

Ministerie van Economische Zaken
en Klimaat

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Prinses Irenestraat 6
2595 BD DEN HAAG

**Directoraat-generaal
Bedrijfsleven & Innovatie**

Bezoekadres

Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres

Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Overheidsidentificatienr

00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)

F 070 378 6100 (algemeen)

www.rijksoverheid.nl/ezk

Datum 15 oktober 2021
Betreft De verkoop van de High Tech Campus Eindhoven

Ons kenmerk

DGBI / 21255133

Uw kenmerk

2021Z17403

Geachte Voorzitter,

Met deze brief bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen gesteld door de leden Van Dijk en Amhaouch (beiden CDA) over het bericht 'High Tech Campus niet naar Amerikanen, maar in handen van de Singaporese staat'. Deze vragen werden ingezonden op 7 oktober 2021 met kenmerk 2021Z17403.

Ik wil deze gelegenheid ook graag benutten om nader in te gaan op de betrokkenheid van de overheid bij de verkoop van het vastgoed en het vastgoedmanagement van de High Tech Campus Eindhoven (HTCE) door Ramphastos Investments aan een consortium gevormd door Oaktree Capital Management en GIC Private Limited en de afwegingen die hierin gemaakt zijn.

Ten eerste wil ik erop wijzen dat Philips tot 2012 eigenaar was van het vastgoed op de HTCE. Philips heeft destijds al de afweging gemaakt dat het bezit van vastgoed niet tot de kerntaken van het bedrijf behoort en is overgegaan tot verkoop aan een vastgoedontwikkelaar.

Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat is in het huidige commercieel-vertrouwelijke traject via een drietal wegen betrokken bij de verkoop van de HTCE. Vertegenwoordigers van de kopers hebben contact gezocht met het Bureau Toetsing Investerings (onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK)) om te informeren naar wettelijke toetsingskaders, die mogelijk op deze vastgoedtransactie van toepassing zijn. Daarnaast heeft zowel de verkopende partij, Ramphastos Investments, als een huurder van de HTCE zich bij EZK gemeld terwijl de verkoop zich in een verkennende fase bevond.

In het kader van economische veiligheid heeft EZK gekeken naar de aard van de transactie en of deze gevolgen kan hebben voor de nationale veiligheid. Het betreft hier een wijziging in zeggenschap over het vastgoed en het vastgoedmanagement van de HTCE. Met uitzondering van het concentratietoezicht door de Autoriteit Consument & Markt (de overname is op 3 september bij de ACM gemeld en op 20 september goedgekeurd), is geen bestaand of aanstaand wettelijk kader van toepassing dat een toetsing voorafgaand aan deze verkoop voorschrijft en oplegt.

Naar zijn aard – omdat het vastgoed betreft – valt de transactie buiten het bereik van de investeringstoetsen zoals opgenomen in de energiewetgeving en de Telecommunicatiewet. Ook het wetsvoorstel Veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames dat de mogelijkheid geeft met terugwerkende kracht (vanaf september 2020) transacties te toetsen op risico's voor de nationale veiligheid biedt geen aanknopingspunten. Ramphastos Investments en de beheer- en exploitatiemaatschappijen HTCE Development B.V. en HTCE Site Management B.V. zijn geen van allen aanbieders van een vitaal proces in de zin van het wetsvoorstel. Ook zijn zij geen eigenaar noch hebben zij controle over of directe toegang tot sensitieve technologie. Daarmee valt de transactie buiten het toepassingsbereik van dit wetsvoorstel.

Wel biedt de High Tech Campus huisvesting en services aan een cruciaal ecosysteem voor de innovatie- en ontwikkelingskracht van de Nederlandse economie. Op de HTCE is een aantal majeure hightech-ondernemingen gevestigd, alsook vele startups en scale-ups. Het kabinet kijkt – los van de transactie – nauwlettend naar duidelijke waarborgen om sensitieve technologie en bedrijfsgevoelige informatie te beschermen tegen ongewenst weglekken. Over de informatiebeveiliging en risico's voor de nationale veiligheid bij directe toegang tot de locaties waar sensitieve technologie gebruikt of ontwikkeld wordt is mijn ministerie momenteel aan het verkennen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Hierover staat EZK in contact met HTCE Site Management. Dit staat overigens los van de eigenaarsconstructie.

Stef Blok
Minister van Economische Zaken en Klimaat

2021Z17403

Ons kenmerk
DGBI / 21255133

1

Bent u bekend met het bericht 'High Tech Campus niet naar Amerikanen, maar in handen van Singaporese staat'?¹

Antwoord

Ja.

2

Wat zijn de beweegredenen van de Singaporese staat om de High Tech Campus Eindhoven te willen kopen?

Antwoord

GIC is een beleggingsfonds dat in eigendom is van de Singaporese Staat. GIC belegt de deviezenreserves van de Singaporese Staat en hanteert een beleggingsbeleid gericht op langetermijninvesteringen met een stabiel rendement.² De beweegredenen van GIC om te investeren in het vastgoed en het vastgoedmanagement van de High Tech Campus Eindhoven, zijn aan GIC om toe te lichten. Het is aannemelijk dat dit aansluit bij het openbare beleggingsbeleid en dat dit een commercieel gedreven fonds betreft. Het is niet aan de Nederlandse overheid om in te gaan op welke commerciële motieven ten grondslag liggen aan de investering. Wel heeft de Nederlandse overheid zich een beeld gevormd van eventuele risico's voor de nationale veiligheid verbonden aan een dergelijke transactie. Deze zijn afwezig, gelet op de aard en inhoud van de transactie en de betrokken partijen.

3

Wat vindt u ervan dat de High Tech Campus Eindhoven in handen komt van een staatsbedrijf, een beleggingsfonds, uit Singapore? Vindt u dit een wenselijke ontwikkeling of had u liever een andere uitkomst gezien?

Antwoord

Ik hecht er waarde aan een duidelijk onderscheid te maken tussen de verkoop van het vastgoed en de bijbehorende vastgoedmanagementdiensten enerzijds en anderzijds het ecosysteem op en rondom de High Tech Campus waar veel hoogwaardig technologisch en innovatieve bedrijven gevestigd zijn. Het gaat hier om een vastgoedtransactie tussen twee marktpartijen, waarbij de koper een Amerikaanse asset manager is die onder andere fondsen van GIC beheert. Beide partijen zijn al langer in Nederland actief op het gebied van investeringen in commercieel vastgoed, waaronder zorgvastgoed en hotels.

Nederland is en blijft open voor buitenlandse investeringen, om ook op langere termijn onze economie en innovatiepositie te versterken. Open markten en vrij verkeer van kapitaal blijven hierbij van groot belang.

¹ Eindhovens Dagblad, <https://www.ed.nl/eindhoven/high-tech-campus-niet-naar-amerikanen-maar-in-handen-van-singaporesestaat~a46ad530/>, 5 oktober 2021.

² <https://www.gic.com.sg/how-we-invest/>

4

In hoeverre past deze overname in het strategisch industriebeleid van Nederland in Europa, zoals omschreven op pag. 17 en 18 van de memorie van toelichting bij de begroting van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat voor het jaar 2022, of staat deze verkoop daar in uw ogen juist haaks op?

Antwoord

Het Nederlandse industriebeleid richt zich op het realiseren van de groeistrategie voor Nederland, door het duurzame verdienvermogen op de lange termijn te versterken. Dat vergt onderwijs, onderzoek, innovatie, inzet op sleuteltechnologieën met bedrijvigheid daar weer omheen. Het verbinden van bedrijven, kennisinstellingen, overheid - zoals rond de High Tech Campus - is daarbij van groot belang. Hier ontstaan bij gevestigde bedrijven en innovatieve start-ups en scale-ups de technologische oplossingen die we nodig hebben om groeistrategie te realiseren. Samen met Brainport Eindhoven en alle verbonden publieke en private partijen zullen wij ons hiervoor blijven inzetten, zodat deze regio zijn internationale koploperspositie behoudt. De verandering van het eigendom van het vastgoed van de campus verandert daar niets aan.

5

Is de verkoop, via de Amerikaanse investeringsmaatschappij Oaktree, aan het Singaporese staatsbeleggingsfonds correct, transparant en volgens de geldende regels verlopen? Kan stap voor stap worden weergegeven hoe dit proces eruit heeft gezien?

Antwoord

De verkoop van het vastgoed en de beheersmaatschappij van dit vastgoed op de High Tech Campus Eindhoven door Ramphastos Investments aan het consortium van Oaktree en GIC (met GIC als grootste investeerder) is op grond van de mij beschikbare informatie correct en volgens de geldende juridische verplichtingen verlopen.

Er is sprake van een onderhandse verkoop door Ramphastos Investments, die met zich meebracht dat gedurende de onderhandelingen er sprake is geweest van een vertrouwelijk proces. Dit is juridisch toegestaan en gebruikelijk bij dergelijke transacties. Gedurende dit onderhandelingsproces is voor zover bekend ook contact geweest met enkele gebruikers van de High Tech Campus Eindhoven om hen te informeren over en nader te betrekken bij de voorgenomen transactie.

Zodra de onderhandelingen waren afgerond en tot een positief resultaat leidde tussen beide partijen, heeft GIC de rechtspersoon waarmee de investering werd verricht – Euro Petra Private Limited – overeenkomstig artikel 34 van de Mededingingswet op 3 september 2021 de voorgenomen concentratie tussen Euro Petra Private Limited en High Tech Campus Eindhoven gemeld bij de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Op 20 september 2021 heeft de ACM het besluit genomen dat een vergunning krachtens artikel 37 Mededingingswet niet nodig was en de concentratie doorgang kon vinden³.

³ [Zie: https://www.acm.nl/sites/default/files/documents/concentratiebesluit-euro-petra-private-limited-mag-vastgoed-van-high-tech-campus-eindhoven-overnemen.pdf](https://www.acm.nl/sites/default/files/documents/concentratiebesluit-euro-petra-private-limited-mag-vastgoed-van-high-tech-campus-eindhoven-overnemen.pdf).

De verkoop is zo vormgegeven dat de bestaande rechtspersonen HTCE Development B.V. en HTCE Site Management B.V., die verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling en het beheer van het vastgoed op de High Tech Campus Eindhoven, in huidige vorm blijven voortbestaan. Vergunningen afgegeven aan deze rechtspersonen blijven daarmee in beginsel onverkort gelden, omdat de vergunninghouder ongewijzigd blijft. De formele overdracht heeft op 1 oktober 2021 plaatsgevonden.

Tot slot is voorafgaand aan de afronding van de transactie door HTCE en door de advocaten van het consortium van Oaktree en GIC contact met mijn ministerie opgenomen om te toetsen of de voorgenomen investering gemeld diende te worden op grond van een wettelijke investeringstoets dan wel rekening gehouden diende te worden met het wetsvoorstel veiligheidstoets investeringen fusies en overnames. Op grond van alle relevante feiten en informatie is geconcludeerd dat er geen wettelijke verplichting tot melding en voorafgaande goedkeuring bestaat voor deze transactie. Ook werd geconcludeerd dat het wetsvoorstel ook niet van toepassing zou zijn, omdat er geen sprake is van een vitaal proces of onderneming die rechtstreeks betrokken is bij de exploitatie en ontwikkeling van sensitieve technologie.

6

Is voor deze overname toestemming vereist en gekregen van de Europese Commissie?

Antwoord

Nee, er is geen sprake van een concentratie die bij de Europese Commissie ter goedkeuring voorgelegd moest worden. Er is wel een melding gedaan bij de Autoriteit Consument & Markt.⁴

7

Wat is de rol van de overheid (Rijk, provincie en gemeente) geweest bij deze overname? Wanneer wist u dat de High Tech Campus Eindhoven in de verkoop ging en dat de Singaporese staat de campus wilde kopen? Hoe was u hierbij betrokken?

Antwoord

In de regel zijn investeringen en overnames een private en doorgaans commercieel-vertrouwelijke aangelegenheid, waarbij de overheid voornamelijk een rol heeft wanneer mogelijk zwaarwegende publieke belangen, zoals de nationale veiligheid, in het geding komen. De Rijksoverheid is in april geïnformeerd door zowel de voormalig eigenaar, de huidige eigenaar en een gebruiker van de HTCE over de voorgenomen verkoop toen deze zich in een vroeg, en commercieel-vertrouwelijk, stadium bevond. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat staat voortdurend in contact met het bedrijfsleven over dit soort ontwikkelingen; in het bijzonder wanneer het bedrijven betreft die

⁴ [Zie: https://www.acm.nl/nl/publicaties/euro-petra-private-limited-wil-vastgoed-van-high-tech-campus-eindhoven-overnemen-concentratiemelding](https://www.acm.nl/nl/publicaties/euro-petra-private-limited-wil-vastgoed-van-high-tech-campus-eindhoven-overnemen-concentratiemelding).

van groot belang zijn voor onze economie en innovatiepositie, zoals het geval is bij de HTCE.

Ons kenmerk
DGBI / 21255133

8

Heeft u, met mogelijke private en publieke partijen, geprobeerd de High Tech Campus Eindhoven in Nederlandse en/of Europese handen te houden? Welke inspanningen zijn hierop gepleegd? Wat waren hiervan de resultaten?

Antwoord

In de contacten met relevante partijen zoals HTCE Site Management Beheer B.V. en gebruikers van de campus is de mogelijkheid van alternatieven voor deze transactie over tafel gegaan. Op basis van het door de verkoper gevolgde tijdpad en de belangstelling van potentiële investeerders, bleek een alternatief bod niet haalbaar.

9

Vindt u dat cruciaal vastgoed, zoals de High Tech Campus Eindhoven, eigenlijk niet beter in een bestendige, langjarige publiek-private samenwerking zou moeten worden gehouden? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ik zie geen rol voor de Rijksoverheid op het gebied van bedrijfshuisvesting. De Rijksoverheid bevordert innovatie in ecosystemen zonder zelf eigenaar te zijn van het onroerend goed. Ik wil ook niet in transacties van onroerend goed tussen marktpartijen treden, tenzij deze – vanwege risico's voor de nationale veiligheid – vallen binnen wettelijk voorgeschreven investeringstoetsen.

10

Is het mogelijk de verkoop terug te draaien? Zo ja, ben u dit alsnog van plan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De verkoop is definitief en kan niet worden teruggedraaid. De Autoriteit Consument & Markt heeft bij besluit van 20 september 2021 de concentratie toegestaan, omdat er geen negatieve effecten voor de mededinging te verwachten zijn.⁵ Naast het concentratietoezicht krachtens de Mededingingswet is er geen wettelijke grondslag beschikbaar om deze transactie vooraf te toetsen en eventueel terug te draaien. Deze verkoop van vastgoed terugdraaien acht ik ook inhoudelijk niet wenselijk, omdat dit niet past bij het investeringsklimaat en -behoefte van Nederland en ook geen risico's verbonden aan deze transactie voor de nationale veiligheid zijn geconstateerd.

11

Had u anders geacteerd als niet een Singaporees, maar een Chinees staatsbedrijf c.q. beleggingsfonds de High Tech Campus Eindhoven wilde kopen? Welke instrumenten heeft u thans om dit te blokkeren of geen doorgang te laten vinden?

⁵ Zie voor het besluit: <https://www.acm.nl/sites/default/files/documents/concentratiebesluit-euro-petra-private-limited-mag-vastgoed-van-high-tech-campus-eindhoven-overnemen.pdf>

Antwoord

Bij deze vastgoedtransactie zijn geen risico's voor de nationale veiligheid geconstateerd, daar alle betrokken partijen geen aanbieders van vitaal proces zijn, dan wel eigenaar zijn van of directe toegang hebben tot sensitieve technologie. Naast bestaande en aanstaande investeringstoetsen beschikt het kabinet over breder instrumentarium om publieke belangen te borgen bij overnames en investeringen, waarbij de identiteit van de verwerver in afwegingen kan worden meegenomen. Voorbeeld hiervan is de wettelijke bedenktijd door het bestuur van een vennootschap. Over dit instrumentarium is uw Kamer op 2 juli 2020 nader geïnformeerd met de brief Overzicht wet- en regelgeving ter borging van de economie, innovatie en werkgelegenheid bij ongewenste overnames en investeringen.

12

Deelt u de opvatting dat de High Tech Campus Eindhoven van vitaal belang is voor zowel de stad Eindhoven, de Brainport Regio als Nederland, bijvoorbeeld als het gaat om innovatie, de ontwikkeling van kennis en technologie, en werkgelegenheid?

Antwoord

Binnen de groeistrategie voor Nederland is het verbinden van bedrijven, kennisinstellingen en overheden in ecosystemen van groot belang. Op en rond de High Tech Campus ontstaan in een krachtig en groeiend ecosysteem de technologische oplossingen die we nodig hebben om de landelijke groeistrategie te realiseren. Samen met Brainport Eindhoven en alle daaraan verbonden publieke en private partijen blijven wij werken aan de internationale koploperspositie en groei van deze regio.

13

Deelt u de mening dat in het geval van de High Tech Campus Eindhoven er sprake is van een innovatie-ecosysteem met een dusdanig groot publiek belang voor stad, regio en land dat bij overnames of andere veranderingen in eigendom of zeggenschap regie door de overheid noodzakelijk is?

Antwoord

Ik deel de mening dat bij de High Tech Campus Eindhoven sprake is van een innovatie-ecosysteem met een groot publiek belang voor stad, regio en land, waarbij het Rijk, de regio en de gemeente altijd een vinger aan de pols moeten houden bij significante ontwikkelingen. Dit vertaalt zich in o.a. de groeistrategie voor Nederland en in het gegeven dat de doorontwikkeling van dit ecosysteem door zowel het Rijk, als de provincie en de gemeente gestimuleerd werd en wordt. De rol van de Rijksoverheid richt zich hierbij op het creëren van de juiste randvoorwaarden voor innovatie binnen ecosystemen, wat losstaat van de eigendom of zeggenschap van het onroerend goed waarop dit ecosysteem gevestigd is.

14

Deelt u de mening dat Nederland zich minder naïef moet opstellen als het om dergelijke overnames gaat en beter op zijn kroonjuwelen, zoals de High Tech

Campus Eindhoven, moet passen, willen we Nederlandse investeringen in de aanwezige onderzoeks- en innovatie-infrastructuur, start- en scale-upvoorzieningen, participatie in fieldlabs en incubators e.d. in deze kristallisatiepunten van innovatie-ecosystemen duurzaam en voor de lange termijn borgen? Ziet u het gevaar dat dit ten koste gaat van onze internationale concurrentiepositie, toekomstig verdienvermogen en de welvaart en het welzijn van volgende generaties?

Antwoord

Het kabinet zet zich in voor het creëren van de juiste randvoorwaarden om Nederlandse en buitenlandse investeringen in de aanwezige onderzoeks- en innovatie-infrastructuur duurzaam en op de lange termijn te borgen door een breed palet aan innovatie-instrumenten. Dit richt zich op het aanjagen van innovatie, onderzoek, onderwijs en de bedrijvigheid daaromheen. Dit is van belang voor onze internationale concurrentiepositie, toekomstig verdienvermogen en de welvaart en het welzijn van volgende generaties. Het kabinet is van mening dat zeggenschap over de vastgoedactiva en de vastgoedmanagementdiensten hierin gezien moet worden als een marktconforme vastgoedinvestering, waarbij maximalisatie van de opbrengsten kansen biedt voor de verdere ontplooiing van dit hoogwaardige kennis-ecosysteem. Philips heeft als - voormalige eigenaar van het vastgoed op de HTCE - in 2012 al aangegeven door de verkoop van het vastgoed zich beter te kunnen richten op zijn kerntaken nu de grond in handen is van een vastgoedontwikkelaar.

15

Hoe kan de Nederlandse (Rijks)overheid na de verkoop grip blijven houden op wat er op de High Tech Campus Eindhoven gebeurt?

Antwoord

De Nederlandse overheid houdt een vinger aan de pols bij de exploitatie en bedrijfsvoering van de High Tech Campus Eindhoven via de beheerder van het vastgoed. Dit ziet zowel op vlak van ICT, beveiliging van de campus en de betrouwbaarheid van medewerkers en dienstverleners die worden ingeschakeld ten behoeve van de campus. Daarvoor zijn de benodigde contacten gelegd en wordt informatie gedeeld. Ook heeft de Nederlandse overheid contacten met de gebruikers van de campus.

16

Welke mogelijkheden biedt het wetsvoorstel Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames, die momenteel in de Kamer behandeld wordt, om meer grip te houden op overnames als die van de High Tech Campus Eindhoven? Hadden, als deze wet reeds in werking zou zijn getreden, het proces en de uitkomst er anders uit gezien?

Antwoord

Het wetsvoorstel veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames, dat momenteel in de Kamer behandeld wordt, is van toepassing op investeringen in vitale aanbieders en ondernemingen die actief zijn op het gebied van sensitieve technologie en op het verwerven van een deel van de vermogensbestanddelen

van ondernemingen, indien deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren als vitale aanbieder of als onderneming op het gebied van sensitieve technologie. Op grond van de inhoud van de transactie die enkel betrekking heeft op het vastgoed (grond, gebouwen) en de beheerder van dit vastgoed, zou het wetsvoorstel zoals thans vormgegeven niet van toepassing zijn. Er is geen sprake van een vitale aanbieder, noch is er sprake van een onderneming die zelf actief is op het gebied van sensitieve technologie. Als het wetsvoorstel reeds in werking zou zijn getreden, zou het proces en de uitkomst er niet anders uit gezien.

17

Welke mogelijkheden biedt het wetsvoorstel Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames specifiek voor decentrale overheden, zoals gemeenten en provincies, om grip te houden op overnames als die van de High Tech Campus Eindhoven? Indien die mogelijkheden er niet zijn, zouden die alsnog gecreëerd kunnen worden?

Antwoord

Het wetsvoorstel Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames biedt geen mogelijkheden voor decentrale overheden, zoals gemeenten en provincies, om grip te houden op overnames als die van de High Tech Campus Eindhoven. Het wetsvoorstel is niet van toepassing op dergelijke vastgoedtransacties. Bovendien is het wetsvoorstel gericht op het borgen van de nationale veiligheid en niet op het waarborgen van andere belangen. Het borgen van de nationale veiligheid is een aangelegenheid die onder verantwoordelijkheid valt van de Rijksoverheid. Ik zie geen reden om gemeenten of provincies een rol te geven bij het toetsen van investeringen, fusies en overnames op de risico's voor de nationale veiligheid. Uiteraard kunnen gemeenten en provincies signalen en zorgen die zij zien met betrekking tot de nationale veiligheid bij investeringen, fusies en overnames onder aandacht te brengen van de rijksoverheid.

18

Wanneer slimme regio's, gebieden of campussen als de High Tech Campus Eindhoven en de Brainport Industries Campus te koop zijn voor buitenlandse partijen, wat zal dan het volgende doelwit van groot publiek en/of strategisch belang zijn?

Antwoord

Dergelijke vastgoedlocaties en beheerders van vastgoed zijn interessant voor langetermijnbeleggers. Een goed voorbeeld hiervan was Kadans, waar Oaktree de investering heeft verkocht aan de verzekeraar Axa.⁶ Het is dus inderdaad niet uit te sluiten dat ook in de toekomst dergelijke transacties plaatsvinden.

⁶ <https://kadans.com/further-growth-for-kadans-science-partner-through-acquisition-by-axa-investment-managers-real-assets/>