

Statenmededeling

Onderwerp

Leningen voor vastgoedontwikkelingen op Business Park Aviolanda in Woensdrecht

Datum

17 december 2024

Documentnummer

GS: 6041047

PS: 6046944

Programma

Majeure projecten en
Ontwikkelbedrijf

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Ons besluit om €8.962.263,- te reserveren om drie hypothecaire geldleningen te verstrekken aan Business Park Aviolanda property B.V. en ons besluit om €7.020.000,- te reserveren om een hypothecaire geldlening te verstrekken aan Brisck Fellowship B.V. Dit alles vanuit het investeringskrediet van het Provinciaal Ontwikkelbedrijf.

Aanleiding

Businesspark Aviolanda (BPA) is een deelneming van de provincie Noord-Brabant (80%) en de gemeente Woensdrecht (20%). De Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) van BPA heeft in december 2023 het nieuwe vastgoedprogramma van BPA vastgesteld. Het gaat om een programma dat bestaat uit de renovatie, modernisering en verduurzaming van een aantal bestaande gebouwen en de ontwikkeling van een aantal nieuwe gebouwen. In totaal bestaat het programma uit 14 projecten. Het akkoord van de aandeelhouders was onder voorbehoud van financiering. Wat wil zeggen dat de gemeente en de provincie zich als aandeelhouders niet op voorhand hebben gecommitteerd aan de financiering van de projecten.

BPA is hard aan het werk om financiers te vinden voor de hele vastgoedportefeuille. Daarover lopen onder andere gesprekken met onze vertegenwoordigers van de immunisatieportefeuille. Bij het vaststellen van het vastgoedprogramma ging BPA er nog vanuit dat ze rond het zomerreces van 2024 de financiering rond konden hebben. Het kost echter meer tijd om te zorgen dat er een gedegen proces wordt gevoerd dat leidt tot een weloverwogen besluit.

Doordat het proces langer duurde dan verwacht, duurt het ook langer totdat er duidelijkheid kan worden gegeven aan een aantal potentiële huurders. BPA wil voorkomen dat een aantal van deze potentiële huurders afhaken, als de duidelijkheid nog lang op zich laat wachten. Daarom heeft BPA het verzoek gedaan om de projecten waar dit speelt te versnellen, door deze voor te financieren via het Provinciaal Ontwikkelbedrijf (d.w.z. via het Investeringskrediet Ontwikkelbedrijf). Wij hebben nu besloten om voor deze vijf projecten, te weten de verduurzaming en renovatie van de Pionier, de herontwikkeling van gebouw 53, het inrichten van een logistiek centrum in gebouw 52, het plaatsen van een tijdelijke Hangaar en het plaatsen van een vaste Hangar, drie subsidies in de vorm van een hypothecaire geldlening te verstrekken aan BPA.

De aanleiding voor het verstrekken van de lening aan Brisk ligt al in 2015. In dat jaar is de 'Overeenkomst betreffende de investering in een faciliteit voor het onderhoud van F35 motoren bij Logistiek Centrum Woensdrecht' gesloten tussen de minister van Defensie, de minister van Economische Zaken en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. In deze overeenkomst is opgenomen dat partijen onder meer het verwerven van aanvullende F-35 werkpakketten door de Nederlandse industrie actief bevorderen. En daarbij bruikbare vormen van publiek-private samenwerking (PPS) ontwikkelen tussen het Ministerie van Defensie (Logistiek Centrum Woensdrecht, LCW), Business Park Aviolanda BV (BPA) en nader te bepalen bedrijven en kennis- en onderzoeksinstituten, met het oog op het tot stand doen komen van een aerospace en maintenance PPS-cluster in de provincie Noord-Brabant. Hierop volgend hebben de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Defensie vanuit deze bestuursovereenkomst in 2017 de ambitie geformuleerd om met een strategische vastgoedpartner op het terrein van BPA een multifunctionele hal/kantoorpand met docks te realiseren, de 'Fellowship'.

Datum

17 december 2024

Documentnummer

GS: 6041047

PS: 6046944

Brisck Fellowship B.V., een dochter van Brisck B.V (Brisck) is ontwikkelaar van het pand en heeft bij ons een hypothecaire geldlening aangevraagd om het pand te realiseren. Wij hebben besloten om deze te verstrekken.

Datum

17 december 2024

Documentnummer

GS: 6041047

PS: 6046944

Bevoegdheid

Het nemen van deze investeringsbeslissing is op grond van het Beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf een bevoegdheid van GS. Wel worden uw Staten via een statenmededeling ervan op de hoogte gesteld.

De bevoegdheid tot subsidieverlening behoort toe aan GS. Dat geldt ook voor de bevoegdheid tot het in het kader van deze subsidieverlening sluiten van overeenkomsten. GS is immers op grond van artikel 158 van de Provinciewet bevoegd te besluiten tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

Rollen en belangen

Business Park Aviolanda B.V. in Woensdrecht (BPA) is een deelneming van de Provincie Noord-Brabant (80%) en de gemeente Woensdrecht (20%) die actief is op het snijvlak van luchtvaart en onderhoud. Daarmee leveren ze een belangrijke bijdrage aan onze ambities op het gebied van maintenance in West-Brabant. Als aandeelhouder zien we graag dat BPA zich ontwikkelt tot een volwaardige volwassen campus. Om daar te komen zijn ook investeringen in vastgoed noodzakelijk. Hiervoor heeft BPA een vastgoedprogramma opgesteld. Omdat het BPA in deze fase nog niet lukt om de financiering voor deze strategie uit de markt te halen, zijn wij als provincie behalve als aandeelhouder ook als financier betrokken bij BPA.

Bij aanvang van de uitwerking van het project de Fellowship zijn afspraken gemaakt over de rol van alle betrokken partijen. Vanaf het begin was daarbij ieders rol duidelijk: Defensie zou gaan huren, Brisck zou ontwikkelen, BPA zou de grond verkopen aan Brisck en de provincie zou de financiering aan Brisck verzorgen door middel van een geldlening via het provinciaal Ontwikkelbedrijf. Later is Fokker Services Group (FSG) als 2^e huurder onderdeel geworden van het project.

Kernboodschap

- 1. Met het verstrekken van de drie hypothecaire geldleningen aan BPA dragen we bij aan het bestendigen van de bedrijfsvoering van BPA en aan het verduurzamen van bestaande gebouwen op de campus.*

2025 is voor BPA een jaar waarin, financieel gezien heel veel samen komt. Allereerst lopen de bestaande erfpachtovereenkomsten met één van de grotere huurders dit jaar af. Daarnaast moet BPA een aantal bestaande leningen herfinancieren. Tot slot wil BPA dus ook starten met een grote investering in bestaand en nieuw vastgoed.

De businesscase voor de 14 projecten is, zoals bij iedere businesscase, gebaseerd op een aantal aannames. De businesscase en de bijbehorende aannames zijn getoetst door adviesbureau EY. Zij hebben o.a. geconstateerd dat er geen fouten zitten in de businesscase en dat de aannames die gemaakt zijn passend zijn.

Eén van die aannames zijn de toekomstige erfpacht en huurinkomsten voor het vastgoed van BPA. Als het BPA lukt om de contracten met bestaande erfpachtnemers langjarig te verlengen tegen voorwaarden die vergelijkbaar of beter zijn dan de voorwaarden zoals ze zijn geprojecteerd in de businesscase, dan geeft dit dus extra zekerheid voor de toekomstige financiers. Maar voordat BPA deze stap kan zetten moeten ze de erfpachtnemer wel de zekerheid kunnen geven dat de ze de mogelijkheden hebben om het bestaande vastgoed waar de erfpachtovereenkomsten op toezien te moderniseren en te verduurzamen. Dat kunnen we bewerkstelligen door middel van deze drie leningen.

Datum

17 december 2024

Documentnummer

GS: 6041047

PS: 6046944

2. *De gebouwen en de beoogde toekomstige huurders spelen een belangrijke rol in de beoogde campusontwikkeling van BPA.*

Naast de renovatie en verduurzaming van bestaand vastgoed (de Pionier, gebouw 52 & gebouw 53) zullen er door BPA ook een tweetal hangaars worden geplaatst. Eén met een permanent en één met een wat meer tijdelijk karakter. Voor beide hangaars is BPA op dit moment in vergaande onderhandeling met potentiële huurders. BPA heeft in haar ondernemingsplan, dat is vastgesteld door de AvA, omschreven welke partijen zij van belang vindt om de campus door te ontwikkelen. De huurders voor de twee Hangars zijn actief op het gebied van vliegtuigonderhoud en passen goed in dit profiel. Beide partijen hebben echter ook aangegeven dat zij op korte termijn duidelijkheid willen. Het gaat om internationale bedrijven die meerdere opties binnen Europa op het oog hebben. Om te voorkomen dat deze twee bedrijven, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de campus, gaan lopen, hebben we besloten om ook voor beide hangars nu al een financiering te verstrekken.

Het uit 4 hangars bestaande complex Fellowship, dat wordt ontwikkeld door Brisk, zal na oplevering in gebruik worden genomen voor het uitvoeren van onderhoud aan militaire helikopters. De officiële naam "Fellowship", betekent letterlijk "gemeenschap". Deze naam staat voor de civiel-militaire samenwerking tussen Brisk, Aviolanda Aerospace, FSG, de Koninklijke Luchtmacht en het Rijksvastgoedbedrijf.

De realisatie is een belangrijk startpunt voor de vorming van een op de lange termijn gericht innovatief ecosysteem rondom aerospace & maintenance, en markeert ook een belangrijke punt in het verder concretiseren van publiek/private samenwerkingen tussen LCW en BPA. Dit past ook de uitvoeringsagenda Economie, Kennis en Talentontwikkeling 2024-2027 en de missie om te komen tot een 'veilige en weerbare samenleving in zowel fysieke als digitale omgeving door in op continuering van de huidige inzet op 'smart maintenance' in Brabant en aan de slag te gaan met het versterken van het Brabantse defensie-ecosysteem.

Datum

17 december 2024

Documentnummer

GS: 6041047

PS: 6046944

3. De financieringsaanvragen voldoen aan de voorwaarden van het provinciaal ontwikkelbedrijf.

Om een lening te verstrekken vanuit het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf moet de aanvraag wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moet de activiteit waarvoor de lening wordt verstrekt voldoen aan de beleidsdoelen van de Provincie. Bovendien moet er een sluitende businesscase worden overlegd. Tot slot stappen wij pas in als er geen marktpartij is die de financiering wil of kan verzorgen en moet de lening marktconform zijn. Aan al deze voorwaarden is in dit geval voldaan.

Consequenties

1. Voor de leningen aan BPA is een aanvullende risicoreservering nodig.

In onderhevige casus heeft het door BPA ingebrachte onderpand voor de hypothecaire geldleningen onvoldoende waarde om het volledige voorcalculatorisch risico af te dekken. Uit de berekening die we gemaakt hebben met de risicotool van het Ontwikkelbedrijf is de conclusie dat er een voorcalculatorisch risico resteert van **€ 704.000,-**. Op basis van het beheerstatuut van het Provinciaal Ontwikkelbedrijf stort EKT daarom een bedrag van **€ 704.000,-** uit reserve InvesteringsAgenda (Economische Structuurversterking 3^e tranche) in de risicoreserve van het provinciaal ontwikkelbedrijf om het resterende risico ook af te dekken.

Datum

17 december 2024

Documentnummer

GS: 6041047

PS: 6046944

Voor de lening aan Brisck Fellowship B.V. is geen aanvullende risicoafdekking nodig. Dit omdat het onderpand een hogere waarde heeft ten opzichte van de verstrekte lening. Bovendien heeft moedermaatschappij Brisck B.V. een borgstelling afgegeven voor het geval Brisck Fellowship B.V. in gebreke blijft met de betalingen van rente en aflossing.

Europese en internationale zaken

De gehanteerde rentepercentages zijn conform de systematiek van Europese Commissies berekend. Op deze wijze is sprake van een tarief dat als marktconform kan gelden op alle leningen, zodat geen sprake is van staatssteun.

Communicatie

Over het besluit zal niet actief gecommuniceerd worden.

Vervolg

BPA werkt hard aan het rondkrijgen van de financiering voor de gehele businesscase. Zoals gemeld is de provincie door middel van de inzet van de immunisatieportefeuille één van de partijen waarmee hierover wordt gesproken. Mocht de immunisatieportefeuille daadwerkelijk (een deel van) de financiering verzorgen, dan kan dit niet voordat een procedure van wensen en bedenkingen bij uw Staten wordt gevoerd. Dat betekent dat uw Staten op dat moment uw wensen en bedenkingen kunt uitspreken.

We financieren nu al via het Provinciaal Ontwikkelbedrijf omdat deze financieringen deel noodzakelijk zijn voor de continuïteit en bedrijfsvoering van BPA. Dat maakt het niet lastiger om op een later moment te besluiten om niet over te gaan tot financiering van het gehele vastgoedplan. De projecten waarvoor nu het besluit tot financiering is genomen passen zowel qua omvang van de financiering als qua doelstelling bij het Ontwikkelbedrijf. Dus als er geen financiering wordt gevonden voor het geheel dan kan het Ontwikkelbedrijf de financiering zonder bijkomend risico probleemloos voor de lange termijn verzorgen.

Meer in het algemeen worden uw Staten door middel van het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf jaarlijks op de hoogte gesteld van de voortgang van de projecten die lopen bij het Provinciaal Ontwikkelbedrijf.

Bijlagen

Geen

Datum

17 december 2024

Documentnummer

GS: 6041047

PS: 6046944

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. G.H.E. Derks MPA