

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	raadsmededeling S/Park		
Mededelingennr	2019-002336	Portef.houder	Weth. Walder
Team	DEV-RM	BenW-besluit d.d.:	17 december 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op 1 januari 2018 is de samenwerkingsovereenkomst (SOK) S/Park van kracht geworden. In deze SOK maken gemeente, Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel (voortaan HMO) en Nouryon afspraken om te komen tot een "ecosysteem" van hoogreactieve en hoogwaardige chemische start-ups en scale-ups op het terrein van de voormalige productielocatie van Akzo aan de Zutphenseweg. Een belangrijk moment beschreven in de SOK is het "go – no go" moment, wat voorzien is na 3 jaar; dus voor 1 januari 2021. In de winter van 2019/2020 zijn we dus een klein jaar voor het einde van deze periode.

Als bijlage vindt u een kaart met daarop de locatie van het S/Park in relatie tot het Research & Development deel van Nouryon. Ook is in de bijlage de gehele tekst van de samenwerkingsovereenkomst opgenomen. De overige stukken vindt u onder 20 december 2017 op de site van de raadsinformatie.

Op verzoek van de raad op 25 september jl. wordt over stand van zaken S/Park een raadstafel georganiseerd. Met deze raadsmededeling wil het college de raad op de hoogte brengen van de actuele stand van zaken bij de ontwikkeling van S/Park.

2. Kader

- besluit 2017 - 01687, samenwerkingsovereenkomst DOIC.

3. Kern van de boodschap

De gemeente Deventer werkt sinds 1 januari 2018 samen met Nouryon en HMO aan de ontwikkeling van het S/Park. In de overeenkomst is een "go - no go" moment voorzien voor het einde van 2020.

4. Nadere toelichting

De participatie van de gemeente in S/Park concentreert zich op de verwerving van het bloot eigendom van de grond. Daarvoor wordt de eerste 7 jaar geen erfpacht in rekening gebracht. Het bloot eigendom is verworven met uitzondering van de mogelijke bodemvervuiling.

HMO en Nouryon zijn gezamenlijk eigenaar van de opstallen via een opgerichte BV waarin zij beide voor 50% participeren. Het is de bedoeling dat de opstallen worden verhuurd aan de bedrijven. Daartoe moeten de opstallen vaak aangepast worden aan de gebruiker. Dat gebeurt vanuit het principe dat Nouryon de opstal inbrengt, en HMO de investering voor de aanpassing voor haar rekening neemt. Inbrengwaarde en investeringen tezamen vormen de kapitaalscomponent van de huurwaarde.

Bij de beoordeling "go of no go" is het aantal gerealiseerde fte's belangrijk. Voor de periode tot 2021 is voorzien dat het S/Park ongeveer 60 fte extra oplevert. Bovendien zijn de financiële resultaten van de BV maatgevend voor deze beoordeling.

Op dit moment zijn er 2 fte's gerealiseerd in de hoogreactieve chemie. Daarnaast zijn er 23 extra fte's over gekomen vanuit andere Nouryon vestigingen (bovenop de ruim 300 Nouryon medewerkers die al op de R&D locatie naast S/Park werken). Bovendien is er een aantal belovende contacten met bedrijven en (onderwijs)organisaties die zich wellicht op het S/Park willen vestigen. Dit heeft inmiddels geleid tot een overeenkomst tussen Saxion en Nouryon voor het gebruik van de elektronenmicroscop voor 15 studenten. Gezien de resultaten tot nu toe is het een reële mogelijkheid dat het aantal gerealiseerde fte's in de hoogreactieve chemie achterblijft bij de prognose bij aanvang van S/Park.

Stand van zaken

De start van S/Park was moeilijk en kende vele hobbels. Het bedrijfsmatige hart, de S/Park BV, voor de daadwerkelijke vestiging van bedrijven op S/Park wordt gevormd door Nouryon en HMO. De BV waarin zij participeren moet de gebouwen gereed maken voor vestiging van specifieke bedrijven. Bij de start van de SOK was deze BV nog niet opgericht, en al ras bleek dat de bedrijfskundige uitgangspunten van beide organisaties en hun uiteenlopende belangen, tot vele discussies leidden. Uiteindelijk is eind 2018 de BV opgericht. Hiermee was de weg vrij om concrete plannen te maken en investeringen in gebouwen en een zonnepark te doen.

Vervolgens is er met T-Minus (raketbrandstof) (2 fte) een concreet plan gemaakt en heeft dit bedrijf zich inmiddels gevestigd.

Daarnaast heeft HMO zich sterk gemaakt voor de renovatie van het M1 gebouw. Het M1 is een gebouw wat centraal ligt in het gebied, en voorheen gebruikt werd als kantoor. De bedoeling is om hiervan een duurzaam gebouw te maken waarin een mix komt van voorzieningen voor het gehele terrein (kantine, algemene voorzieningen voor alle bedrijven S/Park, en kantoren). Dit gebouw moet gaan functioneren als centrale voorziening voor de S/park campus. De planning is om rondom de jaarwisseling te starten met de renovatie.

Verder zijn er vele lijntjes en contacten met bedrijven in de doelgroep, maar vooralsnog niet iets concreets. In de flanken van de doelgroep van chemische bedrijven wordt er daarnaast nog gesproken met Saxion en universiteiten over onderwijs en samenwerking.

De hoeveelheid gecreëerde arbeidsplaatsen is vooralsnog veel lager dan bij aanvang ingeschat. De inschatting was 60 plaatsen in de eerste 3 jaar, (en 310 in de eerste 7 jaar) dan is 2 fte op 2/3 van de tijd een magere score. Debet is deels de aanvangsperikelen om te komen tot een BV, helderheid te krijgen over doorbelastingen van allerlei zaken, en andere kinderziektes. Maar daarnaast komt ook de vraag naar voren of de vraag naar S/Park, als unieke locatie voor kleine bedrijven in de hoogreactieve chemie, niet kleiner is dan in de SOK gedacht was.

Rol gemeente bij S/Park

De gemeente is eigenaar van het blote eigendom van de locatie, en draagt zorg voor een snelklok voor het verstrekken van noodzakelijke vergunningen. In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) staat verwoord dat partijen (dus ook de gemeente) zich:

Art 2.3.1

Ten behoeve van het onderdeel Business development richten AkzoNobel, Gemeente Deventer en HMO overeenkomstig de Planning de Stichting DOIC op, waarin zij op basis van gelijkwaardigheid zullen optreden. Deze stichting draagt de verantwoordelijkheid voor de ambities van de Partners op het vlak van behoud en uitbouw van de huidige bedrijvigheid en werkgelegenheid, het ontwikkelen van een cultuur van open innovatie, het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid. AkzoNobel, Gemeente Deventer en HMO participeren in het bestuur en/of management van de Stichting DOIC in een nader vast te leggen rol- en taakverdeling, waarbij ook betrokkenheid kan worden overwogen van stakeholders op het vlak van onderwijs, onderzoek, duurzaamheid, openbaar bestuur en/of economische ontwikkeling.

De gemeente is dus (mede)verantwoordelijk voor de ambities. Echter die realisatie van deze ambitie gebeurt voor het overgrote deel door de BV waarin de gemeente geen onderdeel is. Daarbij hebben de partners het doel om van S/Park een succes te maken zodat over 7 jaar (nu over 5 jaar) het geheel kan worden verkocht.

Op weg naar het “go – no go”moment

De huidige stand van zaken (beperkt aantal gerealiseerde fte's) maakt dat het wenselijk is te bekijken wat de juridische positie is en welke houding de gemeente wil aannemen.

In de SOK is het volgende bepaald over “go – no go” (art 6.4):

De beslissing om de DOIC samenwerking voor te zetten (hierna: ‘Go beslissing’) of niet voort te zetten (hierna: ‘No Go beslissing’) zal binnen een termijn van drie (3) maanden na afloop van drie (3) jaar na de Ingangsdatum door de Partners gezamenlijk worden genomen ingeval voldaan wordt aan één of meerdere van de volgende criteria:

a. *Afwijking financiële resultaten van DOIC Vastgoed B.V. zoals blijkend uit een in opdracht van de Partners af te geven accountantsverklaring t.o.v. het DOIC Business Plan:*

- (i) *-25% of meer: No Go beslissing, tenzij de Partners unaniem besluiten om door te gaan;*
- (ii) *Tussen -25% en -10%: Go beslissing, tenzij de Partners unaniem besluiten om niet door te gaan;*
- (iii) *-10% of minder: Go beslissing.*

b. *Afwijking aantal FTE's op de DOIC Locatie t.o.v. het DOIC Business Plan (note schrijver : 60 fte)*

- (i) *-25% of meer: No Go beslissing, tenzij de Partners unaniem besluiten om door te gaan;*
- (ii) *Tussen -25% en -10%: Go beslissing indien >75% van de FTE's werkzaam is in de highly-demanding chemistry & technology (op minimaal MBO4 niveau), tenzij de Partners unaniem besluiten om niet door te gaan;*
- (iii) *-10% of minder: Go beslissing indien >75% van de FTE's werkzaam is in de highly-demanding chemistry & technology (op minimaal MBO4 niveau).*

Verder is over de koopsom van het blote eigendom het volgende opgenomen: Art 7.2 en 7.3

De koopsom is vastgesteld op een bedrag van € 7.500.000,- (hierna: 'Koopsom', daar waar de getaxeerde (inbreng)waarde volgens AkzoNobel € 9.000.000,- bedraagt). De Gemeente Deventer zal de Koopsom in twee termijnen voldoen:

- (i) *De eerste termijn ter hoogte van € 4.500.000,- bij levering van de grond, en;*
- (ii) *De tweede termijn ter hoogte van € 3.000.000,- uiterlijk drie (3) maanden nadat een Go beslissing als bedoeld in artikel 6 van deze SOK is genomen.*

Ingeval van een No Go beslissing betaalt Nouryon de eerste terug aan de gemeente en vervalt het bloot eigendom.

Samenvattend; bij de beoordeling "go of no go" is het aantal gerealiseerde fte's belangrijk. In het businessplan staat hierover 60 fte, en gezien de formulering in de SOK over go- no go gaat het hier over de grens van 45 fte. Verder zijn navenant de financiële resultaten van de BV maatgevend. Deze twee parameters zijn kwantitatief meetbaar, en zijn graadmeter voor het creëren van kwalitatieve werkgelegenheid in een zeer bijzondere en unieke economische niche.

Indien go, het vervolg

Na 7 jaar is het de bedoeling van de 3 partners om het bloot eigendom en de opstallen te verkopen aan een partij die vervolgens de exploitatie en ontwikkeling van het gebied voor haar rekening neemt. In het contract staan hiervoor een aantal als/dan scenario's beschreven afhankelijk van de verkoopprijs. Indien de verkoopprijs hoger is dan 7,5 miljoen dan krijgt eerst de gemeente haar inleg terug, de meerwaarde komt vervolgens ten goede aan Nouryon voor maximaal 1,5 miljoen, vervolgens aan HMO/Nouryon voor het bedrag wat zij hebben geïnvesteerd, vervolgens gelijkelijk over de drie partners verdeeld als winstdeling.

Mocht de prijs na 7 jaar, lager liggen dan 7,5 miljoen dan wordt het bloot eigendom getaxeerd. Indien de taxatie ook lager uitvalt dan 7,5 miljoen dan heeft de gemeente de keus om de taxatiewaarde te accepteren of de erfpacht door te zetten. Indien de taxatie hoger is dan kan de gemeente voor 7,5 miljoen haar positie verkopen aan de BV.

De beslissing voor "go – no go" kent dus een aantal strikte spelregels maar geeft ook ruimte voor afweging. De beslissing is er niet één van "het voordeel van de twijfel" omdat bij een "go" er financiële risico's ontstaan bij de waarde(ring) van het eigendom na afloop van de 7 jaars termijn. Daar staan maar weinig financiële kansen tegenover omdat de meerwaarde boven 7,5 miljoen pas na een aantal afdrachten aan Nouryon en HMO, voor 1/3 voor de gemeente zijn.

De gemeente heeft dan weliswaar de keus om het bloot eigendom te behouden, maar dan zit er 7,5 miljoen vast in de grond en moet het erfpachtcanon worden onderhandeld (SOK spreekt van “marktconform.”).

Naast alle bespiegelingen over geld en vastgoed zit er aan het “go – no go” besluit ook een aspect van het al dan niet doorbouwen aan de ontwikkeling van hoogwaardige werkgelegenheid in een zeer bijzonder en uniek segment van de economie. S/Park is daarin een unieke locatie die in midden en oost Nederland verder niet voor komt. Daarnaast speelt de werkgelegenheid voor het bestaande Nouryon personeel op deze locatie. Zolang de gemeente participeert zal Nouryon de belangrijkste R&D faciliteit in Deventer houden, met een maximale inspanning om hier 315 fte werkzaam te hebben.