

Statenvoorstel 45/09 A

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 2 oktober 2009

Statencommissie : Commissie Economie, Mobiliteit en Grote
Stedenbeleid en Ruimte en Milieu,
18 september 2009

Onderwerp

Oprichting joint venture Stork/Fokkerterrein Woensdrecht

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Samenvatting

Wij zijn voornemens om de provincie te laten deelnemen in een onderneming die eigenaresse wordt van het bedrijventerrein van Stork/Fokker bij de vliegbasis te Woensdrecht. Deze onderneming (joint venture) wordt door de provincie opgericht samen met de gemeente Woensdrecht, de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB) en Stork, zijnde de moedermaatschappij van de twee Fokkerbedrijven die thans op het terrein zijn gevestigd, te weten Fokker Aircraft Services en Fokker Elmo. De joint venture zal bestaan uit een holding en twee dochtermaatschappijen ('beheer' en 'ontwikkeling'), alsmede uit een ontwikkelingsmaatschappij (CV/BV); bijlage 6 bevat het organisatieschema.

Het gehele bedrijventerrein, groot 29 ha, zal door Stork/Fokker worden verkocht aan de op te richten joint venture voor het bedrag van € 30,3 miljoen, onder voorbehoud van de vestiging van het recht van erfpacht voor 20 jaar ten gunste van de Fokkerbedrijven, zodat die daar blijvend hun bedrijf kunnen uitoefenen. Door deze transactie komt de braakliggende grond op het terrein, alsmede later door de Fokkerbedrijven af te stoten grond waarop nu nog bedrijfsactiviteiten worden verricht, vrij voor herontwikkeling door de ontwikkelingsmaatschappij, in totaal 6 ha. Op deze wijze komt er binnen de gemeente Woensdrecht ruimte beschikbaar voor hoofdzakelijk luchthavengebonden nieuwe bedrijvigheid.

Door het realiseren van deze inbreidingsruimte wordt vorm gegeven aan een van de acties van het ruimtelijk programma Aviolanda Woensdrecht, welk programma een uitvloeisel is van het Maintenance Valley-initiatief.

's-Hertogenbosch

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

9

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

Op grond van het bepaalde in artikel 158, lid 2, van de Provinciewet leggen wij hierbij ons voornemen om de provincie te laten deelnemen in de joint venture voor aan Uw Staten.

1. Maintenance Valley

Op 8 december 2006 en 12 september 2008 heeft de Commissie Economie, Mobiliteit en Grote Stedenbeleid het Maintenance Valley-initiatief besproken, op basis van onze notities EMG-0600 en EMG-0846. Beide notities zijn ook ter kennisneming toegezonden aan Commissie Ruimte en Milieu (RM-0943 en RM-1310).

Zoals wij in onze notities hebben aangegeven is “Maintenance Valley” in 2004 begonnen als een initiatief op rijksniveau, vooral gedragen door de Ministeries van Economische Zaken en Defensie, dat tot doel heeft om de Nederlandse onderhoudsindustrie een schaa sprong te laten doormaken, te beginnen in de (militaire) luchtvaart.

In 2005 heeft ons college besloten om zich positief op te stellen tegenover het initiatief, vanwege de werkgelegenheids- en innovatiekansen. Hierbij was voor ons van belang dat:

- het Nederlandse onderhoudscentrum voor militaire luchtvaart is gevestigd op de vliegbasis Woensdrecht;
- de Koninklijke Luchtmacht de vliegbasis Woensdrecht wil positioneren als Europees onderhoudscentrum voor de opvolger van de F-16;
- bij deze vliegbasis ook de bedrijven Stork Fokker Aerospace Services zijn gevestigd;
- ook elders in de regio Zuid-West Nederland luchtvaart-MRO-bedrijven¹ zijn gevestigd;
- specialistische kennisinstellingen op alle niveaus aanwezig zijn in de regio, waardoor een kenniscluster van formaat kan ontstaan.

Gaandeweg is het Maintenance Valley-initiatief in onze provincie en in de provincie Zeeland tot leven gekomen en verder ontwikkeld. In 2006 is het Platform Maintenance opgericht, waarin belanghebbende partijen uit beide provincies elkaar treffen, onder voorzitterschap van onze gedeputeerde voor economische zaken. In 2007 zijn het World Class Maintenance Consortium en het Maintenance Competence Centrum tot stand gekomen. In 2008 is in Breda het programmabureau World Class Maintenance geopend. In januari 2009 is tot slot het Maintenance Education Consortium opgericht, een stichting van diverse onderwijsinstellingen die zich tot doel stelt om de opgedane kennis en vernieuwing rondom maintenance te organiseren, crosssectoraal. Een concreet

¹ MRO staat voor: Maintenance, Repair and Overhaul (onderhoud, reparatie en revisie).

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

initiatief van met MEC is de voorgenomen vestiging in Woensdrecht van de World Class Aviation Academy (WCAA), een samenwerking tussen het ROC West Brabant, Defensie en Stork/Fokker. Voor meer informatie verwijzen wij naar www.worldclassmaintenance.com.

2. Aviolanda Woensdrecht

In 2006 hebben wij samen met het college van B&W van de gemeente Woensdrecht aan het bureau Royal Haskoning opdracht gegeven tot een locatiestudie die inzicht moest verschaffen in de mogelijke ruimtelijke gevolgen van het Maintenance Valley-initiatief voor de omgeving van de vliegbasis Woensdrecht. Dit rapport is begin 2007 opgeleverd en ter kennisneming aan de Commissies EMG en RM aangeboden, als bijlage bij de notities EMG-650 en RM-1015.

Naar aanleiding van het rapport hebben wij samen met B&W van Woensdrecht geconcludeerd dat de ontwikkeling van Maintenance Valley in Woensdrecht een kansrijk project is dat een duurzaam perspectief biedt voor ontwikkelingen in de betrokken regio, maar dat het project vanwege de grote ecologische belangen op de Brabantse Wal alleen onder strikte voorwaarden kan worden uitgevoerd.

Op initiatief van ons college is vervolgens vanaf september 2007 onder leiding van Frans Evers, voormalig directeur-generaal milieu van het Ministerie van VROM en voormalig hoofddirecteur van de Vereniging Natuurmonumenten, door 16 partijen die betrokken zijn bij de vliegbasis Woensdrecht en het omringende gebied met behulp van de zogeheten mutual gains approach (MGA) gezocht naar manieren om het Maintenance Valley-initiatief in Woensdrecht zodanig ruimtelijk vorm te geven dat recht wordt gedaan aan én economische én ecologische én sociaal-culturele belangen (triple P: profit, planet and people.). In de loop van dit proces hebben de deelnemers besloten om de term “Maintenance Valley Woensdrecht” te vervangen door “Aviolanda Woensdrecht”, ter aanduiding van een duurzame gebiedsontwikkeling op en rond de vliegbasis.

Het proces over Aviolanda Woensdrecht heeft op 3 juli 2009 geleid tot de vaststelling van een ruimtelijk programma door de betrokken bestuurlijke vertegenwoordigers. Dit programma voorziet in maatregelen voor bedrijvigheid, groenontwikkeling, onderwijs en leefbaarheid, als volgt:

- voor de bedrijvigheid is de inzet om eerst het Stork/Fokkerterrein en het Defensierrein te herstructureren en het gebruik van bedrijventerrein De Kooi te intensiveren, alvorens eventueel wordt overgegaan tot het aansnijden van nieuw ruimte voor bedrijven;
- voor de groenontwikkeling wordt als eerste ingezet op de verwezenlijking van de ecologische verbindingzones van de Overberg (oostelijke kop

startbaan) en het Eiland van Huijbergen; daarnaast wordt gewerkt aan het herstel van het beekdal van de Kooisloot, het herstel van vennen en het accentueren van de oude laanstructuur van een aantal wegen, en is nabij Mattemburgh een ecoduct opgenomen;

- voor het onderwijs staat centraal de verwezenlijking van de WCAA, om te beginnen in de vorm van de vestiging van instructieruimten met een hangar op het Stork/Fokkerterrein en huisvestingsruimte voor studenten in de nabijheid;
- voor de leefbaarheid staat als eerste een busverbinding tussen station Bergen op Zoom en Aviolanda op het programma, alsmede een recreatieve fietsverbinding ten oosten van de vliegbasis.

Ter informatie is het ruimtelijk programma Aviolanda Woensdrecht, zoals het op 3 juli 2009 is vastgesteld door de Bestuurlijke Kerngroep, bijgevoegd, alsmede een kleurenkaart van het ruimtelijk ontwerp (bijlagen 1 en 2).

3. Herstructurering Stork/Fokkerterrein, haalbaarheidsstudie

Zoals blijkt uit het voorgaande is de herstructurering van het Stork/Fokkerterrein bij de vliegbasis Woensdrecht een essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling Aviolanda Woensdrecht. Herstructurering, of nauwkeuriger uitgedrukt doorontwikkeling van het terrein, houdt in dat de bestaande activiteiten van de Fokkerbedrijven worden voortgezet en doorontwikkeld (Fokker Aircraft Services en Fokker Elmo, circa 23 ha) en dat grond wordt uitgegeven aan nieuwe bedrijven in de Aircraft MRO-sector (circa 6 ha).

In 2008 zijn de provincie, de gemeente Woensdrecht en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB), hierna gezamenlijk aan te duiden als ‘de publieke partijen’, het gesprek aangegaan met Stork/Fokker om te bezien hoe de herstructurering gestalte kan krijgen. Stork/Fokker heeft in deze gesprekken laten weten dat zij wel bereid is om mee te werken, maar de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet als een kernactiviteit ziet. De publieke partijen en Stork/Fokker hebben vervolgens een haalbaarheidsstudie laten opstellen, waaruit naar voren komt dat scenario’s waarbij het terrein als één geheel verder wordt ontwikkeld, in samenhang met het aangrenzende luchtmachtterrein, economisch het meest kansrijk zijn.

4. Intentieovereenkomst tot aangaan joint venture

In het vervolg van de besprekingen tussen Stork/Fokker en de publieke partijen zijn twee invullingen de revue gepasseerd:

- Het sluiten van een zogeheten sale and lease back transactie, waarin de publieke partijen het gehele terrein verwerven, onder het aangaan van een overeenkomst die erin voorziet dat Stork/Fokker de grond en de opstallen die zij op dit moment in gebruik heeft voor een periode van minstens 10

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

jaar zal terughuren. Door deze zogeheten sale and lease back transactie zou Stork/Fokker haar investering in de grond en de gebouwen te gelde kunnen maken en zouden de publieke partijen de mogelijkheid krijgen om de braakliggende en overige niet door Stork/Fokker te benutten delen van het terrein uit te geven aan nieuwe bedrijven.

- Het opzetten van een gezamenlijke onderneming (joint venture) door Stork/Fokker en de publieke partijen, die door middel van een soortgelijke sale and lease back transactie eigenaarschap wordt van het gehele terrein.

Partijen hebben uiteindelijk gekozen voor de joint venture. Partijen hebben hun overeenstemming hierover neergelegd in een intentieovereenkomst, die op 10 juli 2009 is ondertekend. Een kopie is als bijlage 3 bij dit voorstel gevoegd.

5. Uitgangspunten publieke partijen

Op basis van de intentieovereenkomst hebben de publieke partijen en Stork/Fokker de afgelopen maanden een intensief onderhandelingsproces doorlopen. Hierin hebben de publieke partijen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het doel dat publieke partijen nastreven met de stichting van een joint venture is dat op het Stork/Fokkerterrein ruimte ter beschikking komt voor de vestiging van hoofdzakelijk luchthavengebonden bedrijven;
- voordat de joint venture wordt opgericht moet duidelijk zijn dat er voldoende belangstelling is vanuit het bedrijfsleven voor vestiging op het terrein;
- verzekerd moet zijn dat Stork/Fokker haar bedrijfsactiviteiten niet naar elders verplaatst;
- de regelgeving op het vlak van de ruimtelijke ordening, het milieu en de natuurbescherming moet voldoende ontwikkelingsruimte bieden;
- de verkoop en de gedeeltelijke terughuur van het terrein aan de joint venture moet plaatsvinden tegen een marktconforme prijs;
- uit vooraf op te stellen grond- en vastgoedexploitatieberekeningen moet blijken dat de joint venture afgezet tegen de financiële risico's zodanige winstvooruitzichten heeft dat zij in financiële zin als een gezonde onderneming kan worden aangemerkt.

6. Uitgangspunten Stork/Fokker

Stork/Fokker heeft, voorzover hier van belang, bij de onderhandelingen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het doel van Stork/Fokker is om haar investering in de grond en gebouwen van het terrein te gelde te maken, zodat dit vrij komt voor investering in haar industriële kernactiviteiten;
- de vestiging van andere bedrijven op het terrein mag op geen enkele wijze in de weg komen te staan aan de uitoefening van de activiteiten van de twee

Fokkerbedrijven die nu op het terrein zijn gevestigd (Fokker Aircraft Services en Fokker Elmo).

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

7. Onderhandelingsresultaat

Partijen zijn het erover eens geworden dat de joint venture er als volgt uit moet komen te zien:

- er wordt een holding opgericht, waarin de provincie Noord-Brabant deelneemt voor 60% en de gemeente Woensdrecht en Stork ieder voor 20%;
- de holding krijgt twee dochtermaatschappijen, één voor het beheer van de door Stork/Fokker gebruikte terreinen en opstallen (de ‘beheerdochter’) en één voor de ontwikkeling van aan andere bedrijven uit te geven grond (de ‘ontwikkelingsdochter’);
- de holding en de ‘ontwikkelingsdochter’ nemen deel in een CV/BV structuur waarin de eigenlijke ontwikkelingsmaatschappij wordt ondergebracht;
- in de ontwikkelings-CV/BV neemt de BHB met circa 60% van de kapitaalinbreng een prominente rol;
- het gehele terrein wordt in eigendom overgedragen aan de nieuwe structuur, zij het mogelijk met uitzondering van een gebouw met bijbehorende grond voor de WCAA; op dit moment is nog niet duidelijk of de WCAA dit gebouw zal kopen of huren;
- de verkoopprijs voor het geheel bedraagt € 30,3 miljoen, welk bedrag als volgt is opgebouwd:
 - grond en opstallen blijvend in gebruik bij Stork/Fokker:
€ 24,8 miljoen;
 - grond en gebouw door te verkopen of te verhuren aan de WCAA:
€ 2,5 miljoen;
 - grond te ontwikkelen door CV/BV ontwikkeling:
€ 3 miljoen;
- de voortzetting van de activiteiten van de Fokkerbedrijven krijgt vorm doordat Stork/Fokker zich bij de levering van de betreffende gedeelten van het terrein een recht van erfpacht voorbehoudt, dat wordt gevestigd voor de duur van 20 jaar met een geïndexeerde canon van € 1,7 miljoen per jaar;
- partijen streven ernaar dat de aandelen in de ‘beheerdochter’ over enige tijd worden verkocht aan een professionele beleggingsmaatschappij; de provincie heeft als grootste financieel belanghebbende de mogelijkheid zo’n verkoop af te dwingen (zie artikelen 5.2 en artikel 6.1, sub 6, bijlage 4);
- Voor het gehele bedrijventerrein wordt een parkmanagementorganisatie opgericht.

De afspraken tussen partijen zijn opgenomen in twee concept-samenwerkingsovereenkomsten, die als bijlagen 4 en 5 bij dit voorstel zijn gevoegd (één voor de holding en haar dochters en één voor de CV/BV die de

ontwikkelactiviteiten voor haar rekening neemt). Ter informatie treft u verder als bijlagen 6, 7 en 8 aan een organigram van de voorgenomen juridische structuur van de joint venture, een akte van levering onder voorbehoud van recht van erfpacht en een plattegrond waarop de diverse onderdelen van het terrein en de gebouwen zijn weergegeven.

Voor een goed begrip vermelden wij hier nog dat erfpacht belangrijke overeenkomsten vertoont met verhuur; de canon neemt in de erfpachtverhouding de plaats in die de huurprijs in een verhuursituatie. Voor het gemak is de erfpacht elders in dit document begrepen in de term “lease”, waar sprake is van “sale and lease back”.

8. Op welke wijze is aan de uitgangspunten van publieke partijen voldaan?

Vrijkomende ruimte voor hoofdzakelijk luchthavengebonden activiteiten

Door de verwerving van de braakliggende terreinen krijgt de ontwikkelings-CV/BV, die nagenoeg geheel in handen van de publieke partijen komt, de mogelijkheid om grond uit te geven aan nieuw te vestigen bedrijven. In eerste instantie gaat het dan om 4,7 ha; later kan daar op verzoek van de ontwikkelings-CV/BV, dan wel Stork/Fokker nog eens 1,1 ha bijkomen. Laatstbedoelde grond is thans nog bebouwd en in gebruik bij Fokker Aircraft Services.

Dat de nieuwe bedrijven hoofdzakelijk alleen luchthavengebonden activiteiten mogen uitoefenen wordt gewaarborgd door de toepassing van het zogeheten Aviolanda bedrijvenfilter. Dit filter is een van de belangrijkste uitkomsten uit de mutual gains approach voor de gebiedsontwikkeling Aviolanda Woensdrecht (zie paragraaf 2). Het gebruik van het filter is voorgeschreven in artikel 18 van de concept-samenwerkingsovereenkomst voor de holding, dat voorzover hier van belang als volgt luidt:

“Bedrijven die zich op het terrein willen vestigen dienen ... te voldoen aan de navolgende criteria:

- a) activiteiten dienen hoogwaardige werkgelegenheid te genereren;
- b) activiteiten dienen gebruik te maken van infrastructuur op luchtvaartgebied, of een strategische bijdrage te leveren aan de luchtvaartgerelateerde activiteiten binnen Aviolanda;
- c) activiteiten dienen civiel en / of militair luchtvaart-gerelateerd te zijn en de bestaande elementen (waaronder R&D + Service Parts Opslag & Distributie + MRO+ manufacturing) uit de waardeketen te versterken;
- d) activiteiten dienen te worden ondersteund door een bedrijfsbeleid gericht op innovatie en continuous improvement;
- e) activiteiten dienen te passen in het geformuleerde profit / people / planet profiel voor Aviolanda.”

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

Belangstelling voor bedrijfsvestiging (marktpotentie)

Aviesbureau Ecorys te Rotterdam heeft in opdracht van de publieke partijen twee marktonderzoeken verricht, het eerste in het kader van de in paragraaf 3 genoemde haalbaarheidsstudie, het tweede in opdracht van de publieke partijen.

Het eerste onderzoek bestond uit een quick scan, uitgevoerd in februari 2009. In het rapport concludeert het bureau dat de ontwikkelingsvarianten gericht op MRO – al dan niet gecombineerd met andere industriële bedrijvigheid – een hoog risicoprofiel kennen en dat van tevoren geen duidelijke uitgiftetermijn is aan te geven. Het succes van een programma van MRO-bedrijven zal voor een belangrijk deel afhangen van de inzet op promotie en acquisitie en de beleidsmatige ondersteuning. Ambitie, commitment en een lange adem bij de ontwikkelende partijen zijn hierbij van belang, aldus het rapport.

Het tweede onderzoek, uitgevoerd in samenwerking met bureau Stratagem te Den Haag, heeft een uitgebreid karakter gehad en geleid tot een rapport van mei 2009. Van dit rapport luidt de conclusie dat er vraag is naar Aviolanda, die op korte termijn betekent dat circa 6,5 ha aan bedrijventerrein kunnen worden ingevuld. Een speciaal aandachtspunt is volgens het rapport de vergunningverlening, met name voor activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die duurt volgens bedrijven te lang. Het rapport geeft ook aan dat de contacten met MRO-bedrijven centraal moeten worden gelegd en onderhouden.

Op grond van het tweede rapport, waarvan de strekking overeenkomt met gegevens die ons zijn verstrekt door de REWIN en de BOM, zijn wij er voldoende van overtuigd dat er afzetmogelijkheden zijn voor het te ontwikkelen deel van de Stork/Fokkerterrein (omvang circa 6 ha).

In het centraal onderhouden van contacten met Aircraft MRO-bedrijven wordt voorzien door het hiervoor in paragraaf 1 genoemde programmabureau World Classe Maintenance te Breda.

Wat de vergunningverlening voor het werken met gevaarlijke stoffen betreft merken wij op dat dit een landelijk bekend probleem is, waaraan veel kan worden verholpen doordat de parkmanagementorganisatie bedrijven helpt bij het tijdig aanvragen van vergunningen en bij het onderhouden van contacten met de bevoegde instanties, onder meer krachtens de Wet milieubeheer.

Blijvende aanwezigheid Stork/Fokker Woensdrecht

Voor Fokker Aircraft Services (FAS) geldt volgens Stork dat er wereldwijd een groeimarkt is voor onderhoud en reparatie van vliegtuigen en dat er een grote vraag blijft naar het hoogwaardigere werk in dit verband, waarvoor de omgeving van Woensdrecht goed is toegerust. Daarnaast ziet Stork de

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

luchtmacht als een belangrijke klant van FAS, mede omdat opdrachten voor NAVO landen uitsluitend in een NAVO land kunnen worden uitgevoerd.

Voor Fokker Elmo geeft Stork aan dat dit bedrijf wereldwijd wordt erkend als een innovatieve partner en leverancier van technisch hoogwaardige bekabelingsoplossingen voor de vliegtuigbouw. In Woensdrecht zijn de ontwikkel-, marketing, inkoopafdelingen etc. gevestigd (centers of excellence), alsmede een prototype-onderneming. De serieproducties zijn gelokaliseerd in lage kostenlanden.

Zowel Fokker Aircraft Services als Fokker Elmo hebben er volgens Stork groot belang bij om gevestigd te blijven in Woensdrecht, vanwege het medegebruik van de start- en landingsbaan van Defensie en vanwege het ter plaatse aanwezige reservoir aan kennis en talent.

Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de beweringen van Stork. Dat ten behoeve van de Fokkerbedrijven een erfpachtrecht zal worden gevestigd voor 20 jaar, tegen een jaarlijks te betalen canon van € 1,7 miljoen, geïndexeerd, is ook in overeenstemming met het voornemen van Stork om de Fokkerbedrijven langdurig in Woensdrecht te laten blijven. Wij vertrouwen er dan ook op dat de vestiging van de Fokkerbedrijven ter plaatse een duurzaam karakter heeft.

Ter informatie voegen wij als bijlage 9 bij de notitie die Stork in dit verband heeft opgesteld (maart 2009).

Regelgeving RO/milieu/natuur

- Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied 1998” van de gemeente Woensdrecht biedt voldoende ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven op het Stork/Fokkerterrein. Dit plan voorziet echter niet in de vestiging van een school als de WCAA. De gemeente is bezig met een herziening van het plan, zodat de school wordt ingepast.

- Geluidscontour vliegbasis en industrieterrein

Sinds 1993 ligt rond de vliegbasis en het industrieterrein van Stork/Fokker een zogeheten geluidcontour van rechtswege. De geluidproductie op de basis en het industrieterrein mag op deze contour tot waarden van maximaal 50 dB(A) leiden. Op het industrieterrein wordt de geluidruimte vrijwel geheel in beslag genomen door de daar aanwezige installatie voor het proefdraaien van vliegtuigmotoren. In opdracht van de Werkgroep Geluid van de Projectgroep Aviolanda wordt gezocht naar manieren om binnen de bestaande geluidcontour meer geluidruimte te scheppen voor bedrijven op het

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

Stork/Fokkerterrein, bijvoorbeeld door verplaatsing van de proefdraailocatie naar de vliegbasis.

- Geluidruimte start- en landingsbaan

De zogeheten 35 Ke-contour rond de start- en landingsbaan biedt op dit moment volop geluidruimte voor vliegtuigen. De ligging nabij twee Natura-2000 gebieden (zie hierna) levert echter mogelijk problemen op. Door de ministeries van LNV en Defensie wordt op landelijk niveau gewerkt aan een vergunning krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 voor alle militaire vliegactiviteiten boven Natura-2000 gebieden. Naar verwachting leidt dit medio 2010 tot een besluit van de Minister van LNV, waarin mogelijk ook beperkingen wordt gesteld aan vliegbewegingen bij de vliegbasis Woensdrecht. Wij achten het niet waarschijnlijk dat dit zal leiden tot een substantiële inperking van het reeds decennia geldende recht van medegebruik van de start- en landingsbaan door Fokker Aircraft Services.

- Natura 2000-gebieden

Het Stork/Fokkerterrein ligt vanuit natuur- en landschapsoogpunt in een gevoelige omgeving, onder meer gekenmerkt door de aanwezigheid van twee Natura-2000 gebieden (Brabantse Wal en Markiezaat). Een relatie met het Markiezaatsmeer is er alleen vanwege de verhouding van het vliegverkeer tot de watervogels; over het medegebruik van de start- en landingsbaan is zojuist het een en ander vermeld. Een relatie met het gebied Brabantse Wal is er mogelijk vanwege broedvogels, maar aangezien de dichtstbijzijnde afstand ruim 600 meter van het Natura-2000 gebied bedraagt zal er niet of nauwelijks van verstoring van broedvogels sprake zijn door de ontwikkeling van het Stork/Fokkerterrein.

Markconformiteit transactie grond en gebouwen

De transactie over het terrein die Stork/Fokker en de joint venture aangaan heeft voor een belangrijk deel een sale and lease back karakter en is voor het overige een gewone koop en verkoop. De publieke partijen hechten er zeer aan dat deze transactie tegen een marktconforme prijs plaatsvindt en wij vertrouwen erop dat dit inderdaad het geval is.

Dit vertrouwen ontleen wij om te beginnen aan het gegeven dat Stork/Fokker enerzijds en de publieke partijen anderzijds zich bij de onderhandelingen hebben laten bijstaan door gerenommeerde vastgoedadviesbureaus, namelijk Deloitte Financial Advisory B.V., Real Estate Advisory, te Utrecht enerzijds en Ecorys anderzijds. Door partijen is uitvoerig stilgestaan bij de uitgangspunten voor de prijsbepaling. Op basis van deze uitgangspunten is vervolgens op basis van een rekenmodel de residuele waarde bepaald, waarna de prijs verder is uitonderhandeld.

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

Om extra zekerheid te verkrijgen en met het oog op de Europese staatssteunregels hebben de publieke partijen het bureau Fakton te Rotterdam, eveneens een gerenommeerd bureau op het gebied van vastgoedtransacties, opdracht verstrekt om een taxatie uit te voeren. Deze taxatie komt naar verwachting medio september 2009 ter beschikking, zodat de resultaten daarvan desgewenst betrokken kunnen worden bij de behandeling van dit statenvoorstel door de commissie Ruimte en Milieu.

Financieel gezonde onderneming

De joint venture zal bij een normale uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten de volgende resultaten boeken:

- Uit erfpacht van grond en opstallen door de Fokkerbedrijven: een opbrengst van 7,4% jaarlijks over het te investeren vermogen bij een looptijd van 20 jaar en een gemiddeld jaarlijks inflatiepercentage van 2%;
- Uit verhuur van grond en opstallen aan de WCAA: een opbrengst van 7,4% jaarlijks over het te investeren vermogen bij een looptijd van 20 jaar en een gemiddeld jaarlijks inflatiepercentage van 2%;
- Uit grondexploitatie van de te ontwikkelen gronden: een opbrengst van 6,4% jaarlijks over het te investeren vermogen bij een looptijd van 6 jaar en een gemiddeld jaarlijks inflatiepercentage van 2%.

De aangegeven opbrengstpercentages betreffen de zogeheten vermogenskostenvoet, ook wel genoemd de WACC². De WACC is opgebouwd uit de kosten van eigen vermogen (rendement) en vreemd vermogen (rente). Een prognose van het resultaat op het eigen vermogen van de joint venture, en daarmee van het financiële resultaat voor de publieke partijen en meer in het bijzonder voor de provincie, kan pas worden gegeven als bekend is welk kapitaal externe financiers willen inbrengen en tegen welke rente. Op dit moment zijn partijen in gesprek met diverse banken om vreemd vermogen aan te trekken.

Bij de prognoses is uitgegaan van een conservatieve schatting van de opbrengst uit verkoop van de in erfpacht en huur uit te geven grond en gebouwen, hetzij tussentijds, hetzij na afloop van de voorziene looptijd. Ook in enkele andere onderdelen van de prognose zit ruimte voor meevallers.

Reeds in het eerste jaar bereikt de onderneming het break-even point, dit wil zeggen dat reeds in dat jaar de inkomsten (uit erfpacht) groter zijn dan de kosten.

Gegeven deze feiten en mede gezien een door Ecosys opgestelde gevoeligheidsanalyse, waarin de gevoeligheid van het financiële resultaat voor

² Weighted Average Cost of Capital

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

afwijkingen ten opzichte van de uitgangspunten voor grondprijzen, inflatie, etc. is aangegeven, zijn wij van oordeel dat de joint venture als een financieel gezonde onderneming wordt opgezet.

9. Risico's

Eerder besproken risico's

De meeste risico's die de onderneming van de joint venture bedreigen zijn in de voorgaande paragraaf al aan de orde geweest. Het gaat dan om de volgende risico's:

- de belangstelling voor de vestiging van bedrijven valt tegen;
- Stork/Fokker trekt weg uit Woensdrecht;
- ruimtelijke ordenings-, milieu- en natuurbeschermingsregels staan de uitoefening van de gewenste bedrijfsactiviteiten in de weg;
- de joint venture betaalt teveel voor het terrein en de opstallen.

Gezien hetgeen wij over deze punten in de voorgaande paragraaf hebben opgemerkt menen wij dat deze risico's aanvaardbaar zijn.

Er zijn nog twee andere risico's die niet onvermeld mogen blijven, namelijk het risico dat bedrijven worden afgeschrikt door de beperkte openstellingstijden van de start- en landingsbaan en het risico dat onverwacht grote bodemverontreiniging aan het licht treedt. Beide risico's bespreken wij hierna.

Openingstijden start- en landingsbaan

Tussen Defensie en Stork/Fokker geldt de afspraak dat het medegebruik van de start- en landingsbaan zich beperkt tot werkdagen, van 09.00 tot 16.45 uur.

Indien dit op onoverkomelijke bezwaren zou stuiten van Stork/Fokker of een nieuw te vestigen bedrijf, dan is een verruiming van de openingstijden bespreekbaar, zo heeft Defensie laten weten bij monde van de Plaatsvervangend Commandant Luchtstrijdkrachten, de heer Oliemans.

Naar ons oordeel is het risico dat de openingstijden van de start- en landingsbaan te beperkend blijken aanvaardbaar.

Bodemverontreiniging

Bij de provincie zijn op basis van meldingen van Stork/Fokker drie gevallen van bodemverontreiniging bekend die voor sanering in aanmerking komen, te weten een voormalige vatenopslagplaats, een voormalige galvaniseringsinstallatie en een voormalige afvalolietank. De sanering van deze gevallen is nagenoeg afgerond.

Om zicht te krijgen op bodemverontreiniging op de rest van het terrein hebben partijen afgesproken dat een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd, waarvan de resultaten naar verwachting bekend zijn voorafgaand aan de

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

ondertekening van de samenwerkingsovereenkomsten, eind oktober 2009. Als uit dit onderzoek naar het oordeel van één van partijen naar voren komt dat sprake is van verontreinigingen die van materiële betekenis zijn, dan zullen partijen nader overleg voeren met elkaar.

Ook het risico verbonden aan bodemverontreiniging is naar ons oordeel aanvaardbaar.

10. Financiële aspecten

De joint venture moet over een kapitaal kunnen beschikken van maximaal € 31,3 miljoen. Wij gaan ervan uit dat hiervan maximaal 40% uit eigen vermogen moet worden ingebracht door de oprichters, derhalve een bedrag van € 12,5 miljoen. De verdeling hiervan is aangegeven in onderstaande tabel.

	Totaal miljoen €	EV max. 40%	Verdeling % / miljoen €
Holding			
Verwerving grond en gebouwen erfpacht	24,8	9,9	
Verwerving grond en gebouwen WCAA	2,5	1,0	
Werkkapitaal	0,5	0,2	
Totaal	27,8	11,1	PNB 60% / 6,7 Gem. 20% / 2,2 Stork 20% / 2,2
Ontwikkel CV/BV			
Verwerving grond en gebouwen	3,0	1,2	
Werkkapitaal	0,5	0,2	
Totaal	3,5	1,4	BHB 60% / 0,8 Gem. 20% / 0,3 Holding 20% / 0,3
Totaal generaal	31,3	12,5	

Door de provincie zal naar onze verwachting maximaal € 7 miljoen moeten worden ingebracht. Wij doen dit ten laste van de reserve Provinciale Grondbank. Winsten en verliezen op deze kapitaalbreng komen eveneens ten laste van de provinciale grondbank. Deze aanpak past binnen het kader

neergelegd in de notities RM 1311 van 26 augustus 2008 (provinciale grondbank) en RM 1393 van 6 maart 2009 (ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant).

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

Voor het aantrekken van externe financiering wordt op dit moment in opdracht van de provincie namens alle partijen door Deloitte Financial Advisory Services te Amsterdam een informatiememorandum samengesteld ten behoeve van de financieringsaanvraag voor de joint venture. In september 2009 zal dit document worden aangeboden aan diverse banken, waarna in de eerste helft van oktober 2009 gelegenheid zal bestaan tot bezichtiging van het terrein. De banken worden uitgenodigd om in oktober 2009 een aanbieding te doen.

11. Inzet provincie en BHB na oprichting joint venture

De provincie en de BHB hebben als meerderheidsaandeelhouder en -kapitaalverschaffer in de holding, respectievelijk de ontwikkelings-CV/BV een belangrijke invloed op de activiteiten van de joint venture. Provincie en BHB zullen deze positie in goed onderling overleg en in goed overleg met de gemeente Woensdrecht en Stork gebruiken om ervoor te zorgen dat het Stork/Fokkerterrein een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein wordt.

12. Het voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerp-besluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

mw. J.R.H. Maij-Weggen

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: M.A. van Uden toestel (073) 681 24 36

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Ruimtelijk programma Aviolanda Woensdrecht, vastgesteld op 3 juli 2009
2. Ruimtelijk ontwerp Aviolanda Woensdrecht (A3-formaat, in kleur)
3. Intentieovereenkomst Stork – Publieke partijen d.d. 10 juli 2009
4. Concept-Samenwerkingsovereenkomst Stork – Publieke partijen d.d. 2 september 2009
5. Concept –Samenwerkingsovereenkomst CV/BV
6. Schema organisatiestructuur joint venture
7. Globale weergave grondsituatie bedrijventerrein (plattegrond) versie 1 september 2009 (in kleur)

8. Concept- Akte van levering onder voorbehoud van recht van erfpacht, d.d. 1 september 2009	Datum 8 september 2009
9. Notitie van Stork “Fokker Aircraft Services en Fokker Elmo te Woensdrecht”	DIS-nummer 1580112

Ontwerp-besluit 45/09 B

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 2 oktober 2009

Statencommissie : Commissie Economie, Mobiliteit en Grote
Stedenbeleid en Ruimte en Milieu,
18 september 2009

's-Hertogenbosch

Onderwerp

Oprichting joint venture Stork/Fokkerterrein Woensdrecht

Datum

8 september 2009

DIS-nummer

1580112

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

9

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten, d.d. 8 september 2009;
- gelet op 158, lid 2, van de Provinciewet;
- gelet op het advies van de Commissie voor Economie, Mobiliteit en Grote Stedenbeleid d.d. 18 september 2009;

besluiten:

In te stemmen met (geen wensen te hebben voor of bedenkingen te hebben tegen) deelneming van de provincie Noord-Brabant in de op te richten gezamenlijke onderneming (joint venture) voor het beheer en de ontwikkeling van het Stork/Fokkerterrein bij de vliegbasis Woensdrecht.

's-Hertogenbosch, 2 oktober 2009

Provinciale Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de griffier