



Raadsvergadering 25-09-2019. Brightlands
Investeringsvoorstel Brightlands.

De wethouder heeft tijdens de vergadering voorgesteld om de vragen van 50PLUS schriftelijk te beantwoorden en deze laten wij dan ook, als afgesproken, toekomen:

- 50PLUS heeft gerefereerd aan stukken: “Investeringsvoorstel uitbreiding huisvesting Brightlands Campus Venlo RV 44” en het heldere en doordachte document Technische Vragen RV 44 Uitbreiding huisvesting Brightlands GP Venlo opgesteld door EENlokaal.

Blijven voor 50PLUS nog een paar vragen open:

1. De meerjarenbegroting BV Campus Vastgoed Greenport Venlo 2018 -2023 stelt dat er al in 2022 een resultaat voor belasting is van € 380.000,--. Is dit resultaat te verwachten in 2022, gezien de tijdsperiode (nu bijna oktober 2019) nog reëel en zal de conjunctuurcyclus die een neerwaartse trend lijkt aan te geven? Is 2022 niet te snel voor een positief resultaat?

-Bouwen duurt bijv. al minimaal een jaar-.

Met de genoemde termijnen is rekening gehouden in de het voorliggende investeringsvoorstel en op basis van dit investeringsvoorstel is de meerjarenbegroting 2018-2023 geactualiseerd.

Gelet op de actuele conjunctuurklok kan inderdaad gesteld worden dat alhoewel nog steeds 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 en achten wij deze inschatting reëel.

2. Het raadsvoorstel geeft een onderbouwing van de risicofactoren en mitigerende maatregelen. Bij het leegstandsrisico wordt gesproken over een bezettingspercentage; jaar 1 50%, jaar 2 75% en vanaf jaar 3 95%. Is dit niet te rooskleurig voor gesteld. Kan concreet aangegeven worden hoeveel % bezetting nu te verwachten is n.a.v. de intentieverklaringen en acquisitie?

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 (zie ook Buck rapport zoals vertrouwelijk ter inzage ligt bij de griffie).

De ruimtebehoefte (bestaand gebruik én ruimtebehoefte op basis van de met de zittende gebruikers gesloten intentieovereenkomsten) bedraagt momenteel ca. 18.000 m² vvo. Bij deze, in beginsel, te realiseren 'overcapaciteit' van ca. 5.000m² vvo, is geen rekening gehouden met de ruimtebehoefte van partijen die zich tussen nu en het moment van oplevering van het nieuwe vastgoed op de campus willen vestigen en mogelijke aanvullende ruimtebehoefte van de huidige gebruikers van de campus.

3. De bezettingspercentages worden gesteld op 60% kantoor en 40% lab. Op veel, bijvoorbeeld universiteitsterreinen, blijkt dit percentage vaak omgekeerd te zijn 40% kantoor 60% lab. Is dit van invloed op de uiteindelijk te innen huur en exploitatiekosten? En zo ja hoe zien de verhuurinkomsten er dan uit?

Op basis van de inventarisatie en verkenning van de huisvestingsvraag is er voor de berekening van de businesscase de eerste 10 jaren uitgegaan van een verhouding 60% kantoor en 40% laboratorium, en pas later naar 40% kantoor en 60% laboratorium. Dat wordt realistisch geacht voor de situatie van deze campus, die niet op een universiteitsterrein ligt. Mocht er toch al eerder sprake zijn van meer vraag naar laboratoria dan is dat gunstig voor de business case aangezien de huurinkomsten van laboratoria hoger zijn dan van kantoren. Technisch gezien is het gebouw zo ontwikkeld en voorbereid dat de ombouw van 20% kantoren naar laboratoria kosteneffectief kan plaats vinden, en deze kosten -voor zo ver ze niet voor rekening van de nieuwe huurder zijn- zijn ook al in de businesscase verwerkt.

4. Het raadsvoorstel is, mede gelinkt aan het programma Venlo Welvarend en heeft vooral een economische inslag. De sociale-economische gevolgen worden beperkt beschreven.

Is er een mogelijkheid om als gemeente, zonder op de ondernemer zijn/haar stoel te zitten, bij de huisvestingscontracten een passage op te nemen waarin gestuurd wordt op de aanname van oudere werknemers, wajongers en mogelijk overige groepen werknemers. Aan de bovenkant van de arbeidsmarkt praten we over een glazen plafond en een verplichte verdeling mannen en vrouwen. De kranten staan er vol van en het gaat over enkelen.

Deze investering neemt werk met zich mee en kan gaan over velen.

50PLUS vindt dit ook behoren tot maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Is er bij dit investeringsverzoek vanuit de gemeente ook gesproken over een Social Return on Investment? En als daar over gesproken is, wat is daarvan de uitkomst?

Wij begrijpen deze wens maar zijn van mening dat dat niet mogelijk is. Immers, BV Campus Vastgoed verhuurt de beschikbare kantoorruimten, laboratoria en werkplaatsen aan partijen die op dit punt-eigen afwegingen maken. De verhuurder is niet in een positie om voorwaarden te stellen over het personeelsbeleid.

Wel is het zo dat Campus Vastgoed BV bij het beheer en onderhoud van de campus mogelijkheden biedt aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zo wordt bijvoorbeeld het groenonderhoud door een gecertificeerde PSO-30+ onderneming verricht en wordt op de campus al vele jaren samengewerkt met de reclassering voor het uitvoeren van taakstraffen.

Een andere vorm van Social Return On Investment bestaat uit de mogelijkheden die de campus met enige regelmaat aan stagiaires en afstudeerders van diverse opleidingen en studierichtingen biedt.

5. Recent heeft de raad ingestemd met RV 12 inzake Deelnemingen Greenport. 3,5 mio wordt toegevoegd aan het weerstandvermogen van de gemeente. In het onderhavige voorstel wordt gesproken de rente-opslag toe te voegen aan het weerstandsvermogen.

Wordt dit bedrag gelabeld binnen de grote pot weerstandvermogen onder risicodragend vermogen? Is het niet verstandig om de rente jaarlijks apert te reserveren buiten het weerstandsvermogen, waardoor duidelijk is wat risicodragend vermogen is binnen het weerstandsvermogen en daadwerkelijk eigen vermogen?

(Noot: deze vraag is door de wethouder mondeling beantwoord)

Over de achtergestelde lening wordt een rente vergoedt 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.

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen:

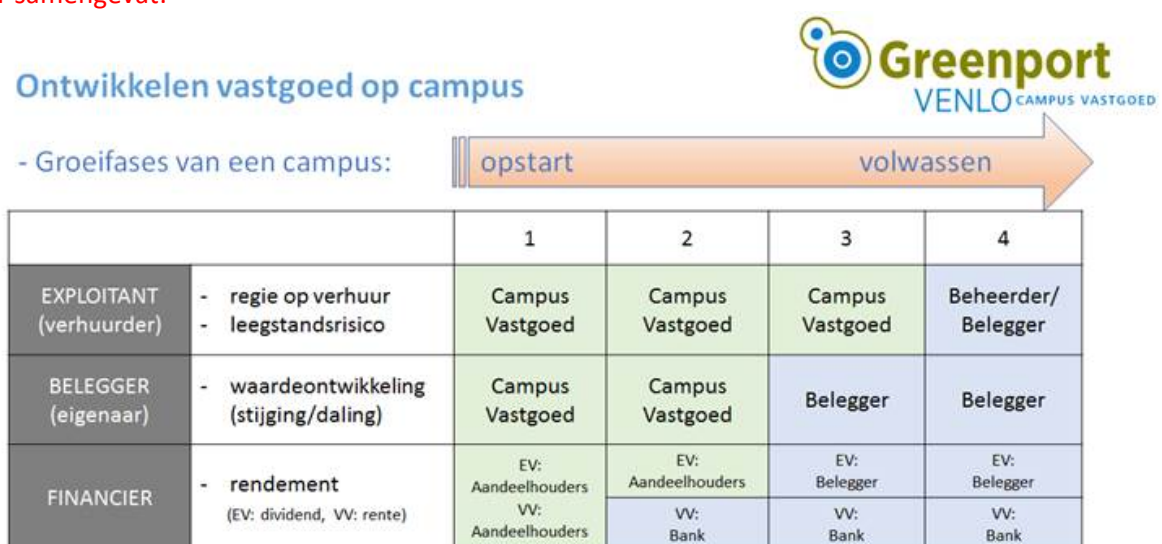
- de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken;
- alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie.

De algemene reserve, zijnde een deel van het eigen vermogen, vormt integraal onderdeel van de weerstandscapaciteit. Door de renteopslagen toe te voegen aan de algemene reserve gaat dit per definitie onderdeel uitmaken van de beschikbare weerstandscapaciteit.

6. Zijn private investeerders bij Brightlands betrokken? Ja, waarom wel. Nee, waarom niet.

De mogelijkheid van extern vreemd vermogen is onderzocht. BV Campus Vastgoed heeft met twee bancaire instellingen gesprekken gevoerd. Gezien de negatieve resultaten van BV Campus Vastgoed tot dusver en de nog onzekere exploitatie bij aanvang zijn deze instellingen niet bereid om de benodigde financiering geheel of gedeeltelijk te verstrekken, dan wel zijn zij bereid tot financiering onder toepassing van forse toeslagen in het geëiste rendement. Dat is weer nadelig voor het exploitatieresultaat van BV Campus Vastgoed. In dit licht wordt bancair vermogen vooral als mogelijkheid voor herfinanciering op termijn gezien (bij voldoende bezetting). Te meer omdat in deze fase de positie van de bank nagenoeg risicovrij zou worden vormgegeven en de publieke financiers daarmee alsnog het risico dragen.

De ontwikkeling van de financieringsstructuur wordt door de BV Campus Vastgoed in onderstaande figuur samengevat:



Een campus in de opstartfase start in scenario 1. Na verloop van tijd, als de campus een track record heeft opgebouwd, zijn private partijen mogelijk geïnteresseerd in herfinanciering. Tot en met scenario 3 zitten

de exploitatierisico's geheel of gedeeltelijk bij publieke partijen. Het is ook tegen deze achtergrond dat partijen als Buck Consultants International de overheden adviseren een faciliterende en stimulerende rol te vervullen in de groeifase van een campus.

7. De lening van 4,4 miljoen moet verstrekt worden uit de gemeentelijke middelen of er moet geleend worden. Indien er een lening wordt afgesloten; bij welke geldverstrekker, voor welk bedrag en tegen welke condities? Zijn deze rentekosten qua opbrengsten in mindering gebracht op de rente-inkomsten op deze 4,4 mio?

De lening kan worden gefinancierd uit het huidige liquide middelensaldo van de gemeente, hiervoor hoeft geen nieuwe lening te worden aangetrokken.