

Raadsvoorstel

De gebiedsvisie, spelregels en de financiële strategie NL Space Campus

Van : College van B&W
Datum : 15 december 2020
Portefeuillehouder : R. Ter Hark/ J.P. van den Berg
Programma : Economische Zaken/Grondzaken
Zaaknummer : 75974

Voorgesteld besluit:

- I. De gebiedsvisie, spelregels en de financiële strategie NL Space Campus vast te stellen;
- II. De uitvoeringsagenda NL Space Campus vast te stellen.
- III. Voor de investering in de Basecamp € 1,4 miljoen beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de reserve ontwikkeling Space Campus.

Kern van het voorstel

De gebiedsvisie, spelregels en financiële strategie NL Space Campus is gebaseerd op de Regiodeal (september 2018), het Toekomstperspectief Space Campus (Buck Consultants International, 2018) en is de ruimtelijke vertaling van de Missie en visie NL Space Campus, zoals opgesteld door de Stichting Space Campus Noordwijk (SCN 2020). De strategische gebiedsvisie is een nieuw richtinggevend kader. Het biedt gezien de gefaseerde ontwikkeling de gewenste flexibiliteit om op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen met ruimte voor wensen en inzichten van initiatiefnemers en stakeholders uit het gebied. De strategische gebiedsvisie bevat ook een indicatieve businesscase voor het Basecamp met een financiële strategie. Dit met als doel de ontwikkeling in het gebied sneller op gang te brengen, het plangebied te activeren en partijen te faciliteren en stimuleren tot samenkomst en samenwerking. De businesscase voor het Basecamp welke onderdeel uitmaakt van deze gebiedsvisie is indicatief en dient nog verder in concreto te worden uitgewerkt.

Aanleiding

In september 2018 is de Regiodeal 'ESTEC en Space Campus Noordwijk' gesloten waarbij zowel vanuit het Rijk, de provincie Zuid-Holland als de gemeente Noordwijk financiële middelen zijn gealloceerd om de campusontwikkeling te stimuleren en daarbij de interactie met ESTEC en haar omgeving te versterken. Dit met als ambitie (zoals opgetekend in de Regiodeal): de aanwezigheid van ESTEC te kapitaliseren en te zorgen voor opening en integratie van ESTEC, het stimuleren van werkgelegenheid in de regio en het verbeteren van de concurrentiepositie van Nederlandse ruimtevaart sector. Het versterken van het eco-systeem en het maximaliseren van de wetenschappelijke, maatschappelijke en economische waarde van de ruimtevaarttechnologie en data.

Openbaar

De gebiedsvisie, spelregels en financiële strategie NL Space Campus is zoals reeds aangegeven gebaseerd op de Regiodeal (september 2018), het Toekomstperspectief Space Campus (Buck Consultants International, 2018) en de Missie en visie NL Space Campus, zoals opgesteld door de Stichting Space Campus Noordwijk (SCN 2020). In het Regeerakkoord 2017 – 2021 (VVD, CDA, D66 en ChristenUnie) zijn maatregelen aangekondigd voor het behoud van ESTEC in Noordwijk ‘gezien het grote belang voor het internationaal aanzien van de Nederlandse hightech-industrie’.

In vervolg hierop hebben gemeente Noordwijk, provincie Zuid Holland en het Rijk (vertegenwoordigd door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat) in september 2018 een Regiodeal gesloten. Ook de financiën zijn geregeld in deze deal conform de volgende verdeelsleutel:

- De Rijksoverheid: € 15 miljoen voor het ontwikkelen van een internationale ontmoetingsplek op ESTEC;
- De provincie Zuid-Holland € 8 miljoen voor de ontwikkeling en de organisatie van de Space Campus Noordwijk.
- De gemeente Noordwijk € 3 miljoen voor een periode van drie jaar voor de ontwikkeling en de organisatie van de Space Campus Noordwijk.

Na de totstandkoming van deze afspraak, inclusief de financiële middelen, is de campusorganisatie ingericht waarvan de directeur vanaf begin 2020 sturing heeft geven aan de verkenningen en onderzoeken die ten grondslag liggen aan de visie en de voorliggende documenten.

Uitvoeringsagenda

De gebiedsvisie, spelregels en financiële strategie NL Space Campus kent een abstractieniveau passend bij een strategische gebiedsvisie. Er is bewust geen gedetailleerd plan gemaakt en de businesscase voor het Basecamp is indicatief maar wel gebaseerd op reële uitgangspunten. De gebiedsvisie met de spelregels en financiële basisprincipes, is na vaststelling door de gemeenteraad het nieuwe kader op basis waarvan afspraken gemaakt kunnen worden met geïnteresseerde partijen. Van bestaande partijen wordt verwacht dat zij zich eveneens committeren aan dit nieuwe kader. Zodra de betrokken partijen tot consensus kunnen komen over de bijbehorende uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling, kan gestart worden met het uitwerken van het programma van eisen voor het Basecamp en de inrichting van het open veld.

Met het omarmen van de gebiedsvisie, spelregels en financiële strategie gaat NL Space Campus een nieuwe fase in. Het commitment van de betrokken partijen maakt het mogelijk snel te starten met het activeren van het gebied. Er is helderheid over de centrale regie vanuit de Stichting Space Campus Noordwijk die een veilige haven biedt voor partijen die zich op de campus willen vestigen. Uit de nog uit te voeren marktconsultatie moet blijken of de ontwikkeling en het eigenaarschap van het Basecamp bij de markt of bij een combinatie van markt en publieke partij kan worden neergelegd. In de tussentijd kan parallel het programma van eisen voor het Basecamp zoveel mogelijk worden opgesteld en waar mogelijk intentie overeenkomsten met partijen worden gesloten. Ook met partijen die zich buiten het Basecamp willen gaan vestigen. Om het vertrouwen van partijen vast te houden is een snelle activatie van het open veld in de geest van deze gebiedsvisie een voorwaarde. Dit kan om een flexibele interpretatie van het bestemmingsplan Noordwijkse Bedrijventerreinen vragen.

Openbaar

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

- De Space Campus moet de ontmoetingsplek worden voor de internationale space sector, met ESTEC, de ESA Bic, het Galileo Reference Centre en Space Expo als onlosmakelijke ankerpunten.
- Een centrale plek voor de space community waar ondernemers, onderwijsinstellingen, onderzoeksorganisaties, overheidsorganisaties en andere (maatschappelijke) belanghebbenden elkaar ontmoeten en kennis delen gericht op de toepassing van ruimtevaartkennis, -data en -technologie.
- De campus als broedplaats voor innovaties, startups en scale-ups, en een toevluchtsoord voor studenten, wetenschappers en young professionals. De Space Campus zal daarbij de uitwisseling van kennis tussen ESTEC en GRC naar de Nederlandse en internationale ruimte-ecosystemen stimuleren en faciliteren.
- De visie op de campus bestaat uit kort gezegd **drie** rollen (1. de fysieke locatie in Noordwijk, inclusief ESA ESTEC, ESA BIC, GRC, Space Expo, 2. het platform en de gateway naar het Nederlandse space cluster en 3. het zijn van de European Space hub, samen met het krachtige cluster er om heen. **Drie** kernwaarden (faciliteren, stimuleren, toepassen), **drie** fases (gericht op een stapsgewijze modulaire vraaggestuurde ontwikkeling; zowel fysiek als qua inhoudelijke programmering) en **één** naam (NL Space Campus). Uitgaande van de rollen van de campus en de kansen die dit biedt voor het Space cluster en het eco-systeem wordt voorgesteld mee te liften op de marketing van NL Space waar (ook internationaal) de laatste vijf jaar in is geïnvesteerd en die ook de inclusiviteit van de Space Campus benadrukt.
- De ambitie om van NL Space Campus een hotspot te maken voor innovatieve start-ups, scale-ups en gevestigde bedrijven die onder andere gebruik maken van ESA en GRC driven services en waarbij het toepassen van ruimtevaarttechnologie en data wordt gestimuleerd en gefaciliteerd.
- Klein, lean en mean en misschien wel onconventioneel beginnen (bouwen), om vervolgens stap voor stap verder te groeien en te bouwen aan een steeds volwaardiger campus.
- Mindset: van businesspark naar campus. De ontwikkeling van het Space Business Park (een bedrijventerrein) wordt verlaten en maakt plaats voor de ontwikkeling van de Space Campus

Wat gaan we daarvoor doen?

1. De gebiedsvisie, spelregels en de financiële strategie NL Space Campus vast te stellen:

- De transformatie van een bedrijventerrein naar het ontwikkelen van een campus vraagt om een nieuw richtinggevend kader. De gebiedsvisie met de spelregels en financiële basisprincipes, is na vaststelling door de gemeenteraad het nieuwe kader op basis waarvan afspraken gemaakt kunnen worden met geïnteresseerde partijen. Van bestaande partijen wordt verwacht dat zij zich eveneens committeren aan dit nieuwe kader.

Het voorgestelde kader kent o.a. de volgende ingrepen om deze campusontwikkeling te stimuleren en mogelijk te maken:

- Het verbeteren van de bereikbaarheid door snel openbaar vervoer, mobiliteitsdiensten en het verkennen van de aanleg van een regionale mobiliteit hub;
- Het activeren van het gebied door een landschappelijke inrichting met looppaden en sport- en spelelementen die passen bij de Space uitstraling en de uitnodigen tot ontmoeting;
- Een centraal gelegen Basecamp met gemeenschappelijke functies en betaalbare ruimtes, modulair en aanpasbaar in de tijd met een tijdelijk evenemententerrein en parkeren,
- Een fysieke verbinding met ESA ESTEC waardoor ESA ESTEC zowel fysiek als mentaal en gevoelsmatig echt onderdeel is van de Space Campus;
- Het bieden van faciliteiten en werkruimte voor minder kapitaalkrachtige spelers (zoals start-ups en scale-ups) die wel van grote waarde zijn voor de campusontwikkeling;
- Het bieden van een afwegingskader voor de inzet van publieke middelen (uit de Regiodeal) en het maken van een investeringsagenda;

Openbaar

- De inzet van publieke middelen uit de Regiodeal op die elementen die van grote waarde zijn voor de campus maar die zonder bijdragen van publiek geld niet gerealiseerd zullen worden;
- Het behoud van regie en langdurig commitment op de campusdoelen vanuit de publieke partijen;
- Het erfpachtmodel als veel gebruikt model bij andere campussen als passend financieel model voor in elk geval het campus hart, het Basecamp. Het erfpachtmodel past op de doelstellingen: regie vanuit 1 hand, behoudt van toekomstige waardeontwikkeling, en als financieringsmodel waarbij de aanvang investering wordt beperkt. De opzet is zo gekozen dat sprake is van kostendekkendheid voor de gemeentelijke grondexploitatie waarbij de kosten worden afgedekt door een jaarlijks erfpachtcanon;
- Een flexibele interpretatie van het vigerende bestemmingsplan Noordwijkse Bedrijventerreinen zodat de Space Campus planologisch mogelijk gemaakt kan worden;
- Spelregels zoals o.a. een centrale horecagelegenheid en geen restaurantvoorzieningen in de overige panden op de campus (zoals bijvoorbeeld ook bij Brainport Eindhoven wordt gehanteerd) om mensen te stimuleren elkaar te ontmoeten.
- Tevens geven ondernemers aan dat er een behoefte is aan betaalbare short stay faciliteiten (voor studenten, internships, jonge starters, internationale medewerkers die ter overbrugging naar definitieve woonplek tijdelijk woonruimte zoeken). Mocht uit het definitieve programma van eisen blijken dat dit een zwaarwegende vestigingsvoorwaarde is, dan vraagt dat om aparte besluitvorming bij de raad.

Met het omarmen van de gebiedsvisie, spelregels en financiële strategie gaat NL Space Campus een nieuwe fase in. Het commitment van de betrokken partijen maakt het mogelijk snel te starten met het activeren van het gebied.

II. De uitvoeringsagenda NL Space Campus vast te stellen.

- Wanneer de gemeenteraad de gebiedsvisie en het uitvoeringsagenda heeft vastgesteld, kan gestart worden met de activatie van het open veld en het uitwerken van het programma van eisen voor het Basecamp en de inrichting (activeren) van het open veld.
- Zodra het programma van eisen in meer concrete en technische zin bekend is, wordt de businesscase concreter en een marktconsultatie worden uitgevoerd. Na de marktconsultatie is bekend welke partijen bereid zijn hierin te investeren en onder welke voorwaarden, alsmede welke vastgoedentiteit daarbij passend is (publiek-privaat of enkel privaat).
- Tegelijkertijd is er een noodzaak om het gebied zo spoedig mogelijk te activeren. Dit door looppaden aan te leggen en door middel van tijdelijk bebouwing het open veld al in gebruik te nemen en daardoor ontmoeting en samenwerking te stimuleren en faciliteren.
- De gebiedsvisie en het uitvoeringsagenda is met de spelregels en financiële basisprincipes, na vaststelling door de gemeenteraad het nieuwe kader op basis waarvan afspraken gemaakt kunnen worden met geïnteresseerde partijen. De indicatieve businesscase bepaalt al wel een richting dat publieke partijen (gemeente en provincie) naar rato van inbreng in Regiodeal (3/11 voor de gemeente respectievelijk 8/11 voor de provincie) bereid zijn te investeren in deze Basecamp om daarmee een impuls te geven aan de campusontwikkeling en de activatie van het gebied. De gebiedsvisie met de spelregels en financiële basisprincipes, is na vaststelling door de gemeenteraad het nieuwe kader op basis waarvan afspraken gemaakt kunnen worden met geïnteresseerde partijen.

Openbaar

Argumenten voor de keuze van een erfpachtconstructie:

- Het beperken van de aanvangsinvestering voor de realisatie van niet kostprijs dekkende activiteiten zoals grotendeels het Basecamp. Erfpacht kan in die zin als financieringsconstructie voor de grond worden beschouwd.
- Het behouden van regie op de ontwikkeling van de Space Campus met de mogelijkheid om mee te profiteren van een eventuele waardeontwikkeling op termijn.
- Een instrument om nieuwe bedrijvigheid aan te trekken.
- Het loskoppelen van de gemeentelijke grondexploitatie en de beoogde gronduitgifte met de ontwikkeling van het Basecamp.

III. Voor de investering in de Basecamp € 1,4 miljoen beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de reserve ontwikkeling Space Campus.

De raad heeft op 12 april 2018 een reserve gevormd voor de bijdrage aan de regiodeal ESTEC in verband met de doorontwikkeling Space Campus Noordwijk. De stand van de reserve bedraagt op dit moment circa € 2.000.000,-. De investering van deze € 1.400.000,- kan uit deze reserve worden gedekt.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

- De uitvoering van de gebiedsvisie heeft een scoop van 5 tot 10 jaar en vraagt dus om een lange adem. Dit kan worden beïnvloed door bijvoorbeeld marktontwikkelingen of gewijzigde Europese, nationale, provinciale en/of gemeentelijke politieke standpunten. Vasthouden aan de uitgangspunten, maar niet dogmatisch, is belangrijk. Ter illustratie. De ontwikkeling van het Bio Science Park in Leiden, alhoewel 3 keer de omvang van het Space business Park, is gestart in de jaren '80 van de vorige eeuw en is momenteel nog niet afgerond.
- De gebiedsvisie is gebaseerd op meerdere belangwekkende onderzoeken en daarnaast veel gesprekken met sleutelfiguren uit het veld. Dat levert een waardevol en getrouw beeld van de actuele situatie in deze sector. Desondanks zijn de daarop gebaseerde conclusies van vandaag, geen garantie voor daadwerkelijk succes op een termijn van ca 10 jaar. Structurele monitoring/verantwoording is derhalve een voorwaarde.
- Door het vaststellen van de gebiedsvisie en het uitvoeringsagenda kan het Basecamp (gefaseerd) tot uitvoering worden gebracht. Publieke middelen zijn nodig voor de realisatie van het Basecamp. Op basis van de indicatieve business case worden de totale kosten van de realisatie van het Basecamp nu geraamd op **€ 5 miljoen**. Dit houdt in dat dit voor de provincie Zuid-Holland een maximale investering vraagt van circa **€ 3,6 miljoen** en van de gemeente een maximale investering van **€ 1,4 miljoen**. De opbrengsten die gegenereerd worden met het Basecamp vloeien niet terug naar de gemeente en de provincie ZH maar vloeien terug naar de campusontwikkeling (revolverend).
- Door het vaststellen van de gebiedsvisie en het uitvoeringprogramma wordt gekozen voor een erfpachtconstructie voor het basecamp en het evenemententerrein:
 - o Bij de uitwerking zal blijken of grond in erfpacht op de zelfde waarde gewaardeerd kan worden. Zo niet, dan zal het verschil ten laste van het (positieve) resultaat van de grondexploitatie gaan.
 - o Uitwerking van het (stedenbouwkundig) plan zal een verschuiving van uitgeefbaar gebied en openbaar gebied kunnen betekenen, met als gevolg minder opbrengsten en meer inrichtingskosten.

Openbaar

- Een onderdeel van het plan is een (tijdelijk) evenemententerrein waar in de loop van de tijd (tijdelijke) bedrijven zich kunnen vestigen. Hoe dit gewaardeerd gaat worden is een onderdeel van de uitwerking. De gemeente streeft er naar om het Basecamp én het evenemententerrein volledig afgenomen worden middels de erfpachtconstructie.
- Keuze eigenaarschap, de vastgoedentiteit:
 1. Volledig overheid.
 2. Een combi overheid en bedrijfsleven.
 3. Bedrijfsleven.

Door het vaststellen van de gebiedsvisie en het uitvoeringsagenda wordt gekozen om in het vervolgtraject te onderzoeken, samen met de stakeholders, of optie 2 en optie 3 kunnen worden uitgewerkt naar een effectief model. Voor optie 1 wordt nadrukkelijk niet gekozen en zal verder niet worden uitgewerkt. De gemeente Noordwijk wil geen ontwikkelaar worden van de Space Campus met de daarbij behorende risico's.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Kosten:

Investing Space Campus	€ 5.000.000,-
------------------------	---------------

Dekking:

Bijdrage provincie Zuid Holland	€ 3.600.000,-
---------------------------------	---------------

Bijdrage gemeente Noordwijk	€ 1.400.000,-
-----------------------------	---------------

De investering bestaat uit het ontwikkeling van 4 panden en de inrichting van het gebied. De kosten worden geraamd op € 5.000.000,-. De bijdrage van Noordwijk is hiervoor € 1.400.000,-.

De raad heeft op 12 april 2018 een reserve gevormd voor de bijdrage aan de regiodeal ESTEC in verband met de doorontwikkeling Space Campus Noordwijk. De stand van de reserve bedraagt op dit moment circa € 2.000.000,-. De investering van deze € 1.400.000,- kan uit deze reserve worden gedekt.

In de intentieovereenkomst tussen de provincie Zuid-Holland is afgesproken dat er naar rato zal worden geïnvesteerd in de realisatie van het Basecamp: maximaal 8/11 voor de provincie Zuid Holland en 3/11 voor de gemeente Noordwijk.

Erfpachtconstructie

Voor de ontwikkeling van het Basecamp en eventueel ook andere ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van de Space Campus wordt een erfpachtstructuur voorgesteld. Dit vanuit de volgende argumenten:

- Het beperken van de aanvangsinvestering voor de realisatie van niet kostprijs dekkende activiteiten zoals grotendeels het Basecamp. Erfpacht kan in die zin als financieringsconstructie voor de grond worden beschouwd.
- Het behouden van regie op de ontwikkeling van de Space Campus met de mogelijkheid om mee te profiteren van een eventuele waardeontwikkeling op termijn.
- Een instrument om nieuwe bedrijvigheid aan te trekken.
- Het loskoppelen van de gemeentelijke grondexploitatie en de beoogde gronduitgifte met de ontwikkeling van het Basecamp.

Openbaar

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat de Space Campus geen of beperkt financieel effect heeft op de gemeentelijke grondexploitatie. De erfpacht dient vanuit dit principe kostprijs dekkend te zijn voor de gemeentelijke grondexploitatie. In de komende tijd zal het plan voor erfpacht verder uitgewerkt worden.

Eigenaarschap van de Space Campus

In de gebiedsvisie zijn een drietal mogelijkheden voor de organisatie c.q. entiteit aangegeven die zorg draagt voor de realisatie van het Basecamp en als vastgoedeigenaar c.q. belegger fungeert. Dit betreft dus een rol die zowel verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van het Basecamp als vervolgens de exploitatie en verhuur van het vastgoed. Deze mogelijkheden zijn:

1. De gemeente die dit vanuit haar eigen (vastgoedbeheer)organisatie realiseert en exploiteert.
2. Een aparte entiteit met publieke en/of eventueel aangevuld met private partijen die gezamenlijk als ontwikkelaar/belegger optreden.
3. Een marktpartij die de concessie voor het oprichten van het Basecamp krijgt en deze realiseert en exploiteert. Dit betreft een 100% marktbenadering waarbij publieke middelen worden ingezet ter dekking van deficit of het bieden van een garantie op structurele inkomsten.

Voor het vervolgtraject zal worden onderzocht (samen met de stakeholders) of optie 2 en optie 3 kunnen worden uitgewerkt naar een effectief model. Voor optie 1 wordt nadrukkelijk niet gekozen en zal verder niet worden uitgewerkt. De gemeente Noordwijk wil geen ontwikkelaar worden van de Space Campus met de daarbij behorende risico's.

Het streven is om 2021 te starten met de activatie van het open veld en zodoende informele samenkomst te faciliteren en stimuleren en het open veld vanuit de campusgedachte 'in gebruik te kunnen nemen'. Onderdelen van de activatie en tijdelijke invulling betreft o.a. tijdelijke horecavoorziening, fablab, eventuele tijdelijke meetingplace, schelpenpaden of andere natuurlijke paden in het gebied, plein met picknicktafels, elektriciteit, water en gas beschikbaar en een tijdelijk evenemententerrein.

Betrokken partijen/participatie

- Netherlands Space Office (NSO)
- Stichting Campus Noordwijk (SCN)
- ESA-ESTEC
- Provincie Zuid-Holland
- Innovation Quarter
- Bedrijfsleven (circa 30 marktpartijen/bedrijven)

Communicatie

- Publicatie van beleid zoals wettelijk is voorgeschreven.

Verdere procedure en planning

- Het opstellen van een programma van eisen van de Basecamp. (4^e kwartaal 2020).
- Marktconsultatie. (1^e kwartaal 2021).
- Het activeren van het open veld (1^e kwartaal 2021).
- Het begeleiden van de gebiedsontwikkeling (2021).

Openbaar

Bestuurlijk kader

- Regiodeal (2018).
- Het Toekomstperspectief Space Campus (Buck Consultants International, 2018).

Bijlage(n)

- Gebiedsvisie, spelregels en financiële strategie NL Space Campus (inclusief bijlagen).

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

Mw. W.J.A. Verkleij ,burgemeester

R. van Zijl ,locosecretaris