

Statenmededeling

Onderwerp

Brainport Industries Campus (BIC) in de gemeente Eindhoven.

Datum

18 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4067191

PS: 4099951

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Het Akkoord op Hoofdpijnen betreffende het Atrium van BIC voor cluster 1.

Aanleiding

Woensdag 28 september oordeelde de Raad van State positief over het bestemmingsplan rondom het vestigen van de Brainport Industries Campus (cluster 1) in het noordwesten van Eindhoven. Een belangrijke mijlpaal in de realisatie van deze innovatieve campus en van groot strategisch belang voor de maakindustrie en zeer belangrijk voor de werkgelegenheid in de Brainport-regio.

De Brainport Industries Campus (BIC) moet de internationale showcase worden voor de high tech maakindustrie en daarmee de concurrentiepositie van de regio verder versterken. De ambitie is om op lange termijn een Campus te ontwikkelen gelegen in Brainport Park van totaal 200 ha, waarvan 135 ha groene ontwikkelingen en 65 ha campusontwikkelingen. De Campus wordt gefaseerd ontwikkeld in 5 clusters van gebouwen (ook wel Fabrieken van de Toekomst genoemd) waarvan nu het 1e cluster wordt ontwikkeld door SDK Vastgoed/VolkerWessels. De clusters worden modulair ontwikkeld op basis van een flexibel concept waarbij bedrijven snel op basis van flexibele huisvesting kunnen groeien en krimpen. En daarnaast ook ruimtes kunnen delen en gebruik maken van een ondergronds logistiek systeem, zodat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Centraal deel van het 1e cluster van BIC vormt het Atrium, de gemeenschappelijke en centrale ruimte waarin shared facilities, paviljoens voor testapparatuur, lab-faciliteiten en gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Het Atrium wordt het hart van de Campus, en vormt tevens het deel van het gebouw waar onze provinciale belangen het grootst zijn.

Relatie BIC met Uitvoeringsprogramma innovatie high tech en deelprogramma Fabriek van de Toekomst

Wil onze high tech industrie wereldwijd concurrerend blijven dan zal ze slimmer met elkaar moeten samenwerken in nieuwe concepten die ook aantrekkelijk is voor het toptalent van binnen en buiten de regio. De Brainport Industries Campus (BIC) speelt in op die vraag vanuit de industrie.

Voor de specifieke high tech kansen en uitdagingen wordt samen met bedrijfsleven en kennisinstellingen een Uitvoeringsprogramma innovatie high tech ontwikkeld. Dit Uitvoeringsprogramma wordt 1 november 2016 aan uw college aangeboden. Een onderdeel van dit Uitvoeringsprogramma is het deelprogramma Fabriek van de Toekomst voor de high tech maakindustrie. Met dit deelprogramma (innovatieprogramma) willen we slimme productiefaciliteiten (gebruikmakend van én toegespitst op de nieuwste technologieën) toegankelijk maken voor de gehele sector, om zo een versnelde overgang naar een 'slimme industrie' te realiseren en de keten te verkorten. Hier zullen bij start meer dan 60 bedrijven en meerder kennisinstelling aan deelnemen. BIC moet hierbij een internationaal centrum worden voor de high tech maakindustrie.

De unieke samenwerking en het unieke concept van BIC moet de open supply chain in de maakindustrie versterken door:

- transactiekosten te verlagen en efficiency te verhogen
- flexibiliteit en schaalbaarheid binnen het productieproces te vergroten
- innovatieprocessen te versnellen en de time-to-market te verkleinen
- beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel te borgen.

De bouw en exploitatie van cluster 1 van BIC en het Atrium zijn een private ontwikkeling door bouwonderneming SDK/VolkerWessels. De manier waarop het concept van BIC wordt gebouwd is echter uniek en kent daardoor behoorlijk wat risico's. Zonder bijdrage vooraf van overheden kent het Atrium geen sluitende businesscase. Weliswaar zijn er al diverse intentieverklaringen getekend door bedrijven die willen participeren in het innovatieprogramma, er blijven risico's verbonden aan de exploitatie van het Atrium, reden waarom er ook in 2 fasen wordt gebouwd. Het belang van het slagen van het Atrium (en daarmee BIC) is ook een overheidsbelang van Eindhoven en de Provincie. De ambitie om BIC te realiseren is niet voor niets nadrukkelijk genoemd in het Bestuursakkoord Beweging in Brabant. Het is vanuit die gedachte en de ambitie dat Eindhoven en provincie mede aan de lat staan voor de financiering en exploitatie van het Atrium.

In het Atrium komen de gezamenlijke voorzieningen en shared facilities die worden benut door meerdere klantgroepen (toeleverketen, startups, specialistische bedrijven, onderwijs, onderzoek en eindklanten) zoals FabLab en AddLab. Het Atrium is de bindende factor van de Campus waarmee BIC zich onderscheidt van andere locaties. Het innovatieprogramma van BIC/Fabriek van de Toekomst zal in het Atrium moeten worden gefaciliteerd, hier worden de faciliteiten gebouwd voor proefproducties en procesinnovaties ontwikkeld in samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen.

Datum

18 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4067191

PS: 4099951

Met de bouw van cluster 1 en het Atrium is een forse investering gemoeid door SDK/VolkerWessels. Echter zonder Atrium is er geen campus waarmee BIC zich onderscheidt, BIC kan dan ook alleen maar ontwikkeld worden inclusief Atrium, waar ook het grootste belang van provincie mee is gemoeid omdat daar de directe koppeling ligt met het innovatieprogramma. Met een financiering vanuit de overheden ontstaat voor het Atrium een sluitende businesscase waarmee ook de totale investering door SDK wordt geïnitieerd (multiplier).

Deze investering van betreft een bedrag van € 84 miljoen door SDK voor cluster 1 inclusief het Atrium. Daarmee is een investering gemoeid van € 13 miljoen. De exploitatierisico's voor zowel het cluster als het atrium (> 0,5 miljoen per jaar) liggen bij de private partij. In verband met de uniciteit van het concept en het belang van de provincie is afgesproken dat de beide overheden een deel van de exploitatierisico's afdekken en een financiering aanbieden. Deze constructie wordt hieronder toegelicht, een mee gedetailleerd inzicht in de businesscase kan vertrouwelijk worden ingezien.

In deze constructie neemt de provincie duidelijk een groter aandeel dan de gemeente Eindhoven. Belangrijkste reden van deze verhouding is het directe belang van de provincie in het innovatieprogramma en de relatie met het Atrium. De gemeente heeft vanuit haar publieke taak tot op heden ongeveer € 6 miljoen geïnvesteerd in de ontwikkelkosten en planvormingskosten voor cluster 1.

Datum

18 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4067191

PS: 4099951

Rol en financiering Atrium door provincie

De financiering betreft alleen het Atrium van het 1e cluster van BIC. De bouw van Cluster 1 wat betreft de huisvesting van bedrijven (waarvan KMWE de eerste huurder zal worden) is verder een private ontwikkeling.

In het overleg met gemeente Eindhoven en SDK hebben wij overeenstemming bereikt over de (mede)financiering van het Atrium, dat heeft geleid tot het volgende (financieel) akkoord op hoofdlijnen:

1. Een subsidie van € 0,5 miljoen als bijdrage in TCO-huren. Deze subsidie is er om er voor te zorgen dat bedrijven als Neways, Mitutoyo, Vanderlande, Philips, FROG, Fablab, Teclab, Cordis, daar gaan samenwerken in de paviljoens. Hierdoor komen kleine mkb'ers en grotere bedrijven sneller in contact met elkaar, wordt er meer kennis gedeeld en zullen er sneller innovaties plaatsvinden zonder dat die subsidie er was;
2. Een subsidie van € 1 miljoen voor de afbouwpakketten van de paviljoens in het Atrium. Dat is bedoeld voor verhuiskosten, het afbouwen en gebruiksklaar maken van ruimtes in de paviljoens voor de toekomstige huurders van het atrium (vloeren, klimaatbeheersing, ict) die in het atrium willen gaan testen;
3. Een lening van in totaal € 9,2 miljoen voor de financiering van de bouw van het Atrium, te verstrekken in 2 tranches parallel met de 2 bouwfases van het Atrium.
Het te lenen bedrag aan SDK bedraagt maximaal € 11,2 miljoen tegen een percentage van 3% en heeft een looptijd van maximaal 15 jaar

(85% van de bouwkosten). Voor fase 1 bedraagt de lening maximaal € 7,8 miljoen (geheel te verstrekken door de Provincie) en voor fase 2 maximaal € 3,4 miljoen (waarvan € 1,4 miljoen door de Provincie en € 2,0 miljoen te verstrekken door de gemeente Eindhoven). Voor deze lening is een extra risicoafdekking nodig. Dekking wordt voorgesteld uit de Investeringsmiddelen. Een voorstel hiertoe gaat begin november richting Staten.

Datum

18 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4067191

PS: 4099951

4. Subsidie in de vorm van huurgaranties.

Het verschil tussen inkooprente en verkooprente wordt ingezet voor de vorming van een garantiefonds. Dit fonds garandeert op basis van de gehanteerde uitgangspunten ca. € 1,1 miljoen van de huurinkomsten en kan door SDK worden besteed ter dekking van de risico's in de exploitatie van Atrium Cluster 1. De kosten die dit eventueel met zich mee brengt komen te zijner tijd uit het economisch programma.

Bevoegdheid

De Agenda van Brabant is er op gericht om Brabant te laten behoren tot de top 5 van meest innovatieve- en kennisregio's van Europa. In het Economisch Programma Brabant 2020 is aangegeven hoe de Provincie dat wil realiseren. Een van de acties uit het Tienpuntenplan van het Economisch Programma is het creëren van innovatie bevorderende werklocaties. BIC is daar een uniek voorbeeld van. In het bestuursakkoord Beweging in Brabant is aangegeven dat de provincie de prioritaire economische clusters in ruimtelijke zin wil faciliteren, door de ontwikkeling van onder andere BIC. Dit doen wij vanuit een stimulerende en faciliterende rol.

Kernboodschap

1. *BIC is van groot regionaal en provinciaal economisch belang die de concurrentiekracht van de Brainport regio versterkt waardoor financiële betrokkenheid van de Provincie gerechtvaardigd is.* Brainport is één van de 3 pijlers van de Nederlandse economie en verantwoordelijk voor ongeveer 25% van alle Nederlandse export. De Brainport regio heeft een uitzonderlijk sterke concurrentiepositie ten opzichte van de rest van de wereld. Binnen die Brainport regio behoort de high tech maakindustrie tot de absolute wereldtop. Maar andere centra in de wereld staan niet stil en de ontwikkelingen in de high tech maakindustrie gaan erg hard. Nationale en internationale OEM's (Original Equipment Manufacturers zoals VDL, FEI, ASML) laten een steeds groter aandeel ontwikkelen en produceren door hun toeleverketen. En de strategische toeleveranciers worden steeds vroeger betrokken bij de ontwikkeling en engineering van nieuwe producten. Wil de maakindustrie wereldwijd concurrerend blijven dan zal ze slimmer met elkaar moeten samenwerken in nieuwe concepten die ook aantrekkelijk is voor het toptalent van binnen en buiten de regio. BIC speelt in op die vraag vanuit de industrie.

2. *Met het Akkoord op Hoofddlijnen maken we de ontwikkeling van BIC mogelijk en versterken en ondersteunen we de innovatie in de topsector high tech in de Brainport regio om ook in de toekomst de wereldwijde vooraanstaande rol in de high tech maakindustrie te kunnen blijven spelen.*

Projecten van het Fabriek van de toekomst fysiek te centreren op BIC zodat synergievoordelen

Datum

18 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4067191

PS: 4099951

ontstaan zoals lagere kosten voor nieuwe procesontwikkelingen, versnelling van ontwikkelingen en daarnaast wordt de aantrekkingskracht voor nieuwe werknemers, potentiële vestigers en klanten van de high tech vergroot.

3. Met de realisatie van BIC cluster 1 een ontwikkeling in gang te zetten die ook is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur van de regio en het stedelijk gebied rond Eindhoven én het maken van betere kwalitatieve regionale afspraken waarmee het vestigingsklimaat wordt verbeterd; BIC is met het plan Westfields in Oirschot) ook de aanjager en hefboom geweest om in de regio te komen tot een regionaal ontwikkelfonds werklocaties (ROW). Dat is een fonds waarbij een opslag bij de verkoop van uitgeefbare gronden wordt afgedragen aan een regionaal fonds dat wordt ingezet voor de herontwikkeling van achterblijvende locaties. Het ROW is een belangrijk onderdeel van de regionale afspraken in de regio ZO-Brabant.

Consequenties

1. *Gestart kan worden met de bouw van BIC Cluster 1 en kunnen bedrijven en kennisinstellingen zich vanaf 2018 vestigen op BIC.*

Met het Akkoord op Hoofdpijnen en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan BIC Cluster 1 kan na het verlenen van de bouwvergunning worden gestart met de bouw van Cluster 1 en het Atrium, zodat zich vanaf 2018 de eerste bedrijven zich op BIC kunnen vestigen. KMWE Eindhoven is de eerste klant die zich zal vestigen op BIC.

2. *Met het Akkoord op Hoofdpijnen gaan we als provincie een langdurige leenovereenkomst aan met SDK/VolkerWessels.*

Tegenover de lening zullen wij in de leenovereenkomst voldoende zekerheden verlangen zoals een 1^e hypotheek op het Atrium en aanvullende concerngaranties vanuit VolkerWessels.

3. *Met de realisatie van BIC kunnen we het deelinnovatieprogramma Fabriek van de Toekomst concentreren op BIC.*

Europese en internationale zaken

De transacties passen binnen de geldende staatssteunregels.

Communicatie

Over het Akkoord op Hoofdpijnen heeft samen met de gemeente Eindhoven actieve communicatie plaatsgevonden.

Vervolg

Het vervolg van dit Akkoord op Hoofdpijnen is dat we dit akkoord verder zullen uitwerken in een leningsovereenkomst (met zekerheden) en subsidiebeschikkingen. Daarnaast zullen we, indien uw Staten in november instemmen met het innovatieprogramma en het deelprogramma Fabriek van de Toekomst, met de bedrijven en kennisinstellingen aan de slag kunnen gaan met de projecten uit het high tech innovatieprogramma voor de maakindustrie.

Datum

18 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4067191

PS: 4099951

Bijlagen

Akkoord op Hoofdpijnen Atrium BIC Cluster 1.

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

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

ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: de heer J.W. Stad, (073) 681 29 89, jwstad@brabant.nl,
afdeling Innovatie en Energie van cluster Economie en Internationalisering.

Opdrachtnemer: de heer M.I.M. Aarts, (06- 55686617), maarts@brabant.nl,
afd. Econ. Zaken en Verbonden Partijen van cluster Economie en
Internationalisering.