

Memorie van Antwoord 45/09 D

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 2 oktober 2009

Onderwerp

Oprichting joint venture Stork/Fokkerterrein Woensdrecht

's-Hertogenbosch

Datum

29 september 2009

DIS-nummer

1586354

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

In de gecombineerde vergadering van de Commissies voor economie, mobiliteit en grotestedenbeleid en voor ruimte en milieu van 23 september 2009 is van onze zijde een Memorie van Antwoord toegezegd die ingaat op een aantal onderwerpen die tijdens de behandeling van Statenvoorstel 45/09 aan de orde zijn geweest. Door middel van deze notitie geven wij invulling aan deze toezegging.

1. De verhouding tussen de oprichting van de joint venture en de ruimtelijke ontwikkelingen op en rondom de vliegbasis Woensdrecht, alsmede de gevolgen van een positief Statenbesluit in relatie tot toekomstige ontwikkelingen

Het oogmerk van de publieke partijen bij de oprichting van de joint venture is dat er op het Stork/Fokkerterrein circa 6 ha inbreidingsruimte ter beschikking komt voor hoofdzakelijk luchthavengebonden bedrijvigheid. Dit is belangrijk in het kader van het Maintenance Valley-initiatief en kan worden gezien als een onderdeel van de gebiedsontwikkeling Aviolanda Woensdrecht, zoals wij in het statenvoorstel hebben uiteengezet (paragrafen 1 en 2). Maar het vrijkomen van inbreidingsruimte op een bedrijventerrein als het Stork/Fokkerterrein is ook los hiervan van belang, omdat hiermee daadwerkelijk uitvoering wordt gegeven aan het provinciale beleid om ruimte voor bedrijvigheid te scheppen door middel van herstructurering en inbreiding.

Met nadruk brengen wij onder uw aandacht dat in planologisch-juridische zin geen sprake is van uitbreiding van het bedrijventerrein. De oppervlakte die onder de bestemming "bedrijventerrein" valt wordt niet vergroot en aan de bouwvoorschriften wordt niets veranderd. De enige aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingplan buitengebied betreft het mogelijk maken van de vestiging van een school voor luchtvaartonderhoud.

Provinciale Staten binden zich door in te stemmen met de deelneming van de provincie aan de joint venture voor het beheer en de ontwikkeling van het Stork/Fokkerterrein op geen enkele wijze aan het ruimtelijk programma Aviolanda Woensdrecht dat in juli 2009 is vastgesteld door de bij de totstandkoming van dat programma betrokken bestuurlijke vertegenwoordigers. Het programma is uitsluitend ter informatie bij het statenvoorstel gevoegd. Als Provinciale Staten er behoefte aan hebben om zich een oordeel te vormen over het programma, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid om daarvoor een afzonderlijk voorstel voor te leggen.

2. Waarom erfpacht?

De joint venture wordt eigenaar van het gehele Stork/Fokkerterrein en geeft als het ware onmiddellijk het grootste gedeelte van het terrein uit in erfpacht, doordat bij de levering erfpachtsrechten worden voorbehouden ten behoeve van de nu op het terrein gevestigde Fokkerbedrijven. De aanleiding om te kiezen voor erfpacht en niet voor huur is dat ingeval van erfpacht overdrachtsbelasting wordt uitgespaard. Het bedrag van de besparing ligt tussen € 1,3 en € 1,4 miljoen, afhankelijk van het daarover door de belastinginspecteur te nemen besluit. Ook afgezien van het fiscale voordeel is erfpacht echter een passende juridische figuur, omdat dat de Fokkerbedrijven langdurig gevestigd willen blijven op het terrein en het onderhoud van gebouwen en grond voor eigen rekening willen nemen. Als de WCAA of nieuw te vestigen bedrijven eveneens gronden of gebouwen in erfpacht wensen te krijgen, dan staat de joint venture daarvoor open.

3. Rechten en verplichtingen in de erfpachtverhouding

Het Burgerlijk Wetboek (artikelen 5:85 t/m 5:100) bevat nauwelijks dwingende voorschriften over erfpacht. Als gevolg hiervan wordt de erfpachtverhouding bijna volledig bepaald door de inhoud van de akte waarbij de erfpacht wordt gevestigd. Zoals blijkt uit de conceptakte die bij het statenvoorstel is gevoegd (bijlage 8) zullen in hoofdzaak de volgende rechten en verplichtingen gelden:

- Het erfpachtrecht geldt voor 20 jaar, met een opzeggingsmogelijkheid voor de erfpachter na 15 jaar;
- Als de erfpachter na 15 jaar opzegt en als dit leidt tot heffing van overdrachtsbelasting, dan komt deze voor rekening van de erfpachter;
- De erfpachter betaalt een jaarlijkse canon van € 1,7 miljoen (gezamenlijk voor beide Fokkerbedrijven); de canon is geïndexeerd;
- De erfpachter is gedurende de erfpachttermijn vrij in het uitvoeren van onderhoud en aansprakelijk voor schade aan grond of gebouwen;
- De erfpachter betaalt de zakelijke lasten en belastingen en zorgt voor een opstalverzekering;
- Na afloop van de erfpacht moeten grond en gebouwen in de oorspronkelijke staat worden opgericht, waarbij eventueel achterstallig onderhoud alsnog moet worden uitgevoerd; ter beschrijving van de staat van onderhoud worden vooraf bouwkundige rapporten opgemaakt;

- Zonder toestemming van de eigenaar is de erfpachter niet bevoegd tot overdracht van zijn recht;
- Tussentijdse opzegging van de erfpacht door de eigenaar is alleen toegestaan als de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van de erfpachtvoorwaarden of als hij twee jaar in verzuim is de canon te betalen;
- Tussentijdse opzegging van de erfpacht door de erfpachter is alleen toegestaan als de werkzaamheden/bedrijfsactiviteiten van de erfpachter op grond van overheidsregelgeving niet meer mogelijk zijn.

Voor het laatste punt verwijst de conceptakte naar de samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor tussen Stork, provincie en gemeente, die in concept als bijlage 4 is gevoegd bij het statenvoorstel. In artikel 10.5 van deze concept-overeenkomst is bepaald dat als op enig moment mocht komen vast te staan dat beide of een van beide Fokkerbedrijven als gevolg van publiekrechtelijke besluitvorming haar bedrijfsactiviteiten niet meer kan uitoefenen, partijen zich gedurende 18 maanden inspannen om andere gebruikers van het terrein te vinden. Als dat niet lukt, dan zullen partijen gedurende maximaal 6 maanden overleg voeren over de beëindiging van het erfpachtrecht, waarbij een eventuele schadeplichtigheid van een overheid in de afweging zal worden betrokken.

Deze beperkte mogelijkheid van een tussentijdse opzegging door de erfpachters is in de concept-SOK opgenomen op aandrang van Stork. Hierbij ging het Stork met name om de situatie dat het medegebruik van de start- en landingsbaan onmogelijk zou worden gemaakt door besluiten in verband met de aanwezigheid van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van de vliegbasis.

4. Sancties ingeval van contractbreuk

In de concept-samenwerkingsovereenkomst zijn geen sanctiebepalingen opgenomen. Ingeval van het niet nakomen van deze overeenkomst gelden de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, die voorzien in de mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding wegens wanprestatie. In de concept-erfpachtakte is bepaald dat een partij die enige verplichting voortvloeiende uit het erfpachtrecht niet nakomt een boete verbeurt van € 250 per dag, tot een maximum van € 50.000. Ook in de erfpachtverhouding kan een schadevergoeding wegens niet nakoming van verplichtingen worden gevorderd.

In de erfpachtverhouding is echter het belangrijkste dat de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging door de erfpachters – lees: de Fokkerbedrijven – zeer beperkt is. De Fokkerbedrijven zijn gedurende de hele erfpachtperiode gehouden tot nakoming van de erfpachtvoorwaarden, waaronder de betaling van de jaarlijkse canon. Deze verplichting vervalt niet als een van beide of beide bedrijven besluiten om hun activiteiten te staken. Voor de nakoming van de verplichtingen uit de erfpacht door de Fokkerbedrijven geeft Stork een concerngarantie af.

5. Middelen voor natuurdoeleinden en fasering van de inzet van deze middelen

In de commissievergadering is gevraagd of er reeds middelen beschikbaar zijn voor de maatregelen voor groene ontwikkelingen die zijn opgenomen in het Ruimtelijk Programma Aviolanda Woensdrecht. Dit is nog niet het geval. Zoals in het programmadocument is aangegeven hebben de betrokken organisaties afgesproken dat zij een strategische businesscase gaan opstellen. In deze businesscase zullen de kostende en de batige elementen van het plan aan elkaar worden verbonden, wordt de oprichting van een gebiedsfonds verkend en wordt gezocht naar externe financieringsbronnen, zoals landelijke en Europese subsidies.

In het kader van dit onderwerp is van onze zijde in de commissievergadering aangegeven dat in de grondexploitatie van het te ontwikkelen gedeelte van het Stork/Fokkerterrein een afdracht is voorzien van € 10 per m² uitgeefbaar gebied, ofwel circa € 600.000 in totaal, voor groen. Over het moment en de wijze waarop deze afdracht plaatsvindt moeten nog nadere afspraken worden gemaakt. Het is overigens gebruikelijk dat afdrachten als deze pas worden gedaan als de grond wordt uitgegeven.

6. Aviolanda bedrijvenfilter

Bij de behandeling van ons voorstel door de gecombineerde commissie is gevraagd om een specificatie van het Aviolanda bedrijvenfilter, in het bijzonder wat betreft de bijdrage aan “planet”. Wij stellen voorop dat met het bedrijvenfilter is beoogd om enerzijds duidelijke eisen te stellen, gericht op het aantrekken van hoogwaardige bedrijvigheid verbonden met de start- en landingsbaan, en anderzijds deze eisen niet zodanig scherp te formuleren dat daarmee onnodig bedrijven zouden moeten worden geweerd. Dit betekent dat de criteria noodzakelijkerwijze een zekere mate van onbepaaldheid hebben en dat veel aankomt op de juiste toepassing daarvan door de ontwikkelings-CV/BV. In deze CV/BV hebben de publieke partijen, waaronder met name de BHB, een zeer overwegende mate van zeggenschap.

Om een juiste toepassing van het bedrijvenfilter te bevorderen is als laatste criterium geformuleerd dat de activiteiten van bedrijven die zich wensen te vestigen op het terrein moeten passen in het profit/people/planet profiel voor Aviolanda. Een concrete bijdrage aan “planet” wordt verzekerd door middel van de zojuist besproken, bij de gronduitgifte te betalen bijdrage aan groenontwikkelingen.

7. De rol van de BHB als ontwikkelaar na uitgifte van de grond

Voor een goed begrip stellen wij voorop dat de BHB niet de ontwikkelaar van de grond is, maar als meerderheidsaandeelhouder/vennoot van de ontwikkelings-CV/BV wel een bepalende invloed heeft op de activiteiten van de ontwikkelaar. De rol van de ontwikkelings-CV/BV is uitgespeeld zodra alle gronden zijn uitgegeven, ervan uitgaande dat dit zal gebeuren in eigendom. Via een kettingbeding in de uitgiftevoorwaarden wordt elke opvolgende

eigenaar of gebruiker van de grond gebonden aan het Aviolanda
bedrijvenfilter, zie in dit verband artikel 18.2 van de concept-SOK tussen
Stork, provincie en gemeente (bijlage 4 bij statenvoorstel).

8. Een risicoanalyse, mede in relatie tot de economische crisis

Aan onze beschouwing van de risico's in paragraaf 9 van ons voorstel voegen
wij nog het volgende toe. Het belangrijkste risico dat de onderneming van de
joint venture loopt is in onze ogen dat te weinig passende bedrijven
belangstelling zullen tonen voor een vestiging op het terrein. Wij verwachten
dat de economische crisis eerder met zich meebrengt dat besluiten tot vestiging
worden uitgesteld dan dat zij definitief worden afgesteld. In de grondexploitatie
zit financiële ruimte voor de opvang van enige jaren vertraging.

Bij de behandeling van het voorstel in de commissievergadering is ook aan de
orde geweest de vraag of de externe financiering van de joint venture rond is te
krijgen. Uit de eerste verkennende gesprekken met bankinstellingen is gebleken
dat er enerzijds banken zijn die onder invloed van de kredietcrisis geen geld
meer willen steken in een grondontwikkelingsproject als het onderhavige,
terwijl er anderzijds ook banken zijn die, mede vanwege de betrokkenheid van
de provincie, wel degelijk een positieve grondhouding innemen. De komende
weken zal moeten blijken of er werkelijk een goede externe financiering kan
worden gevonden. Strikt genomen gaat het hier overigens niet om een risico
voor de onderneming, omdat partijen niet tot oprichting van de joint venture
zullen overgaan als de externe financiering niet is geregeld.

In het kader van een bespreking van de risico's vermelden wij tot slot dat het
taxatierapport, genoemd op pag. 11 bovenaan, van het statenvoorstel,
inmiddels gereed is. De taxatie komt, met een negatief verschil van slechts
€ 60.000, op bijna hetzelfde bedrag uit als de overeengekomen koopprijs van
€ 30,3 miljoen. Hiermee is het risico dat ongeoorloofde staatssteun wordt
verleend geheel weggenomen.

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, (073) 681 24 36