

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

Onderwerp	Investeringsvoorstel uitbreiding huisvesting Brightlands Campus Greenport Venlo	team RGVASG
raadsnummer 2019	44	registratienummer 1508752
collegevergadering	20 augustus 2019	steller F. Arts
d.d.		doorkiesnummer +31 77 3596491
raadsvergadering	9 oktober 2019	e-mail f.arts@venlo.nl
d.d.		datum 10 juli 2019
fatale termijn		bijlage(n) 1
programma	Welvarend Venlo	datum verzonden
portefeuillehouder	E. Boom	

Voorstel om te besluiten

1. Kennis te nemen van de voorgenomen investeringen in nieuw vastgoed door BV Campus Vastgoed Greenport Venlo;
2. Instemmen met ons voorgenomen besluit tot het verstrekken van een (achtergestelde) lening van € 4,4 miljoen aan BV Campus Vastgoed tegen een rente van 6,365 % en onder nader te benoemen voorwaarden, waaronder een verbod op aflossing gedurende de eerste vijf jaren en onder de (opschortende) voorwaarde dat de Provincie Limburg voor de overige benodigde financiering zorg draagt;
3. De rente-opslag van 3,365% jaarlijks toe te voegen aan het weerstandsvermogen van de gemeente, ter afdekking van het financieringsrisico op deze achtergestelde lening;
4. De begroting conform beslispunten 2. en 3. budgettair neutraal te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

De BV Campus Vastgoed Greenport Venlo verzoekt haar aandeelhouders een besluit te nemen over een investeringsvoorstel voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed op de Campus, het zgn. Brighthouse (kantoorunits en laboratoria) en Brightvillage (werkplaatsunits). Het betreft een majeure investering die noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van de Brightlands Campus maar kent ook (financiële) risico's. De financiering van deze voorgenomen investering vindt plaats door de Provincie en de gemeente Venlo gezamenlijk. In dit kader wordt uw raad voorgesteld er mee in te stemmen dat de gemeente Venlo een achtergestelde lening ad € 4,4 miljoen verstrekt en de rente-opslag van 3,365% jaarlijks toe te voegen aan het weerstandsvermogen van de gemeente (€ 148.000,00 per jaar).

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Rapport Buck consultants "vastgoed op de Brightlands Campus" (vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie)	..
2.
3.
4.
5.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Wij vragen uw raad te besluiten:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen investeringen in nieuw vastgoed door BV Campus Vastgoed Greenport Venlo;
2. Instemmen met ons voorgenomen besluit tot het verstrekken van een (achtergestelde) lening van € 4,4 miljoen aan BV Campus Vastgoed tegen een rente van 6,365 % en onder nader te benoemen voorwaarden, waaronder een verbod op aflossing gedurende de eerste vijf jaren en onder de opschortende voorwaarde dat de Provincie Limburg voor de overige benodigde financiering zorg draagt;
3. De rente-opslag van 3,365% jaarlijks toe te voegen aan het weerstandsvermogen van de gemeente, ter afdekking van het financieringsrisico op deze achtergestelde lening.
4. De begroting conform beslispunten 2 en 3 budgettair neutraal te wijzigen.

2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

In februari 2017 is de vervlechting van de diverse entiteiten binnen de Noord-Westhoek (nu Greenport Venlo) gerealiseerd. Vanaf dat moment is er sprake van drie entiteiten waarvan de gemeente Venlo aandeelhouder is. Samen met de provincie Limburg, de gemeente Horst aan de Maas en de gemeente Venray is de gemeente Venlo aandeelhouder van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Daarnaast is de gemeente Venlo samen met de Provincie Limburg zowel aandeelhouder van de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo als commanditair vennoot van de CV Campus Vastgoed Greenport Venlo.

Zowel de BV Ontwikkelbedrijf als de BV Campus Vastgoed zijn gestart met een neutrale grondexploitatie, waarbij bij de BV Campus Vastgoed de kanttekening is geplaatst dat de Campus-exploitatie slechts de optelsom was van de bestaande gebouwenexploitaties (Villa Flora en Innovatoren), het ontwikkelen van een campus, met al haar (noodzakelijke) voorzieningeninvesteringen was nog niet meegenomen in de exploitatie.

In de context van de korte historie van de Greenport Venlo sinds de vervlechting en in het bijzonder van de positieve ontwikkeling binnen de beide BV's (Campus en Werklandschap), waarbinnen Venlo een niet onbelangrijk aandeelhoudersbelang heeft, mag nu geconstateerd worden dat inmiddels de nodige successen zijn geboekt. De voorspoedige ontwikkeling van de programmatische invulling van de Villa Flora, de inmiddels volledige invulling met huurders van de Innovatoren en de voorspoedige verkoop van (grote) bedrijfskavels binnen het Werklandschap zijn voorbeelden hiervan.

De Brightlands Campus Greenport Venlo ontwikkelt zich zeer krachtig, waarbij echter de onrendabele top op de investeringen de eerste jaren nog extra inspanningen vraagt van de

Raadsvoorstel - onderbouwing

aandeelhouders. De provincie neemt hierin ook haar verantwoordelijkheid. Ten tijde van de vervlechting is aangegeven dat de eerste 10 jaar van een campusontwikkeling gepaard gaan met negatieve exploitatie resultaten en investeringen met een onrendabele top. De spin-off van die investeringen gericht op onderzoeksresultaten, startups en innovaties is niet op voorhand financieel te kwantificeren maar voegt ontegenzeggelijk waarde toe aan de Kenniseconomie van Venlo.

3. Relatie met programma

Programma Welvarend Venlo met als programmaliijn Economie: het versterken van de regionale economie door stimuleren van bedrijvigheid en werklocaties.

4. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Een verdere ontwikkeling van de Brightlands Campus past in ons lokaal economisch beleid (waaronder het Economisch Uitvoeringsprogramma) en het regionaal economisch beleid (waaronder de Regionale Investeringsagenda). De profilering op agrofood past bij de economie (structuur, bedrijvigheid en werkgelegenheid) van onze gemeente en regio en zorgt voor een onderscheidend vermogen binnen de provincie, op Rijksniveau en zelfs internationaal niveau. Een sterke campus zorgt voor een verdere triple helix samenwerking, verdere verbinding tussen campus en regionaal MKB en meer gelegenheid tot het leggen van verbindingen naar logistiek, maakindustrie en vrijetijdseconomie.

5. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

De BV Campus Vastgoed verzoekt haar aandeelhouders een besluit te nemen over een investeringsvoorstel voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed op de Campus, het zgn. Brighthouse (laboratoria en kantoorunits) en Brightvillage (werkplaatsunits). Het betreft een majeure investering die noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van de Brightlands Campus. De financiering van deze voorgenomen investering vindt plaats door de Provincie en de gemeente Venlo gezamenlijk. In dit kader wordt uw raad voorgesteld een achtergestelde lening ad € 4,4 miljoen te verstrekken. De financieringsstructuur wordt in dit voorstel nader toegelicht in onderdeel B van de financiële paragraaf van dit voorstel.

Het verstrekken van geldleningen betreft ingevolge de Gemeentewet een bevoegdheid van het college. In het Treasurystatuut is bepaald dat leningen boven de twee ton een autorisatie van de raad behoeven. De gemeente mag leningen verstrekken mits dit gebeurt uit hoofde van de publieke taak, die wordt bepaald door de gemeenteraad. In de programmabegroting en in eerdere besluitvorming wordt aangetoond dat de ontwikkelingen m.b.t. de campus door uw raad worden aangemerkt als publieke taak.

6. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Economisch belang

Vanuit economisch perspectief kan over de ontwikkeling van de Brightlands Campus het volgende worden opgemerkt:

Na afloop van de Floriade is, op initiatief van de provincie én de Universiteit Maastricht (UM) fors ingezet op een nieuwe regionale focus van gezondheid, gezonde en veilige voeding waarbij onderzoek, innovaties en startups leidend zijn. Dat heeft er toe geleid dat er niet alleen een nieuwe governance-structuur is ingericht maar dat ook forse

Raadsvoorstel - onderbouwing

investeringen zijn gedaan in de regio Noord Limburg. Specifiek ook op de Brightlands Campus door de provincie en de UM. Het ligt in de lijn der verwachting dat er ook vanuit de Regiodeal nieuwe investeringen zich gaan voordoen op de Brightlands Campus.

Bij de besluitvorming over de vervlechting van de diverse entiteiten binnen Greenport (begin 2017) heeft de gemeente Venlo zich expliciet uitgesproken dat zij aandeelhouder (24%) wil zijn in de BV Campus Vastgoed, samen met de provincie (76 %). In het raadsvoorstel m.b.t. de vervlechting is ook duidelijk aangegeven dat een exploitatie van de Campus Vastgoed BV de komende jaren verliesgevend zal zijn vanwege de forse en soms onrendabele investeringen die nodig zijn om toe te groeien naar een volwaardige Brightlands Campus.

Het is dan ook niet wenselijk dat Venlo, n.a.v. het voorstel aan de aandeelhouders voor realisatie van nieuwe vastgoed op de Campus en het daarmee samenhangende financieringsvraagstuk, een heroverweging maakt ten aanzien van haar positie binnen de BV Campus Vastgoed.

Vanuit het economisch perspectief voor Venlo en de regio wordt een verdere ontwikkeling van de campus met nieuw vastgoed onderschreven ondanks dat er sprake zal zijn van een leegstandsrisico. Op verzoek van de provincie heeft Buck consultants een rapport opgesteld over "vastgoed" op de Brightlands Campus. Het Buck rapport onderschrijft op basis van een marktverkenning dat er behoefte is aan nieuwe onderzoek locaties, kantoren en werkplaatsen. Het afgelopen jaar hebben zich meerdere partijen gemeld bij de BV Brightlands Campus én de BV Campus Vastgoed, voor onderzoeks-, kantoor- en werkplaatsruimte. Tevens is het een feit dat de huidige bezetting in de Villa Flora het maximum bereikt. De tot nu toe getoonde belangstelling wordt, voor zover mogelijk, thans omgezet naar intentieovereenkomsten in de aanloop naar definitieve huurovereenkomsten zodra de nieuwe voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

In het concept van een nieuw Campusgebouw worden ook mogelijkheden geboden voor kantoorruimten. Deze kantoorruimten zijn wel gekoppeld aan het Campusconcept en conflicteren niet met het kantorenaanbod elders in Venlo.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De BV Campus Vastgoed Greenport Venlo en mede-aandeelhouder de Provincie Limburg.

8. Financiële paragraaf

- Businesscases ontwikkelen huisvesting Campus

De businesscases gaan uit van het scenario waarin de BV zelf tot realisatie van nieuwe gebouwen (nl. een kantoorgebouw/lab van 7.500 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) en enkele werkplaatsen van 1.090 m² vvo) overgaat en de financiering van de investering in z'n geheel plaatsvindt door de provincie en de gemeente samen.

Investeringen

De investeringskosten voor het Brighthouse (labs en kantoren) en Brightvillage (werkplaatsen) kunnen afgerond als volgt worden gespecificeerd.

Raadsvoorstel - onderbouwing

	Brighthouse	Brightvillage	Totaal
Gebouw	€ 17,45	€ 1,55	€ 19,00
Parkeren	€ 0,73	-	€ 0,73
Terrein infra	€ 1,09	€ 0,52	€ 1,61
ICT	€ 0,41	€ 0,10	€ 0,51
Inbouwpakket	€ 0,74	-	€ 0,74
Totaal	€ 20,42	€ 2,17	€ 22,59

Naast de stichtingskosten voor de gebouwen zijn er voor het Brighthouse aanvullende parkeervoorzieningen nodig. Voor ontsluiting van de gebouwen en inrichting van de terreinen wordt een budget geraamd van € 1,6 miljoen, die in het jaar van investeren tot een afwaardering leiden aangezien hier geen directe opbrengsten tegenover staan. De grondexploitatie voorziet ook niet in deze investeringen. De investeringen voor parkeren, ICT en inbouwpakketten betreffen revolverende investeringen door de bijdrage van huurders.

Bij de bouw van het Brighthouse en Brightvillage worden diverse duurzaamheidsmaatregelen toegepast (o.a. een all-electric verwarmd gebouw, zonnepanelen en een warmtepomp). Het voorliggende investeringsvoorstel biedt (in zowel tijd als financiële zin) nagenoeg geen ruimte meer voor C2C-toepassingen in de ontwikkeling van Brighthouse en Brightvillage.

- Financiering

Voor de financiering heeft de BV Campus verschillende scenario's onderzocht en zijn verscheidene marktpartijen en een bank geconsulteerd. Hierbij is in de huidige fase van de ontwikkeling van de campus het zelf ontwikkelen van nieuw vastgoed met financiering door de aandeelhouders de meest voor de hand liggende optie.

Beide businesscases zijn ingebracht in de meerjarenbegroting van de vennootschap. Hier is onderzocht wat de draagkracht van de vennootschap is ten aanzien van het kunnen betalen van rente en aflossing en is de financieringsstructuur bepaald.

	Lening	Rente
Senior financiering	€ 13.200.000	3,315%
Achtergestelde lening	€ 4.400.000	6,365%
Eigen vermogen	€ 4.400.000	n.v.t.
	€ 22.000.000	

Voorgesteld wordt dat Venlo de achtergestelde lening ad € 4,4 miljoen verstrekt. De gemeente mag leningen verstrekken mits dit gebeurt uit hoofde van de publieke taak, die wordt bepaald door de gemeenteraad. In de programmabegroting en in eerdere besluitvorming wordt aangetoond dat de ontwikkelingen m.b.t. de campus door uw raad worden aangemerkt als publieke taak.

De Provincie zal zowel de senior lening van € 13,2 miljoen verstrekken als ook het meest risicodragende eigen vermogen in de vorm van een agiostorting (een storting in het eigen vermogen) ad € 4,4 miljoen. Hiermee voorziet de Provincie in 80% van de benodigde financiering van de businesscase en Venlo in 20%. Dat de lening van Venlo achtergesteld is houdt in dat deze in rang achter alle concurrente schuldeisers wordt gesteld, maar wel voorrang zal hebben op het door de aandeelhouders ingebracht risicodragend kapitaal

Raadsvoorstel - onderbouwing

(agio). Over de achtergestelde lening wordt een rente vergoed van 6,365%. Dit rentetarief dekt in ruime mate de in Venlo gehanteerde omslagrente van 3% af. Voorgesteld wordt de opslag van 3,365% jaarlijks toe te voegen aan het weerstandsvermogen ter afdekking van het financieringsrisico op deze achtergestelde lening. Het betreft € 148k per jaar. De te ontvangen rente en storting in het weerstandsvermogen zal in de begroting worden verwerkt.

Bij het verstrekken van de achtergestelde lening is er geen direct effect op de solvabiliteit van de gemeente Venlo. Het jaarlijks toevoegen van de opslag leidt tot een kleine verbetering van de solvabiliteit. De netto schuldquote daalt met circa 1%, op de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen heeft het verstrekken van de achtergestelde lening geen effect. De businesscase en de scenarioanalyses en voorgestelde financieringsstructuur geven op dit moment geen aanleiding om het risicoprofiel te vergroten, waardoor er geen effect is op de ratio weerstandsvermogen. In geval van een faillissement van de BV zal de lening volledig afgeboekt moeten worden, wat leidt tot een daling van de solvabiliteit van circa 1%. De lening kan worden gefinancierd uit het huidige liquide middelensaldo, hiervoor hoeft geen nieuwe lening te worden aangetrokken.

Het door de Provincie in te brengen agio van € 4,4 miljoen draagt ten opzichte van de achtergestelde lening meer risico én over dit agio wordt geen dividend vergoed.

Rendement

Met inachtneming van de voorgestelde financieringsstructuur is er sprake van sluitende / rendabele businesscases.

- Meerjarenbegroting

De voorliggende investeringsvoorstellen leiden tot een aanpassing van de meerjarenbegroting 2018-2023 van de BV Campus Vastgoed.

BV Campus Vastgoed Greenport Venlo	(x€ 1.000)					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Inkomsten						
Netto omzet verkoop grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wijziging in voorraden gereed product	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Resultaat grondexploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige inkomsten						
- Huuropbrengsten	€ 1.222	€ 1.714	€ 2.125	€ 2.773	€ 3.385	€ 3.723
- Opbrengsten dienstverlening	€ 705	€ 1.125	€ 1.316	€ 1.527	€ 1.609	€ 1.698
- Overige opbrengsten	€ 32	€ 71	€ 70	€ 69	€ 28	€ -
Totaal inkomsten	€ 1.959	€ 2.911	€ 3.512	€ 4.369	€ 5.022	€ 5.421
Uitgaven						
Afschrijvingen	€ -474	€ -1.809	€ -2.333	€ -231	€ -217	€ -210
Overige waardeveranderingen vast activa	€ -1.141	€ -366	€ -	€ -	€ -	€ -
Organisatiekosten	€ -679	€ -596	€ -608	€ -620	€ -633	€ -645
Exploitatiekosten vastgoed	€ -1.817	€ -879	€ -1.025	€ -1.097	€ -1.275	€ -1.322
Kosten dienstverlening	€ -	€ -1.584	€ -1.720	€ -1.611	€ -1.594	€ -1.690
Totaal uitgaven	€ -4.111	€ -5.235	€ -5.686	€ -3.561	€ -3.718	€ -3.867
Operationeel resultaat	€ -2.152	€ -2.324	€ -2.174	€ 808	€ 1.304	€ 1.554
Financiële baten en lasten	€ 17	€ -150	€ -160	€ -1.038	€ -924	€ -913
Resultaat voor belasting	€ -2.135	€ -2.474	€ -2.334	€ -230	€ 380	€ 641

Raadsvoorstel - onderbouwing

De geprognostiseerde resultaten laten ten opzichte van de oorspronkelijke meerjarenraming alleen in 2020 nog een groter verlies zien. In dat jaar worden immers de € 1,6 miljoen voor ontsluiting van de gebouwen en inrichting van de terreinen direct afgewaardeerd, aangezien hier geen directe opbrengsten tegenover staan. Dit wordt afgedekt door de aanvullende agiostortingen door de aandeelhouders waartoe reeds eerder is besloten. De prognose 2021 is minder negatief dan oorspronkelijk, terwijl de prognoses vanaf 2022 zelfs zwarte cijfers laten zien. Dit wordt met name veroorzaakt door de mogelijkheid om overhead te verdelen over 4 gebouwen in plaats van 2 gebouwen.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen investeringen in nieuw vastgoed door BV Campus Vastgoed Greenport Venlo;
2. Instemmen met ons voorgenomen besluit tot het verstrekken van een (achtergestelde) lening van € 4,4 miljoen aan BV Campus Vastgoed tegen een rente van 6,365 % en onder nader te benoemen voorwaarden, waaronder een verbod op aflossing gedurende de eerste vijf jaren en onder de opschortende voorwaarde dat de Provincie Limburg voor de overige benodigde financiering zorg draagt;
3. De rente-opslag van 3,365% jaarlijks toe te voegen aan het weerstandsvermogen van de gemeente, ter afdekking van het financieringsrisico op deze achtergestelde lening.
4. De begroting conform beslispunten 2 en 3 budgettair neutraal te wijzigen.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	niet
Financiële risico's en aspecten	wel
Inhuur externen / derden	niet
Economische risico's	wel
Maatschappelijke risico's	niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	wel
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	niet
Overige strategische risico's	wel

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Risico's en mitigerende maatregelen

Bij elk project is er sprake van interne en externe risico's die het project negatief kunnen beïnvloeden. Brightlands Campus Greenport Venlo is nog jong en in ontwikkeling waardoor de campus een hoog marktrisico kent en er nog diverse onzekerheden zijn. De voornaamste risico's bestaan uit de projectrisico's, het leegstandsrisico en de waardeontwikkeling.

Raadsvoorstel - onderbouwing

- De projectrisico's bestaan uit het uitlopen in tijd en het overschrijden van het investeringskrediet. Aangezien het Brighthouse al twee keer gebouwd is (op de Brightlands Chemelot Campus) en er al afspraken met de betrokken partijen gemaakt zijn, worden hier minder projectrisico's verwacht dan bij een "nieuw" project, zowel in tijd als in geld. Het Brightvillage wordt gefaseerd ontwikkeld waardoor hier ook de risico's lager zijn.
- Leegstandsrisico Brighthouse: het hiervoor vermelde Buck rapport onderschrijft op basis van een marktverkenning dat er behoefte is aan nieuwe onderzoek locaties, kantoren en werkplaatsen. Volstaan zou kunnen worden met ca 5000 m2 vvo terwijl Campus Vastgoed BV in dit voorstel een voorschot neemt op een verdere groei naar 7500 m2 vvo én 1090m2 vvo werkplaatsen. Het realiseren van het Brighthouse betekent voor de campus een toename van 50% in het aantal vierkante meters te verhuren VVO. Aangezien het Brighthouse niet gefaseerd gebouwd kan worden, zal na realisatie in eerste instantie gedeeltelijke leegstand ontstaan. Bovendien zal de tijd moeten uitwijzen of het gebouw conform de prognose met huurders gevuld wordt. 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. Vanaf jaar 11 wordt rekening gehouden met een verhouding 60% lab en 40% kantoor. Nieuwe partijen voor labs zullen bij voorkeur worden gehuisvest in dit gebouw, zodat het gebouw in gebruik optimaal benut wordt. In de businesscase is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij drie scenario's met tegenvallende bezettingen zijn doorgerekend. In alle scenario's blijft de investering rendabel.

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.

- Leegstandsrisico Brightvillage: aangezien gefaseerde uitvoering een van de randvoorwaarden is die gesteld wordt aan de conceptontwikkeling van de werkplaatsen, is het leegstandsrisico voor Brightvillage minder. Dit neemt niet weg dat op het moment dat het concept in zijn geheel gerealiseerd is continuïteit van huurcontracten noodzakelijk is.
- Tegenovergestelde van het leegstandsrisico is het risico van niet bouwen. Indien er geen nieuw vastgoed komt kan de ambitie van de campus niet gehaald worden en is er het risico op stagnatie van de gehele campusontwikkeling. Worstcase zou dat zelfs tot gevolg kunnen hebben dat een aantal partijen de campus gaat verlaten wegens gebrek aan geschikte ruimte. De voorliggende investering draagt bij aan het rendabel(er) houden van het reeds in de BV geïnvesteerd vermogen en moet dan ook niet gezien worden als alleen een investering in vastgoed, maar als een investering in de campus in zijn geheel.

Raadsvoorstel - onderbouwing

- In de businesscase wordt uitgegaan van een neutrale waardeontwikkeling ofwel een neutraal indirect rendement. Immers de opbrengstwaarde van het vastgoed aan het einde van de looptijd van de businesscase over 30 jaar (i.e. de exit yield) is gelijkgesteld aan de stichtingskosten. In de jaarrekeningen zal de waarde van het gebouw telkens worden gebaseerd op de marktwaarde uitgevoerd door een externe taxateur. Het kan dus zijn dat de waardeontwikkeling in de jaren kan afwijken ten opzichte hetgeen is gehanteerd in deze businesscase. Een negatieve afwijking zal ten laste van het jaarresultaat komen en positieve waardeontwikkelingen, voor zover zij de stichtingskosten overstijgen, ten gunste van een herwaarderingsreserve. In feite zal een daadwerkelijke exit bepalen wat het gerealiseerde resultaat op de waardeontwikkeling op dat moment zal zijn.
- Risico's achtergestelde lening: Door het verstrekken van de lening wordt het totaal van het aan de BV verstrekt kapitaal waarover risico wordt gelopen (de exposure) vergroot. Echter van belang voor de risicobeheersing is dat de lening wordt verstrekt aan een eigen deelneming waar Venlo zelf voor 24% aandeelhouder is en daarmee aanmerkelijke invloed heeft op het uit te voeren beleid en het financieel beheer van de BV. Bovendien heeft de gemeente aan de Provincie een zeer betrouwbare en financieel solvabele mede-aandeelhouder. Naast deze belangrijkste beheersmaatregel geldt ook de in maart 2019 opgerichte BV Deelnemingen Greenport gemeente Venlo (hierna: participatie BV) als substantiële buffer die ervoor zorgdraagt dat de kans op afwaardering van de lening gering is. Aan deze achtergestelde lening worden wel nadere voorwaarden verbonden, waaronder de voorwaarde dat de lening de eerste 5 jaar niet aflosbaar is.
- Los van de financiering ligt het risico van de exploitatie ook voor 24% bij de gemeente Venlo als aandeelhouder (via de participatie BV) in de BV Campus Vastgoed. Dat risico is inherent aan de investering door de BV. Het zou alleen te voorkomen zijn als BV Campus Vastgoed een dochtervennootschap zou oprichten, waarin de nieuwbouw wordt ondergebracht en waarvan de gemeente Venlo geen aandeelhouder is. Echter, dat zou inhouden dat de gemeente zich feitelijk onttrekt aan haar verantwoordelijkheid als deelnemer in de ontwikkeling van de Campus. Vanuit de provincie bezien is het logisch om de gemeente aan te spreken op het nemen van een deel van die verantwoordelijkheid. Ook om deze reden wordt voorgesteld om niet in te zetten op alternatieve scenario's waarbij de gemeente geen rol speelt in de nieuwe ontwikkelingen.
- 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 prijsafsprake 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.
- Ten behoeve van de BV Campus Vastgoed is door een advocatenkantoor onderzocht of de BV als aanbestedende dienst moet worden aangemerkt. Zowel

Raadsvoorstel - onderbouwing

door het advocatenkantoor als ook door de interne aanbestedingsjurist van de gemeente Venlo is geconcludeerd dat geen (Europese) aanbestedingsplicht aanwezig is.

Voor Venlo wordt een deel van bovengenoemde (financiële) risico's gemitigeerd binnen de in maart 2019 opgerichte participatie BV. Een eventuele daling van de nettovermogenswaarde van de BV Campus Vastgoed als gevolg van tegenvallende ontwikkelingen m.b.t. het Brighthouse kan worden gecompenseerd met een stijging van nettovermogenswaarde (NVW) van de BV Ontwikkelbedrijf. Zodoende beïnvloedt het de waardering van de participatie BV niet en raakt dit het resultaat van de gemeente Venlo niet. Het gaat hier over mutaties NVW ten opzichte van 01-01-2019. De meerjarenbegroting van het Ontwikkelbedrijf laat een positieve prognose zien in alle jaren 2019 – 2023. Cumulatief zou dit een toename van de NVW betekenen van € 12,7 miljoen vóór 2021. Het Venlose aandeel hierin is 27% wat neerkomt op een buffer van € 3,4 miljoen voor aanvang van de exploitatie van de nieuwe huisvesting. Compensatie binnen de participatie BV houdt overigens niet in dat de risico's zich niet voordoen. Ze worden weggestreept tegen winsten binnen het Ontwikkelbedrijf. Een deel van de winsten van het Ontwikkelbedrijf wordt dus al genomen. Een en ander zoals ook toegelicht in Raadsvoorstel 12-2019 met betrekking tot de oprichting van de participatie BV.

Mogelijke bijdrage BV Ontwikkelbedrijf in investeringen BV Campus Vastgoed

De doorontwikkeling, uitbreiding en groei van de campus 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. In het licht van het voorgaande heeft de Provincie onlangs voorgesteld het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo bij te laten dragen in een (beperkt) deel van de kosten van de Campus. Gelet op de relatie tussen de campusontwikkeling (kennislandschap) en de ontwikkeling van het bedrijventerrein (werklandschap) staan wij positief tegenover dit voorstel van de Provincie.

Als aandeelhouder van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo zijn wij dan ook voornemens een positief besluit te nemen op een verzoek van de BV Ontwikkelbedrijf om de BV Ontwikkelbedrijf bij te laten dragen in de kosten van de Campus, voor een bedrag van € 1,6 miljoen. Deze investering heeft slechts een zeer beperkte invloed op de uiteindelijke rendementsuitkering per aandeelhouder tegen het einde van de looptijd (2035) van de exploitatie van het Ontwikkelbedrijf.

Indien ook de andere aandeelhouders van de BV Ontwikkelbedrijf (de gemeente Venray en de gemeente Horst aan de Maas) met het verzoek instemmen betekent dit een verlaging van het bedrag van de overige benodigde financiering door de Provincie.

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

N.v.t.

Raadsvoorstel - onderbouwing

10. Vervolgprocedure voor de raad

Over het verloop van het verdere proces m.b.t. de uitbreiding van de huisvesting op de Brightlands Campus zullen wij uw raad nader informeren.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Investeringsvoorstel uitbreiding huisvesting
Brightlands Campus Greenport Venlo
raadsnummer 2019 44
raadsvergadering 9 oktober 2019
d.d.

team RGVASG
steller F. Arts
doorkiesnummer +31 77 3596491
e-mail f.arts@venlo.nl
datum 10 juli 2019

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 20 augustus 2019, registratienummer 1508752;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit(en) vast te stellen:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen investeringen in nieuw vastgoed door BV Campus Vastgoed Greenport Venlo;
2. Instemmen met ons voorgenomen besluit tot het verstrekken van een (achtergestelde) lening van € 4,4 miljoen aan BV Campus Vastgoed tegen een rente van 6,365 % en onder nader te benoemen voorwaarden, waaronder een verbod op aflossing gedurende de eerste vijf jaren en onder de opschortende voorwaarde dat de Provincie Limburg voor de overige benodigde financiering zorg draagt;
3. De rente-opslag van 3,365% jaarlijks toe te voegen aan het weerstandsvermogen van de gemeente, ter afdekking van het financieringsrisico op deze achtergestelde lening.
4. De begroting conform beslispunten 2 en 3 budgettair neutraal te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 oktober 2019.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten