

Statenvoorstel 45/09 A *

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 23 oktober 2009

Statencommissie : Commissies Economie, Mobiliteit en Grote
Stedenbeleid en Ruimte en Milieu

Onderwerp

Oprichting joint venture Stork/Fokkerterrein Woensdrecht

's-Hertogenbosch

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

-

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Vooraf

Vervangend Statenvoorstel

Op 2 oktober 2009 hebben Provinciale Staten ons voorstel 45/09 A behandeld, over de oprichting van een joint venture voor het beheer en de exploitatie van het Stork/Fokkerterrein bij de vliegbasis te Woensdrecht. Besloten is dat het voorstel opnieuw wordt ingebracht, na verwerking van aanpassingen en verbeteringen. Met het voorliggende voorstel beogen wij uitvoering te geven aan dit besluit. Voor een goed begrip zetten wij hier eerst de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel op een rij.

Overzicht van aanpassingen

1. Ter vermijding van mogelijke misverstanden is nu zowel in de samenvatting als in paragraaf 4 vermeld dat er sprake is van de oprichting van een holding met twee dochtermaatschappijen enerzijds en een CV/BV anderzijds, dat de provincie alleen een aandeel neemt in de holding en dat het geheel gemakshalve wordt aangeduid als “de joint venture”.
2. Alle oppervlaktematen zijn nu vermeld met een nauwkeurigheid van één tiende hectare; telkens is aangegeven of het bruto dan wel netto oppervlakten betreft.
3. De informatie over Maintance Valley en Aviolanda Woensdrecht is geschrapt uit het voorstel en de twee bijlagen die op dit onderwerp betrekking hadden zijn verwijderd.
4. In paragraaf 1 is aangegeven dat het Ruimtelijk Programma Aviolanda Woensdrecht binnenkort afzonderlijk wordt besproken in de Statencommissies Ruimte en Milieu en Economie, Mobiliteit en Grotestedenbeleid.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

5. In paragraaf 5.4 is vermeld dat in de metingen van het vliegtuiglawaai op en bij de vliegbasis alle vliegbewegingen worden betrokken, inclusief de zogeheten schijnaanvallen.
6. De teksten over de rol van de BHB, erfpacht, sancties ingeval van contractbreuk, middelen voor natuurdoeleinden en het Aviolanda bedrijvenfilter, die waren opgenomen in de Memorie van Antwoord bij het oorspronkelijke Statenvoorstel, zijn nu het voorstel zelf opgenomen (paragrafen 6, 8, 9 en 10).
7. In de tekst over de BOM/BHB (paragraaf 6), is de recente besluitvorming van de BOM/BHB verwerkt, volgens welke de deelname van de BHB in de ontwikkelings-CV/BV wordt beperkt tot 49% in de BV en 48% in de CV;
8. Over de positie van de gemeente Woensdrecht is een nieuwe tekst opgenomen (paragraaf 7); het raadsbesluit van de gemeente van 22 september 2009 is bijgevoegd (bijlage 9).
9. In de tekst over erfpacht (paragraaf 8.1) is het fiscale verschil tussen verhuur en uitgifte in erfpacht verduidelijkt;
10. In de samenvatting en in de paragrafen 4 en 5.3 is thans sprake van een erfpacht van tenminste 15 jaar, in plaats van 20 jaar.
11. De risicoparagraaf (11) is herschreven en aan de bijlagen is een risicokaart toegevoegd (bijlage 8).
12. Aan de financiële paragraaf (12) is informatie toegevoegd over de stand van de Reserve Grondbank.
13. In een nieuwe paragraaf (13) is kort de vervolprocedure geschetst.
14. De formulering van het ontwerp-besluit is aangescherpt.

Naar wij menen worden in het nu voorliggende voorstel alle vragen beantwoord die bij de behandeling van het eerdere voorstel zijn gerezen in Provinciale Staten en in de Statencommissies Economie, Mobiliteit en Grotestedenbeleid en Ruimte en Milieu.

Communicatie

De door diverse fracties naar voren gebrachte opvatting dat er beter moet worden gecommuniceerd over de ontwikkelingen op de Brabantse Wal delen wij. Op dit onderwerp komen wij terug bij de bespreking van het ruimtelijk programma Aviolanda Woensdrecht in de Statencommissies Ruimte en Milieu en Economie, Mobiliteit en Grotestedenbeleid.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

Samenvatting

Wij zijn voornemens om de provincie te laten deelnemen in een holding die via twee dochtermaatschappijen ('beheer' en 'ontwikkeling'), eigenaresse wordt van het grootste gedeelte van het bedrijventerrein van Stork/Fokker bij de vliegbasis te Woensdrecht. Deze holding en haar dochtermaatschappijen worden door de provincie opgericht samen met de gemeente Woensdrecht en Stork, zijnde de moedermaatschappij van de twee Fokkerbedrijven die thans op het terrein zijn gevestigd (Fokker Aircraft Services en Fokker Elmo). Tegelijk zal door de gemeente Woensdrecht, de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB) en de dochtermaatschappij 'ontwikkeling' een ontwikkelings-CV/BV worden opgericht. Deze ontwikkelings-CV/BV wordt eigenaresse van de rest van het terrein. Het geheel van deze structuur duiden wij kortheidshalve aan als 'de joint venture'; zie bijlage 3 voor het organisatieschema.

Het gehele in te brengen bedrijventerrein, groot 28,8 ha (bruto), 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 tenminste 15 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, nu nog bebouwde, grond, vrij voor herontwikkeling door de ontwikkelingsmaatschappij, in totaal 5,8 ha (bruto). Op deze wijze komt er binnen de gemeente Woensdrecht ruimte beschikbaar voor hoofdzakelijk luchthavengebonden nieuwe bedrijvigheid.

Op grond van het bepaalde in artikel 158, lid 2, en 167, lid 4, van de Provinciewet leggen wij hierbij ons voornemen om de provincie een samenwerkingsovereenkomst te laten sluiten met de gemeente Woensdrecht en Stork BV en om haar te laten deelnemen in de joint venture voor aan Uw Staten.

1. Joint venture voor herstructurering Stork/Fokkerterrein

Sinds het midden van de jaren 90 van de vorige eeuw is een van de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid dat moet worden gestreefd naar zuinig ruimtegebruik. Voor bedrijventerreinen houdt dit onder meer in dat de provincie aanstuurt op het intensiever benutten van bestaande en nieuwe terreinen en op het herstructureren van verouderde terreinen.

In het kader van de uitwerking van het Maintance Valley-initiatief zijn wij samen met de gemeente Woensdrecht en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB) in gesprek geraakt met Stork over de mogelijkheden om het Stork/Fokkerterrein ten westen van de vliegbasis Woensdrecht intensiever te laten benutten.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

Dit heeft geleid tot het plan om het terrein zo te herstructureren dat de activiteiten van de op het terrein gevestigde dochterbedrijven van Stork (Fokker Aircraft Services en Fokker Elmo, gezamenlijk 23,0 ha bruto) worden doorontwikkeld en dat grond wordt uitgegeven aan nieuwe bedrijven in de Aircraft MRO-sector¹ (5,8 ha bruto). Onderdeel van het plan is om het voormalige hoofdkantoor van de Fokkerbedrijven door middel van verkoop of verhuur ter beschikking te stellen aan de World Class Aviation Academy (WCAA), waardoor het terrein het karakter krijgt van een campus. Bijlage 1 bevat een plattegrond, waarop de diverse onderdelen van het terrein en de gebouwen zijn weergegeven.

Het herstructureringsplan voor het Stork/Fokkerterrein past uitstekend bij het provinciale ruimtelijke beleid voor bedrijventerreinen. Voor de uitvoering van het plan is het volgens de genoemde partijen gewenst om een onderneming (joint venture) op te richten waarin het beheer en de exploitatie van het terrein worden ondergebracht. Partijen hebben besloten om de haalbaarheid van een dergelijke onderneming te onderzoeken en hiertoe in juli 2009 een intentieovereenkomst gesloten (zie bijlage 2).

Ter informatie vermelden wij dat de herstructurering van het Stork/Fokkerterrein ook een van de maatregelen is uit het Ruimtelijk Programma Aviolanda Woensdrecht dat op 3 juli 2009 is vastgesteld door bestuurders van diverse bij het gebied betrokken organisaties. Dit programma wordt binnenkort besproken in de Statencommissies Ruimte en Milieu en Economie, Mobiliteit en Grotestedenbeleid.

2. Uitgangspunten publieke partijen

Voor het aangaan van de joint venture hebben de publieke partijen (provincie, gemeente, BHB) de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het doel dat publieke partijen nastreven met het aangaan 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 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;

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

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

- 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.

3. Uitgangspunten Stork

Stork heeft, voorzover hier van belang, de volgende uitgangspunten gehanteerd voor het aangaan van de joint venture:

- het doel van Stork 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.

4. Onderhandelingsresultaat

Partijen zijn het erover eens geworden dat de joint venture er als volgt uit moet komen te zien (zie het bijgevoegde schema, bijlage 3):

- 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 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 deel met 48% (CV), respectievelijk 49% (BV); op dit moment is nog niet duidelijk hoe de rest van de deelneming in de CV/BV wordt verdeeld tussen de andere twee partijen (de gemeente Woensdrecht en de 'ontwikkelingsdochter' van de holding); zie voor dit onderwerp ook de paragrafen 6 en 7 hierna;
- het gehele terrein wordt in eigendom overgedragen aan de nieuwe structuur, zij het mogelijk met uitzondering van het in paragraaf 1 genoemde voormalige hoofdkantoor 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:
€ 24,8 miljoen;
 - grond en gebouw door te verkopen of te verhuren aan de WCAA:
€ 2,5 miljoen;

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

- grond te ontwikkelen door CV/BV ontwikkeling:
€ 3 miljoen;
- de voortzetting van de activiteiten van de Fokkerbedrijven krijgt vorm doordat Stork zich bij de levering van de betreffende gedeelten van het terrein een recht van erfpacht voorbehoudt, dat wordt gevestigd voor de duur van tenminste 15 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.

Uit deze opsomming blijkt dat de onderhandelingen strikt genomen hebben geleid tot het voornemen om twee joint ventures aan te gaan, te weten de holding en haar twee dochtermaatschappijen enerzijds en de ontwikkelings-CV/BV anderzijds. Vanwege de nauwe onderlinge samenhang duiden wij het geheel van de voorgenenomen samenwerkingsverbanden aan als ‘de joint venture’.

De afspraken tussen partijen zijn opgenomen in twee concept-samenwerkingsovereenkomsten, die als bijlagen 4 en 5 bij dit voorstel zijn gevoegd.

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

5.1 Vrijkomende ruimte voor hoofdzakelijk luchthavengebonden activiteiten

Door de verwerving van de braakliggende terreinen krijgt de ontwikkelings-CV/BV de mogelijkheid om grond uit te geven aan nieuw te vestigen bedrijven. In eerste instantie gaat het dan om 4,7 ha (bruto); later kan daar op verzoek van de ontwikkelings-CV/BV, dan wel Stork nog eens 1,1 ha (bruto) bijkomen. Laatstbedoelde grond is thans nog bebouwd en in gebruik bij Fokker Aircraft Services. In totaal gaat het dus om 5,8 ha (bruto) te ontwikkelen grond.

Dat de nieuwe bedrijven hoofdzakelijk alleen luchthavengebonden activiteiten mogen uitoefenen wordt gewaarborgd door de toepassing van het zogeheten Aviolanda bedrijvenfilter. Het gebruik hiervan is voorgeschreven in artikel 18 van de concept-samenwerkingsovereenkomst voor de holding (bijlage 4), 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;

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

- 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.”

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 krijgen de publieke partijen een 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.

5.2 Belangstelling voor bedrijfsvestiging (marktpotentie)

Aviesbureau Ecorys te Rotterdam heeft in opdracht van de publieke partijen twee marktonderzoeken verricht. Het eerste onderzoek bestond uit een quick scan, uitgevoerd in februari 2009. In het rapport concludeert het bureau dat de ontwikkelingsvarianten gericht op MRO (maintenance, repair and overhaul) – 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 (netto) aan bedrijventerrein kunnen worden ingevuld. Een speciaal aandachtspunt is volgens het rapport de vergunningverlening, met name voor activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

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 aan nieuwe bedrijven uit te geven deel van de Stork/Fokkerterrein (omvang 5,8 ha bruto).

In het centraal onderhouden van contacten met Aircraft MRO-bedrijven wordt voorzien door het 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.

5.3 Blijvende aanwezigheid Stork 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 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 tenminste 15 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.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

Wij vertrouwen er dan ook op dat de vestiging van de Fokkerbedrijven ter plaatse een duurzaam karakter heeft.

Ter informatie voegen wij als bijlage 7 bij de notitie die Stork in dit verband heeft opgesteld (maart 2009).

5.4 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.

Met nadruk vermelden wij dat het bedrijventerrein in planologisch-juridisch opzicht niet wordt uitgebreid. De oppervlakte die onder de bestemming “bedrijventerrein” valt wordt niet vergroot en aan de bouwvoorschriften wordt evenmin iets veranderd.

- Geluidscontour vliegbasis en industrieterrein

Sinds 1993 ligt rond de vliegbasis en het Stork/Fokkerterrein 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. Met hulp van adviesbureau Sight te Zetten wordt op dit moment gezocht naar manieren om binnen de bestaande geluidcontour meer geluidruimte te scheppen voor bedrijven op het 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 voldoende geluidruimte voor vliegtuigen. Dit blijkt uit de jaarlijkse metingen van het Ministerie van Defensie. Voor alle duidelijkheid zij vermeld dat in deze metingen alle vliegbewegingen op en bij de vliegbasis worden betrokken, inclusief de zogeheten schijnaanvallen, waarbij het vliegtuig de landingsbaan niet raakt. 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.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

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.

5.5 Markconformiteit transactie grond en gebouwen (geen staatssteun)

De publieke partijen hechten er aan dat de verkoop van het terrein door Stork aan de joint venture tegen een marktconforme prijs plaatsvindt. Wij vertrouwen erop dat dit inderdaad het geval is. Dit vertrouwen ontleen wij aan het gegeven dat Stork 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 Adviesbureau Ecorys te Rotterdam anderzijds. Partijen hebben uitvoerig stilgestaan bij de uitgangspunten voor de prijsbepaling en vervolgens met gebruik van een rekenmodel de residuele waarde bepaald en de prijs uitonderhandeld.

Om extra zekerheid te verkrijgen en met het oog op de Europese staatssteunregels heeft bureau Fakton te Rotterdam, eveneens een gerenommeerd bureau op het gebied van vastgoedtransacties, in opdracht van de publieke partijen een taxatie uitgevoerd. Deze taxatie komt uit op het bedrag van € 30,24 miljoen, hetgeen nauwelijks afwijkt van de overeengekomen koopprijs van € 30,3 miljoen. Wij beschouwen dit als een bevestiging van de marktconformiteit van de overeengekomen prijs; van staatssteun is dan ook geen sprake.

5.6 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%;

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

- 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 Ecorys opgestelde gevoeligheidsanalyse, waarin de gevoeligheid van het financiële resultaat voor 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.

6. Rol BOM/BHB

De Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen (BOM Bedrijventerreinen, voor procesmanagement) en de BHB (voor participaties), verder aan te duiden als BOM/BHB, zijn van meet af aan betrokken bij de gesprekken en onderhandelingen met Stork over de herstructurering van het Stork/Fokkerterrein in Woensdrecht. Het bevorderen van de herstructurering past in algemene zin zonder meer in het takenpakket van de BOM/BHB, maar wat de financiële deelname betreft wenst de BOM/BHB zich te beperken tot de ontwikkeling van de aan nieuwe bedrijven uit te geven grondstukken (5,8 ha bruto, in totaal).

² Weighted Average Cost of Capital

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

Bovendien wil de BOM/BHB in overeenstemming met haar participatiecriteria deelnemen als minderheidsaandeelhouder, zodat de verantwoordelijkheden worden gedeeld met andere partijen. Vandaar dat de BHB uitsluitend deelneemt in de ontwikkelings-CV/BV en dat haar deelname beperkt wordt tot 49% in de BV en 48% in de CV.

De rol van de ontwikkelings-CV/BV, en daarmee tevens de rol van de BOM/BHB, is uitgespeeld zodra de uitgifte van grond aan nieuwe bedrijven is voltooid. Vooralsnog gaan partijen er van uit dat deze uitgifte plaats zal vinden in de vorm van grondeigendom, waarbij een van de uitgiftevoorwaarden zal zijn dat de nieuwe bedrijven deelnemen in de op te richten organisatie voor parkmanagement; zie art. 11 van de concept-samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen Stork, provincie en gemeente (bijlage 4). Via een kettingbeding wordt deze voorwaarde ook aan opvolgende grondeigenaren opgelegd. Overigens wordt eveneens via de gronduitgiftevoorwaarden verzekerd dat elke opvolgende eigenaar of gebruiker voldoet aan het Aviolanda bedrijvenfilter, zie in dit verband artikel 18.2 van de concept-SOK tussen Stork, provincie en gemeente.

7. Besluitvorming gemeente Woensdrecht

Op 22 september 2009 heeft de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt omtrent – kortgezegd – de deelneming van de gemeente aan de joint venture. Hierbij heeft de raad het maximale kapitaalbeslag vastgesteld op een bedrag van € 2,8 miljoen, waarvan € 0,6 miljoen wordt gelabeld voor de participatie in een gezamenlijke grondexploitatie. Het raadsbesluit is bijgevoegd als bijlage 9.

Zoals is aangegeven in paragraaf 4 neemt de gemeente Woensdrecht voor 20% deel in de holding. Over het gemeentelijke aandeel in de ontwikkelings-CV/BV bestaat op dit moment nog geen duidelijkheid. Aanvankelijk zou dit aandeel 20%, respectievelijk 19% bedragen, waarbij de gemeente er van uitging dat de BHB een aandeel van 60%, respectievelijk 59% zou nemen. De BHB wenst haar deelneming echter te beperken tot een minderheidsaandeel, zoals wij hebben vermeld in de voorgaande paragraaf. Burgemeester en wethouders overwegen thans om het gemeentelijke aandeel te verhogen. Afhankelijk van het besluit van burgemeester en wethouders zullen de provincie, de gemeente en Stork eventueel moeten besluiten om het aandeel van de ‘ontwikkel dochter’ van de holding in de ontwikkelings-CV/BV te verhogen.

8. Erfpacht

8.1 Waarom erfpacht voor de Fokkerbedrijven?

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 erfpachtrechten 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. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat ingeval van eigendomsoverdracht met ‘terugverhuur’ overdrachtsbelasting is verschuldigd over de volledige koopsom, terwijl ingeval van een eigendomsoverdracht onder voorbehoud van erfpacht alleen overdrachtsbelasting moet worden betaald over de waarde van het zogeheten bloot eigendom dat in handen van de nieuwe eigenaar komt. 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 de Fokkerbedrijven langdurig gevestigd willen blijven op het terrein en het onderhoud van gebouwen en grond voor eigen rekening willen nemen.

8.2 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 (bijlage 6) zullen tussen de joint venture en Stork 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 (gezaamenlijk 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;

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

- 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 concep-erfpachtaakte naar de SOK tussen Stork, provincie en gemeente (bijlage 4). In artikel 10.5 van deze (concept-) SOK 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.

8.3 Moet de rest van het terrein ook onder erfpacht worden gebracht?

De toepassing van erfpacht voor de Fokkerbedrijven roept de vraag op of ook grond en gebouwen aan de WCAA en nieuw te vestigen bedrijven in erfpacht moeten worden uitgegeven. Deze vraag komt voort uit de wens om als publieke partijen in de joint venture blijvende invloed te hebben op de inrichting en het gebruik van het terrein. Wij menen dat het nu te vroeg is om deze vraag te beantwoorden. Of voor alle delen van het Stork/Fokkerterrein moet worden gekozen voor uitgifte in eigendom dan wel in erfpacht moet in een nadere discussie tussen de aandeelhouders/kapitaalverschaffers en de directies van de joint venture worden bepaald. In beide vormen van gronduitgifte kan de publieke invloed op de inrichting en het gebruik van het terrein worden geregeld.

9. Sancties ingeval van contractbreuk

In de concept-samenwerkingsovereenkomsten (bijlagen 4 en 5) zijn geen sanctiebepalingen opgenomen. Ingeval van het niet nakomen van deze overeenkomsten gelden de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, die voorzien in de mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding wegens wanprestatie.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

In de concept-erfpachttakte (bijlage 6) 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.

10. Financiële bijdrage aan natuur

Sinds 2002 is in het provinciale ruimtelijke beleid de zogeheten rood-met-groen regel opgenomen, volgens welke uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In veel gevallen gebeurt dit door het opnemen van een bijdrage voor het gemeentelijke groenfonds in de grondprijzen. In het geval van het Stork/Fokkerterrein wordt dit eveneens gedaan, ook al is er in planologisch-juridisch opzicht geen sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein. In de grondexploitatie van het te ontwikkelen gedeelte van het Stork/Fokkerterrein is een afdracht voor groen voorzien van € 10 per m² uitgeefbaar gebied, ofwel, uitgaande van een uitgiftepercentage van 90% van het te ontwikkelen gebied van (bruto) 5,8 ha, circa € 520.000. Over het moment en de wijze waarop deze afdracht plaatsvindt moeten nog nadere afspraken worden gemaakt.

11. Risico's

Wij hebben in samenwerking met adviesbureau Ecorys een risicokaart gemaakt, zie bijlage 8. Hieruit blijkt dat de joint venture politiek/bestuurlijk slechts enkele risico's loopt, waarvan er twee als 'middelhoog' zijn aan te merken, te weten het risico dat de geluidruimte voor de start- en landingsbaan wordt ingeperkt vanwege de ligging bij de Natura-2000 gebieden en het risico dat binnen vijf jaar geen belegger kan worden gevonden voor de vastgoedexploitatie. In financieel opzicht wordt op drie punten een middelhoog risico gezien, namelijk op hetzelfde punt van de geluidruimte voor de start- en landingsbaan, op het punt van de geluidruimte voor industrielawaai en op het punt van de belangstelling van bedrijven om zich te vestigen op het terrein. Op alle overige punten is sprake van een laag risico of is het veronderstelde risico afwezig.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

Het geheel overziende menen wij dat de risico's alleszins aanvaardbaar zijn, afgezet tegen de potentiële maatschappelijke en financiële winst die kan worden gegenereerd door deelname aan de joint venture.

12. 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 EV % / 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 49% / 0,7 Gem. 31% / 0,4? Holding 20% / 0,3? (Zie voor aandelen gemeente en holding paragraaf 7)
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, die op dit moment een ruimte heeft van € 11 miljoen.

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

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).

Voor het aantrekken van externe financiering door de joint venture is in opdracht van de provincie namens alle partijen door Deloitte Financial Advisory Services te Amsterdam een informatiememorandum samengesteld. Begin oktober 2009 is dit document aangeboden aan diverse banken. De banken zijn uitgenodigd om in oktober 2009 een aanbieding te doen.

13. Vervolgprocedure

Met inachtneming van zienswijzen en bedenkingen van Provinciale Staten over, respectievelijk tegen het voornemen tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Woensdrecht en Stork BV en tot deelneming in de holding, nemen wij definitieve besluiten over het aangaan van de overeenkomst en de deelneming. Een besluit tot deelneming moet krachtens artikel 158, lid 3, van de Provinciewet aan de goedkeuring van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden onderworpen. De minister kan haar goedkeuring slechts onthouden wegens strijd met het recht of het algemeen belang. Na goedkeuring kunnen de rechtspersonen worden opgericht en kan de onderneming worden ingericht.

14. Het voorstel

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

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. W.G.H.M. Rutten

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

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Plattegrond ("Globale weergave grondsituatie") bedrijventerrein, versie 1 september 2009
2. Intentieovereenkomst Stork – Publieke partijen d.d. 10 juli 2009
3. Schema organisatiestructuur joint venture

	Datum
	13 oktober 2009
	DIS-nummer
	1593054
4.	Concept-Samenwerkingsovereenkomst Stork – Publieke partijen d.d. 2 september 2009
5.	Concept –Samenwerkingsovereenkomst CV/BV d.d. 3 september 2009
6.	Concept- Akte van levering onder voorbehoud van recht van erfpacht d.d. 1 september 2009
7.	Notitie van Stork “Fokker Aircraft Services en Fokker Elmo te Woensdrecht” d.d. maart 2009
8.	Risicokaart Joint Venture Stork/Fokkerterrein
9.	Raadsbesluit gemeente Woensdrecht d.d. 22 september 2009 over het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tot oprichting van een gezamenlijk onderneming met de provincie Noord-Brabant en Stork/Fokker (Joint Venture) en de deelneming in een CV/BV ten behoeve van de grondexploitatie van het Stork/Fokkerterrein

Ontwerp-besluit 45/09 B*

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 23 oktober 2009

Statencommissie : Commissie Economie, Mobiliteit en Grote
Stedenbeleid en Ruimte en Milieu

Onderwerp

Oprichting joint venture Stork/Fokkerterrein Woensdrecht

's-Hertogenbosch

Datum

13 oktober 2009

DIS-nummer

1593054

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

-

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten, d.d. 13 oktober 2009;
- gelet op de artikelen 158, lid 2, en 167, lid 4, van de Provinciewet;

besluiten:

Geen wensen te hebben voor of bedenkingen te hebben tegen het voornemen van Gedeputeerde Staten tot het doen sluiten door de provincie Noord-Brabant van een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Woensdrecht en Stork BV over het beheer en de ontwikkeling van het Stork/Fokkerterrein bij de Vliegbasis Woensdrecht en tot het doen deelnemen van de provincie Noord-Brabant aan een op te richten gezamenlijke onderneming (holding met twee dochtermaatschappijen) voor het beheer en de ontwikkeling van dit terrein.

's-Hertogenbosch, 23 oktober 2009

Provinciale Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de griffier