



Onderwerp : Gebiedsontwikkeling HTACampus / AutomotiveCampusNL

B&W vergadering : 29 mei 2012

Dienst / afdeling : SB-PBH & SE-EC

Aan de gemeenteraad,

De gemeente Helmond en Hurks Vastgoedontwikkeling hebben eind 2009 een intentieovereenkomst getekend voor de gebiedsontwikkeling van de HTACampus, inmiddels AutomotiveCampusNL genaamd. Er is een stedenbouwkundig Masterplan en een grondexploitatie opgesteld. Het Masterplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 september 2011. Op dat moment was er sprake van een tekort op de grondexploitatie. Het college heeft bij het raadsbesluit van 6 september 2011 de opdracht gekregen met andere partijen tot afspraken te komen over een bijdrage in het tekort en dit uit te werken in samenwerkingsovereenkomsten.

De afgelopen periode is samen met private en publieke partijen gewerkt aan het terugbrengen van het exploitatietekort en de risico's. Hierover zijn in concept sluitende afspraken gemaakt en vastgelegd tussen partijen. Hiermee ligt er een goede basis voor een sluitende grondexploitatie en de verdere uitwerking van het Masterplan. De stand van zaken m.b.t. de "zuidzijde van de campus wordt in dit voorstel nader toegelicht.

Daarnaast is er in de afgelopen periode met Van de Ven Bouwbedrijf uit Veghel (Van de Ven) overleg gevoerd over de verkoop en ontwikkeling van het terrein van Benteler (noordzijde van de campus). Ook de gemeente Helmond en AFB Holding NV zijn bij deze gesprekken betrokken. Er zijn zes deelovereenkomsten uitgewerkt tussen partijen welke uiteindelijk leiden tot een Koopovereenkomst tussen Van de Ven en Benteler. De gemeente is partij in drie overeenkomsten met Van de Ven, te weten:

1. Een anterieure overeenkomst waarin de ontwikkelaar "om niet" grond levert ten behoeve van het campuspark- en ontsluiting en de beekzone.
2. Een huurovereenkomst voor het Automotive House.
3. Een huurovereenkomst voor de 'incubators'.

Met de afspraken zoals in dit voorstel omschreven worden belangrijke stappen gezet in de verdere doorontwikkeling van de AutomotiveCampusNL.

Uw raad wordt gevraagd kennis te nemen van de stand van zaken en in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het aangaan van bovengenoemde huurovereenkomsten en de anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt zij in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. de zuidzijde van de campus.

Beleidsmatige context

De ontwikkeling van de AutomotiveCampusNL past binnen het beleid en de plannen die in de afgelopen jaren in gang zijn gezet:

Businessplan Automotive

In 2008 is op basis van het businessplan Automotive Campus, ontstaan vanuit de Triple Helix, de stichting HTACampus opgericht die in de afgelopen jaren de aanjager van de clustervorming en ontwikkeling van de Campus is geweest.

Ambitiedocument "In de hoogste versnelling"

In mei 2009 is door een groot aantal partijen het ambitiedocument "In de hoogste versnelling" opgesteld; dit ambitiedocument is in ontvangst genomen door de minister van Economische Zaken. Dit businessplan onderscheidt vijf sporen: Ondernemen, Opleiden, Onderzoeken & Innoveren, Omgeving en Organisatie. Het onderdeel Omgeving zette de ambitie neer tot het creëren van een inspirerend werklandschap dat uitnodigt tot open innovatie en de vestiging van bedrijven en instellingen op dit gebied.

Kaderprogramma Automotive

In 2010 is het Kaderprogramma Automotive opgesteld met het oog op de ontwikkeling van de HTACampus. Het programma vormt de koepel voor een reeks van projecten die passen binnen het programma Samen Investeren en die tussen nu en 2013 dienen te zijn afgerond. Door middel van dit Kaderprogramma wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke en provinciale beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzame en slimme mobiliteit (schone voertuigen, elektrisch rijden en coöperatieve mobiliteit) en de gezamenlijke ambities met betrekking tot de ontwikkeling van de Campus.

Masterplan High Tech Automotive Campus

Uw raad heeft in september 2011 een besluit genomen over het Masterplan waarin de ruimtelijke vertaling staat van de ambities die Helmond en Brainport hebben met automotive. Belangrijkste aspecten van de campus zijn: concentratie van diverse automotive bedrijven in een groene campusachtige omgeving met plaats voor water en een centraal park met parkeermogelijkheden, gezamenlijke faciliteiten en een goede ontsluiting via een nieuwe verbindingsweg met de Europaweg. De gemeente gaat samen met andere partijen de campus de komende tien jaar vorm geven volgens de richtlijnen uit het Masterplan.

Automotive(Campus)NL

De bestaande clusterorganisaties zoals Federatie Holland Automotive (FHA), Automotive Technology Center (ATC), High Tech Automotive Systems (HTAS) en High Tech Automotive Campus (HTAC) zijn per 1 januari 2012 samengevoegd tot de nieuwe organisatie 'AutomotiveNL'. Een resultaat dat breed gesteund wordt door alle betrokken besturen. AutomotiveNL zal als organisatie de internationale positie van de Nederlandse auto-industrie verder verstevigen. AutomotiveNL maakt van de AutomotiveCampusNL in Helmond het zichtbare centrum van de Nederlandse automotive sector, door daar zoveel mogelijk de activiteiten te concentreren. Dit is in de statuten van de nieuwe organisatie opgenomen.

Brainport 2020

De regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant (Brainport) wil zich ontwikkelen als toptechnologische hotspot in Europa, waarin kwaliteit van wonen, werken en leven belangrijk zijn en economische continuïteit centraal staat. Dit is verwoord in het programma Brainport 2020 uit 2010. Doelstelling van het Brainport Automotive Programma is de verankering en versterking van de automotive sector (onderdeel van het bredere high tech systems cluster) in de Brainport regio met als doel economische structuurversterking, groei van werkgelegenheid en versterken van de relatie tussen bedrijfsleven en onderwijs- en kennisinstellingen.

Beoogd effect en/of resultaat

Het creëren van een aantrekkelijk concurrerend vestigingsmilieu voor bedrijven en instellingen op het gebied van automotive en mobiliteit met als doel economische structuurversterking, groei van de werkgelegenheid en het verder versterken van de relatie tussen bedrijfsleven, kennisinstellingen en onderwijs.

Argumenten

A. Herontwikkeling Bentelerterrein; noordzijde Masterplan (zie bijlage voor ligging)

Op 22 december 2011 heeft de gemeente Helmond een intentieovereenkomst met Bouwbedrijf Van de Ven, AFB Holding NV en Benteler gesloten. Het doel van de intentieovereenkomst is te komen tot een Koopovereenkomst tussen Benteler en Bouwbedrijf Van de Ven. In dit kader hebben genoemde partijen als resultaat van de intentieovereenkomst een zevental overeenkomsten uitgewerkt. De gemeente Helmond is direct betrokken bij drie daarvan, te weten twee huurovereenkomsten en een anterieure overeenkomst. De zeven overeenkomsten vormen een onlosmakelijk deel met elkaar. Middels het sluiten van deze overeenkomsten worden de volgende doelen c.q. resultaten bereikt:

- Behoud van Benteler Engineering Services voor de gemeente Helmond/de regio en ontwikkeling van nieuwe huisvesting voor Benteler op het campusterrein. Benteler wordt via een af te sluiten huurcontract voor minimaal 10 jaar verbonden aan de Campus en Helmond.
- Herontwikkeling van het huidige Bentelerterrein (7ha) binnen de ruimtelijk kaders van het Masterplan AutomotiveCampusNL 2011 door en voor rekening van een private partij (zie omkadering in bovenstaande figuur).
- Deelname van Benteler aan het Automotive Facilities Brainport door 1 van de 4 laboratoria te exploiteren; het zogenaamde manufacturing lab.
- Start bouw van het Automotive Facilities Brainport uiterlijk 1 oktober 2012, oplevering najaar 2013. Hiermee wordt circa 9,5 miljoen aan innovatie-subsidie (FES Sterke Regio's) definitief verankerd op de Campus.
- Het "om niet" leveren van circa 15.000 m2 grond door Van de Ven aan de gemeente Helmond ten behoeve van de ontwikkeling van het Campuspark, de ontsluiting alsmede de aanleg van de Beekzone (onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur). Daarnaast zal Van de Ven meewerken aan de aanleg van een langzaam verkeerverbinding over haar terrein. Dit fietspad is een ontbrekende schakel in het stedelijk Fietsnetwerk.
- Deelname van Van de Ven aan het campussitemanagement.

De twee huurovereenkomsten zien toe op de huisvesting van het Automotive House en de "incubators" (startende/kleinere bedrijven). Uit onderzoek van Buck Consultants en Haskoning blijkt dat het huisvesten van startende ondernemingen van cruciaal belang is voor een verdere doorontwikkeling van een (innovatie)campus. Ook voorzieningen zoals die in het Automotive House zijn gehuisvest zijn van cruciaal belang voor het ecosysteem van een Campus. Daarentegen zijn dit soort type ondernemingen risicovoller en daarmee minder interessant als onderpand voor het sluiten van een financiering.

Door de twee huurovereenkomsten wordt de gemeente Helmond enerzijds huurder van Van den Ven en anderzijds verhuurder voor de incubators en het Automotive House. De gemeente verhuurt de ruimte dus "onder". Via deze constructie worden twee zaken bereikt. Enerzijds maakt het de Koopovereenkomst tussen Van de Ven en Benteler mogelijk met alle bovengenoemde resultaten als effect, anderzijds worden cruciale functies voor de ontwikkeling van de Campus veilig gesteld. De huurovereenkomsten worden gesloten voor een periode van 10 jaar en hebben gezamenlijk een huurwaarde van circa € 220.000,- per jaar. Voor het 1e jaar is reeds 100% voorzien in huurcontracten, met verlengingsmogelijkheden, ter dekking van de uitgaven.

Middels de anterieure overeenkomst wordt het ruilen van gronden mogelijk gemaakt tussen Van de Ven en de gemeente Helmond. Per saldo zal Van de Ven circa 15.000 m2 grond "om niet" leveren aan de gemeente Helmond. Bovendien verplicht Van de Ven zich middels deze overeenkomst om overeenkomstig het Masterplan verder invulling te geven aan de nieuw verworven eigendommen. Daarnaast is men verplicht om gezamenlijk met andere eindeigenaren binnen het plangebied van de Campus deel te nemen in een Campus Site Management organisatie. Aan deze anterieure overeenkomst zijn op zichzelf geen risico's verbonden. De 15.000 meter grond die de gemeente Helmond ontvangt van Van de Ven zal worden ingebracht in de grondexploitatie voor de ontwikkeling van de "zuidzijde". Onder het kopje "B. herontwikkeling terrein gemeente en Hurks; zuidzijde masterplan" wordt hier verder op ingegaan.

B. Herontwikkeling terrein gemeente en Hurks; zuidzijde Masterplan (zie bijlage voor ligging)

Vanaf de vaststelling van het Masterplan d.d. 6 september 2011, is de grondexploitatie voor zuidzijde van de campus verder geoptimaliseerd, in eerste instantie alleen in overleg met Hurks Vastgoedontwikkeling en later ook met de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM). Tevens zijn er, onder voorbehoud van enkele nog uit werken (onderhandelings)punten, met deze partijen afspraken gemaakt over een bijdrage in de grondexploitatie van de zuidzijde van de campus. De onderhandelingen bevinden zich in een afrondende fase. Samen met de bijdrage van de gemeente en de subsidie van het SRE is daarmee zicht op een sluitende grondexploitatie. Ook de provincie Noord-Brabant wil hoogstwaarschijnlijk participeren in de ontwikkeling van de campus.

De geoptimaliseerde grondexploitatie kent - samengevat - voorlopig de volgende opzet:

Totale opbrengsten	€	18.061.396,--
Totale kosten	€	22.645.392,--
Rentekosten	-/- €	269.286,--
Resultaat (nominaal)	-/- €	4.853.282,--
Risicokapitaal partijen	€	5.000.000,--
Eindwaarde per 31-12-2019	€	146.718,--
NCW per 1-1-2012	€	105.154,--

Binnen deze grondexploitatie is aan de opbrengstenkant de eenmalige bijdrage van het SRE opgenomen:
SRE: € 1,25 mio; betreft subsidie, eenmalige bijdrage

De Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij en de gemeente Helmond storten tezamen een risicodragend kapitaal van in totaal € 5.000.000,--:

BOM:	€ 2,50 mio; risicodragend kapitaal
Gemeente:	€ 2,50 mio; risicodragend kapitaal

Hurks Vastgoedontwikkeling neemt een deelplan van de Campusontwikkeling voor haar rekening en risico. Mede hierdoor is het mogelijk om tot bovenstaande sluitende (overheids)grondexploitatie te komen, waarvan de gemeente samen met de BOM en mogelijk ook de Provincie de kansen en risico's lopen.

Middels bovenstaande bijdragen en het te storten kapitaal is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Ons college heeft een bedrag van € 2,5 miljoen gereserveerd binnen de IVP middelen Automotive. Met de provincie lopen op dit moment gesprekken over een participatie in de grondexploitatie. Een mogelijke deelname van de Provincie lijkt zich te ontwikkelen in de richting van een risico-afdekking.

Op dit moment worden de gemaakte afspraken vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten met de betrokken partijen. Nog voor de zomer zal de overeenkomst met de BOM worden voorgelegd aan het College en de Raad van Commissarissen van de BOM/BHB. Ook de overeenkomst met Hurks wordt naar verwachting voor de zomer voorgelegd aan het College. Na de zomer zal de gemeenteraad nader worden geïnformeerd over de inhoud van de gemaakte afspraken met Hurks en BOM/BHB/Provincie.

Naar verwachting zal in 2013 een nieuw bestemmingsplan plus de daarbij behorende definitieve exploitatieopzet worden voorgelegd aan uw raad

Kanttekeningen

A. Herontwikkeling Bentelerterrein; noordzijde Masterplan

Aan het sluiten van de twee huurovereenkomsten is één risico verbonden; leegstand. Om te voorkomen dat er leegstand ontstaat is er ten eerste een professioneel acquisitieteam opgericht. Hierin zijn de gemeente, Brainport development, de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij en AutomotiveNL vertegenwoordigd. Later zullen ook de private partijen hieraan gaan deelnemen (Van de Ven en Hurks Vastgoedontwikkeling). Via de BOM is er tevens toegang tot een internationaal opererend acquisitienetwerk. Daarnaast heeft de gemeente het 1e recht om nieuw startende partijen te huisvesten. Mocht er ondanks deze inzet en afspraak onverhoopt toch leegstand ontstaan wordt dit risico gedekt middels een nog in te richten risicovoorziening (zie Middelen).

B. Herontwikkeling terrein gemeente en Hurks; zuidzijde Masterplan

De ontwikkeling van de Campus "zuidzijde" is ambitieus, reëel, maar niet zonder risico's. Hieronder gaan we in op de voornaamste risico's en de maatregelen die getroffen worden:

Vertraagd uitgiftetempo. Uit de marktanalyse blijkt dat de vraag zich lastig laat kwantificeren. Dit betekent dat stevig moet worden ingezet op acquisitie. In dit kader is inmiddels een professionele acquisitieorganisatie opgericht specifiek voor het werven van automotive bedrijven en organisaties voor de Campus. Mocht in de komende jaren blijken dat hiermee onvoldoende snel tot een campus met een bepaalde kritische massa kan

worden gekomen, dan zullen wij bezien of een bredere doelgroep binnen het segment van de High Tech aangesproken kan worden.

Algemene ontwikkeling van grondprijzen. Door de huidige economische ontwikkeling in Nederland en Europa staan ook de huurprijzen van vastgoed onder druk en daarmee de grondprijzen. Binnen de IVP middelen Automotive zijn mogelijkheden om via “incentives” richting bedrijven een eventuele grondprijzdaling te beperken.

Bouwen op de voormalige vuilstort. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met het saneren van de vuilstort onder de toekomstige openbare ruimte. De uit te geven delen zijn voor een groot deel voor rekening en risico van de marktpartijen. Een tweetal kleinere ontwikkelkavels zijn voor rekening en risico van de gemeente en de BOM. De omvang van dit risico is waarschijnlijk beperkt, zo blijkt uit het eerste onderzoek. De komende periode wordt samen met de provincie nader onderzocht onder welke condities op deze gronden ontwikkeld kan worden.

Tot slot is binnen de kaders van de grondexploitatie ook rekening gehouden met een post onvoorzien om risico's af te dekken.

Middelen

A. Herontwikkeling Bentelerterrein; noordzijde Masterplan

Zoals eerder aangegeven huurt de gemeente Helmond van Van de Ven en verhuurt de gemeente de ruimtes door aan Automotive House en de incubators. De huurkosten voor Automotive House bedragen € 100.000,- per jaar en de huurkosten voor de ruimte ten behoeve van de incubators € 120.000,- per jaar. Hiertegenover staan de huuropbrengsten uit de ‘doorverhuur’ aan Automotive House en de incubators. Voor de 1e twee jaar is dit contractueel vastgelegd. Voor de periode daarna kunnen deze contracten verlengd worden. Aangezien de overeenkomst tussen Van den Ven en de gemeente gesloten wordt voor 10 jaar loopt de gemeente een risico als de ruimtes tussentijds niet verhuurd worden.

Het maximale risico bedraagt € 220.000,- per jaar en dus bezien over de periode van 10 jaar waarvoor de overeenkomst wordt afgesloten € 2.200.000,-. Dit risico kan afgedekt worden door het vormen van een risicovoorziening tot een bedrag van 10% van de totale huursom over 10 jaar ofwel een bedrag van € 220.000,-. Omdat ons college groot belang hecht aan de doorontwikkeling van de Automotive Campus zijn in het IVP dan ook middelen hiervoor gereserveerd. In totaal is voor de jaren 2010 - 2013 een bedrag van € 10,4 miljoen opgenomen. Van dit bedrag kan € 220.000,- worden ingezet voor de te vormen risicovoorziening “huurovereenkomsten Automotive”, waarbij jaarlijks bezien moet worden of de risicovoorziening nog voldoende groot is.

B. Herontwikkeling terrein gemeente, BOM en Hurks; zuidzijde Masterplan

Ons college heeft het bedrag van € 2,5 miljoen gereserveerd binnen de IVP middelen Automotive als bijdrage in de grondexploitatie van de zuidzijde van de campus.

Wij stellen u voor om kennis te nemen van en te reageren (wensen en bedenkingen) op het voornemen van ons college om twee huurovereenkomsten en een anterieure overeenkomst te sluiten en kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de genoemde samenwerkingsovereenkomsten.

Het advies van de commissie middelen, ondersteuning en economie en het advies van de commissie ruimtelijk fysiek zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester, de secretaris,
drs. A.A.M. Jacobs A.A.M. Marneffe RA

Bijlagen (voor raads- en commissieleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffier):

1. Huurovereenkomst HTACampus tussen Vastgoed Wekoa BV en gemeente Helmond inzake de “incubators”.
2. Huurovereenkomst tussen Vastgoed Wekoa BV en de gemeente Helmond inzake het Automotive House.
3. Anterieure Overeenkomst tussen Vastgoed Wekoa BV en de gemeente Helmond
4. Weergave Noordzijde, Zuidzijde



Raadsbesluit 71
Vergadering 26 juni 2012

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 mei 2012
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. kennis te nemen van en te reageren (wensen en bedenkingen) op het voornemen van het college van B&W om twee huurovereenkomsten en een anterieure overeenkomst te sluiten met Bouwbedrijf Van de Ven in het kader van de verkoop en ontwikkeling van het terrein van Benteler (noordzijde campus);
2. kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomsten met Hurks Vastgoedontwikkeling, de BOM en de Provincie voor de ontwikkeling van de zuidzijde van de campus.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 juni 2012.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,