



Leon van den Beucken

Technische vragen RV 44 Investeringsvoorstel uitbreiding huisvesting Brightlands GP Venlo

Bij het bekijken van het Dashboard Samenwerking – in het kader van dit raadsvoorstel - valt mij op dat voor wat betreft de financiële resultaten van de BV Campus BV de W&V rekening realisatie 2018 geen bedrag ingevuld is (20-9-19) We kunnen over 2018 niet meer spreken over een lopend jaar. Bij de BV ontwikkelbedrijf ontbreken de gegevens ook.

<https://venlo.dashboardsamenwerking.nl/Sw-2049261210/C>

Vraag 1

Is daar een reden voor, worden deze cijfers alnog toegevoegd?

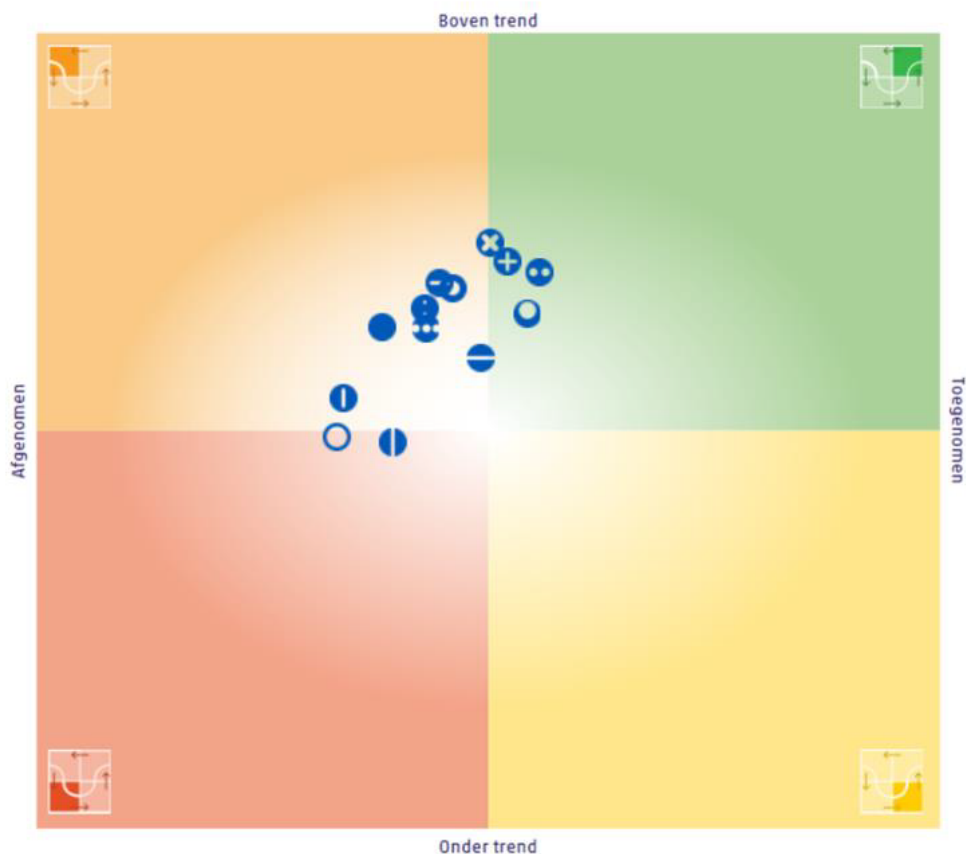
Antwoord vraag 2

Nee daar is geen bijzondere reden voor. De betreffende stukken (jaarrekeningen) zijn inmiddels toegevoegd in het Dashboard Samenwerking. Hoofdstuk C. Resultaten is op basis daarvan bijgewerkt.

In de omgevingsanalyse van begin dit jaar, werden we geconfronteerd met de conjunctuurklok.

februari 2019

? Bron: CBS



“Het is duidelijk zichtbaar dat -op twee na- alle indicatoren zich nog boven de langjarige ontwikkeling bevinden, maar ook dat de scores van een aantal belangrijke indicatoren inmiddels afnemen. Het aantal faillissementen bevindt zich inmiddels al op de grens van het ‘recessie’-kwadrant, de ontwikkeling van de consumptie en het consumptievertrouwen nadert het kwadrant. Duidelijk zichtbaar is ook de verschuiving van de indicator voor economische groei (Bbp).”

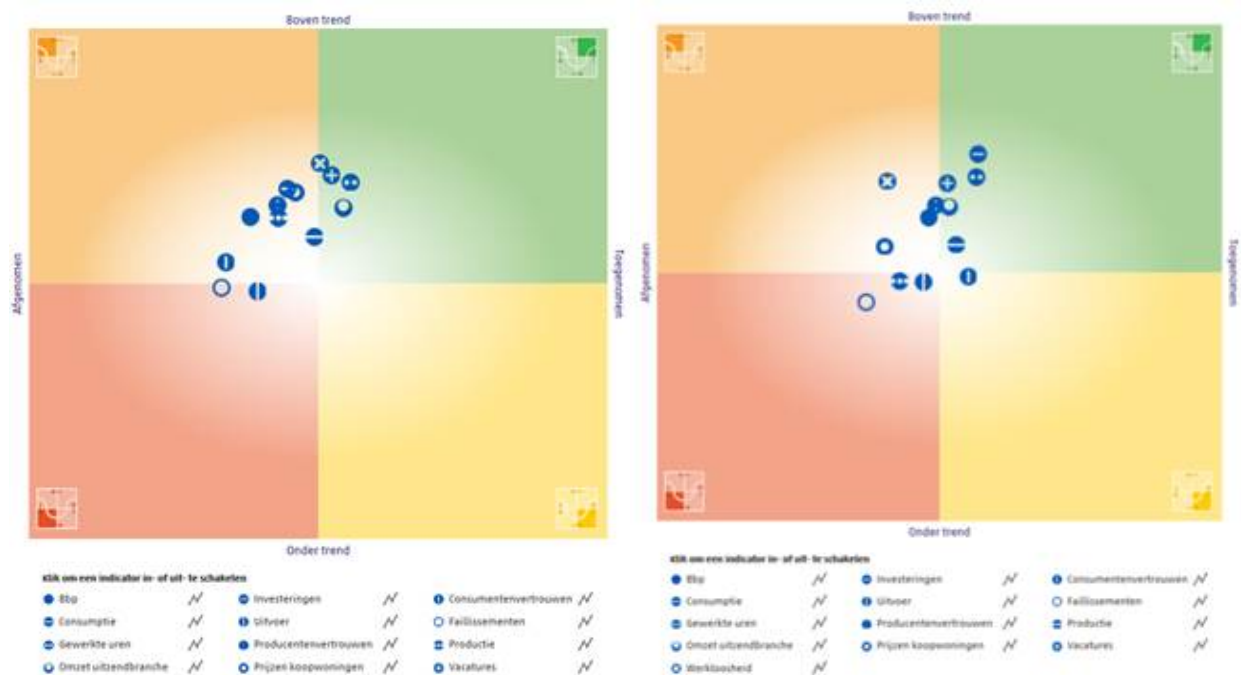
Vraag 2

Hoe moeten de voorgenomen investeringen worden gezien in het licht van de plek op de “conjuncturele klok” waar we ons nu bevinden? In hoeverre levert dit meer risico’s op over de investeringen?

Antwoord vraag 2

Hieronder vindt u de in de omgevingsanalyse opgenomen weergave van de CBS-conjunctuurklok (links, februari 2019) en de meest actuele weergave (rechts, augustus 2019). Zoals u kunt zien bevindt zich zowel de indicator voor faillissementen, als die voor productie en uitvoer op dit moment in het recessie-kwadrant. Er is voor deze kwadranten sprake van vertragende groei en een ontwikkeling onder de langjarige trend. De indicator voor investeringen piekt met een stevige, boven trendmatige toename (groene kwadrant rechtsboven). Gegeven de ontwikkeling is de verwachting dat deze indicator (op termijn) dezelfde ontwikkeling zal volgen als de eerder genoemde indicatoren en er ook wat dat betreft dus uiteindelijk een vertraging te verwachten is. Een ‘normale’ conjunctuurcyclus voltrekt zich in een periode van 7 tot 9 jaar.

Dat betekent dat er, hoewel er op dit moment nog sprake is van toenemende investeringsbereidheid, inderdaad meer risico’s te verwachten zijn wat betreft de economische ontwikkelingen en de investeringsbereidheid. En omdat hier sprake is van een indicator is het uiteraard lastig aan te geven wat dit voor (de regio) Venlo precies betekent. Vooralsnog is het investeringsklimaat in onze regio gunstig.



Bij het bestuderen van bladzijde 7 zie ik in 2020 een verlies van -2,334 miljoen optreden. Als ik het goed begrijp zit daar een eenmalige verdiscontering in van de afwaardering ontsluiting gebouwen en gebouwen.

Vraag 3

Klopt het dat dit (geprognosticeerde) verlies in 2020 eigenlijk 734.000 zal gaan bedragen exclusief die afwaardering en klopt het ook dat de huurders dit in de loop van de jaren in hun bijdragen terugbetalen, en is dit al verwerkt in de prognoses 2020-2023?

Antwoord vraag 3

Deel 1: Klopt het dat dit (geprognosticeerde) verlies in 2020 eigenlijk 734.000 zal gaan bedragen exclusief die afwaardering

Correct. Immers voor ontsluiting van de gebouwen en inrichting van de terreinen wordt een budget geraamd van € 1,6 miljoen, die in 2020 (het jaar van investeren) tot een afwaardering zullen leiden aangezien er geen directe opbrengsten tegenover staan.

Deel 2: en klopt het ook dat de huurders dit in de loop van de jaren in hun bijdragen terugbetalen,

Ja en Nee. Nee, aangezien er voor deze € 1,6 miljoen geen één op één relatie is met de bijdrage van huurders. Ja, aangezien de huurders per saldo wel bijdragen in het uiteindelijke positieve resultaat in de meerjarenbegroting.

Deel 3: en is dit al verwerkt in de prognoses 2020-2023?

Ja.

Brighthouse, bladzijde 9:

“Mocht onverhoopt de campus ontwikkeling tot stilstand komen, is het alternatief voor het gebouw het creëren van een (flexibel) kantoorconcept. De ligging nabij het knooppunt Zaarderheiken in een parkachtige omgeving is in dat geval zeer gunstig, de afstand naar een treinstation is een nadeel. Inmiddels is er wel busverbinding naar de campus. Naar verwachting zal de komende jaren de vraag naar met name flexibele kantoorhuisvesting toenemen, met dien verstande dat de groei vooral in de grotere steden zichtbaar zal zijn. Voor zowel een verdere campusontwikkeling, als een mogelijk flexibel kantoorconcept is de flexibiliteit op gebouwniveau zoals het modulaire systeem van het Brighthouse van groot belang. Ook planologisch (bestemmingsplan) is daarvoor nu voldoende ruimte.”

Eerder geeft u aan (bladzijde 5) dat er in het concept van het nieuwe campusgebouw al mogelijkheden zijn voor kantoorruimtes, dus ook als de campus ontwikkeling NIET tot stilstand komt. U geeft ook aan dat deze kantoorruimtes wel gekoppeld zijn aan het campusconcept

Vraag 4

Hoe wordt er in het geval van stilstand campusontwikkeling (immers in dit geval zijn kantoren mogelijk niet meer gekoppeld aan het Campusconcept) geborgd dat de aangeboden kantoren niet conflicteren met het kantooraanbod elders in Venlo?

Antwoord vraag 4

In de POL-uitwerking werklocaties-kantoren zijn er in regionaal verband afspraken gemaakt over de nieuwe ontwikkeling van kantoorlocaties. Hierin is het campusgebied onder de locatie “Venlo Greenpark” aangewezen als een bijzondere kantoorlocatie voor het kennislandschap. Binnen deze afspraken wordt geborgd dat een kantoorlocatie altijd dient te passen bij de ontwikkeling van het kennislandschap en op deze wijze niet kan conflicteren met het reguliere kantorenaanbod in de gemeente Venlo.

Bladzijde 9, betreffende Brighthouse:

“In de businesscase is rekening gehouden met een bezetting van 50% in jaar 1, 75% in jaar 2 en 95% vanaf jaar 3, alles in de verhouding 60% kantoor en 40% lab.”

- Dit lijkt erg positief, ook gelet op de enigszins trage ontwikkeling voor 2017.

Vraag 5

Is deze positieve inschatting – met name het eerste jaar – puur of hoofdzakelijk gebaseerd op de intentieovereenkomsten of zijn er ook nog andere elementen de basis hiervan?

Antwoord vraag 5

Bij het inschatten van de bezettingsgraden is rekening gehouden met:

- De groei zoals die de afgelopen 2 jaar heeft plaats gevonden;
- de intentieovereenkomsten;
- acquisitie gedurende de 1,5 jaar realisatietermijn;
- het feit dat aanbod (ook in aanbouw) nieuwe vraag genereert;
- de ervaringscijfers en analyses van Buck Consultants International.

Hieronder een passage uit de antwoorden van mijn vragen omtrent de oprichting van de deelnemingen BV:

“Wij beschouwen de ontwikkelingen bij BV Campus Vastgoed en BV Ontwikkelbedrijf als één ontwikkeling en daarmee in zowel beleidsmatige als financiële zin als één geheel. Dit is een belangrijke reden om de aandelen van de twee entiteiten onder te brengen in één BV”

Vraag 6

Heb ik goed begrepen dat het raadsvoorstel 44 - behalve op zijn merites zuiver in de zin van de Campus BV - ook opgesteld uit oogpunt van het “totale financiële plaatje” van Campus en Ontwikkelbedrijf?

Antwoord vraag 6

De Campus (kennislandschap) maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. De grond- en vastgoedexploitatie van de Campus is ondergebracht in de BV Campus Vastgoed. De grondexploitatie van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen (werklandschap) in de BV Ontwikkelbedrijf. Het werklandschap en kennislandschap vormen samen de totale gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Hoewel sprake is van 2 aparte BV's met verschillende aandeelhouders, is er sprake van samenhang in de ontwikkeling van het werklandschap en het kennislandschap. Om die reden (en het feit dat wij van beide BV's aandeelhouder zijn) beschouwen wij de ontwikkelingen bij de BV Campus Vastgoed en de BV Ontwikkelbedrijf als één ontwikkeling en daarmee in zowel beleidsmatige als financiële zin als één geheel.

Met het oog op de samenhang in de ontwikkeling van het werklandschap en het kennislandschap is aan de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf voorgesteld een deel van de investeringskosten in het nieuwe vastgoed ten laste te brengen van de grondexploitatie van het Ontwikkelbedrijf. Zie ook blz. 11 Raadsvoorstel: “Mogelijke bijdrage BV Ontwikkelbedrijf in investeringen BV Campus Vastgoed”. De bestuurlijk vertegenwoordigers van de andere aandeelhouders staan positief ten aanzien van dit voorstel, definitieve besluitvorming over het voorstel dient nog plaats te vinden.

Voor wat betreft Brighthouse (kantoren, laboratoria) valt wel een beeld te schetsen van wat daar plaatsvindt.

Vraag 7

Moeten we denken aan een volledig vergelijkbare invulling van kantoren en laboratoria van Brighthouse met de Villa Flora?

Antwoord vraag 7

De invulling van het Brighthouse is naar verwachting grotendeels vergelijkbaar met de huidige gebruikers in de Villa Flora, met dien verstande dat er ook nadrukkelijk mogelijkheden komen voor grotere units voor doorgroeiers (scale-ups).

Vraag 8

Worden er (in verband met het bestrijden van leegstand) ook tijdelijk andere kantoren of toepassingen toegestaan of wordt dit overwogen als er meer leegstand is dan verwacht?

Antwoord vraag 8

Prioriteit heeft het aantrekken van de juiste partijen op de campus, die een bijdrage leveren aan de innovatiekracht en kennisontwikkeling op de campusthema's. Wanneer sprake is van langdurige structurele leegstand kan -in overleg- worden overwogen om een ruimer toelatingsbeleid te hanteren teneinde de leegstandsverliezen te beperken.

Er is afgelopen jaren veel grond verkocht aan grote E-commerce bedrijven in de Noordwesthoek. Dat is natuurlijk goed, maar leidt in bepaalde mate echter ook tot een wat eenzijdige economie en "verblokkendozing".

Vraag 9

In hoeverre zal deze investering van Provincie en gemeente er (mede) toe kunnen bijdragen, dat de verhouding (E-commerce bedrijven of oneerbiedig "blokkendozen") en andere bedrijven (agrologistiek, agrofood, food, maakindustrie) in zekere mate rechtgetrokken gaat worden?

Antwoord vraag 9

De doorontwikkeling, uitbreiding en groei van de campus (het kennislandschap) op het vlak van 'gezonde en veilige voeding' en de komst van het Brightlands Institute for Supply Chain Innovation (BISCI) heeft een positief effect op de ontwikkeling van het werklandschap in de regio Venlo, zoals beschreven in het Plan van aanpak programma Greenport Venlo (2014), en levert een bijdrage aan de economische structuurversterking in (Noord-) Limburg. Met de nabijheid van de campus wordt het werklandschap Greenport Venlo (inclusief Californië, Siberië en Fresh Park) aantrekkelijker voor MKB-bedrijven in de agrofood- en logistieke sector.

Indien meer lokale en regionale MKB-bedrijven een binding met de campus krijgen, komt dit de directe bedrijvigheid in de sectoren agrofood, logistiek en maakindustrie ten goede. De verwevenheid tussen kennisland en werklandschap kan leiden tot een meer evenwichtigere verhouding.

Bladzijde 10:

"Verder zou een mitigatie van het exploitatierisico kunnen plaatsvinden door de ontwikkeling in twee fasen te splitsen. In geval van een tegenvallende exploitatie kan de investering in de tweede fase worden uitgesteld. Echter, er zijn grote voordelen te behalen door het Brighthouse in één keer te bouwen. Naast het gegeven dat één maal bouwen altijd efficiencyvoordelen oplevert, is het zo dat, omdat het om een reeds volledig ontwikkeld concept gaat, zowel in geld (ca. € 1 miljoen) als in tijd (bijna een jaar) veel is te besparen. Bovendien is een gunstige prijsafspraken met de beoogde aannemer gemaakt, doordat (nog) kan worden gebouwd voor de prijs uit 2016, exclusief een beperkte prijsindexering. Deze voordelen wegen naar onze mening op tegen het nadeel van het in principe hogere exploitatierisico."

Vraag 10

Kunt u aangeven wat die "beperkte prijsindexering" inhoudt in geld en risico, en welke invloed dat heeft op de financiële boekhouding van Venlo. M.a.w. waar moet het geld vandaan komen als de bouw prijs nog stijgt, of zit dit deze marge al bij de leningen inbegrepen?

Antwoord vraag 10

In de bouwprijs voor het Brighthouse die in de businesscase is opgenomen en zoals ook nu met de beoogde aannemer is vastgelegd, is de prijsindexering al opgenomen. Voor Brightvillage geldt dat niet, vandaar de term beperkte prijsindexering. Naar verwachting kan een eventuele prijsindexering worden opgevangen binnen de post onvoorzien waar in de businesscase voldoende rekening mee is gehouden. In dat geval is er geen sprake van een effect op de financiële boekhouding van de gemeente Venlo.

Vraag 11

Zijn achtergestelde leningen gangbaar, of is dit meer uitzondering dan regel bij dit soort investeringen?

Antwoord vraag 11

Voor dit investeringsvraagstuk zijn businesscases opgesteld. Deze businesscases zijn ingebracht in de meerjarenbegroting van de BV Campus Vastgoed. Afhankelijk van o.a. de terugbetaalcapaciteit, cashflow en restwaarden gedurende én aan het einde van de (periode van de) businesscases in combinatie met de meerjarenbegroting, is de optimale financieringsstructuur bepaald. Hierbij kunnen verschillende vormen van vermogensverstrekking voorkomen met verschillende vergoedingen en zekerheden. Voor dit investeringsvoorstel is dit de voorgestelde mix van eigen vermogen, een achtergestelde lening en een senior lening. De senior lening kent hypothecaire zekerheid en een rentevergoeding van 3,315%. De achtergestelde lening heeft geen zekerheden, maar komt wel vóór het eigen vermogen in rang, en een rentevergoeding van 6,365%. Het eigen vermogen draagt het grootste risico, want heeft ook geen zekerheden en komt laatste in rang. De vergoeding over het eigen vermogen waarmee is gerekend in de businesscase bedraagt 10%. Deze vergoeding wordt niet uitgekeerd. Achtergestelde leningen zijn een gangbaar financieringsinstrument voor vastgoed investeringen.

Fractie EENLokaal
Leon van den Beucken