

Aanwezig

De heren H. van Luijk (vz), H. van Oorschot, M. Oosten, R. Grashoff, F. Higler, D. Gutlich,
R.v.d.Broek en mevr. E.I. Bijleveld-van der Hoeven (secr)

Afwezig

De heer J. Meuwissen en mevr. I. Nieuwenburg

Verslag

Datum

2-12-2002

Ons Kenmerk

-

Opsteller

E.I. Bijleveld-van der
Hoeven

Bijlagen

0

Onderwerp

Stuurgroep Business Campus d.d. 2 december 2002

1. Opening

De heer Van Luijk opent de vergadering en deelt mee dat de heer Meuwissen zich heeft afgemeld en mevrouw Nieuwenburg vastzit in het verkeer.

De heer Oosten licht toe dat hij deze bijeenkomst heeft georganiseerd omdat er dit jaar nog een paar bestuurlijke besluiten genomen moeten worden.

2. Verslag Stuurgroep d.d. 26 juni 2002

Het verslag wordt goedgekeurd. Naar aanleiding van het verslag vraagt de heer Van Luijk waarom de grondprijs voor gebouwde parkeervoorzieningen 0 is. Mevrouw Bijleveld licht toe dat wij willen dat er zo veel mogelijk in gebouwde parkeervoorzieningen geparkeerd moet worden en we daarom hebben afgesproken dat er alleen betaald hoeft te worden voor de bruto m²'s bedrijfsoppervlakte en niet voor parkeren.

3. Stand van zaken

3.1. Overeenkomsten

De heer Gutlich deelt mee dat er flink onderhandeld is over de formulering van de bijlagen. De gemeente en TU werden daarin bijgestaan door Houthoff. Inmiddels zijn de partijen het ambtelijk eens over de bijlagen en kan dus ook de overeenkomst TU-Gemeente getekend worden. De wijzigingen in de bijlagen zijn niet van inhoudelijke aard. Hiervoor bood de inmiddels ondertekende overeenkomst en side-letter geen ruimte. Wel is een aantal redactionele aanpassingen doorgevoerd, gericht op het verhelderen van intenties. De heer Gutlich stelt voor nu de bijlagen bestuurlijk vast te stellen.

Omdat de bestuurders de bijlagen nog niet gezien hebben wordt afgesproken dat daar binnen de verschillende organisaties nog even aandacht aan wordt gegeven. De heer V.d. Broek meldt dat de ontwikkelaars akkoord zijn met de bijlagen. De samenwerkingsovereenkomst TU-Gemeente is inmiddels geaccordeerd in het college van Delft en zal 17 december worden besproken in de cie. Daarna kan ondertekening plaatsvinden. Afgesproken wordt dat dit low profile zal worden gedaan omdat het een half jaar geleden al feitelijk gevierd is.

De heer V.d. Broek heeft nog een praktisch punt. Het betreft de grond die eventueel overblijft na de realisatie van parkeerkelders bij de vastgoedontwikkeling en die binnen het gebied gebruikt kan worden. Hij stelt voor in te stemmen met het maken van een gesloten grondbalans. Mevrouw Bijleveld merkt op dat het gehele terrein opgehoogd moet worden en dat daardoor geen sprake van een gesloten grondbalans kan zijn. Wel is het beleid van de gemeente om zo min mogelijk grond binnen een ontwikkellocatie af te voeren als hij daar ook bruikbaar is. De heer Gutlich licht toe dat met de ontwikkelaars is afgesproken dat tijdelijke gronddepots in overleg worden aangewezen en dat deze depots aan het einde van de planperiode zullen zijn geëlimineerd.

Bestuurlijk wordt daarmee ingestemd.

3.2. Gesprekken vestigingskandidaten

De heer Oosten vraagt zich af hoe de gesprekken lopen met mogelijke kandidaten en of er al vorderingen zijn gemaakt en op welke termijn de eerste gronduitgifte plaats kan vinden. De heer V.d. Broek deelt mee dat er met allerlei mogelijke kandidaten gesprekken worden gevoerd, dat hij daar overzichten van maakt en dat de leden van de projectgroep die overzichten maandelijks krijgen.

Verder deelt hij mee dat er momenteel een strategisch communicatieplan wordt ontwikkeld door Bureau Winkelman & Van Hessen. Inmiddels hebben gesprekken plaatsgevonden met zowel de ontwikkelaars als met de TU en de gemeente. Op 11 december zal in de projectgroep een presentatie van de resultaten plaatsvinden. In de volgende stuurgroep kan dit plan worden vastgesteld.

Op grond van dit plan kunnen vervolgens concrete producties worden gemaakt die de acquisitie ondersteunen.

Bouwfonds heeft inmiddels twee acquisiteurs aangesteld die bezig zijn met de voorbereiding van de acquisitie en die ook congressen en beurzen zullen bezoeken etc.

Ook is er een opdracht aan EY gegeven om te komen met een lijst van bedrijven die in het profiel passen en nieuwe locaties zoeken.

Al deze opdrachten worden ten laste gebracht van het budget dat de ontwikkelaars hebben gekregen ten laste van de grondexploitatie.

Afgesproken wordt dat de projectgroep een maal per kwartaal een overzicht krijgt van de bestedingen en de stuurgroep wordt ingeschakeld als er afwijkingen van het budget moeten plaatsvinden.

De heer Oosten merkt op dat als er met belangrijke leads gesproken wordt, ook de leden van het CvB en het college van Delft op de hoogte gehouden moeten worden. Het is raar als bestuurders die bedrijven tegenkomen en dan van hen moeten vernemen dat ze bezig zijn met een mogelijke vestiging in Delft. Bovendien kunnen bestuurders een rol spelen in de acquisitie.

De heer Higler licht toe hoe de faculteiten bij het proces betrokken zullen worden. Het is een onderdeel dat door Winkelman uitgewerkt zal worden.

Hij vraagt zich tevens af wanneer getoetst wordt aan het bedrijfsprofiel. Met name gezien de besprekingen die met Exact lopen is het belangrijk om daarover een uitspraak te hebben.

Afgesproken wordt dat de acquisiteur bij iedere lead schriftelijk motiveert waarom dat bedrijf voldoet aan het bedrijvenprofiel. Dit rapport wordt dan in de projectgroep besproken. De TU zorgt dan dat er met de meest gereede vakgroep contact wordt gelegd. De heer V.d. Broek zal zorgdragen voor een protocol voor de acquisiteurs.

Naar aanleiding hiervan merkt de heer Oosten op dat TNO/KPN niet op de lijst voorkomt. Mevrouw Bijleveld geeft aan dat het haar verstandig leek eerst de bestuurlijke discussie af te wachten met TNO en tussen TNO en de gemeente Delft, zodat niet verschillende locaties tegen elkaar uitgespeeld worden. De heer Higler merkt op dat als KPN op korte termijn naar Delft zou willen komen, er binnen het vastgoed van de TU mogelijkheden zijn voor een tijdelijke vestiging (ca. 7.000 m²). Afgesproken wordt dat de heer Higler die nog even doorgeeft aan de heer Oosten, zodat dat zonodig bij het volgende bestuurlijke overleg over dit onderwerp ingebracht kan worden.

De heer V.d. Broek merkt op dat het ook heel goed mogelijk is om binnen een half jaar tijdelijke bedrijfsruimte neer te zetten met een hele goede kwaliteit.

De heer Gutlich heeft geconstateerd dat mogelijke vestigers die nu binnen het TU-vastgoed opereren vragen om het kunnen delen van faciliteiten. Het zou goed zijn om met een dergelijk project te kunnen beginnen.

Afgesproken wordt dat dat binnen de projectgroep besproken gaat worden, i.v.m. het risico van voorfinanciering. De heer Oosten voegt er aan toe dat in het park dat in Zweden is bekeken ook begonnen is met een groot bedrijfsverzamelgebouw. Vanuit zo een bedrijfsverzamelgebouw kunnen bedrijven doorgroeien naar een zelfstandige vestiging.

De heer Higler merkt op dat er ook een grote behoefte bestaat aan cleanrooms. Ook dat is een onderwerp dat op haalbaarheid zou moeten worden onderzocht. Voorgesteld wordt daar een programma van eisen voor te ontwikkelen. Afgesproken wordt dat te bespreken op de volgende stuurgroep.

Vestiging Exact : Er hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden. Het bedrijf kijkt ook naar andere plekken in Nederland. De indruk bestaat dat zij zelf geen knoop doorhakken, maar ook graag veel willen voor weinig geld. De heer Van Oorschot proefde bij de heer Van Luijk een voorbehoud voor de vestiging van Exact in TU-zuid. Hij stelt voor hier op korte termijn nog over door te praten, omdat het een Delfts bedrijf is dat de gemeente graag voor Delft zou willen behouden en bovendien als starter op het park een belangrijke rol zou kunnen spelen. In de rest van de gemeente is geen plek voor de door hen gewenste ca. 40.000 m² bvo. Volgens de heer V.d. Broek voldoen zij wel aan het criterium van 10% R&D. Hij heeft volgende week weer een gesprek met Exact. De heer Oosten stelt voor dat de TU daarna haar vastgoed-procedure er op loslaat.

3.3. Overige punten

Mevrouw Bijleveld meldt dat momenteel gesprekken worden gevoerd met bureaus ter uitvoering van het MER. De bedoeling is hiermee in januari te starten. Zodra de richtlijnen bekend zijn kan gestart worden met het opstellen van het globaal bestemmingsplan.

De eerste plannen zullen gerealiseerd moeten worden met een art. 19 of een projectprocedure.

Tevens deelt ze mee dat ca. 15 provinciale ambtenaren voor een presentatie van de plannen bij haar zijn geweest. Zij heeft positieve reacties ontvangen.

4. Rol WFIA in de acquisitie

De heer Oosten deelt mee dat Delft participeert in de WFIA. Hij deelt een managementsamenvatting uit van een onlangs uitgevoerde evaluatie.

In de WFIA nemen 4 gemeenten, de provincie Zuid-Holland en twee kamers van koophandel deel. Hierdoor zijn er 10 full-time acquisiteurs en ondersteuning bezig om dit deel van Nederland op de kaart te zetten. Voor Delft is hun enige doel Technopolis. Ze zijn daarvoor een speciale acquisiteur aan het werven. Bovendien hebben ze ook folders gemaakt om die werving te ondersteunen. De heer Oosten vindt de deelname aan WFIA van erg groot belang omdat er binnen de regio afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de markt. Onderdeel hiervan is dat alle R&D bedrijven in principe doorgeleid worden naar Delft. Echter de heer Oosten vindt het alleen zinvol om hiermee door te gaan als er ook commitment is van de partners en wil dat graag ook in geld vertaald zien. Delft betaalt op jaarbasis € 90.000 en krijgt daarvoor ondersteuning van een hele grote club. De heer V.d. Broek deelt de mening dat WFIA een goede club is en dat we daar absoluut bij aangesloten moeten blijven. De heer Van Luijk vraagt zich af hoe dit past binnen de afspraak dat de ontwikkelaars de acquisitie voor hun rekening nemen. De heer V.d. Broek meldt dat de ontwikkelaars de acquisitie doen, maar de WFIA is een organisatie van overheden. Een bijdrage aan de WFIA is dan ook geen onderdeel van de plankosten en behoort niet tot de acquisitietaken van de ontwikkelaars. De heer Oosten benadrukt dat voor een luttel bedrag Technopolis kan rekenen op de inspanning van 10 acquisiteurs. Het gaat hem niet alleen om het geld, maar vooral om de waarde die er aan die activiteiten wordt gehecht.

De heer Van Oorschot vraagt waarom de ontwikkelaars niet zouden willen betalen. WFIA is er voor dit deel van Nederland. De heer V.d. Broek stelt voor allemaal ¼ te betalen. De ontwikkelaars zullen dat niet ten laste brengen van de plankosten, omdat daar absoluut geen ruimte in zit.

De heer Van Luijk deelt mee geen additionele middelen te hebben. De TU heeft al zwaar moeten bezuinigen, ieder verzoek tot additionele financiering is tot mislukken gedoemd. De TU heeft een schuld van € 50 miljoen. Wel vindt hij het nuttig om aangesloten te blijven.

De heer V.d. Broek zegt toe 50% van de kosten te dragen als ontwikkelaars. De heer Oosten is hier blij mee, omdat het geen optie is om uit de WFIA te stappen omdat je dan je eigen concurrentie organiseert. De heer Grashoff geeft aan dat er een evident belang ligt voor de TU. De heer V.d. Broek is bereid het zo nodig voor te financieren op dezelfde manier als nu plaatsvindt met de reserveringsvergoeding.

De heer Van Oorschot stelt voor dat een ieder even in de eigen geledingen kijkt hoe dit op te lossen en stelt voor bilateraal verder te praten. De ontwikkelaars hebben duidelijk het belang onderkend en zijn bereid bij te dragen.

De heer V.d. Broek wil uit efficiencyoverwegingen wel contact met de aan te stellen acquireur en stelt bovendien dat de ontwikkelaars door de WFIA niet belemmerd moeten worden in hun acties.

5. Subsidie Zuidvleugelfonds

De heer Oosten deelt mee dat uit het programma KIS een subsidie van € 70.000 is toegewezen door de Provincie Zuid-Holland, mits de gemeente € 930.000 in het project stopt. Afsproken wordt dat de heer V.d. Broek aan mevrouw Bijleveld doorgeeft welke kosten er inmiddels zijn gemaakt door de ontwikkelaars en welke kosten de komende periode gemaakt moeten worden. Mevrouw Bijleveld zal datzelfde in kaart brengen voor de gemeente en zal op grond hiervan een projectvoorstel voor de provincie maken. Indien dat voorstel leidt tot uitbetaling van die € 70.000, zal dat bedrag gebruikt worden ter dekking van de gemeentelijke kosten.

6. Rondvraag

Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

Agendapunten volgende stuurgroep :

1. Overzicht bedrijven waarmee gesprekken plaatsvinden
2. Strategisch communicatieplan
3. Programma van eisen shared facilities en haalbaarheid