



Technische vragen RV 34 Doorontwikkeling Brightlands Campus GPV

RIB 2021-22

“De campus heeft zich in vier jaar tijd, sinds oprichting in 2017, conform verwachtingen ontwikkeld. De ontwikkeling ligt in lijn met de verwachtingen zoals destijds opgetekend in 'visie Brightlands campussen Limburg' en 'Plan van aanpak Greenport Venlo'. Begin 2021 waren er op de campus ruim 70 vestigingen van bedrijven en kennisinstellingen gevestigd wat neerkomt op ruim 700 arbeidsplaatsen. Daarmee is de campus de opstartfase voorbij. Het is bekend dat de ontwikkeling van een campus meerdere jaren vraagt. De campus bevindt zich nu in de fase van doorontwikkeling tot een volwassen campus.”

Vraag 1

In het kader van de stelling dat de ontwikkeling van de Campus zicht volgens verwachting heeft ontwikkeld sinds 2017 is de eerste vraag of de financieringsbehoefte van dit raadsvoorstel aansluit bij de destijds voorziene ontwikkeling en resultaten?

Na de vervlechting van de diverse entiteiten in het Greenport gebied, is de BV Campus Vastgoed gestart met een neutrale grond- en vastgoedexploitatie, waar 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. Ten tijde van de vervlechting is ook aangegeven dat de eerste 10 jaar van een campusontwikkeling altijd gepaard gaan met negatieve exploitatie resultaten en investeringen met een onrendabele top. Daarentegen is de spin-off van investeringen in de Campus ontwikkeling (gericht op onderzoeksresultaten, startups en innovaties) niet op voorhand financieel te kwantificeren maar voegt ontegenzeggelijk waarde toe aan de Kenniseconomie van Venlo.

Daarnaast speelt dat eind 2020, bij de behandeling van de begroting 2021 van de BV Campus Vastgoed, bleek dat de vennootschap een niet voorziene kapitaalbehoefte had als gevolg van:

- **Hogere onderhoudskosten dan verwacht bij de start van de BV in 2017;**
- **het niet volledig kunnen doorbelasten van servicekosten aan huurders, en;**
- **lagere huuropbrengsten dan aanvankelijk verwacht.**

Het werd duidelijk dat het aantal te verhuren m² ook de komende jaren niet voldoende zal zijn om de exploitatiekosten van de BV te kunnen financieren.

Raadsvoorstel, bladzijde 2

Conform de systematiek van Buck Consultants International bevindt de Campus zich in de overgang van de opstartfase naar groeifase. Gelet op de jonge leeftijd van de campus en het bij aanvang ontbreken van een sterke kennisbasis én een derde aandeelhouder, bevindt de ontwikkeling zich op koers. De campusorganisatie heeft samen met de vastgoed-organisatie als opgave om de doorgroei naar de volwassen-fase, waarin deze organisaties op termijn zelfvoorzienend zijn.

Vraag 2

Was in 2016, de opstartfase ook voorzien voor de duur van minimaal 5 jaar (we zitten immers nu in de overgangsfase) ?

In 2016 is geen termijn verbonden aan hoelang de opstartfase duurt. Buck Consultants International (BCI) monitort de ontwikkeling van de verschillende campussen in Nederland. Het is bij de start van een campus niet te zeggen hoeveel jaren een campus nodig heeft om een fase op te schuiven. BCI heeft in de Roadmap van de gemeente Venlo geconcludeerd dat de Brightlands Campus Greenport Venlo, als jonge campus, op koers ligt om zich door te ontwikkelen.

De Provincie geeft aan dat op termijn de inviterende rol door de faciliterende rol moet worden vervangen, dat betekent uiteindelijk steeds minder geld injecteren.

Voor dit moment betekent stoppen met financieren, volgens het Statenvoorstel van de provincie voor de vier campussen wel een (geleidelijke) afbraak:

Statenvoorstel Provincie Limburg over de vier campussen, citaat:

“Dit betekent dat minder bijdragen of niets bijdragen ertoe zal leiden dat de ecosystemen in Heerlen en Venlo, nog de meest prille en kwetsbare campussen, zullen ophouden te bestaan. De campus in Venlo zal vrijwel direct na een dergelijk besluit stoppen en dan een alternatieve bestemming krijgen. De campus in Heerlen zal worden omgevormd tot een meer reguliere kantoorlocatie. De campussen in Maastricht en Sittard-Geleen zijn weliswaar meer robuust, maar zijn nog onvoldoende uitgerust om het ecosysteem op langere termijn in stand te houden. Ze raken gaandeweg geïsoleerd en zullen in een meer geleidelijk verloop aan impact en relevantie verliezen. Dat zal een aantal jaren duren, De aantrekkingskracht van Limburg op nieuwe ondernemers, onderzoekers en andere talenten op alle niveaus zal naar verwachting door de tijd heen afbrokkelen.”

Dit betekent dat zelfs “volwassen” campussen zoals de Chemelot en Health Campus, zichzelf zonder structurele en incidentele financiën van aandeelhouders in dit jaar, zich de komende jaren niet zelfstandig draaiende kunnen houden.

Onze Venlose campus is de jongste en nog de fragielste. Dus de vraag is en blijft in welk stadium deze zich nog in 2030 bevindt.

Vraag 3

Wat is op dit moment de verachting dat de campus na 203X zichzelf (grotendeels) in stand kan houden c.q. in welke mate? Biedt daarbij de status / verloop van de oudere campussen in Limburg (hoewel een andere tak van bedrijvigheid) enig aanknopingspunt?

Elke afzonderlijke ontwikkeling van een campus is door de manier van ontstaan, de voorgeschiedenis en de verschillen in inhoudelijke focus uniek. Voor een campusontwikkeling bestaat dan ook geen blauwdruk.

Buck Consultants International (BCI) heeft een systematiek ontwikkeld met 11 indicatoren/succesfactoren om de fase van een campusontwikkeling te definiëren en daar ook op te kunnen sturen. In de Roadmap heeft BCI de Brightlands Campus Greenport Venlo ook beoordeelt op deze indicatoren. Het Groeiplan zet in op het versterken van de indicatoren die op dit moment laag scoren of indicatoren die een indirect positief effect hebben op een andere indicator.

Er moet in 2030 perspectief zijn op het bereiken van zelfvoorzienendheid. Wij verwachten dat de investeringen die we nu voornemens zijn te doen, er toe leiden dat de BV Campus Vastgoed vanaf 2030 zwarte cijfers laat zien.

Vraag 4

Hoe blijven we de komende jaren inzicht houden in, en overzicht op de wijze waar de campus GPV in staat is steeds meer andere geldstromen aan te boren (EU/Rijk)

Brightlands Campus GPV bestaat uit 2 BV's met elk hun eigen aandeelhouders. De gemeente Venlo is aandeelhouder in de BV Campus Vastgoed. Subsidies zijn daar in principe niet (of minimaal) aan de orde. En de financiële positie van de campus laat een financiering (van nieuw) vastgoed met vreemd vermogen op dit moment nog niet toe. Als gemeente in de regio Noord-Limburg hebben wij zicht op welke geldstromen Brightlands BV weet aan te trekken vanuit de regio (bijvoorbeeld Regio Deal). De BV Brightlands (met aandeelhouders Provincie, UM en BASF) is zelf verantwoordelijk voor het werven van subsidies bij bijvoorbeeld het Rijk of de EU, waar nodig met ondersteuning van de gemeente.

Vraag 5

Komt er tussen 2022 en 203X ook een tussenevaluatie van de resultaten en de financiële voortgang?

Er is met de andere aandeelhouders in de Campusontwikkeling geen specifieke afspraak gemaakt over een (tussen)evaluatie. Wel wordt de Raad via de periodieke terugkoppeling van de

Aandeelhoudersvergaderingen geïnformeerd over de voortgang en ontwikkelingen bij de verbonden partij BV Campus Vastgoed. Voor het vervolg zie ook blz. 17 e.v. van het raadsvoorstel (Vervolprocedure Raad).

De provincie geeft aan dat er 2023-2026 een aandeel vanuit Venlo van 4,7 miljoen nodig is voor het totale benodigde bedrag van 19,7 miljoen voor de grote investeringen in Villa Flora en vastgoed.

In het Venlose voorstel staat een investeringskrediet van 4,9:

Vraag 6

Vanwaar het verschil van 200.000 euro?

Conform de begroting BV Campus Vastgoed Greenport Venlo wordt over de periode 2022-2026 € 4,7 miljoen gevraagd aan Venlo.

In verband met een aanvullende agiobehoefte door een hogere gemeentelijke raming voor kosten beheer en onderhoud (zie antwoord vraag 7) en de risico-opslag in het kader van de aanbesteding van de vervanging van het dak, wordt dit € 5,3 miljoen. De provincie heeft met deze aanvullende bedragen geen rekening gehouden. Een bedrag van € 1,8 miljoen (2023-2026 = 4 x € 445.000) wordt afgedekt door overname beheer en onderhoud en derving dividend. Daarnaast € 3,5 miljoen middels aanvraag krediet (€ 1,1 miljoen reeds beschikbaar + € 2,4 miljoen nieuwe kredietaanvraag in dit raadsvoorstel).

De aanvraag € 4,9 miljoen betreft het restant beschikbare middelen uit de terugbetaling van het aandelenkapitaal BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (€ 7,3 -/- € 2,4) voor toekomstige investeringsvraagstukken in vastgoed.

Er is hier dus geen sprake van een verschil, het gaat hier over 2 verschillende posten.

Een volgende vraag gaat over parkmanagement: De provincie rept over ca. 360.000 jaarlijks, Venlo spreekt over 394.000.

Vraag 7

Vanwaar dit verschil van jaarlijks 34.000 euro?

De in de begroting van de BV Campus Vastgoed opgenomen bedragen voor beheer en onderhoud van het Campusterrein zijn binnen de gemeente beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat rekening dient te worden gehouden met hogere kosten voor het uitvoeren van beheer en onderhoud, de gemeentelijke ramingen komen uit op een bedrag van € 500.000,- in plaats van € 360.000,-. Het verschil van € 34.000,- betreft 24% van de berekende meerkosten voor beheer en onderhoud.

De provincie spreekt van 4 scenario's, de gemeente spreekt van 5, maar anders gekwalificeerd.

Provincie:

“Deze scenario's variëren in ambitie en maken inzichtelijk wat het effect is van scenario 1 ('handhaving op het minimum') tot en met scenario 4 ('ambitieuze groei'). Waarbij het eerste scenario feitelijk leidt tot afbouw van de campussen en Brightlands als geheel en het vierde scenario een zeer grote betrokkenheid en financiële inspanning van de provincie en onze partners vraagt. Gelet op de provinciale doelen, het invulling geven aan het partnerschap, gegeven de financiële realiteit en met het oog op verandering van de provinciale rol hebben wij scenario 3 ('actieve doorgroei') als basis genomen. Dat is naar ons oordeel het best passende scenario. Wij hebben dat toegesneden op de specifieke situatie per campus én in samenwerking met de partners. Wij werken immers in gewaardeerd partnerschap met hen samen.”

Gemeente:

De gemeente hanteert Scenario 1 (afbouw) tot 5 (ambitieuze doorgroei)

Gemeente Venlo noemt scenario 1 “afbouw” en de provincie noemt dat “handhaving op het minimum” Provinciaal is actieve doorgroei het scenario 3, in de gemeente Venlo is dat scenario 4

Vraag 8

Hoe moeten we het niet synchroon lopen van de definities en categorisering tussen provincie en gemeente Venlo duiden?

Zowel de gemeente als de provincie hebben gelijktijdig en in afstemming een Roadmap door Buck Consultants International laten opstellen. In beide Roadmaps zijn dezelfde scenario's uitgewerkt, met dezelfde uitgangspunten en dezelfde effecten voor het cluster en de fysieke campus. Het gaat daarbij om de volgende scenario's in beide Roadmaps:

- 1. Afbouw**
- 2. Cluster-aanjager**
- 3. Status quo**
- 4. Actieve doorgroei**
- 5. Ambitieuze doorgroei**

De provincie heeft er voor gekozen om enkel scenario 2 t/m 5 op te nemen. Scenario 1, het actief afstoten van vastgoed en actief afbouwen van de campusorganisatie, is daar dus niet in meegenomen. Daardoor lopen de scenario's niet meer synchroon indien de stukken van de provincie en de gemeente naast elkaar worden gelegd. Bij het lezen van en vergelijken van de stukken kan onderstaande tabel worden gebruikt:

Naam scenario	Stukken Provincie	Stukken gemeente
Afbouw	-	Scenario 1
Cluster-aanjager	Scenario 1	Scenario 2
Status quo	Scenario 2	Scenario 3
Actieve doorgroei	Scenario 3	Scenario 4
Ambitieuze doorgroei	Scenario 4	Scenario 5

Leon van den Beucken
EENLokaal

Vervolg Technische vragen RV 34 Doorontwikkeling Brightlands Campus GPV

In het BIC rapport zijn ons een aantal varianten voorgelegd.

Nu is er nog een CV (Commanditaire Vennootschap waarbij de commandieten ook voor 24% de gemeente Venlo en 76% Limburg zijn) waaronder de Innovatoren ondergebracht is.

Deze CV staat dus in juridische zin buiten datgene wat met de BV Campus Greenport of BV Campus vastgoed gebeurt. Wordt deze boekhoud technisch wel bij de totale resultaten van het vastgoed gerekend?

Vraag 9

Kan deze CV wat meer nader geduid worden in het hele verhaal in haar rol?

In de CV (commanditaire vennootschap) is het eigendom van de Innovatoren ondergebracht. Om fiscale redenen is de Innovatoren bij de vervlechting niet overgedragen. Indien de CV (Innovatoren) zou worden overgedragen naar een andere BV (bijv. de BV Campus Vastgoed), dient overdrachtsbelasting betaald te worden over de waarde van die Innovatoren in het kader van die overdracht.

Vraag 10

Wat is de meest actuele stand van zaken over Brightlabs / Brightworks bekend voor wat bezetting, technisch functioneren, bijdrage aan de doelstellingen.

Deze informatie is opgevraagd bij de Brightlands Campus:

- **Brightworks: per 31 mei zij 9 van de 10 units verhuurd en de laatste unit zal in juni worden verhuurd. Alle gebruikers zijn campus gerelateerd.**
- **Brighthouse: per 31 mei 36% verhuurd aan campus gerelateerde partijen. Met de UM is overeenstemming om per 1 juli 19% af te nemen als kantoor, laboratorium en onderwijs.**

Vraag 11

Kunnen gebouwen als Brighthouse en Brighthouse (en bij volle bezetting misschien nog toekomstige ontwikkelingen) Villa Flora op den duur overbodig maken (zeker in het kader van de onderhoudskosten) binnen de campus-gedachte?

In dit geval zou sprake zijn van “uitfaseren” van het gebruik van de Villa Flora. Dit is één van de scenario’s welke wordt onderzocht in het kader van de scenarioanalyse BV Campus Vastgoed, waar in het raadsvoorstel op blz. 11 naar wordt verwezen. De informatie/uitkomsten uit deze analyse is eerst noodzakelijk om verdere afwegingen te kunnen maken ten aanzien van investeringen in (nieuw) vastgoed.

BCI, pagina 21:

De enige succesfactor die “niet op orde” is, dat is de kritische massa, “place to be”. Daar brandt als het ware het rode licht.

Vraag 12

Mag dit gezien worden in het licht van de opstartfase, is daar een vergelijk met investeringen en tijdsverloop bij de Chemelot Sittard-Geleen en de Health Campus Maastricht?

De verschillende campussen hebben hun eigen uniciteit en kennen hun eigen ontwikkelpaden. Daar moeten we ons bewust van zijn. BCC, en ook BMHC, had al een startbasis met aanwezigheid van bedrijven, onderzoek en een kenniscomponent. BCGV was echt een greenfield, daar was helemaal niets bij de start. De uitgangssituatie en de beschikbare middelen bepalen het tijdspad van de ontwikkeling van een campus. BCC en BMHC kunnen financieel gezien niet als blauwdruk worden gebruikt. Er kan wel uit afgeleid worden dat campusontwikkeling meerjarige investeringen vergt.

“Indien strikt wordt gekeken naar bedrijven in de drie speerpunten, met bijbehorende ondersteunende en netwerkorganisaties en kennisinstellingen, resp. overige bedrijven en instellingen dan blijkt dat circa 350 FTE betrekking heeft op bedrijven en instellingen binnen de focus van de campus en de rest op andere typen bedrijvigheid (zie ook bijlage 1)” Dit staat ook in verbinding met de enige succesfactor die “niet op orde” is kritische massa / place to be.

Vrij vertaald betekent dit dat amper de helft van de bedrijvigheid te maken heeft met de drie speerpunten van de campus: Veilige voeding, future farming en biocirculaire economie?

Vraag 13

We zien dus dat de andere 47% van de FTE een totaal andere tak van sport zijn (vooral veel High-tech) hoort dit bij de opstartfase, komt dit ook vanwege de Innovatoren (ligging, uitstraling) en is er het streven om dit aandeel te veranderen in de toekomst?

Bij de start van de campus in 2017 stonden de gebouwen Villa Flora en Innovatoren er al. Er waren toen onvoldoende huurders te vinden die op inhoud ook een actieve bijdrage konden leveren bij de campusontwikkeling. Er zijn daarom in het verleden huurders toegelaten om noodzakelijke huurinkomsten te generen. Het streven is om dit percentage van 47% de komende jaren veel lager te krijgen. De strategie om dat te bewerkstelligen is het aantrekken van nieuwe bedrijven en het stimuleren van start-ups en spin-offs en deze vestigen op de campus in bestaande of nieuwe gebouwen.

Het BCI rapport is natuurlijk al een tijdje geleden opgesteld.

Vraag 14

Zijn er succesfactoren die daar nu een betere beoordeling zouden hebben gekregen? Een voorbeeld zou kunnen zijn adequate huisvesting (Brightworks, Brightlands, zijn nu in bedrijf)

Daar is op dit moment geen sprake van. Al lopende ontwikkelingen, zoals de oplevering van Brightworks en Brighthouse, zijn reeds meegenomen in de BCI rapportage.

Bladzijde 34

“• Nieuw: Brightlands Venlo Research Facilities (BVRF) i.o.: ontwikkeling en beheer van R&D-faciliteiten voor (gedeeld) gebruik door derden”

Vraag 15

Hoe zit het hiermee: is dit iets wat echt nog in een visie opgesloten zit, of zijn hier al contouren voor? Hoe pas dat in de vervlechtingsgedachte: minder entiteiten?

Het klopt dat de doelstelling van de vervlechting (o.a.) het verminderen van het aantal juridische entiteiten is geweest. Afhankelijk van wie investeert in Research & Facilities wordt ook bepaald waar deze worden ondergebracht en in hoeverre er een noodzaak is of hiervoor een aparte entiteit voor wordt opgericht. Dit vraagt gelet op de (omvangrijke) investeringen die hiermee gemoeid zijn om een nadere afweging.

Bladzijde 49:

Scenario Volledige Afbouw E Rol gemeente • Geen specifieke rol meer voor campus- en clusterontwikkeling, maar reguliere beheer- en faciliterende rol voor gemengd bedrijvenpark

Vraag 16

Betekent dit dat er ook logistieke functies (hallen) aan de orde kunnen zijn, maakindustrie enz.?

In het geval sprake is van een volledige afbouw van de Campus activiteiten zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar een alternatieve invulling voor het gebied.

Vraag 17

Wat betekent dit / kan dit betekenen voor de bezettingsgraad en de verhuurtarieven van respectievelijk Villa Flora, Innovatoren, Brightlabs, Brightworks?

Zie ook beantwoording vraag 16. Dit is (mede) afhankelijk van de alternatieve invulling voor het gebied.

Bladzijde 60:

Zowel bij scenario 1 (volledige afbouw) als scenario 2 (clusteraanjager) wordt aangegeven bij de kosten: “lopende verplichtingen + afboeken aandelenwaarde”.

Vraag 18

Is de clusteraanjager dan vervat onder reguliere of ambtelijke kosten, of vervat in beleid, want je zou toch denken dat scenario 2 meer kosten met zich meebrengt dan scenario 3?

Op pagina 51 van de Roadmap is scenario 2 verder uitgewerkt inclusief de effecten. In scenario 2 Cluster-aanjager wordt het vastgoed en de faciliteiten afgestoten en is de campus niet langer de fysieke innovatie hotspot. De R&D faciliteiten zullen verdwijnen net als de start-ups en het aantal bedrijven. De campusorganisatie (Brightlands) gaat verder als clusteraanjager (het is echter nog maar de vraag of de aandeelhouders dat in die vorm zouden willen). Zij stimuleren open innovatie en ondernemerschap, trekken nieuwe bedrijven en talent aan en zorgen voor een profilering van het cluster in netwerken. De gemeente heeft geen actieve rol meer in de campus. De gemeente blijft wel inzetten op het aanjagen van de speerpunt sectoren via Crossroads en het eigen Economische Uitvoeringsprogramma.

Leon van den Beucken
EENLokaal