

Statenmededeling

Onderwerp

Intentieovereenkomst Automotive Campus Helmond

Datum

18 januari 2021

Documentnummer

GS: 4820222

PS: 4823627

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

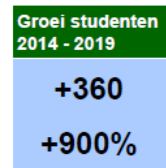
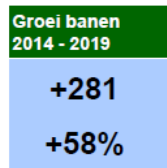
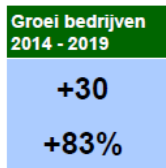
Het besluit tot het ondertekenen van een intentieovereenkomst met gemeente Helmond en Bouwbedrijf van de Ven en Ramphastos Real Estate Investments (de Ontwikkelcombinatie), waarmee een belangrijke stap wordt gezet richting de verkoop van provinciale gronden op de Automotive Campus.

Aanleiding

Automotive (Smart & Green Mobility) is voor de provincie een economisch speerpunt, omdat deze sector belangrijk is voor de werkgelegenheid, concurrentiekracht en innovatie in Brabant. De grootste concentratie van automotive bedrijven in Nederland bevindt zich in de Brainport-regio. De doorontwikkeling van de Automotive Campus in de afgelopen jaren heeft positief bijgedragen aan het verder uitbouwen van de Brabantse positie en propositie op het gebied van automotive en smart & green mobility.

De provinciale rol in de Automotive Campus is in de afgelopen jaren groter geworden. Na de overname van de rol van de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij in 2016 en de oprichting van Stichting Automotive Campus in 2017 ([Statenvoorstel: 24 maart 2017 15/17](#)) heeft de provincie in 2019 de grondpositie van Hurks Vastgoedontwikkeling verworven.

In de afgelopen jaren zijn er belangrijke stappen gezet in de verdere ontwikkeling van de Automotive Campus. Het aantal gevestigde bedrijven op de campus is gegroeid, daarmee is werkgelegenheid toegenomen en heeft er een grote groei van studenten plaatsgevonden, vooral door vestiging van Fontys Hogescholen en Summa College.



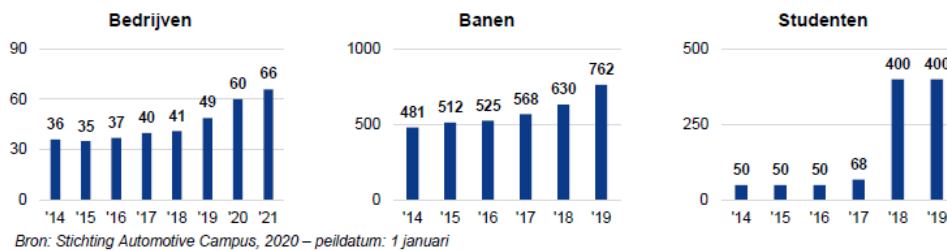
Datum

19 januari 2021

Documentnummer

GS: 4820222

PS: 4823627



Er is reuring ontstaan op de campus, de kwaliteit van een campusachtige omgeving krijgt steeds meer vorm en er ontstaan nieuwe bedrijven en initiatieven. Een mooi voorbeeld is Lightyear, ontwikkeling van dit bedrijf bevestigt dat de campus een belangrijke rol kan spelen bij de ontwikkeling van de (nieuwe) automotive sector in Brabant. Er zijn ook uitdagingen op weg naar het realiseren van een volwassen campus. De campusorganisatie en de samenwerking in de triple helix staat, maar het profiel van de campus op nationaal en mondiaal niveau kan nog sterker en meer onderscheidend worden neergezet. Er moeten stappen gezet worden om structurele wisselwerking tussen de bedrijven op de campus te realiseren en de (intern)nationale acquisitie dient verder versterkt te worden. Samengevat dient er een professionaliseringsslag te worden gemaakt in de volgende fase van ontwikkeling van de campus en deze rol past meer bij (een combinatie van) private partijen. In Ramphastos Real Estate Investments en Bouwbedrijf Van de Ven is een combinatie van deze partijen gevonden. Bouwbedrijf Van de Ven is al jarenlang een partner en mede-eigenaar op de campus en Ramphastos heeft ervaring met campusontwikkeling in Eindhoven (High Tech Campus).

Bevoegdheid

In zijn algemeenheid geldt dat op grond van de Provinciewet GS bevoegd zijn te besluiten tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals het aangaan van de onderhavige intentieovereenkomst. Provinciale Staten worden doorgaans via het Meerjarenperspectief van het ontwikkelbedrijf geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. campus- en locatieontwikkelingen. Provinciale Staten worden nu aanvullend geïnformeerd via deze Statenmededeling. Afhankelijk van de resultaten van de uitvoering van de intentieovereenkomst zullen Provinciale Staten in het licht van de bevoegdheden die voor Provinciale Staten voortvloeien uit de Provinciewet, het Beheerstatuut ontwikkelbedrijf Provincie Noord-Brabant en de Verordening treasury, worden meegenomen in de totstandkoming van de afspraken over de verkoop en financiering van de posities van de gemeente Helmond en de provincie Noord-Brabant.

Kernboodschap

1. *De provincie is met het ondertekenen van de intentieovereenkomst voornemens om een exit te realiseren in de Automotive Campus.*

De provincie is destijds in de campus gestapt vanuit de visie dat de provincie in de opstart en groeifases van een campus een aanjagende en aanzwengelende rol kan hebben in het succesvol ontwikkelen van de campus. In de idee- en opstartfase van de campus wordt vaak een investerende en ontwikkelende rol van de overheid gevraagd, omdat de ontwikkeling door de markt in die fase als onrendabel wordt gezien. Hoewel de rol van de overheid in de groeifase van een campus nog steeds waardevol is, zien we dat de ontwikkelkracht langzamerhand meer en meer bij marktpartijen komt te liggen. In deze fase lijkt de aanjaagfunctie van de overheden op de Automotive Campus voor een groot deel afgerond. Het campusconcept staat grotendeels en ontwikkelt zich steeds verder en beter. In de praktijk blijkt dat één (grond-)eigenaar, één kapitein op het schip, de ontwikkeling van de Automotive Campus sterk zou vereenvoudigen én versnellen. Eén eigenaar van de grond en de gebouwen blijkt in de praktijk tevens een garantie voor een succesvolle borging van het concept.

2. *De ontwikkeling van de campus komt in handen van commerciële private partijen die kennis en ervaring hebben met het ontwikkelen van vastgoedconcepten en campussen.*

De provincie en de regio zijn gebaat bij een florerende Automotive Campus die in de komende jaren versneld tot ontwikkeling wordt gebracht. Voor de publieke partijen betekent verkoop een belangrijke vermindering van de ambtelijke en bestuurlijke organisatie: de ontwikkeling van de campus vraagt de laatste jaren veel inzet, met daarbij de wetenschap dat zij niet optimaal geëquipeerd zijn om de campus naar een volgende fase te brengen. Met de voorgenomen verkoop aan de Ontwikkelcombinatie wordt een ervaren en bewezen campusontwikkelaar aan boord gehaald en krijgen verschillende zaken zoals bijvoorbeeld de collectieve en community voorzieningen een impuls.

3. *Gemeente en provincie blijven in de toekomst betrokken bij de ontwikkeling van de Automotive Campus. We laten als overheden voor een deel 'los' maar maken daarover wel afspraken.*

De provincie en de gemeente hebben de afgelopen jaren volop geïnvesteerd in de opbouw van de Automotive Campus en zijn van mening dat door verkoop aan een private partij de campus zich verder en vooral sneller en beter kan ontwikkelen. Er zijn op hoofdlijnen met de Ontwikkelcombinatie afspraken gemaakt over de inhoudelijke randvoorwaarden voor de verkoop. Afsproken is dat deze samen met de gemeente en de Ontwikkelcombinatie uitgewerkt worden in een toekomstvisie op de ontwikkeling van de Automotive Campus. Deze visie moet, mede gezien de financiële uitgangspunten, basis worden voor de verkoop. In de nog uit te werken governance- en afstemmingsmodel wordt

Datum

19 januari 2021

Documentnummer

GS: 4820222

PS: 4823627

de (inhoudelijke) betrokkenheid van de publieke partijen geborgd. De eerste jaren na de verkoop willen zij nog actief in de stichting participeren en financieel bijdragen aan deze stichting ten behoeve van een soepele transitie. Daarnaast is de provincie voornemens – als onderdeel van de intentieovereenkomst - en onder voorbehoud van politieke besluitvorming, financiering te verstrekken ten behoeve van de aankoop en vastgoedontwikkeling van de campus.

Datum

19 januari 2021

Documentnummer

GS: 4820222

PS: 4823627

Consequenties

- 1. Intentieovereenkomst is een mijlpaal in het proces, maar in de komende maanden dienen nog verschillende zaken te worden uitgewerkt.*

Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst wordt een eerste stap gezet en hebben de betrokken partijen uitgesproken dat de intentie er is om de campus te verkopen. Er is nog een aantal zaken dat nader uitgewerkt moet worden om tot daadwerkelijke verkoop over te kunnen gaan:

 - Voor de kopende partij is het belangrijk dat zij alle gronden op de Automotive Campus in bezit krijgen om de groei van de campus te optimaliseren. Vier percelen (drie eigenaren) zijn nu nog niet in bezit van de gemeente, hiervoor lopen gesprekken om de percelen te verwerven door de gemeente;
 - Met alle partijen samen wordt een toekomstvisie voor de Automotive Campus opgesteld. De Ontwikkelcombinatie stelt een plan van aanpak op voor de campus. Parallel aan dit spoor wordt er tevens met verschillende stakeholders gewerkt aan een innovatiecoalitie op het gebied van smart & green mobility vanuit de portefeuille Economie, Kennis en Talentontwikkeling. De toekomstvisie wordt meegenomen als input voor de innovatiecoalities, waarbij de Automotive Campus als een belangrijk ontwikkelpunt voor mobiliteit in de provincie wordt erkend. De toekomstvisie en de innovatiecoalitie zijn aanvullend op elkaar en worden verder in het proces afgestemd.
 - We maken afspraken over de nakoming van het plan van aanpak en de toekomstvisie door de Ontwikkelcombinatie.
 - Er is gestart met bodemonderzoek om de kwaliteit van de gronden te beoordelen. De Ontwikkelcombinatie wil weten wat de kwaliteit van de grond is die door hen gekocht wordt, naar verwachting wordt dit onderzoek begin maart 2021 afgerond;
 - De uiteindelijke koopovereenkomst moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, zoals het aanbestedingsrecht en het staatssteunrecht.
- 2. In de intentieovereenkomst is als een van de randvoorwaarden voor de verkoop opgenomen dat overeenstemming wordt bereikt over een financiering door de provincie voor de aankoop van de gronden en de ontwikkeling van toekomstig vastgoed op de campus (door de Ontwikkelcombinatie). Voor de dekking van de financiering voor de aankoop van de gronden, indien verkoop wordt gerealiseerd, zal een*

beroep worden gedaan op de middelen van het ontwikkelbedrijf. Voor de financiering voor de ontwikkeling van het vastgoed wordt gedacht om deze faciliteit beschikbaar te stellen uit de immunisatieportefeuille. Bij deze uitwerking zullen onder meer de kaders die door het Beheerstatuut ontwikkelbedrijf Provincie Noord-Brabant en de Verordening treasury in acht worden genomen. Indien aan de orde, zal dit via de gebruikelijke "wensen en bedenkingen"-procedure aan uw Staten worden voorgelegd. De risico's zullen dan inzichtelijk moeten zijn en alle uitgangspunten en voorwaarden moeten voldoen aan de bestaande Verordening treasury.

3. *Uitgangspunten en randvoorwaarden worden in de intentieovereenkomst vastgelegd, maar dienen nog juridisch getoetst en uitgewerkt te worden.* Het is mogelijk dat partijen tot andere afspraken moeten komen of alsnog moeten concluderen dat de verkoop niet gerealiseerd kan worden.

Europese en internationale zaken

In deze fase van het proces, ondertekenen van intentieovereenkomst, is geen sprake van staatssteun. In de uitwerking van de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst en de daartoe op te stellen documenten zal een toets aan onder meer het aanbestedings- en staatssteunrecht plaatsvinden.

Communicatie

Na de ondertekening van de intentieovereenkomst wordt er vanuit de gemeente Helmond en provincie een persbericht verspreid.

Vervolg

De intentieovereenkomst is een belangrijke eerste stap om tot een verkoop van de Automotive Campus te komen en daarmee een goede doorontwikkeling van de campus mogelijk te maken. In de intentieovereenkomst zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen voor (de totstandkoming van) de verkoop. De uitgangspunten dienen nog (nader) juridisch getoetst te worden en samen met de randvoorwaarden uitgewerkt te worden. Dit kan leiden tot aanpassing van de uitgangspunten en/of nadere afspraken. Bovendien kunnen tijdens het proces zaken aan het licht komen die nadere uitwerking behoeven. Het is mogelijk dat niet aan één (of meer) van de genoemde uitgangspunten/randvoorwaarden kan worden voldaan. Zolang partijen geen overeenstemming hebben blijktens uit getekende koop- en financieringsovereenkomsten is het mogelijk dat een van de partijen toch besluit de voorgenomen koopovereenkomst niet aan te gaan. Deze intentieovereenkomst en de uitvoering daarvan verplicht partijen niet tot het aangaan van een koopovereenkomst en/of financieringsovereenkomsten. Gedurende de duur van de overeenkomst blijven de gronden gereserveerd voor de Ontwikkelcombinatie.

Datum

19 januari 2021

Documentnummer

GS: 4820222

PS: 4823627

Bijlagen

Nvt.

Datum

19 januari 2021

Documentnummer

GS: 4820222

PS: 4823627

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: de heer H.B.W. van den Berg, (06) 18 30 33 50,
hvdberg@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer M. Klempic, (06) 18 30 34 92, mklempic@brabant.nl.