



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 115
collegevergadering d.d. 6 september 2022
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 1887810
team RGVASG
steller F. Arts
doorkiesnummer +31 77 3596491/
e-mail f.arts@venlo.nl
datum 9 augustus 2022
bijlage(n) 2 - 8 SEP. 2022
datum verzonden

Onderwerp

Rapportage financiële analyse huisvestingsopties Brightlands Campus Greenport Venlo

Kennisnemen van

Bij Raadsbesluit van 29 juni 2022 (hierna: Rv nr. 34) met betrekking tot de doorontwikkeling Brightlands Campus Greenport Venlo, zijn onder voorwaarden middelen beschikbaar gesteld voor de (meerjarige) financiering van de (doorontwikkeling) van de Campus, waaronder middelen voor de vervanging van het dak en het noodzakelijk onderhoud aan de WKO van de Villa Flora.

Bij de behandeling van dit raadsvoorstel is aan uw raad de toezegging gedaan dat uw raad middels een Raadsinformatiebrief wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de analyse met betrekking tot het vastgoed op de Campus. In het geval de uitkomsten van dit onderzoek financieel dan wel beleidsmatig afwijken van de in het Rv nr. 34 ingezette lijn, wordt uw raad geconsulteerd.

Wij concluderen dat de uitkomsten van de analyse aansluiten bij de financiële en beleidsmatige uitgangspunten zoals omschreven in Rv nr. 34. Uw raad wordt middels deze Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de uitkomsten van de analyse.

Aanleiding

Het vastgoed en met name de hoge onderhoudslasten van de Villa Flora zijn in de afgelopen jaren een zware financiële last geweest voor de BV Campus Vastgoed. Om ten aanzien van investeringen in nieuw en bestaand vastgoed voor nu en in de toekomst de juiste afwegingen te kunnen maken, zijn diverse opties gedefinieerd rondom het vastgoed op de Campus (in het bijzonder Villa Flora).

Door de directie van de BV Campus Vastgoed is aan bureau Fakton opdracht gegeven tot een financiële analyse voor de huisvestingsopties Brightlands Campus Greenport Venlo, vanuit het perspectief van de BV Campus Vastgoed, de campusontwikkeling en

ecosysteem vorming. Om vervolgens op basis van de uitkomsten van deze analyse verdere afwegingen te kunnen maken ten aanzien van investeringen in het vastgoed, in overleg met de mede-aandeelhouder Provincie Limburg en de directie van de BV Campus Vastgoed.

De volgende opties zijn onderzocht:

1. **Status quo:** alles blijft bij het oude en als uitgangspunt wordt de huidige meerjarenbegroting (2022-2026) van de BV Campus Vastgoed gehanteerd. Villa Flora wordt in de komende periode verder opgeknapt en onderhouden (waaronder vervanging van het dak en het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud van de WKO). Er worden vooralsnog géén plannen voor de bouw van een tweede Brighthouse ontwikkeld om de groei van de campus te kunnen faciliteren.
2. **Groei:** gelijk aan optie 1, met als toevoeging de ontwikkeling van een tweede Brighthouse om de groei van de campus te kunnen faciliteren. Tevens zit de afbouw van extra verhuurbare meters in Villa Flora in deze optie.
3. **Sloop Villa Flora:** Villa Flora wordt volledig gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een tweede (en op termijn mogelijk derde) Brighthouse ontwikkeld om de huidige en nieuwe huurders te kunnen faciliteren.
4. **Uitfasering Villa Flora:** geleidelijk aan het gebruik van de Villa Flora afbouwen door opgezegde huurcontracten niet meer te vervangen met een nieuwe huurder in de Villa Flora, waarna het gebouw op termijn (v.a. 2028) wordt gesloopt. Nieuwe partijen niet onder te brengen in Villa Flora maar in andere / nieuwe huisvestingsmogelijkheden. En huurcontracten voor de Villa Flora niet verlengen, maar aanbieden van andere / nieuwe huisvestingsmogelijkheden.
5. **Expositiefunctie Villa Flora:** Villa Flora wordt gestript van de box-in-box ruimtes en de hiermee vrijkomende hal krijgt haar oorspronkelijke functie terug, expositieruimte. Het huidige kantoorgedeelte blijft intact.
6. **Verkoop:** BV Campus Vastgoed wordt in zijn geheel verkocht, groei van de campus wordt op het gebied van vastgoed uit handen gegeven aan derden.
7. **Verkoop en terughuur:** Vastgoed wordt verkocht tegen getaxeerde waarde en de Campus huurt de panden van de kopende partij om deze vervolgens in (onder-) huur uit te geven.
8. **Faillissement:** Faillissement van de BV Campus Vastgoed indien door de aandeelhouders niet in de noodzakelijke kapitaalbehoefte wordt voorzien. Verkoop van het vastgoed tegen executiewaarde.

De volgende vraagstelling is onderzocht:

“Werk de beslissingen ten aanzien van de opties uit waardoor BV Campus Vastgoed op basis van een integraal totaalbeeld een strategische keuze kan maken in het toekomstige huisvestingsvraagstuk van de Brightlands Campus Greenport Venlo”.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Basis: meerjarenbegroting 2022 – 2026;
- Er is gerekend met een restwaarde van het vastgoed;
- Investeringskosten afgeleid uit investeringen van het verleden en hedendaagse marktconforme bouwkosten;
- Het rekenmodel gaat uit van een looptijd van 15 jaar.

Vanuit financieel perspectief worden de verschillende opties met elkaar vergeleken via de Netto Contante Waarde (NCW) methode en via de Total Cost of Ownership (TCO) methode.

NCW methode

De NCW maakt alle toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen inzichtelijk en rekt deze terug naar één totaalbedrag op één moment op basis van een disconteringsvoet (*nb: de disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen*). Hiermee wordt de factor "tijd" uit de vergelijkingen gehaald, omdat een euro op dit moment een andere waarde heeft dan een euro over 15 jaar. Scenario's met inkomsten en uitgaven op verschillende momenten kunnen dan toch met elkaar vergeleken worden.

TCO methode

De TCO brengt alle kosten en opbrengsten van de BV voor betreffende opties in beeld in het jaar 2030. Dit geeft weer hoe de winst- & verliesrekening er in 2030 per optie uit ziet en geeft een indicatie voor de daaropopvolgende jaren.

De financiële uitwerking van de opties is aangevuld met voor- en nadelen op basis van kwalitatieve aspecten, vanuit het perspectief van campusontwikkeling en ecosysteem vorming. Immers een strategische keuze rondom de huisvesting kan niet genomen worden zonder deze kwalitatieve aspecten in de afwegingen te betrekken.

Tot slot worden ook enkele draaiknoppen ten aanzien van huuroptimalisatie, ontwikkeling nieuw vastgoed en gronduitgifte benoemd in het rapport. Daarbij dient nadrukkelijk vermeld te worden dat in de rapportage geen rekening is gehouden met de financiële maatregelen die de aandeelhouders hebben voorgesteld, om de exploitatie van de BV Campus Vastgoed structureel te verbeteren. Het betreft:

- het laten vervallen van de dividend uitkering van de CV Campus Vastgoed;
- overname beheer en onderhoud van het campusterrein door de gemeente Venlo;
- kwijtschelding van de leninglasten door de Provincie Limburg, en;
- een structurele bijdrage van de Provincie Limburg in de exploitatie van de BV Campus Vastgoed.

Kernboodschap

Wij concluderen dat de uitkomsten van de door het extern bureau uitgevoerde analyse aansluiten bij de financiële en beleidsmatige uitgangspunten zoals omschreven in Rv nr. 34.

De voorkeur gaat uit naar optie: 1 'Status quo' en op termijn optie 2 'Groeï'.

Waarom?

Optie 1 - en op termijn optie 2 - sluiten beleidsmatig en financieel het beste aan bij het raadsvoorstel met betrekking tot de doorontwikkeling van de Campus.

Zoals ook in Rv nr. 34 is gedeut, is gelet op de huidige financiële situatie van de BV Campus Vastgoed op dit moment geen additionele financiering mogelijk, daarmee is groei, waarvoor de bouw van nieuw vastgoed een voorwaarde is, nu niet mogelijk.

De Gemeente Venlo heeft bij Rv nr. 34 wel middelen gereserveerd voor investeringen in nieuw vastgoed, om op termijn groei te faciliteren. Een groei scenario kan worden overwogen als de Campus in de komende jaren een positieve ontwikkeling en een stabiele financiële situatie laat zien. Om dit te bereiken worden door de aandeelhouders structurele financiële maatregelen voorgesteld (waarbij de kanttekening wordt geplaatst dat de provincie Limburg in december 2022 nog een besluit moet nemen over de inzet van deze maatregelen).

Optie 2 – Groei, is financieel gezien de op 1 na meest gunstige optie en sluit beleidsmatig het beste aan bij Rv nr. 34. De Netto Contante Waarde is berekend op € 27,6 miljoen. De af te lossen leningen bedragen € 21 miljoen.

Voor de overige opties 1 t/m 5 en 7 geldt dat de NCW methode geen rekening houdt met door de aandeelhouders verstrekte leningen en reeds ingebracht aandelenkapitaal en daarom zijn deze opties moeilijk te duiden vanuit het perspectief van de aandeelhouder. TCO doet dit wel en is daarom meer geschikt vanuit aandeelhoudersperspectief. De TCO toont aan dat de BV Campus Vastgoed bij scenario 2 de minst ongunstige winst en verliesrekening kent in 2030 (-/- 0,775 miljoen). De scenario's 2 t/m 5 en 7 kennen nieuwe investeringen in vastgoed die vanuit de aandeelhouders worden gefinancierd, 50% met aandelenkapitaal en 50% met leningen. Rekening houdend met de financieringslasten hiervoor is vanuit de aandeelhouder gezien optie 1 de beste optie (-/- 0,935 miljoen) gevolgd door optie 2 (-/- 1,186 miljoen).

Samenvattend:

Bedragen in € miljoenen	Optie 1 Status quo	Optie 2 Groei	Optie 3 Sloop VF	Optie 4 Uitfaseren VF	Optie 5 Functie- wijziging	Optie 7 Verkoop en terug-huren
TCO vanuit perspectief BV	-0,935	-0,775	-1,242	-1,334	-1,748	-2,085
TCO vanuit perspectief aandeelhouder	-0,935	-1,186	-1,706	-1,793	-2,051	-2,085

Bij optie 6 “Verkoop” en Scenario 8 “Faillissement” houdt de Campus op te bestaan. Deze opties impliceren een einde aan de campusontwikkeling en passen daarmee niet binnen de (beleidsmatige) kaders van Rv nr. 34, waarin wordt gevraagd in te stemmen met de (voortzetting van) de gemeentelijke betrokkenheid bij en bijdragen aan de ontwikkeling van de Brightlands Campus Greenport Venlo.

Vanuit financieel perspectief verdienen deze opties ook niet de voorkeur. Beide opties kennen geen TCO in 2030 omdat de Campus bij deze opties geheel is verkocht of niet meer bestaat. De NCW berekening laat een waarde van € 48,1 miljoen bij Verkoop en € 0 bij faillissement zien. Bij de NCW methode wordt echter geen rekening gehouden met eerdere kasstromen. Dit betekent dat reeds door de aandeelhouders verstrekte leningen en aandelenkapitaal niet financieel vertaald zijn in de NCW berekening.

Vanuit aandeelhoudersperspectief moet hiermee echter wel rekening worden gehouden omdat dit anders leidt tot afboekingen van deze financiële activa. Bovendien is bij de optie “Verkoop” als uitgangspunt genomen een taxatiewaarde van het vastgoed waarbij geen rekening is gehouden met de vervanging van het dak van de Villa Flora. Wanneer deze aspecten worden ingecalculeerd schatten wij in dat beide opties leiden tot materiële verliezen voor de aandeelhouders.

Raadsinformatiebrief

Bouwkundige onderhoudsinventarisatie Villa Flora

In opdracht van de directie van de BV Campus Vastgoed wordt op dit moment door een onafhankelijk bureau een volledige bouwkundige onderhoudsinventarisatie uitgevoerd voor de Villa Flora. De resultaten hiervan worden in september verwacht. Indien de uitkomsten van dit onderzoek nog leiden tot gewijzigde inzichten wordt uw raad hierover geïnformeerd.

Communicatie

De uitkomsten van de analyse zijn in overleg met de directie van de BV Campus Vastgoed en de mede-aandeelhouder Provincie Limburg beoordeeld en afgewogen. Provinciale Staten hebben een besluit over de doorontwikkeling van de Campus uitgesteld tot december 2022. De uitkomsten van deze analyse worden meegenomen in het besluitvormingstraject over de meerjarige financiering van de Campus zoals dit bij de Provincie Limburg in de komende maanden wordt doorlopen.

Vervolprocedure raad

Wij zijn, gelet op de complexiteit van de materie, bereid uw raad over de uitkomsten van de analyse en het rapport in een (vertrouwelijke) themabijeenkomst nader te informeren. In deze bijeenkomst is tevens gelegenheid tot het stellen van technische vragen.

Daarnaast wordt uw Raad via de periodieke terugkoppeling van de Aandeelhoudersvergaderingen en de kwartaalrapportages van de BV Campus Vastgoed, geïnformeerd over de voortgang en ontwikkelingen bij de verbonden partij BV Campus Vastgoed.

Oplegging geheimhouding op Bijlage 2 van de Rapportage

Naar aanleiding van deze Raadsinformatiebrief is voor uw raad Bijlage 2 van de rapportage onder oplegging van geheimhouding (Raadsvoorstel nr. 2022-54) ter inzage gelegd en wel van 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

1. Rapportage financiële analyse huisvestingsopties Brightlands Campus Greenport Venlo 2 augustus 2022
2. Bijlage bij rapportage Financiële Analyse huisvestingsopties Brightlands Campus (ter inzage bij griffie onder oplegging van geheimhouding) 2 augustus 2022