijventerrein Gelkenes in 2007, een terrein van 3.500 m² voor 15 vrachtwagens in Gorinchem en een tijdelijk terrein voor 10 vrachtwagens in Streefkerk. Op de planning stonden terreinen in Meerkerk en Hardinxveld-Giessendam, maar deze zijn niet meer aangelegd.

Samenvattend: wat is er bereikt?

Het Transportcentrum Schelluinen West fase 1 en fase 2 is aangelegd en er heeft een aantal verhuizingen naar Schelluinen-West plaatsgevonden: tien bedrijven uit de sector Transport en Logistiek en enkele bedrijven die als toeleverancier aan te merken zijn. In fase twee komen daar nog een transportbedrijf en een distributieloods bij. De bedrijven op Schelluinen West zijn zonder uitzondering gezonde ondernemingen die allemaal lid zijn van de bedrijvenvereniging Schelluinen West.

Van de oorspronkelijke knelpuntbedrijven zijn maar enkele bedrijven naar Schelluinen West verhuisd. De dynamiek van de knelpuntbedrijven op de MZHZ lijst daarentegen is naar aanleiding van het ROM/S beleid, door hervestigingen elders, aanzienlijk geweest.

Een aantal bedrijven in de regio met een marginale bedrijfsvoering is door het ROM/S beleid in combinatie met de crisis gestopt met de bedrijfsvoering.

Tot op heden is er 18 hectare netto verkocht in de eerste fase en 3,8 hectare in de tweede fase. Na de toekomstige oplevering van de bebouwing door de meest recente kopers werken een groot aantal personen, grotendeels fulltime, op Schelluinen West.

Het vrachtwagen parkeerbeleid heeft na een moeizame en langzame start in de loop van de jaren haar vruchten afgeworpen. Resultaat is dat:

- het parkeren in het openbaar gebied in alle ROM/S gemeenten flink is afgenomen;
- een geringer aantal vrachtwagens van buiten het gebied door chauffeurs wonende in het gebied worden meegenomen;
- er sprake is van een afname van de verkeersbewegingen van vrachtwagens.

Een aandachtspunt is dat de gemeenten de handhaving op het parkeren van vrachtwagens geen grote prioriteit toekennen met het gevaar op het langzaam toenemen van ongewenst parkeren in de openbare ruimte.

Ondanks de economische crisis, de gebruikelijke uitdagingen binnen een regionale samenwerking en een langer uitvoeringstraject is het project succesvol geweest. Zowel financieel als economisch zijn door de gemeenten uiteindelijk mooie resultaten geboekt. Bovendien heeft een deel van het regionale

bedrijfsleven in en rond de sector logistiek en transport zich dankzij Schelluinen-West verder kunnen ontwikkelen.