

Kwartaalrapportage

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

4 - 2020

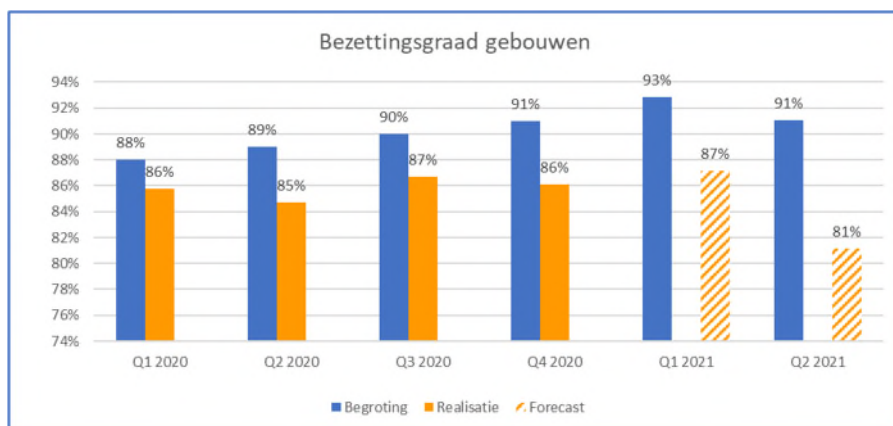
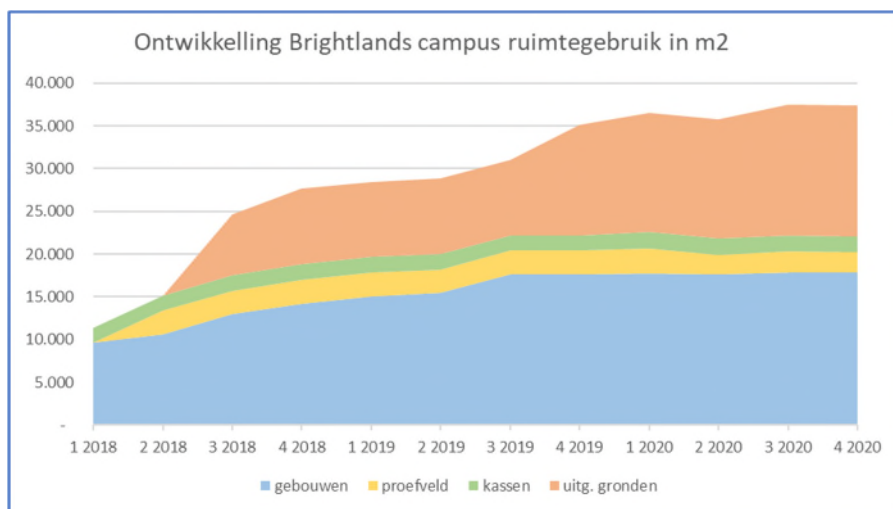


Aandeelhouders:

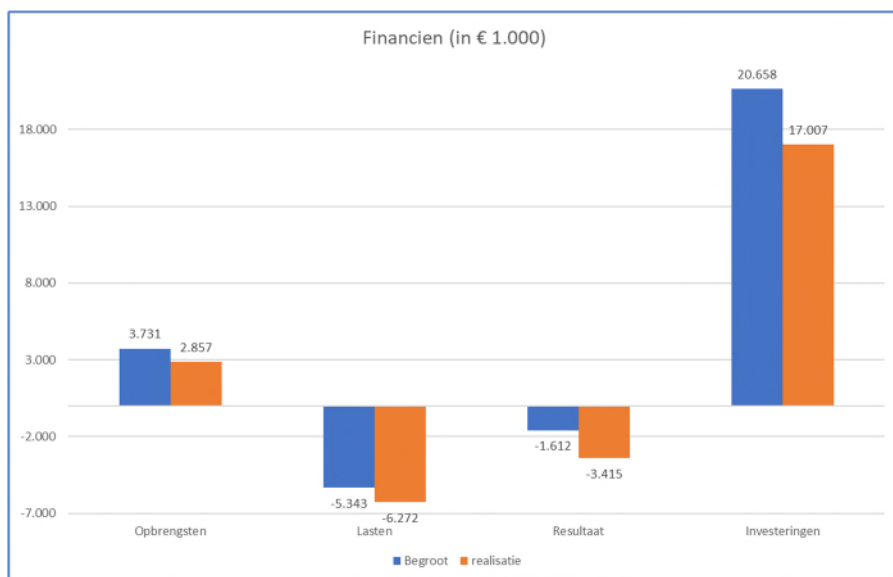
Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Dashboard

1. Ontwikkeling Brightlands Campus



2. Financiën



3. Risicomanagement

Risico's	Kans	Effect	Mitigerende maatregel
Vastgoedexploitatie			
Aanvangsleegstand duurt langer dan gepland (minder huuropbrengsten en beheerskosten kunnen niet worden doorberekend)	G	G	Overleg met Brightlands inzake inzet op acquisitie en aandacht voor kostenbeheersing
Exploitatie dienstverlening			
Kosten exploitatie diensten/faciliteiten zijn niet volledig verrekenbaar door beperkte omvang campus (hoogte exploitatiekosten i.r.t. mogelijke opbrengsten)	H	H	Kostenbeheersing en sturen op groter volume gebruikers op campus.
Ontwikkeling Campus			
De beperkingen van Covid-19 maatregelen hebben effect op zowel de exploitatie als de ontwikkeling van de campus.	H	H	Trachten de gevolgen te beperken door enerzijds aandacht voor kosten, anderzijds aandacht voor klanten. Tevens vasthouden aan lange termijn strategie.
De visie/ambitie van aandeelhouders en campus entiteiten op de campus ontwikkeling loopt niet synchroon	G	H	Een lange termijn strategie voor beide entiteiten opstellen en in 2020 laten vaststellen.
Grondexploitatie			
De campus heeft nog niet die aantrekkingskracht voor investeerders met als gevolg minder gronduitgiften, lagere prijzen, starters hebben weinig financieringscapaciteit voor eigen nieuwbouwplannen	H	H	Meer acquisitie, zelf investeren (op risico) in instapklaar vastgoed.
Onvoorziene kosten of vertraging i.v.m. procedures (bestemmingsplan, vergunningen)	G	G	Tijdig opstarten, zorgvuldig werken
L = Laag; G = gemiddeld; H = Hoog			

4. Toelichting

In deze vierde kwartaalrapportage zal wat uitgebreider worden stil gestaan bij de resultaten over geheel 2020 en de stand van zaken bij aanvang 2021.

Covid19-virus

Het jaar 2020 wordt gekenmerkt door de corona pandemie. De verspreiding van het Covid19 virus en de daaruit voortvloeiende overheidsmaatregelen hebben een diepe impact gehad op zowel het sociaal maatschappelijke leven als ook op de economie. Op de campus is in maart 2020, bij de eerste lock-down geschakeld op het nemen van adequate maatregelen, om het reilen en zeilen zo veilig mogelijk door te kunnen laten gaan. Met de verplichte sluiting van de horeca is overgeschakeld op een beperkte bestel- en uitgiftmogelijkheid. Voor het vergaderen zijn de vergaderruimtes veilig heringericht zodat de 1,5 meter afstand in acht genomen kan worden. Daarmee is het aantal zitplaatsen fors afgenomen. Voor de huurders zijn de vergaderruimtes gratis ter beschikking gesteld om hen te faciliteren om toch veilig op de campus te kunnen werken en vergaderen. Voor derden zijn de vergaderruimtes vanwege de capaciteitsbeperkingen van de 1,5 m afstand tegen een gereduceerd tarief aangeboden.

Met het verplicht/streng advies voor thuiswerken is het dagelijks aantal medewerkers op de campus een stuk minder. Anderzijds zien we dat veel werkzaamheden, zoals in de laboratoria, niet thuis of digitaal kunnen plaats vinden, waardoor er toch altijd sprake is geweest van deels fysieke bezetting op de campus.

Na de versoepeling van de lock-down maatregelen in het derde kwartaal namen de activiteiten op de campus vanaf 1 juli 2020 weer voorzichtig toe maar vielen in het vierde kwartaal weer terug in verband met de tweede lock down.

Dat de corona pandemie effect heeft op de verwachte omzet en resultaat over 2020 behoeft geen betoog. Naar verwachting leidt de pandemie tot een netto verlies van plus minus € 355.000. Het aantal huurders met een betaalachterstand is tot nu toe beperkt gebleven. Enkele huurders hebben de huur opgezegd in verband met economische omstandigheden als gevolg van de pandemie. In afstemming met de aandeelhouders is besloten geen huurkortingen te verstrekken maar huurders te verwijzen naar de kabinetsmaatregelen voor steun aan het bedrijfsleven. Wel zijn huurders tegemoet gekomen middels de gratis vergaderruimtes om zodoende het eco-systeem zoveel mogelijk in stand te houden. Uiteraard alles binnen de corona beperkingen.

Grondgebruik Campus

Vanaf de start van Campus Vastgoed in 2017 is inmiddels 15.238 m² aan gronden uitgegeven voor gebouwen en parkeren, te weten voor Deltastar, 2 parkeerplaatsen en de nieuwbouw van Brighthouse I en Brightworks I.

Daarnaast worden gronden gebruikt voor kassen (eind 2020: 1.907 m²) en proefvelden (2.400 m²) beide in de Boskamer.



Gebouwexploitatie

De Brightlands Campus Greenport Venlo is inmiddels een steeds meer gevestigde naam geworden. De afgelopen jaren is er dan ook sprake van toegenomen belangstelling van bedrijven en instellingen om zich er te vestigen of om er activiteiten te ontplooiën. Vanuit Campus Vastgoed wordt ingezet om dat zo goed mogelijk te faciliteren. De bezetting van de gebouwen is in 2020 redelijk constant gebleven. De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg 86%. Aan het einde van Q4 lopen er voor 287 m² FNO leads die inmiddels allemaal zijn omgezet naar huurcontracten. Een grote huurder van kantoren in de Innovatoren heeft de huur per 1 juli 2021 voor 839 m² opgezegd. De beschikbare voorraad is ultimo Q4 2020 als volgt:

	m2 leeg	leads	opzeggingen	Voorraad
Kantoren	393	28	839	1.204
Box in box	261	119	24	166
Open ruimte	1.621			1.621
Werkplaatsen Brightworks	-	100	-	-100
Studentenstudio's	-	40	40	-
	2.275	287	903	2.891

De beide nieuwbouwprojecten Brighthouse I (kantoren/laboratorium complex) en Brightworks (werkplaatsen) liggen qua planning en budget op schema. Het Brighthouse komt eind tweede kwartaal 2021 beschikbaar voor bewoning, Brightworks I per 1 februari 2021 beschikbaar. Voor Brightworks is inmiddels het eerste huurcontract gesloten en er vinden nog diverse gesprekken met kandidaten plaats. Ook voor Brighthouse vinden er diverse gesprekken plaats met kandidaat huurders.

Financiën

De prognose voor het financieel resultaat over 2020 is ruim € 3,4 miljoen negatief; dat is beduidend lager dan het begrote resultaat van € 1,6 miljoen negatief. Oorzaak is enerzijds een lagere omzet van naar verwachting ca. € 0,8 miljoen. Daarvan is grosso modo € 0,5 miljoen corona gerelateerd. En door een herziene verdeling van de servicekosten tussen huurder en verhuurder is € 262.000 minder aan servicekosten doorbelast. Naast de lagere inkomsten vallen anderzijds de totale lasten ca. € 0,9 miljoen hoger uit. Dat is de resultante van ongeveer € 0,4 miljoen lagere operationele kosten en afgerond € 1,4 miljoen vanwege afschrijvingen en waardedaling van de gebouwen (o.b.v. taxatiewaarde). Hierna lichten we dat nog wat verder toe.

Naast de effecten van de pandemie werden wij in 2020 geconfronteerd met een aantal onvoorziene uitgaven. Storingen, achterstallig onderhoud en noodzakelijke aanpassingen (zowel bouwkundig als aan de installaties) hebben in 2020 geleid tot extra uitgaven. Voor de servicekosten van de Villa Flora en Innovatoren heeft een herverdeling van kosten tussen huurder en verhuurder plaatsgevonden. Een deel van deze aanpassingen hebben een structureel karakter. Deze extra uitgaven/kosten zijn deels opgevangen door bezuinigingen en het doorschuiven van gepland onderhoud, maar leiden netto toch nog tot een extra last in 2020 van ruim € 426.000.

De directe lasten wijken € 382.000 positief af van de begroting. Onvoorziene tegenvallers op de exploitatie in verband met onderhoud gebouwen en noodzakelijke aanpassingen vallen deels weg tegen bezuinigingen en lagere lasten (waarvan € 135.000 corona gerelateerd), doorgeschoven activiteiten en overige afwijkingen op kostenbudgetten.

Naast de hogere kosten is er € 350.000 onvoorzien geïnvesteerd in de Villa Flora vanwege diverse aanpassingen, waaronder de toiletten (in verband met de vele storingen), het klimaatsysteem en aan de box in boxen. Door deze investeringen en een aanpassing van de onderhoudskosten is er in de jaarlijkse taxatie sprake van een waardedaling van de Villa Flora (kosten nemen toe terwijl de huuropbrengsten niet toenemen). De totale waardedaling op alle beleggingen bedraagt afgerond € 1,6 miljoen, waarvan € 1,3 miljoen voor de Villa Flora en € 0,3 miljoen voor de Raad van Arbeid. De post afschrijvingen daarentegen valt ca. € 0,2 miljoen lager uit doordat andere investeringen zijn uitgesteld.

Omdat Campus Vastgoed BV is nog niet winstgevend is, is ze voor haar liquiditeitspositie afhankelijk van agiostortingen van haar aandeelhouders. Vanwege het mindere resultaat en de onvoorziene investeringen heeft in 2020 ten opzichte van de planning al een additionele agiostoring uit het eerder afgesloten financieringsarrangement plaatsgevonden van € 322.000. De overige benodigde middelen zullen aan de hand van de begroting 2021 beschikbaar komen.

Operationeel

Nieuwbouw Brighthouse (kantoren/laboratoria) en Brightworks (werkplaatsen)

Ondanks de coronapandemie zijn de nieuwbouwprojecten van Brighthouse en Brightworks voorspoedig verlopen. Uitval van medewerkers door ziekte of quarantaine, noch problemen met materiaalleveringen, hebben tot vertragingen geleid. Het voordeel van een ervaren bouwplaat die eerder de Brighthouse in Geleen hebben gebouwd, heeft zich uitbetaald in een vrijwel foutloos en geolied bouwproces. Ook de bouw van Brightworks door lokale bouwonderneming Peters Bouw is uitstekend verlopen. Dit resulteert in een oplevering van deze gebouwen resp. Brighthouse medio 2021 en Brightworks medio Q1 2021. Via Brightlands wordt volop ingezet op de acquisitie van (nieuwe) huurders voor kantoorruimte, laboratoria en werkplaatsen.

Veiligheid Sint Jansweg

De veiligheid op de belangrijkste toegangsweg naar de campus was ver onder de maat. De hoge snelheid van auto's en het ontbreken van fiets- en voetpaden was aanleiding om bij de gemeente Venlo aan de bel te trekken. Uiteindelijk is met een gemeentelijke subsidie voor de helft van de kosten de Sint Jansweg tot de Innovatoren opnieuw geasfalteerd, met verkeersdrempels, fietsstroken en een verhard voetpad vanaf de bushaltes.

Uitbreiding parkeerplaatsen bij Villa Flora

Conform planning is in het voorjaar van 2020 de extra parkeerplaats in het bos bij de Villa Flora opgeleverd. In het huidige bestemmingsplan was op deze plaats al een nieuwe parkeerplaats voorzien.



Aanleg Villafloraweg

Om de percelen rondom de Villa Flora te kunnen ontwikkelen is een rondweg aangelegd. Daarmee worden het nieuwe Brightworks gebouw en toekomstige uitbreidingen ontsloten. Tevens zijn er dassenroosters aangebracht ten behoeve van goed faunabeheer.

Sloop taluds proefvelden

In de Boskamer zijn de taluds bij de proefvelden gesloopt ten behoeve van de verdere uitbreiding van de proefvelden, en uit te geven kavels voor nieuwe bebouwing in de toekomst.

Glasvezelnetwerk aangelegd

In de tweede helft van 2020 is Campus Vastgoed samen met haar leveranciers van start gegaan met het aanleggen en vernieuwen van het gehele glasvezelnetwerk op de campus. Na controle en doormeting van de ten tijde van de Floriade aangelegde glasvezelleiding was namelijk gebleken dat deze onbruikbaar en onherstelbaar was. Na oplevering in Q1 2021 is er 1 een nieuwe hoofdring met 3 lussen, volledig redundant ontsloten, zodat de gehele campus voorzien is van een goed werkend glasvezel netwerk met voldoende capaciteit voor de toekomst.

Onderhoud bossen Campusterrein

Ongeveer de helft van het 60 hectare grote campusterrein bestaat uit bos dat eigendom is van Staatsbosbeheer. In 2020 is Staatsbosbeheer gestart met periodiek groot onderhoud in de bossen op het campusterrein.

Signing Innovatoren

Om de herkenbaarheid van de Brightlands campus en de aldaar gevestigde bedrijven te vergroten is er bij de gemeente Venlo vergunning aangevraagd om belettering aan te kunnen brengen op de Innovatoren. Dat heeft er toe geleid dat vanaf eind 2020 de namen Brightlands en die van verschillende huurders vanaf de A73 zichtbaar zijn.

Fietsenstalling

In 2020 zijn de voorbereidingen getroffen voor de aanleg van een fietsenstalling ten behoeve van de Innovatoren. In Q1 2021 zal deze fietsenstalling opgeleverd worden.

Shuttle service

De Provincie heeft besloten de OV-buslijn 70 van Arriva per december 2020 op te heffen wegens te weinig gebruik van deze buslijn. Enkele bedrijven op Greenport Venlo (VidaXL, PVH, Michael Kors) maakte al reeds gebruik van een eigen shuttlebus naar de Sint Jansweg. Met het vervallen van de OV-lijn 70 is ook Brightlands Campus Greenport Venlo aangesloten bij deze shuttle servicedienst. Deze shuttlebus vervoert nu de medewerkers van het station in Venlo naar de aangesloten bedrijven op Greenport dus ook bij Brightlands Campus Greenport Venlo en weer terug. Via een webapp is de shuttlebus te reserveren en kunnen medewerkers er gratis gebruik van maken.

Campus app

Via de campus app worden de campusbewoners op de hoogte gehouden van vastgoed gerelateerde ontwikkelingen en facilitaire zaken die van belang zijn voor de campusbewoners. Maar ook kunnen de campusbewoners hun interesses, kennis en vragen delen met de mede campusbewoners. Er zijn meerdere mogelijkheden namelijk het melden van een probleem of service aanvraag tot het eenvoudig reserveren van een vergaderruimte. Inmiddels hebben bijna 450 campusbewoners de app gedownload.



Q-Food aangepast tbv Horeca vergunning

Al ruim een jaar loopt er een aanvraag voor een campus brede horecaverunning. Om aan de gestelde voorwaarden te kunnen voldoen zijn er een aantal fysieke aanpassingen uitgevoerd afgelopen jaar. Zo is o.a. het Q-food restaurant in de Villa Flora uitgerust met schuifbare glazen wanden. Wij hopen de horecaverunning Q2 2021 rond te hebben.

Elektrische Laadpalen

Gedurende Q3 en Q4 2020 heeft er een aanbesteding plaatsgevonden t.b.v. elektrische laadpalen bij de Innovatoren en Villa Flora. In het eerste gedeelte van 2021 zullen beide gebouwen voorzien worden van 5 dubbele intelligente laadpalen, welke voorzien zijn van alle moderne technieken. De laadpalen worden als een tankstation geëxploiteerd waarmee ontmoedigd wordt dat gebruikers van elektrische auto's na het laden de laadplaats de rest van de dag als parkeerplaats bezet houden.

Campus ICT Managed Connectivity

In 2020 heeft er een project plaatsgevonden ten behoeve van het verbeteren van de indoor Mobiele Bereikbaarheid. De mobiele providers zijn onvoldoende bereikbaar wanneer men, buiten bereik van WIFI, gebruik wil maken van het 3G of 4G netwerk. Dit project is momenteel ON HOLD gezet teneinde de begroting 2021 en verder niet te belasten.

Vergaderen en evenementen op de campus

Er is een in 2020 een taskforce opgezet om de bezettingsgraad van de vergaderruimtes, het cookinglab en evenementen te verhogen. Zodra de corona omstandigheden het weer toelaten om terug te keren naar het normale, zullen we met de ideeën direct enthousiast aan de slag gaan om de bezettingsgraad te verhogen. Tijdens het van kracht zijn van de corona maatregelen is een alternatieve horecamethode opgezet, te weten afhaalmogelijkheden op bepaalde tijden en het bezorgen van catering in vergaderruimtes. Ook heeft de campus haar bewoners gefaciliteerd in het aanbieden van grotere vergaderruimtes waar de 1 ½ meter regel gehanteerd kan worden.



