

'Erfpachtmodel trekt investeringen los'

Algemeen

| Laatste gewijzigd: 13-02-2012 08:27 | [Ferry Heijbrock](#) |



DEN HAAG - Bedrijfsgronden in erfpacht uitgeven met een uitgekiend financieringsmodel helpt bedrijfsvestigingen van de grond te krijgen. Dat toont het voorbeeld van Papendrecht met Fokker aan, weet Paul van Joolingen van Akro Consult

"Wat de problemen zijn, weten we zo langzamerhand echt wel. Het gaat nu om de oplossingen", zegt de partner van Akro Consult die mede financial engineering in portefeuille heeft. Hij adviseerde de gemeente Papendrecht bij het binnen de gemeentegrenzen halen van het internationale hoofdkwartier van Fokker.

"In deze tijd is financiering het grote probleem voor bedrijven. Banken zijn terughoudend en juist bedrijven met groeipotentie willen hun kapitaal niet gebruiken voor assets als grond en gebouwen, maar willen dat inzetten voor onderzoek en ontwikkeling", is zijn stelling.

Die gedachte heeft hij toegepast toen Fokker een bidbook neerlegde voor de bouw van een fabriek waar onderdelen voor de Joint Strike Fighter (JSF) geproduceerd kunnen worden. Als preferred supplier van vrijwel alle grote vliegtuigfabrikanten levert Fokker echter ook onderdelen aan hen. "Daarbij gaat het erom dat flap nummer één exact hetzelfde is als flap nummer 4000. Fokker heeft zijn productie al eens verplaatst naar China en Turkije, maar daar lukte het niet om dat voor elkaar te krijgen. In ons land kunnen we dat wel", aldus Van Joolingen.

Als adviseur van de gemeente heeft hij het voorstel gedaan de grond onder de bestaande Fokker-fabriek te kopen tegen marktwaarde, 100 hectare voor een bedrag van ongeveer 20 miljoen. Die wordt vervolgens in erfpacht weer uitgegeven aan Fokker.

De gebouwen worden in een entiteit gebracht waarin het bedrijf en de gemeente ieder 20 procent van de investering stoppen, waardoor er nog 60 procent vreemd vermogen wordt aangetrokken. Dat gebeurt via de gemeente omdat die goedkoper kan lenen dan het bedrijfsleven. Vervolgens wordt het geheel geleased door het bedrijf.

"Daarbij hebben we de eis gesteld dat de grond en de opstallen voor 30 jaar worden gepacht. Mocht Fokker eerder ophouden, dan zou het hele bedrag voor 30 jaar verschuldigd zijn. Als prijs vroegen we de rentelasten over de investering plus 160 basispunten, 1,6 procent dus. Dit betekent dat Fokker gedurende 30 jaar een vast marktconform rentepercentage betaalt", legt Van Joolingen uit.

Deze manier van financieren heeft nog een groot voordeel. "Door het vaste rentepercentage over 30 jaar en het lage risicoprofiel is het interessant voor pensioenfondsen om hierin te stappen. Je zou zeggen dat de fondsen het een te laag rendement vinden, maar in hun beleggingsmix past het wel."

Geen oplossing zonder probleem. De vraag is of dit model past in de Europese regels voor aanbesteden en staatssteun. "Daar hebben we uiteraard naar gekeken. Dit model voldoet er volledig aan."

Het mooiste vindt hij dat het Papendrechtmodel vrijwel overal toepasbaar is en ook op andere vormen van investeringen. "Het probleem is dat banken op hun geld zitten waardoor bedrijven moeilijk aan financiering kunnen komen. En als ze het al kunnen dat is dat tegen een behoorlijke prijs ondanks de historisch lage rentestand.

Natuurlijk zitten er ook risico's aan voor de gemeente. Zo kan een bedrijf ermee ophouden om welke reden dan ook. Dat is afgedekt door een clause in het contract dat in dat geval de volledige vergoeding over 30 jaar verschuldigd is. Dat werkt bij een faillissement niet. Daarom wordt door de gemeente ook lineair afgeschreven. "Het financiële risico neemt daardoor jaarlijks met even meer dan 3 procent af", aldus Van Joolingen.

Een dergelijke manier van afschrijven zou hij vastgoedbeleggers en woningeigenaren overigens ook aanraden. "Als vastgoedbeleggers hetzelfde zouden doen, dan zijn er minder problemen met transitie van leegstaande panden. Overigens moet er dan ook fiscale aanpassing komen, anders mag niet verder worden afgeschreven dan de WOZ-waarde."

Publicatie datum: 13-02-2012 08:27