Bijlage 1 bij Statenvoorstel Automotive Campus - Aankoop CSM en Businessplan Doorontwikkeling AC

Toelichting op bijlagen en onderbouwing geheimhouding

Dit voorstel bevat een bijlagen, waarbij voor een aantal geldt dat deze niet (volledig) openbaar toegankelijk zijn. Op deze bijlagen is door het college van GS geheimhouding opgelegd. In dit document is voor alle bijlagen weergegeven wat de essentie is van de afzonderlijke documenten. De belangrijkste elementen ervan worden expliciet uitgelicht, op een zodanige wijze dat de informatie niet schadelijk is voor een van de partijen. Tevens bevat dit document een onderbouwing per geheime bijlage, op welke gronden de betreffende bijlage geheim dient te blijven. Deze onderbouwing is – voor zover op het document (gedeeltelijke) geheimhouding rust – in een separaat kader opgenomen.

1. Toelichting op bijlagen en onderbouwing geheimhouding
Deze bijlage.

2. Signing Verklaring
In deze verklaring verklaart Verkoper onder welke voorwaarden zij zich verplicht tot het aangaan van de Koopovereenkomst in relatie tot het te doorlopen besluitvormingsproces van Gemeente Helmond en Provincie Noord-Brabant. Ook legt deze verklaring vast hoe partijen omgaan met de situatie waarin de gemeenteraad of provinciale staten bedenkingen uit die vragen om nadere gesprekken tussen Kopers en Verkoper. Tevens legt dit document vast welke acties Verkoper voor het moment van ondertekening van de overeenkomst, c.q. het leveren van de aandelen, nog uit moet voeren en voor welke voorgenomen besluiten Verkoper met Kopers in overleg treedt alvorens hieraan uitvoering kan worden gegeven.

De Signing Verklaring, en de daaraan gehechte bijlagen, bevatten bedrijfsgevoelige gegevens die vertrouwelijk aan ons zijn medegedeeld. Daarnaast bevatten deze stukken informatie waarvoor geldt dat openbaarmaking de economische belangen van gemeente, provincie, vennootschap en Verkoper schaden. Op grond van artikel 84 van de Provinciewet, gebaseerd op artikel 5.1, lid 1 onder c en lid 2 onder b en f van de Woo hebben wij derhalve geheimhouding opgelegd op de Signing Verklaring en de daaraan gehechte bijlagen. Deze stukken kunnen desgewenst op verzoek door raads/statenleden worden ingezien bij de griffie, conform de daartoe geldende procedures.

3. Koopovereenkomst
De koopovereenkomst van de aandelen (ook wel SPA genoemd) legt de tussen Kopers (in dit geval gemeente en provincie) en Verkoper (Van de Ven Veghel Vastgoed BV) gemaakte afspraken vast, in verband met de overdracht van de aandelen van CSM.

De koopovereenkomst bevat diverse hoofdstukken waarin deze afspraken zijn vastgelegd. Allereerst is beschreven welke stappen partijen hebben gezet, voorafgaand aan de koopovereenkomst. Vervolgens zijn diverse zaken over de koopprijs en de betaling daarvan opgenomen. De voorlopige koopprijs wordt opgenomen, en tevens wordt vastgelegd hoe na de levering van de aandelen de definitieve koopprijs wordt bepaald. Ook wordt vastgelegd hoe wordt omgegaan met de financiering van CSM en welke verplichtingen verkoper en kopers in dit kader hebben en hoe interne verhoudingen (binnen het Van de Ven concern) worden afgewikkeld. Vervolgens wordt beschreven hoe de levering in zijn werk gaat en aan welke voorwaarden dan moet zijn voldaan, en wat de gevolgen zijn als aan eerder gemaakte afspraken niet wordt voldaan of kan worden voldaan.
Aansluitend komen de garanties en vrijwaringen aan bod. Deze hoofdstukken regelen voor welke zaken en in welke omstandigheden kopers verkoper alsnog kunnen aanspreken als in de toekomst zaken naar voren komen, en dus ook welke zaken voor rekening en risico van kopers zijn. Het in dit kader ook opgenomen aansprakelijkheidsregime regelt de drempels, maxima en termijnen voor het kunnen indienen van claims in de richting van verkoper.
Ook de verplichtingen die verkoper nog heeft na levering staan uitgewerkt in de koopovereenkomst, evenals eventuele rechten van verkoper bij een spoedige doorverkoop van de aandelen en/of het vastgoed door kopers aan een derde partij.
Tot slot komen nog enkele aspecten aan bod, waaronder afspraken over de geheimhouding en communicatie omtrent de beoogde transactie.

De koopovereenkomst, en de daaraan gehechte bijlagen, bevatten bedrijfsgevoelige gegevens die vertrouwelijk aan ons zijn medegedeeld. Daarnaast bevatten deze stukken informatie waarvoor geldt dat openbaarmaking de economische belangen van gemeente, provincie, vennootschap en Verkoper schaden. Op grond van artikel 84 van de Provinciewet, gebaseerd op artikel 5.1, lid 1 onder c en lid 2 onder b en f van de Woo hebben wij derhalve geheimhouding opgelegd op de Koopovereenkomst en de daaraan gehechte bijlagen.

Deze stukken kunnen desgewenst op verzoek door raads/statenleden worden ingezien bij de griffie, conform de daartoe geldende procedures.

4. Taxatierapport Vastgoed CSM

In opdracht van Gemeente, Provincie en Van de Ven is door twee taxateurs (Colliers en Gloudemans) een taxatie uitgevoerd naar de waarde van het vastgoed van Campus Sui Moveo op de campus. De uitkomst daarvan is vastgelegd in een uitgebreid taxatierapport.

De taxateurs geven in het rapport aan dat zij in het kader van de taxatie een bezichtiging hebben gedaan van het vastgoed en beschrijven de uitgangspunten die zij hanteren bij de waardering. Zo bevelen zij onder meer aan in geval van een transactie nader gedetailleerd onderzoek te doen naar de staat van de panden. De gebruikte taxatiemethode betreft de zogenaamde BAR/NAR methode, waarbij de bruto huuropbrengst wordt gecorrigeerd met de lasten die nodig zijn voor het exploiteren van het vastgoed. De netto huuropbrengst is de bruto markthuur verminderd met de exploitatielasten.

Bij de taxatie betrekken de taxateurs ook informatie over de ligging, bereikbaarheid, voorzieningen en parkeren op de campus. Ook de relevante kadastrale gegevens zijn door de taxateurs beoordeeld. Per gebouw beschrijven de taxateurs allereerste de onroerende zaak, met onder meer aandacht voor:

- waaruit bestaat de betreffende bebouwing? (kantoren, bedrijfsruimten, werkplaatsen etc.),
- het gebruik,
- de bouwaard,
- de bouwkwaliteit,
- de staat van onderhoud,
- installaties,
- energielabel
- het bouwjaar.
- publiekrechtelijke omstandigheden (het toepasselijke bestemmingsplan)
- milieuaspecten

Vervolgens gaan taxateurs in op de gebruikssituatie van de panden (waaronder de mate van leegstand en de resterende looptijd huurcontracten), waarna zij toekomen aan de beoordeling. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van het vastgoed, alsmede een SWOT-analyse van het vastgoed uitgevoerd. Er wordt in dit kader aangegeven dat voor de gehanteerde markthuur aansluiting is gezocht bij transacties op de campus, verhuurtransactie van vergelijkbaar vastgoed in de regio en bij diverse ‘Science Parks’ in Nederland. De taxateurs achten daarbij de interne transacties het meest maatgevend voor de waardering van het vastgoed. Ook worden de gehanteerde rendementen nader toegelicht.
Qua taxatiemethode hebben de taxateurs gekozen voor de bij dit type vastgoed meest gebruikte inkomstenbenadering (BAR/NAR-methode). Per pand zijn al deze elementen inzichtelijk gemaakt in het taxatierapport, waaruit een concrete waardering volgt.
Na afronding van het rapport hebben wij het rapport ook nog door een derde taxateur (BaseValue) op plausibiliteit laten beoordelen. Deze taxateur concludeert dat de getaxeerde martkwaarde in het rapport plausibel en voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Het taxatierapport bevat bedrijfsgevoelige gegevens, van zowel de Vennootschap als huurders op de campus. Tevens is het taxatierapport mede opgesteld in opdracht van Verkoper, en is het ons niet toegestaan op grond van de voorwaarden die taxateurs van toepassing verklaren, het rapport integraal te openbaren. Op grond van artikel 84 van de Provinciewet, gebaseerd op artikel 5.1, lid 1 onder c en lid 2 onder b en f van de Woo hebben wij derhalve geheimhouding opgelegd op het taxatierapport.

Het rapport kan desgewenst op verzoek door raads/statenleden worden ingezien bij de griffie, conform de daartoe geldende procedures.

5. Managementsamenvatting bevindingen Due Diligence

In de managementsamenvatting bevindingen Due Diligence zijn de resultaten van de verschillende Due Diligence trajecten opgenomen. Dit onderzoek is erop gericht geweest is om alle juridische, fiscale, financiële en bouwtechnische aspecten van Campus Sui Moveo tegen het licht houden. In het kader van dit onderzoek is door Verkoper een groot aantal documenten in een specifieke dataroom geplaatst, waar enkel aangewezen personen toegang toe hebben verkregen. In het kader van het onderzoek hebben tevens diverse overleggen tussen de onderzoekers en Verkopers plaatsgevonden. Ook is uiteraard sprake geweest van inspecties van het over te nemen vastgoed.

In het eerste deel zijn de bevindingen van het juridisch en fiscaal d.d. opgenomen. Dit onderzoek is uitgevoerd door AKD. In het tweede deel zijn de bevindingen van het financieel d.d. opgenomen. Dit onderzoek is uitgevoerd door Eight Advisory. In het derde deel zijn de bevindingen van het bouwtechnisch d.d. opgenomen. Dit onderzoek is uitgevoerd door CVO.

De bevindingen uit het d.d. zijn betrokken in de uitwerking van de Signing Verklaring en de Koopovereenkomst en tevens onderwerp van bestuurlijke onderhandeling geweest.

De essentie van de uitkomsten van het d.d. kan ook in algemene zin niet in een openbaar stuk geduid worden. Vandaar dat bovenstaande samenvatting enkel algemene gegevens bevat.
De Managementsamenvatting bevindingen Due Diligence bevat bedrijfsgevoelige gegevens die vertrouwelijk aan ons zijn medegedeeld. Daarnaast bevat dit stuk informatie waarvoor geldt dat openbaarmaking de economische belangen van gemeente, provincie, vennootschap en Verkoper schaden. Op grond van artikel 84 van de Provinciewet, gebaseerd op artikel 5.1, lid 1 onder c en lid 2 onder b en f van de Woo hebben wij derhalve geheimhouding opgelegd op de Managementsamenvatting bevindingen Due Diligence.

Dit stuk kan desgewenst op verzoek door raads/statenleden worden ingezien bij de griffie, conform de daartoe geldende procedures.

6. Samenwerkingsovereenkomst GH-PNB-CSM (gedeeltelijk geheim)

De beoogde samenwerking vraagt om een integraal pakket aan afspraken over doelen, structuur, governance, inbreng van gronden, businessplan, financiering, evaluatie en uittreding. Deze afspraken zijn vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst. Primair betreft dit een overeenkomst tussen gemeente en provincie als aandeelhouders. De vennootschap is ook partij in deze overeenkomst, aangezien deze uitvoering heeft te geven aan de afspraken die de aandeelhouders met elkaar maken. Door deze afspraken op aandeelhoudersniveau vast te leggen, wordt een eenduidig kader gecreëerd dat besluitvorming versnelt en discussies achteraf voorkomt. Kortweg bevat de SOK de volgende inhoud:

- We hebben als voorname doelen voor de samenwerking dat we gronden en vastgoed waar mogelijk onder één aansturing, en hier stevige publieke regie op voeren en dat we een campus realiseren van (inter-)nationaal belang (met als ambitie hét innovatie-, test- en kenniscentrum in Europa te zijn voor de ontwikkeling, nicheproductie en implementatie van intelligente duurzame voertuigen met geavanceerde aandrijflijnen en energieopslagsystemen);
- Qua governance zal CSM worden ingericht met een (Statutair) Bestuur, een Raad van Commissarissen (RvC) en een Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA). De SOK legt onder meer vast de samenstelling van en wat de bevoegdheden van deze organen zijn en bevat lijst van (bijzondere) bestuursbesluiten waarvoor het bestuur voorafgaande goedkeuring moet hebben van de AvA. Hiermee worden verantwoordelijkheden, checks and balances en escalatieroutes vooraf duidelijk vastgelegd.
- De SOK legt eveneens vast dat gemeente en provincie de intentie hebben om de gronden in te brengen in het construct, uiterlijk medio 2027. In dit kader wordt nog een herstructureringsproces van het construct doorlopen, om te borgen dat we voor een juridische, bedrijfsmatige en fiscaal optimale inrichting kiezen.
- Het Businessplan vormt een bijlage bij de SOK en beschrijft hoe partijen de campus willen exploiteren en doorontwikkelen. Het Businessplan is als bijlage bij het raadsvoorstel tevens separaat opgenomen.
- Voor de exploitatie en doorontwikkeling van de campus dient CSM te beschikken over voldoende middelen. De exploitatie van de campus kan bekostigd worden vanuit de gegenereerde huurstromen. Voor investeringen gerelateerd aan aankoop gronden, bouwrijp maken en nieuwbouw geldt dat voorzien is dat additionele middelen benodigd zijn. De SOK legt vast welke verantwoordelijkheden CSM heeft bij de financiering van haar activiteiten en de mate van commitment die de aandeelhouders reeds nu afgeven.
- In de SOK is voorzien in een evaluatiemoment waarbij we allereerst medio 2027 afspraken maken over hoe de BV van voldoende middelen te voorzien voor 2028 en 2029. Uiterlijk eind 2029 vindt een eerste uitgebreide evaluatie plaats, gevolgd door periodieke evaluaties. Bij deze evaluaties wordt beoordeeld of de gekozen constructie, de rol

van de provincie en gemeente, de verhouding tussen risico en publiek belang nog passend zijn, en kan waar nodig worden bijgestuurd.
- Ook maken we in de SOK afspraken over hoe we omgaan met de situatie dat één van de aandeelhouders haar positie wil verkopen. In dat kader is onder meer sprake van een aanbiedingsplicht om de overgebleven aandeelhouder de gelegenheid te geven de aandelen over te nemen.

Voor de Samenwerkingsovereenkomst geldt dat deze voor het overgrote deel geopenbaard kan worden. De bij de raadsstukken in de openbare omgeving gedeelde versie van de SOK bevat dan ook geen informatie die onder de geheimhouding valt. Er zijn echter een aantal artikelen, te weten de artikelen over de afwikkeling van oude afspraken tussen gemeente en provincie, de exacte afspraken omtrent financiering vanuit de aandeelhouders, en de toepasselijke regels die tussen aandeelhouders gelden wanneer een of meer aandeelhouders uit het construct wensen te treden, die de positie van de gemeente schaden in geval deze integraal openbaar worden gemaakt. Op grond van artikel 84 van de Provinciewet, gebaseerd op artikel 5.1, lid 2 onder b en f van de Woo, hebben wij derhalve op deze specifieke onderdelen van de Samenwerkingsovereenkomst geheimhouding opgelegd.

De volledige versie van de SOK kan desgewenst op verzoek door raads/statenleden worden ingezien bij de griffie, conform de daartoe geldende procedures.

7. Concept Statutenwijziging CSM

In lijn met de in de te Samenwerkingsovereenkomst (SOK) te maken afspraken worden ook de statuten van CSM gewijzigd. Voor een groot deel is daarmee sprake van overlap tussen de inhoud van de SOK en van de nieuwe statuten. Deze nieuwe statuten bevatten hoofdzakelijk bepalingen over de doelstellingen van de vennootschap, het kapitaal van de vennootschap, diverse regels over de aandelen van de vennootschap, de koppeling van nieuwe aandeelhouders aan de Samenwerkingsovereenkomst, verplichtingen van aandeelhouders, diverse bepalingen over het bestuur van de vennootschap en over de Raad van Commissarissen, alsmede de beloning van deze functionarissen, vereisten rondom de jaarrekening en de algemene vergadering (van aandeelhouders). Deze statuten zijn openbaar.

8. Businessplan Automotive Campus (geheim)

<u>Context en aanleiding</u>

Dit businessplan is opgesteld tegen de achtergrond van een langjarige ontwikkeling van Automotive Campus in Helmond en de wens van gemeente Helmond en provincie Noord-Brabant om de campus in een nieuwe fase te brengen. De campus heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een belangrijke plek voor onderwijs, onderzoek, testen en innovatieve bedrijvigheid op het gebied van mobiliteit en energie. Tegelijkertijd bleek dat verdere groei werd belemmerd door versnipperd eigendom, beperkte regie en een onvoldoende slagvaardige organisatie. Na eerdere verkenningen van publiek-private oplossingen is gekozen voor de overname van CSM. Dit businessplan vertaalt die keuze naar een integraal kader voor visie, organisatie, investeringen, risico's en monitoring. Voor raad en staten is vooral van belang dat het plan niet alleen een ontwikkelagenda is, maar ook een bestuurlijke en financiële basis vormt voor langdurige publieke betrokkenheid bij een campus met strategische betekenis voor Helmond, Brabant en Brainport.

<u>Positie van de campus en inhoudelijke koers</u>

De Automotive Campus is in het businessplan gepositioneerd als een onderscheidende campus binnen het Brainport-ecosysteem, complementair aan onder meer de High Tech Campus Eindhoven en de Brainport Industries Campus. De kracht van de campus ligt in de combinatie van bedrijven, kennisinstellingen, onderwijs en testfaciliteiten op één locatie. De beoogde doorontwikkeling bouwt voort op die basis, maar kiest nadrukkelijk voor meer focus in positionering en acquisitie. De campus moet uitgroeien tot een nationaal en internationaal centrum voor slimme, veilige en duurzame mobiliteit en energie, met bijzondere aandacht voor heavy-duty toepassingen, batterijtechnologie, energieopslag, laadinfrastructuur en systeemintegratie. Deze focus sluit aan bij maatschappelijke opgaven zoals klimaat en energie, veiligheid, talentontwikkeling en economische weerbaarheid. De campus wordt daarmee niet alleen gezien als vestigingslocatie, maar als instrument voor innovatie, regionale structuurversterking en versterking van het verdienvermogen van Brabant en Nederland.

<u>Organisatie, governance en publieke sturing</u>

Om de ambities te realiseren, beschrijft het plan één integrale campusorganisatie die commercieel beheer, technisch beheer en ecosysteemontwikkeling samenbrengt. Die organisatie moet slagvaardiger zijn dan de huidige situatie, waarin verantwoordelijkheden zijn verdeeld over meerdere partijen. Gemeente Helmond en provincie Noord-Brabant

beogen elk 50% van de aandelen in CSM te verwerven, de vennootschap waarin het bestaande vastgoed zit. Via deze constructie ontstaat directe publieke invloed op strategie, investeringen, bestuur en toezicht. De governance wordt geborgd via statuten, de samenwerkingsovereenkomst, een Raad van Commissarissen en een structuur van bijzondere bestuursbesluiten. Daarbij wordt rekening gehouden met publieke belangen, marktconform handelen, staatssteunregels en aanbestedingsrecht. Voor raad en staten is relevant dat de campus hiermee een publiek gefinancierde verbonden partij wordt, waarbij periodieke verantwoording, evaluatie en bestuurlijke betrokkenheid nadrukkelijk zijn voorzien.

Financiële businesscase en uitvoeringsstrategie

De financiële businesscase beslaat een exploitatieperiode van twintig jaar en gaat uit van een totale investeringsopgave van circa €224 miljoen. Deze investeringen hebben betrekking op bestaand vastgoed, terreinontwikkeling, onderhoud en gefaseerde nieuwbouw tot circa 2038. De campus omvat momenteel zeven gebouwen met circa 45.000 m² bruto vloeroppervlak, aangevuld met ontwikkelgronden voor toekomstige uitbreiding. De financiering bestaat uit een combinatie van eigen vermogen van de aandeelhouders en vreemd vermogen. In de base case groeit de verhuuromzet van ongeveer €5 miljoen naar circa €15 miljoen per jaar, met een positief exploitatieresultaat na afronding van het investeringsprogramma. Tegelijk maakt het plan duidelijk dat financieel rendement niet het enige beoordelingscriterium is: de campus dient nadrukkelijk ook publieke en maatschappelijke doelen. Daarom wordt gekozen voor gefaseerde investeringen, markttoetsing bij nieuwbouw en een jaarlijkse planning- en verantwoordingscyclus, zodat bestuurlijk kan worden bijgestuurd op risico's, tempo en kapitaalbehoefte.

5. Risico's, monitoring en bestuurlijke betekenis

Het businessplan bevat expliciet dat de doorontwikkeling van de Automotive Campus aanzienlijke kansen biedt, maar ook gepaard gaat met risico's. De belangrijkste risico's liggen bij netcongestie, marktvraag, leegstand, financiering, bestuurlijke continuïteit, juridische kaders en de opbouw van de nieuwe organisatie. Ook vergunningen, stikstof, veiligheid en de verdere ontwikkeling van het smart grid vragen blijvende aandacht. Het plan stelt daartegenover een pakket van beheersmaatregelen, waaronder gefaseerde investeringen, juridische borging, actieve acquisitie, strakke governance en periodieke evaluatie. Daarnaast wordt een monitoringssystematiek ingericht met KPI's voor zowel financiële prestaties als maatschappelijke effecten, zoals werkgelegenheid, campusgroei, vestiging van bedrijven en ecosysteemontwikkeling.

De integrale versie van het Businessplan bevat op diverse onderdelen, onder meer waar het gaat om gedetailleerde financiële informatie en de nadere uitwerking van voorziene risico's, informatie waarvoor geldt dat openbaarmaking de positie van gemeente of provincie kan schaden wanneer deze informatie openbaar zou worden. In het bijzonder geldt dat een toekomstige onderhandelingspositie van gemeente of provincie kan verslechteren als andere partijen kennis hebben van deze informatie. Die onderdelen waarvoor geldt dat die zonder bezwaren openbaar kunnen zijn, hebben wij opgenomen in de verkorte versie van het Businessplan. Op grond van artikel 84 van de Provinciewet, gebaseerd op artikel 5.1, lid 2 onder b en f van de Woo, hebben wij derhalve geheimhouding opgelegd op de integrale versie van het Businessplan.

De integrale versie van het Businessplan kan desgewenst op verzoek door raads/statenleden worden ingezien bij de griffie, conform de daartoe geldende procedures.

9. Verkort Businessplan Automotive Campus

Op basis van het businessplan (item 8), is een verkorte versie opgesteld van het plan. Deze uitwerking bevat de doorontwikkeling van Automotive Campus in Helmond tot een toonaangevend Europees innovatie-, test- en kenniscentrum voor slimme, veilige en duurzame mobiliteit en energie. De campus heeft zich sinds 2009 ontwikkeld tot een sterk regionaal ecosysteem met toonaangevende bedrijven, kennisinstellingen en onderwijsorganisaties. Om de volgende groeifase mogelijk te maken, kiezen gemeente Helmond en provincie Noord-Brabant voor sterkere publieke regie, inclusief verwerving de aandelen in en inrichting van een nieuwe uitvoeringsorganisatie. De strategische koers is samengevat in de ambitie 'Powering Mobility Innovations', met focus op slimme en verbonden mobiliteit, emissiearme mobiliteit, energieopslag en laadinfrastructuur. De campus richt zich op bedrijven en instellingen die inhoudelijk bijdragen aan dit profiel en selecteert nieuwe vestigers op basis van een helder afwegingskader. De organisatie combineert vastgoedontwikkeling, technisch beheer en ecosysteemontwikkeling in één governance- en uitvoeringsmodel, ondersteund door een 50/50-aandeelhouderschap, professioneel bestuur en toezicht. De businesscase gaat uit van gefaseerde groei in vastgoed, werkgelegenheid en aantal organisaties, met aandacht voor shared facilities, energie-infrastructuur en profilering. Tegelijkertijd onderkent het plan strategische, financiële en operationele risico's, die via KPI's, periodieke rapportages en evaluaties actief worden gemonitord.