

Beeldvormende bijeenkomst Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 8 februari 2024

Zaaknummer: 2023-0169069

Volgende fase samenwerking gemeente Papendrecht en GKN/Fokker

Bevoegde portefeuillehouder: Sophia de Keizer

Betrokken portefeuillehouder(s): Arno Janssen;

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de invulling van de uitbreiding van de samenwerking tussen de gemeente Papendrecht en GKN/Fokker ten aanzien van de hallen 33, 39, 37/38 en de parkeerdekken bij het hoofdkantoor.
2. Om deze invulling van de uitbreiding van de samenwerking mogelijk te maken een krediet van € 2.140.000 beschikbaar te stellen voor de inbreng van eigen vermogen.
3. Om deze invulling van de uitbreiding van de samenwerking mogelijk te maken een krediet van € 13.700.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van vreemd vermogen.

Inhoud

Inleiding

Op 4 november 2021 heeft u een hernieuwde samenwerking tussen de gemeente Papendrecht en GKN/fokker behandeld. In die vergadering heeft u onder andere de volgende besluiten genomen:

1. In te stemmen met het uitbreiden van de samenwerking tussen de gemeente Papendrecht en GKN/Fokker.
2. Om deze uitbreiding van de samenwerking mogelijk te maken een krediet van € 4.000.000 beschikbaar te stellen voor de inbreng van eigen vermogen.
3. Om deze uitbreiding van de samenwerking mogelijk te maken een krediet van € 12.000.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van vreemd vermogen.

Voor de destijds in de bijlage opgenomen Allonge 2 d.d. 16 september 2021 is geheimhouding opgelegd. Daarbij is gesteld dat de geheimhouding blijft zolang sprake is van de samenwerking tussen Fokker en de gemeente Papendrecht. Deze geheimhouding is nog steeds van toepassing. Als gevolg van de wijziging in de investeringen die hierna worden uitgewerkt zal een bijlage worden toegevoegd aan deze Allonge 2. De geheimhouding op de bijlage 2 met de daarin genoemde investeringsbedragen per object is van toepassing tot het moment van gunning van de aanbesteding.

Betekenis voor Papendrecht

De destijds aangegeven betekenis voor Papendrecht was een locatie te bouwen met een robuuste toekomst. De uitbreiding van de fabriekshallen en het inrichten van een bedrijfsschool/campus waren belangrijke dragers daarvoor. Dat geldt uiteraard ook voor de uitbreiding van de werkgelegenheid. We weten nu dat een groot deel is ingevuld. Ten aanzien van een bedrijfsschool kan worden gemeld dat vanaf augustus 2024 een erkende MBO3 opleiding start voor functies die in het bedrijfsproces van Fokker kunnen worden ingepast. Tijdens de beeldvormende vergadering zal door Fokker een presentatie worden gegeven over de uitgewerkte plannen (de heer D. Laven zal een toelichting geven). Door de heer E. Boer (regio) zal een toelichting worden gegeven over de arbeidsmarkt in relatie tot Fokker.

De oorspronkelijke plannen voor uitbreiding en de oorspronkelijke afspraak

GKN/Fokker heeft destijds aangegeven behoefte te hebben aan circa 13.500 m2 extra fabriekshallen.

Parkeren zou worden opgelost op de bestaande parkeergelegenheid aan de Industrieweg (inmiddels Anthony Fokkerweg geheten) en op eigen terrein. De stichtingskosten voor de nieuwe gebouwen zouden maximaal € 20.000.000 bedragen. Feitelijk is dat de in de hiervoor weergegeven besluitvorming genoemde € 16.000.000, aangevuld met € 4.000.000 van GKN/Fokker zelf. De plannen waren echter nog niet definitief en zouden worden uitgewerkt.

De originele afspraak was dat de financiering (met een totaal maximum van € 20.000.000) aangewend zou worden ten behoeve van de navolgende opstallen:

- Nieuwbouw gebouw 33
- Nieuwbouw gebouw 39

Deze financiering zou bestaan uit € 4.000.000 eigen vermogen vanuit gemeente Papendrecht, € 4.000.000 eigen vermogen vanuit GKN/Fokker en € 12.000.000 financiering via leningen aangewend door de gemeente. Dit maximum bedrag zal niet overschreden gaan worden, echter zijn wel de opstallen gewijzigd waartoe de financiering benodigd is. Zie de uitleg hierna per onderdeel.

De huidige plannen en gedeeltelijk gerealiseerde plannen voor uitbreiding/aanpassing

Oorspronkelijke plannen:

Nieuwbouw gebouw 39

De oorspronkelijke plannen zijn aangevuld met een investering in zonnepanelen en er is sprake geweest van een inflatie die ruimschoots hoger was dan verwacht. Het totaal van de investering komt zoals het er nu naar uitziet op € ... (bedragen in geheime bijlage opgenomen). De vermogensinbreng wordt aangepast aan deze investering.

Nieuwbouw gebouw 33

Fabriek Slobbengors CV is voornemens om op de plek van het geplande gebouw 33 een permanente hal (nieuwbouw) te gaan realiseren. Er wordt momenteel toegewerkt richting een Programma van eisen en daarna een Europese aanbestedingsprocedure voorbereid (gezien de verwachte som van de bouwkosten). Er wordt vanuit gegaan dat de kosten voor het bouwen van dit gebouw in totaal uitkomen op circa € ... (bedragen in geheime bijlage opgenomen). Ook hier geldt dat de vermogensinbreng wordt aangepast aan deze investering.

Aanvullende plannen:

Verbouwing gebouw 37/38

Er ligt een voorstel tot renovatie en grootschalige verduurzaming van gebouw 37/38 van in totaal € ... (bedragen in geheime bijlage opgenomen). Deze verbouwing zal nog onderhands aanbesteed moeten worden de komende tijd.

Zie voor de locatie van de diverse gebouwen bijlage 1.

Parkeerdek naast huidige hoofdkantoor

Fabriek Slobbengors CV wil ten behoeve van parkeren voor de medewerkers van GKN/Fokker ook een parkeerdek (1- of 2-laags) realiseren. Dit zou 80 tot 160 extra parkeerplekken opleveren en op eigen terrein opgelost kunnen worden. Dit staat dan op grond van Fabriek Slobbengors CV en gaat bij het hoofdkantoor horen. Zodoende wordt het bij een eventuele verkoop van het kantoor ook mee verkocht en zal dit de verkoopprijs sterk ten goede komen. Ook dit onderdeel zal kostendekkend in de huur worden opgenomen met een renteopslag. De verwachte kosten hiervoor zijn door een calculatiebureau vastgesteld op € ... (bedragen in geheime bijlage opgenomen) voor een 2-laags parkeerdek.

Het betreft hier een strategische locatie, waardoor de afweging m.b.t. het parkeerdek complex is. Een inzet van dit gebied voor andere functies zou wellicht de voorkeur hebben. Aan de andere kant is het gebied direct rondom het hoofdkantoor van Fokker met een erfpacht voor 30 jaar belast (Fabriek Slobbengors CV). Door de versnelde afschrijving van het parkeerdek is het verwijderen daarvan na de afschrijvingsperiode ook een (theoretische) mogelijkheid.

Participatie

Fokker heeft een zorgvuldig participatieproces doorlopen, waarbij omwonenden breed zijn uitgenodigd. Er zijn recentelijk (in 2023) 3 bewonersavonden geweest, waarvan een verslag is gemaakt met actiepunten (zie bijlagen). De inloopavond op 2 oktober is volledig door Fokker zelf georganiseerd. Het daar genoemde voornemen om vanuit Fokker in overleg met de gemeente te treden t.a.v. de bouw van een parkeerdek naast het hoofdkantoor van Fokker is door henzelf ingebracht. De omwonenden zijn ook voor een avond op 16 oktober 2023 uitgenodigd. De belangstelling daarvoor was zo gering dat deze avond is gecancelled. Daarnaast zijn er vele één op één contacten geweest waarvan geen verslagen zijn gemaakt, maar waarin afspraken via de mail zijn bevestigd. De hoofdonderwerpen die bij de participatie naar voren kwamen waren:

- * Vergroening van de fabriekslocatie
- * Parkeren en verkeer(sveiligheid)
- * Geluid
- * Zicht op huizen

Een aantal actiepunten lag overduidelijk bij Fokker. Daar waar dat kon heeft men voor oplossingen gezorgd. Met name t.a.v. parkeren en verkeer(sveiligheid) lagen er naast actiepunten bij Fokker ook actiepunten bij de gemeente. Fokker heeft heel veel werk verricht om de parkeerproblemen onder controle te krijgen. Dat heeft geleid tot een pakket aan maatregelen (zie ook de bijlage met een deel van de mailwisseling hieromtrent). Het is uiteraard een illusie te veronderstellen dat alle actiepunten naar volle tevredenheid zijn weggewerkt. Daarvoor zijn deze soms te complex of tegenstrijdig van aard.

Wel kunnen we stellen dat Fokker zeer bereidwillig is geweest in het oplossen van knelpunten. De acties hebben dan ook in hoge mate tot oplossingen geleid.

Op dit moment hebben wij geen exact zicht op het aantal omwonenden dat is uitgenodigd. De vraag is uitgezet bij Fokker. Wel is helder dat de opkomst bij de avonden de eerste avond het grootst was.

Verkeer

Het is overduidelijk dat verkeer en verkeersstromen al enige tijd een aandachtspunt zijn in relatie tot Fokker. Daar is en wordt ook veel tijd in gestoken om tot oplossingen te komen. Een groot onderzoek naar met name verkeersstromen heeft aangetoond dat het voor de verkeersstromen nauwelijks uitmaakt of je op eigen terrein bij Fokker parkeert of buiten het eigen terrein. Zie ook de als bijlage toegevoegde memo van onze beleidsadviseur verkeer en vervoer. Hij geeft ook aan dat er nog maatregelen mogelijk zijn om zaken - waaronder de beleving van verkeersveiligheid - te verbeteren. Hij is ook voortdurend in gesprek met Fokker hieromtrent en is onze contactpersoon over parkeren in relatie tot Fokker.

Duidelijk is dat de bouw van een parkeerdek in ieder geval het op ongewenste locaties op de Anthony Fokkerweg of in de wijk bij de fabrieksterreinen van Fokker parkeren zou kunnen tegengaan.

Als gemeente zijn wij ook voortdurend bezig om maatregelen voor te bereiden en uit te voeren die de verkeersproblematiek beteugelen. Dat staat overigens los van eventuele aanpassing van parkeermogelijkheden. Ook zullen wij het (uitbreiden van) OV betrekken bij het mogelijk oplossen van knelpunten op het vlak van verkeer. Hierbij kan ook de waterbus worden betrokken.

Concreet betekent dit ten aanzien van de westelijke en oostelijke route dat onderstaande maatregelen worden geïnitieerd.

Westelijke route

Voor deze route kijken we naar onderstaande verbeteringen. Uiterlijk in april 2024 volgt hiervoor een voorstel richting raad. Doel is om via de 1e begrotingswijziging voor hetgeen benoemd onder 1 t/m 3 middelen te organiseren zodat we dit kunnen uitvoeren in combinatie met onderhoud asfalt. Het e.e.a. conform afspraak zoals besloten op 2 november 2023 rondom het Mobiliteitsplan.

1. Fietssuggestiestroken Noordhoek, Westeind en (deel) Anthony Fokkerweg (en aanpassingen aan kruispunt Westeind- Westeind);
2. Herinrichting looproute Anthony Fokkerweg tussen Westeind en Aviolandapad;
3. Realisatie looproute aan de binnenzijde van de dijk tussen Waterbushalte Noordhoek richting bedrijventerrein Noordhoek;
4. Vrachtautoverbod op Westeind (Dijklint) ten oosten van kruispunt Westeind-Westeind.

Oostelijke route

Voor de oostelijke route wordt tevens gekeken naar een vrachtverbod ter hoogte van het bruggetje en

naar aanvullende (snelheids) beperkende maatregelen ter reductie van de ervaren overlast in de omgeving Eilandstraat en Havenstraat. In 2024 starten we hiervoor gesprekken met de omgeving.

Omvang en wijze van financiering

In totaal lijkt de financieringsvraag uit te gaan komen op € ... (bedragen in geheime bijlage opgenomen) :

Nieuwbouw gebouw 39	€ ...
Nieuwbouw gebouw 33	€ ...
Verduurzaming gebouw 37/38	€ ...
Parkeerdek bij hoofdkantoor	€ ...
Totaal	€ 17.900.000

Dit totaalplaatje impliceert, dat voor de nieuwbouw gebouwen 39 en 33 afgerond € ... (bedragen in geheime bijlage opgenomen) nodig is. Hiervoor verstrekken GKN/Fokker en de Gemeente Papendrecht beide 20% eigen vermogen. Extern moet dan 60% gefinancierd worden. Gezien de realisatie termijn moet hier per gebouw een aparte lening voor worden aangetrokken. De rente van deze lening plus opslag van 2% dient in de huurtermijn verdisconteerd te worden evenals de afschrijving van de investering. Tevens dient het rendement op het eigen vermogen hierin te worden meegenomen.

Inzake de parkeerdekken en de verduurzaming van 37/38 geldt, dat de financiering door de Gemeente Papendrecht wordt aangetrokken. Het gaat dan om een externe financiering van € ... (bedragen in geheime bijlage opgenomen). Dit zou wellicht in één lening kunnen indien de werkzaamheden simultaan geschieden. Hierbij geldt ook een renteopslag van 2%. De rente en de afschrijving dienen in de huurprijs te worden opgenomen. Aangezien dit een bestaande situatie betreft, moeten de looptijd van de lening en de afschrijvingstermijn gerelateerd worden aan de oorspronkelijke investering/lening. Omdat hier geen apart eigen vermogen voor gestort wordt, hoeft hiervoor geen correctie gepleegd te worden.

Concreet betekent dit dat ten opzichte van de oorspronkelijke plannen minder geld voor eigen vermogen wordt gevraagd (oorspronkelijke plafond was € 4.000.000, behoefte nu is € 2.140.000, hetgeen € 1.860.000 minder is dan het plafond. Daarnaast was het plafond voor aantrekken van vreemd vermogen € 12.000.000. De bedragen die gevraagd worden voor de hallen 39, 33 en de verbouw van 37/38 en de bouw van een tweelaags parkeerdek zijn in totaal € 13.700.000. In totaal dus € 1.700.000 hoger dan het oorspronkelijke plafond.

Beoogd effect

De samenwerking met GKN/Fokker qua uitbreiding in te vullen om de stabiliteit van de vestiging van Fokker in Papendrecht te versterken en de eerder aangegeven impuls voor de arbeidsmarkt verder vorm te geven.

Argumenten

1.1 De samenwerking versterkt de positie van de luchtvaartindustrie voor Papendrecht en Nederland

De herstructurering van Fokker is niet haalbaar zonder samenwerking met lokale partners.

1.2 De samenwerking versterkt de langdurige vestiging van GKN Fokker in Papendrecht

De extra investering versterkt de langdurige vestigingszekerheid in Papendrecht.

1.3 De samenwerking dient het gemeentelijk en regionale belang

Er ontstaan veel nieuwe arbeidsplaatsen.

2.1/3.1 De financiële bijdragen vallen binnen de oorspronkelijke afspraken over plafonds, zij het met een andere verdeling

De onderverdeling tussen in te brengen eigen vermogen en aan te trekken vreemd vermogen is iets gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke invalshoeken, maar blijven met € 15.840.000 in totaal binnen de bandbreedte van de € 16.000.000 die eerder was afgesproken.

3.1 Investeren in de parkeerdekken heeft voordelen en kan stedenbouwkundig

Door de parkeerdekken vanuit de gemeente te financieren ontstaat bij eventuele verkoop een duidelijke meerwaarde. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren mits randvoorwaardelijk een groene inpassing wordt meegegeven. Het gaat dan om belangrijke concretisering voor wat betreft

natuurinclusiviteit en inpakken in hoogwaardig groen. Ecoloog Iris van der Arend die eerder voor onze gemeente betrokken is geweest bij advisering over het park is kort betrokken bij het formuleren van randvoorwaarden. Met deze randvoorwaarden wordt enerzijds recht gedaan aan wat voor de groene, stedenbouwkundige en ecologische inpassing van groot belang is. En anderzijds zal dit bijdragen aan meer acceptatie voor het aanbrengen van een dergelijke parkeervoorziening in een parkzone.

- Het groen inpakken van de parkeervoorziening dient binnen drie jaar na aanplant de parkeervoorziening verticaal te bedekken en daarbij gezien vanaf het niveau van de Anthony Fokkerweg ook auto's op het bovenste parkeerdek aan het zicht te onttrekken. De toe te passen soorten, de standplaats van het groen (voldoende water- en voedsel voor de planten) én de constructie waar de beplanting tegenaan groeien dient hierin te voorzien.
- Bij de toepassing en soortkeuze van het groen én de te integreren faunakasten dient rekening te worden gehouden met een aantal van de Papendrechtse iconsoorten. De volgende soorten dienen hierbij in ieder geval als doelsoort te worden gehanteerd bij het inpakken met hoogwaardig groen en een natuurinclusieve constructie: huismus, gierzwaluw en vleermuis (geen specifieke soortvermelding: maatregelen dienen zich te richten op vleermuizen in bredere zin, dus niet op één specifieke soort vleermuis). De toe te passen kasten voor fauna dienen zich wat betreft vogels in ieder geval te richten op gierzwaluw en huismus. Aangezien gierzwaluwen koloniebroeders zijn en huismussen sociaal leven dienen de kasten voor deze soorten in flinke aantallen en voldoende dicht bij elkaar te worden aangebracht. Ook vleermuisenkasten dienen in ruime mate toegepast te worden. Optioneel is een nestkast voor de torenvalk bovenop het parkeerdek. Hoogwaardige kasten van houtbeton (of duurzamer) zijn in het kader van duurzaamheid belangrijk.
- De klim- en slingerplanten die de parkeervoorzieningen uit het zicht gaan onttrekken dienen in ieder geval voor een deel inheemse soorten te betreffen. Klimop is in relatie tot de doelsoort huismus een belangrijke soort. Daarnaast valt te denken aan bijvoorbeeld wilde bosrank en wilde kamperfoelie.

Het is belangrijk bij de technische uitwerking van het parkeerdek een ecoloog te betrekken met zicht op de lokale ecologie.

De investering in parkeerdekken zorgt weer voor extra rendement voor de gemeente (investering wordt verdisconteerd in de huurprijs).

Kanttekeningen

1.1 Aan de samenwerking zitten risico's

Aan de samenwerking tussen Papendrecht en Fokker zitten risico's. Dit betreft met name het debiteurenrisico. In de eerder afgesloten samenwerkingsovereenkomst, maar ook bij de allonge is het uitgangspunt geweest gemeentelijke risico's tot een minimum te beperken. Hiertoe zijn verschillende zekerheden gesteld die zijn vastgelegd in de allonge.

1.1 Krediet voor parkeerdekken gaat uit van 2 laags parkeerdek

In de kredietaanvraag wordt voor de parkeerdekken uitgegaan van een 2 laags parkeerdek. Bij een 2 laags parkeerdek komt het dek nauwelijks boven het niveau van het wegdek. De definitieve keuze voor een 1 of 2 laags parkeerdek moet nog worden gemaakt. De redenering om bij de cijfers toch van het 2 laags parkeerdek uit te gaan is dat het makkelijker is te werken met een lagere kredietbehoefte dan later nog om aanvullend krediet te vragen.

Financiën

De financiële vertaling van de verstrekking van gelden wordt in een eerder gehanteerd financieel rekenmodel verwerkt. Dit leidt tot een huurprijs.

Uitvoering

Na behandeling in de gemeenteraad worden verdere acties ondernomen om de kredieten aan te trekken en de (ver)bouw af te ronden.

Communicatie & participatie

-

Duurzaamheid & ecologie

De nieuwe gebouwen zijn/worden op een duurzame wijze gebouwd. De verbouwing van gebouw 37/38 zorgt voor een forse versterking van de duurzaamheid van het gebouw.

ICT

-

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Terreinoverzicht 2023 Fokker incl 39 rev 1.pdf
2. Bijlage 2 - GEHEIM bijlage met bedragen.docx
3. Bijlage 3 - GEHEIM Verslag Bewonersavond Fokker 8 maart 2023.pdf
4. Bijlage 4 - GEHEIM Verslag Informatiebijeenkomst 2 oktober 2023.pdf
5. Bijlage 5 - GEHEIM Verslag en notities digitale sessie omwonenden i.r.t. vergunningsprocedure 24 oktober 2023.pdf
6. Bijlage 6 - Poster Parkeer Plan NL behorend bij bijlage mailwisseling.pdf
7. Bijlage 7 - 202312119Memo verkeersstromen parkeerdek-0.pdf
8. Bijlage 8 - Basisinformatie Bijlage Verkeersonderzoek uitbreiding Fokker Papendrecht.pdf
9. Bijlage 9 - Parkeerplan definitief-Parking plan final version.pdf
10. Bijlage 10 - Beslisboom - decision tree, final version.pdf