

Bijlage 8 bij Statenvoorstel PS 45/09 AA
Risicokaart Joint Venture Stork/Fokkerterrein
Provincie Noord-Brabant, 8 oktober 2009

Risico	Beschouwing	Waardering (aard en omvang risico)
1. Politiek/bestuurlijk risico		
Er vindt bij Rijk, provincie of gemeente een koerswijziging plaats waardoor de ontwikkeling van bedrijvigheid op de Brabantse Wal niet langer wordt nagestreefd.	Het Nederlandse onderhoudscentrum militaire luchtvaart is gevestigd op de vliegbasis te Woensdrecht (werkgelegenheid 1.000 personen) en de Koninklijke Luchtmacht wil de vliegbasis positioneren als Europees onderhoudscentrum voor de opvolger van de F-16. De Fokkerbedrijven op het Stork/Fokkerterrein voorzien nog eens in werkgelegenheid van 900 personen. De zorg van alle overheden is reeds jarenlang gericht op het behoud en de uitbreiding van deze bedrijvigheid, met respect voor de fysieke leefomgeving. Er is geen enkel teken dat deze koers een wijziging zal ondergaan.	Politiek/bestuurlijk Laag
2. Samenwerkingsrisico's		
a. Stork beëindigt bedrijfsactiviteiten te Woensdrecht en stapt uit de JV.	Stork heeft in een notitie van maart 2009 (bijlage 7 bij het Statenvoorstel) uiteengezet dat de beide Fokkerbedrijven er groot belang bij hebben om gevestigd te blijven in Woensdrecht, vanwege het medegebruik van de start- en landingsbaan van Defensie en vanwege het in de regio aanwezige reservoir aan kennis en talent. Ten behoeve van de Fokkerbedrijven worden erfpachtsrechten gevestigd voor tenminste 15 jaar, terwijl de nakoming van de verplichtingen uit de erfpachtsverhouding wordt gegarandeerd door een concerngarantie. Dit is een goede	Financieel Laag

	uitgangspositie voor de door de publieke partijen gewenste verkoop aan een professionele beleggingsmaatschappij binnen pakweg 5 jaar na de oprichting van de JV. Als Stork na verloop van tijd al weg zou trekken, dan levert dit, waarschijnlijk geen financieel nadeel op voor de JV.	
b. Gemeente of BHB stappen uit de JV.	De gemeente heeft alle belang bij het voortbestaan en de ontwikkeling van het Stork/Fokkerterrein en de gemeenteraad heeft op 2 oktober 2009 nagenoeg raadsbreed steun uitgesproken voor deelneming in de JV. Dat de gemeente uit de JV stapt is moet dan ook uitgesloten worden geacht. De BHB neemt deel op grond van haar taak om te participeren in samenwerkingsverbanden voor de herstructurering van bedrijventerreinen en na beoordeling van haar zakelijke belangen en risico's. Er is geen enkele aanleiding voor de veronderstelling dat de BHB voortijdig uit de JV zou willen stappen.	Financieel Laag
3. Risico's i.v.m. regelgeving fysieke leefomgeving		
a. Bestemmingsplanregels staan de ontwikkeling van het terrein in de weg.	Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" voorziet in een nog ongebruikte bebouwingsruimte van ruim 55.000 m ² , terwijl gebouwen een goothoogte mogen hebben van 25m. Dit biedt meer dan voldoende ontwikkelingsruimte. Om de vestiging van de World Class Aviation Academy mogelijk te maken heeft de gemeente Woensdrecht een herzieningsprocedure ingezet.	Financieel Geen
b. De (gezamenlijke) geluidscontour voor de vliegbasis en het industrieterrein beperkt de bedrijvigheid.	De geluidruimte voor industrielawaai (50 dB(A) contour) is op dit moment bijna volledig gebruikt door de Fokkerbedrijven. Nieuw te vestigen bedrijven moeten daarom een geluidsarme bedrijfsvoering hebben, of het huidige gebruik van de ruimte moet worden ingeperkt. Naar mogelijkheden om dit laatste te doen wordt onderzoek gedaan.	Financieel Middelhoog

c. De geluidruimte van de start- en landingsbaan is onvoldoende.	De geluidruimte voor vliegbewegingen (35 Ke contour) wordt op dit moment bij lange na niet gebruikt. Mogelijk komt deze ruimte onder druk te staan in het kader van de besluitvorming over een vergunningverlening krachtens de Natuurbeschermingswet 1998, nodig vanwege de aanwezigheid van twee Natura-2000 gebieden in de omgeving. Het is echter onwaarschijnlijk dat dit zal leiden tot een substantiële inperking van het reeds decennia geldende recht van medegebruik van de start- en landingsbaan door de Fokkerbedrijven.	Politiek/bestuurlijk en financieel Middelhoog
d. De openstellingstijden van de start- en landingsbaan voor medegebruik voor bedrijven op het Stork/Fokkerterrein (elke werkdag van 09.00 tot 16.45 uur) blijken onvoldoende te zijn voor nieuwe bedrijven.	De Fokkerbedrijven kunnen reeds decennia vooruit met deze openingstijden; het ligt niet voor de hand dat nieuw te vestigen bedrijven hiermee niet uit de voeten zouden kunnen komen. Mocht dit toch het geval blijken, dan is voor Defensie een verruiming bespreekbaar.	Politiek/bestuurlijk en financieel Laag
e. De Natura-2000 gebieden in de omgeving van het terrein beperken de ontwikkeling van het terrein.	Afgezien van de onder 3.c. besproken mogelijke invloed op de ruimte voor vliegbewegingen leveren de Natura-2000 gebieden waarschijnlijk geen beperking op voor de ontwikkeling van het terrein. Wat betreft het gebied Brabantse Wal is in dit verband van belang dat er vanwege de afstand (minimaal 600 meter) niet of nauwelijks sprake kan zijn van verstoring van broedvogels.	Politiek/bestuurlijk en financieel Laag
f. De toepassing van de Flora- en faunawet leidt tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein.	Uit een verkenning van het provinciale bureau Natuurverkenningen (oktober 2009) is gebleken dat er weinig beschermde soorten op het te ontwikkelen deel van het terrein aanwezig zijn. Voorzover deze soorten niet onder een vrijstelling vallen, kan er ontheffing worden verleend voor verstoring.	Financieel Laag
g. Er wordt onverwachte bodemverontreiniging aangetroffen die moet worden gesaneerd.	Drie saneringsgevallen op het Stork/Fokkerterrein zijn nagenoeg afgerond. Op dit moment wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten eventueel aanleiding kunnen geven tot nader overleg tussen	Financieel Laag

	partijen (zie art. 9.15 van de samenwerkingsovereenkomst tussen provincie, gemeente en Stork, bijlage 4 bij het Statenvoorstel).	
h. Er blijken zich beschermde archeologische waarden te bevinden op het terrein.	Volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is de indicatieve archeologische waarde op het Stork/Fokkerterrein laag.	Financieel Laag
4. Marktrisico's grondexploitatie		
c. De grond wordt te duur verworven door de JV.	De prijs voor de te ontwikkelen grond (5,8 ha bruto) is in onderhandelingen tot stand gekomen waarbij de publieke partijen enerzijds en Stork anderzijds zich hebben laten adviseren door gerenommeerde vastgoedadviesbureaus. Door een onafhankelijke taxateur is de prijs naderhand lager ingeschat. Het verschil wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat de taxateur met een hogere WACC heeft gerekend (7,45 % in plaats van 6,4 %), waarbij het rendementspercentage op eigen vermogen het verschil maakt (12% in plaats van 8,5 %).	Financieel Laag
b. Er zijn onvoldoende bedrijven geïnteresseerd in vestiging op het terrein.	Uit recent marktonderzoek door adviesbureau Ecorys te Rotterdam in samenwerking met bureau Stratagem te Den Haag (mei 2009) blijkt dat er op korte termijn vraag is naar 6,5 ha van bedrijven en trainings- en opleidingsvoorzieningen in de Aircraft-MRO-sector. In het rapport wordt het belang onderstreept van een centrale regie bij het leggen en onderhouden van bedrijfscontacten. Hierin wordt voorzien door het programmabureau World Class Maintenance te Breda. De huidige slechte financieel-/economische periode kan mogelijk leiden tot vertraging in de vraag. Uit een scenarioanalyse van bureau Ecorys komt naar voren dat een afzetperiode van bijvoorbeeld 10 jaar in plaats van 6 jaar zou leiden tot een verlies van circa € 900.000. Een dergelijk	Financieel Middelhoog

	verlies kan worden opgevangen in de grondexploitatie, waarbij mogelijk de afdracht voor groen moeten worden beperkt.	
c. het terrein ondervindt concurrentie van andere bedrijventerreinen.	Het aantal geschikte luchthavens voor bedrijvigheid als hier aan de orde is beperkt en niet aanwezig in de directe omgeving.	Financieel Laag
d. De verkoopprijs van de grond valt tegen.	De grondprijs in de grondexploitatie is bepaald op basis van de deskundigheid van zowel bureau Ecorys als de BHB en wordt ondersteund door het externe taxatierapport. Uit de onder 4.b. genoemde scenarioanalyse komt naar voren dat een vermindering van de in de grondexploitatie aangehouden grondprijs met circa 15% zou leiden tot een verlies van circa € 1 mln. Een dergelijk verlies kan worden opgevangen in de grondexploitatie, waarbij mogelijk de afdracht voor groen moet worden beperkt.	Financieel Laag
5. Marktrisico's vastgoedexploitatie		
a. Grond en gebouwen worden te duur verworven door de JV.	De prijs voor de in beheer te nemen grond en gebouwen (23 ha bruto) is in onderhandelingen tot stand gekomen waarbij de publieke partijen enerzijds en Stork anderzijds zich hebben laten adviseren door gerenommeerde vastgoedadviesbureaus. Door een onafhankelijke taxateur is de prijs naderhand enigszins hoger ingeschat, dit maakt het verantwoord om te stellen dat de JV grond en gebouwen beslist niet te duur verwerft. Overigens moet worden opgemerkt dat de gehanteerde financieringsuitgangspunten een ruime exploitatiemarge toelaten, zodat ook in de vastgoedexploitatie tegenvallers kunnen worden opgevangen.	Financieel Geen
b. De JV vindt binnen vijf jaar na oprichting geen professionele beleggingsmaatschappij die de vastgoedexploitatie tegen een aanvaardbare prijs wil	Met name door de lengte van de erfpacht – tenminste 15 jaar – vertegenwoordigt het vastgoed de eerstkomende jaren een interessant beleggingsobject. Op dit moment is niet te	Politiek/bestuurlijk Middelhoog Financieel

overnemen.	overzien hoe snel de beleggingsmarkt voor vastgoed zich zal herstellen. De wens om de vastgoedexploitatie af te stoten heeft overigens een politiek/bestuurlijke achtergrond; de publieke partijen zien het niet als taak van hun organisaties om beleggingen in vastgoed aan te houden. Mocht binnen vijf jaar geen belegger gevonden worden, dan levert dit in financieel opzicht geen problemen op, gezien de ruime exploitatiemarge.	Geen
6. Uitvoeringsrisico's		
a. De uitvoeringskosten van de grondexploitatie vallen tegen.	De uitvoeringskosten zijn ruim begroot in de grondexploitatie. Daarnaast is een post onvoorzien opgenomen en een post winst en risico, die elk voor zich eveneens als een buffer kunnen fungeren.	Financieel Laag
b. De uitvoeringskosten van de vastgoedexploitatie vallen tegen.	De uitvoeringskosten van de vastgoedexploitatie bestaan uit de beheerskosten die ruim zijn begroot. De kosten van het beheer en het onderhoud van de in erfpacht uit te geven gebouwen en terreinen zijn voor rekening van de erfpachters.	Financieel Laag
7. Financieringsrisico		
De JV weet onvoldoende externe financiering aan te trekken of alleen tegen ongunstige voorwaarden.	Als er onvoldoende of alleen tegen ongunstige voorwaarden externe financiering kan worden aangetrokken, dan wordt de JV niet opgericht.	Financieel Geen