



Toelichting bij rapport 'Financiële analyse huisvestingsopties Brightlands Campus Greenport Venlo' (Fakton, 2022)

1. Statenvoorstel Brightlands Campus Greenport Venlo

Zoals eerder aangegeven in de mededeling portefeuillehouder inzake procesvoorstel voorbereiding Statenvoorstel ontwikkeling Brightlands Campus Greenport Venlo van 16 juni 2022 (DOC-00287084) wordt op 16 september 2022 een themasessie rondom het vastgoed van de campus in Venlo georganiseerd. Voor deze themasessie heeft u inmiddels een uitnodiging ontvangen. Tijdens deze sessie zal een technische, ambtelijke toelichting worden gegeven over de huidige problematiek rondom het vastgoed van de campus en zal de oplossingsrichting worden besproken. De huidige directeur van CVGV en de mede aandeelhouder gemeente Venlo zullen bij deze sessie aanwezig zijn.

Deze themasessie, samen met de themasessie rondom de visie BCGV, vormt de basis voor het Statenvoorstel Brightlands Campus Greenport Venlo. Het Statenvoorstel wordt door GS aangeboden voor behandeling de Statencommissie FEB van 18 november 2022 en de PS vergadering van 16 december a.s..

2. Themasessie vastgoed

Vastgoed is een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van een campus, (zie ook 'roadmap BCGV' van BCI en 'BCGV – groeiplan' van Roland Berger). Het vastgoed moet een robuuste basis bieden om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. De huidige vastgoedportefeuille van BV Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV) kent een aantal stevige opgaven die nu om een oplossing vragen. Op dit moment remt de problematiek de ontwikkeling van de campus. Gezien de huidige staat van onderhoud van met name de Villa Flora, is het onvermijdelijk dat er grote investeringen in het vastgoed zullen moeten plaatsvinden. Om ten aanzien van deze investeringen, maar ook voor eventuele investeringen in nieuw en bestaand vastgoed voor nu en in de toekomst, de juiste afwegingen te kunnen maken, is door CVGV aan een extern bureau (Fakton) opdracht gegeven de huisvestingsopties te analyseren. In de verschillende huisvestingsopties wordt al het vastgoed op de campus betrokken, maar 'speelt de Villa Flora de hoofdrol'. De analyse laat de financiële business case per optie zien, de kwalitatieve voor- en nadelen van de betreffende optie en eventuele aandachtspunten daarbij.

3. Opdracht extern adviesbureau Fakton

De vraagstelling van de opdracht aan het extern adviesbureau Fakton luidde:

"Werk de beslisinformatie ten aanzien van de huisvestingsopties uit waardoor CVGV op basis van een integraal totaalbeeld een strategische keuze kan maken in het toekomstige huisvestingsvraagstuk van BCGV".

Fakton heeft voor het uitvoeren van de analyse verschillende uitgangspunten gehanteerd. Zo zijn de berekeningen gebaseerd op de actuele meerjarenbegroting 2022 – 2026 van CVGV, wordt bij de berekeningen een periode van 15 jaar gehanteerd en wordt in de verschillende opties rekening gehouden met een restwaarde van het vastgoed.



De analyse is opgesteld vanuit het perspectief van de BV CVGV. Daarmee is dit belangrijke input voor de aandeelhouders (gemeente Venlo en Provincie Limburg) om de financiële consequenties in beeld te brengen. Deze zijn in de ambtelijk opgestelde samenvatting (de factsheets, zie paragraaf 6.) opgenomen.

4. Doel analyse opties

De analyse biedt de aandeelhouders waardevolle informatie om de keuze te kunnen maken welke investeringen de komende jaren in het vastgoed gedaan moeten worden voor de huisvesting van de campus.

Voor het maken van de keuze tussen de verschillende opties, zullen de aandeelhouders verschillende criteria hanteren zoals het perspectief voor campusontwikkeling (realisatie provinciaal beleid?), het partnerschap met de mede aandeelhouders en andere stakeholders, de voorbeeldfunctie van de Provincie Limburg ('behoorlijk bestuur')? en de financiële mogelijkheden bij de aandeelhouders en bij de vennootschap.

In het Statenvoorstel zal een optie worden voorgesteld en ter besluitvorming aan uw Staten worden voorgelegd.

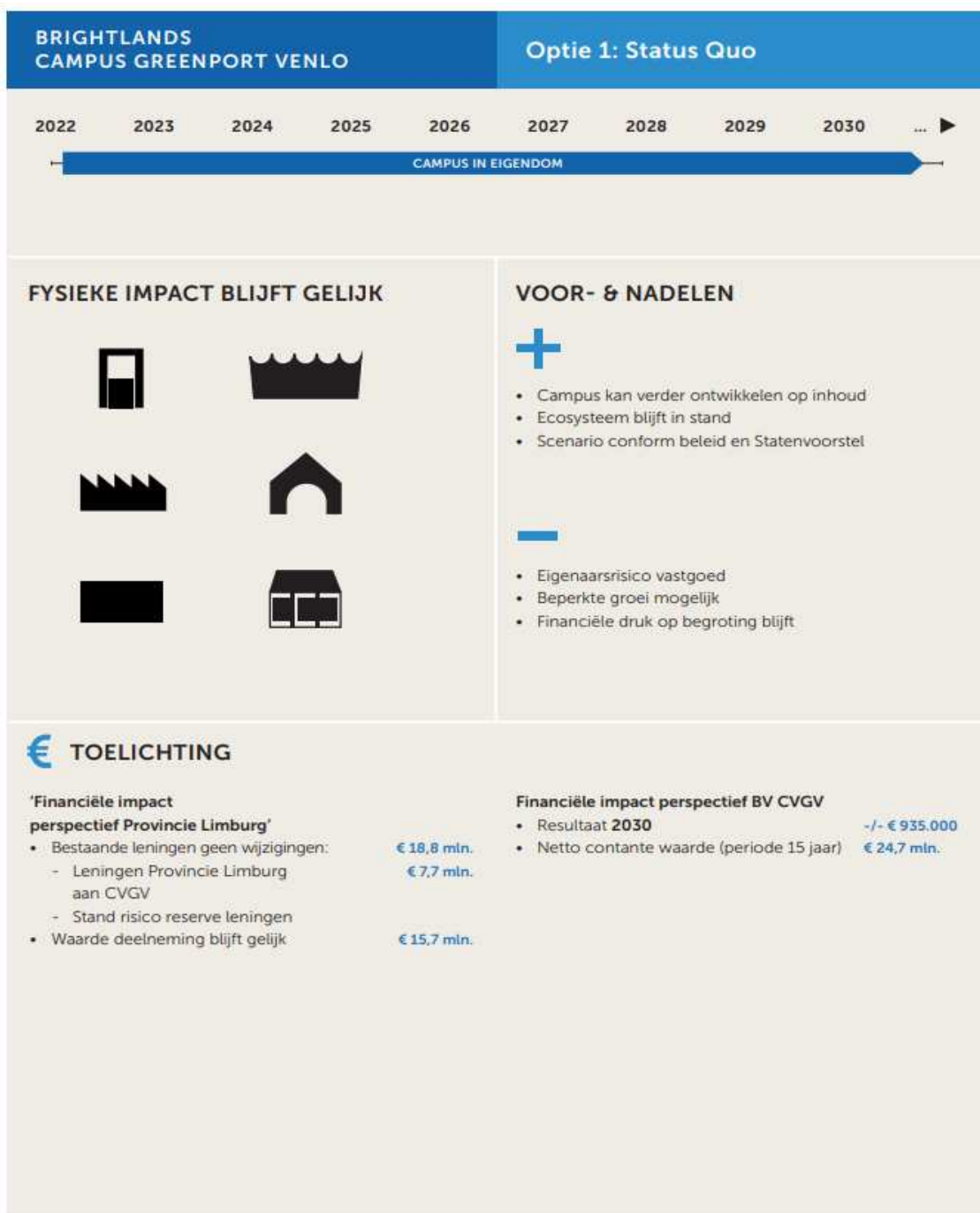
5. Leeswijzer

In deze notitie is voor iedere in het rapport uitgewerkte optie een samenvatting opgesteld. De samenvatting van de analyse is weergegeven als een 'factsheet' per optie en laat zien:

- een overzicht van de gebouwen die in de betreffende optie een rol spelen;
- de kwalitatieve voor- en nadelen per optie, en
- de financiële impact van de optie voor aandeelhouder Provincie Limburg en voor BV CVGV.



6. Samenvatting opties



Innovatoren



Brightworks



Brighthouse



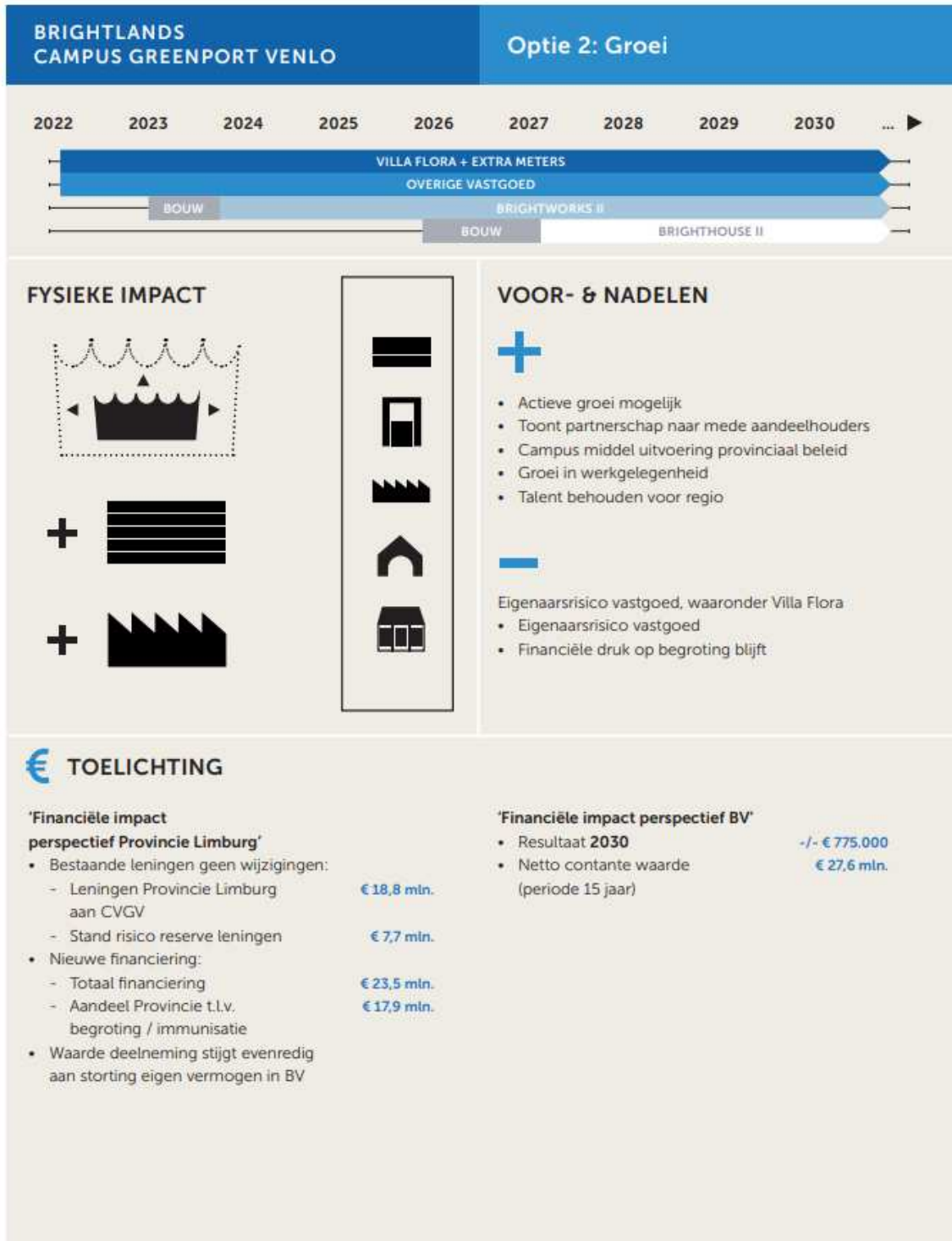
Villa Flora



Boerderij



Raad van Arbeid



Innovatoren

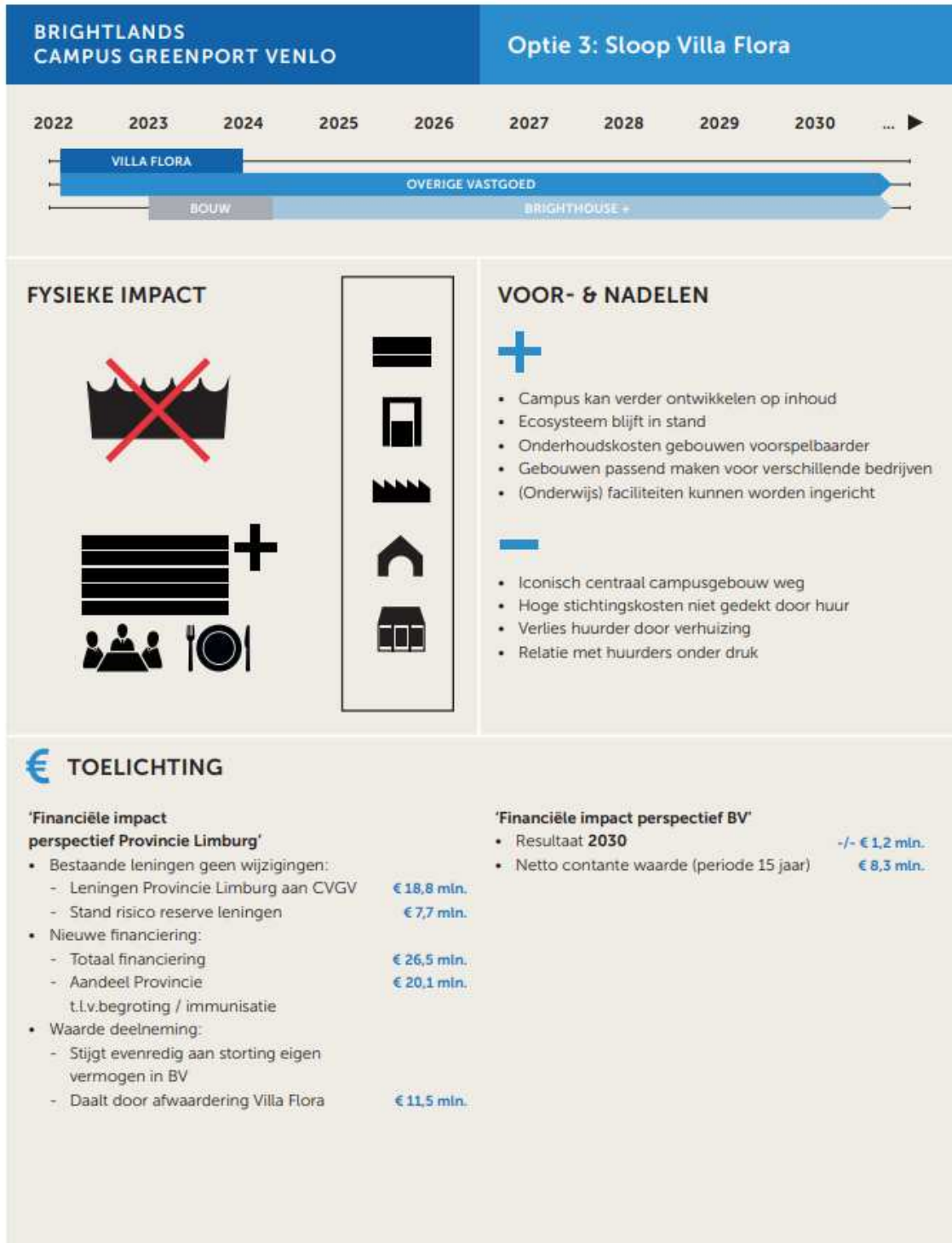
Brightworks

Brighthouse

Villa Flora

Boerderij

Raad van Arbeid



Innovatoren

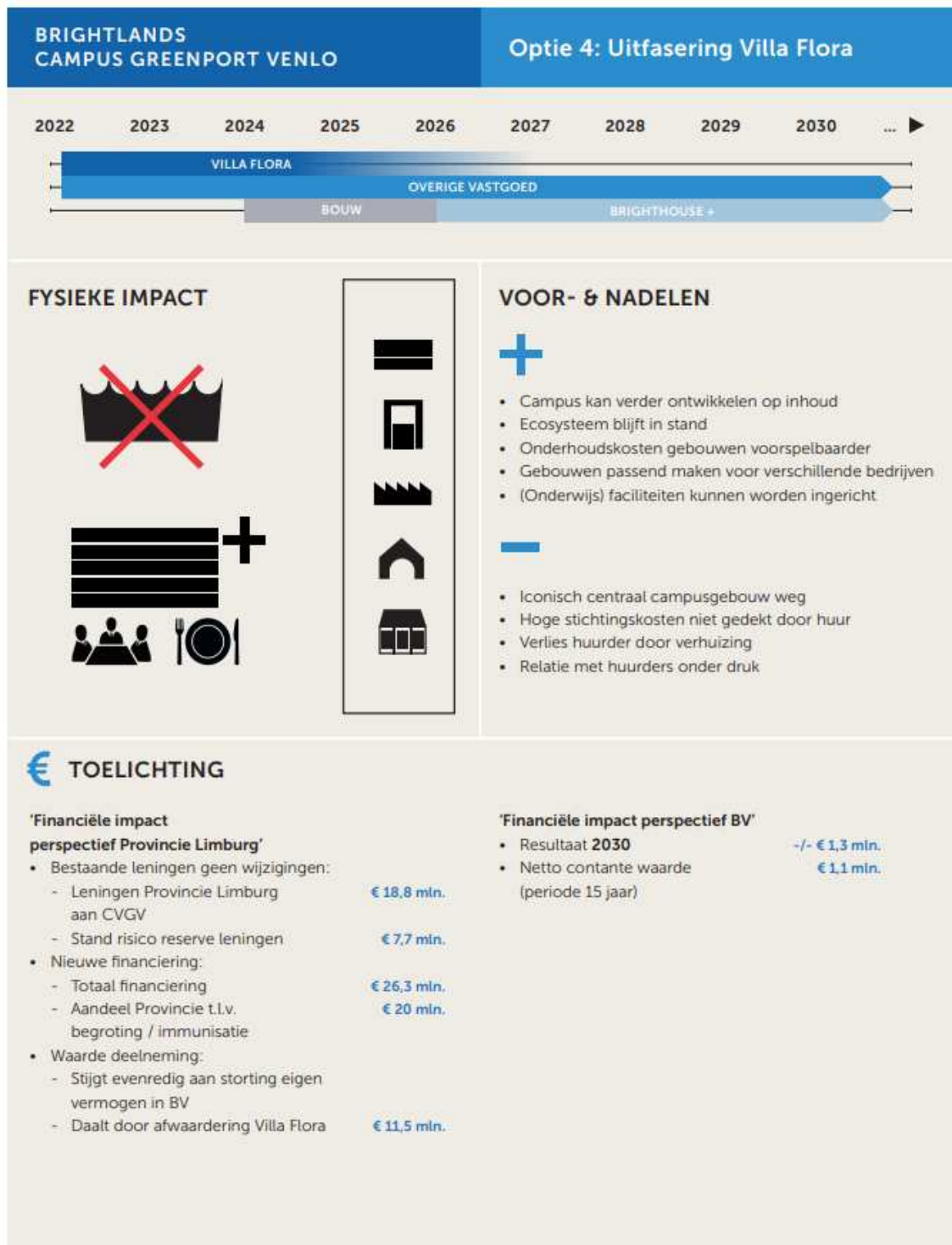
Brightworks

Brighthouse

Villa Flora

Boerderij

Raad van Arbeid



€ TOELICHTING

'Financiële impact perspectief Provincie Limburg'

- Bestaande leningen geen wijzigingen:
 - Leningen Provincie Limburg aan CVGV € 18,8 mln.
 - Stand risico reserve leningen € 7,7 mln.
- Nieuwe financiering:
 - Totaal financiering € 26,3 mln.
 - Aandeel Provincie t.l.v. begroting / immunisatie € 20 mln.
- Waarde deelneming:
 - Stijgt evenredig aan storting eigen vermogen in BV
 - Daalt door afwaardering Villa Flora € 11,5 mln.

'Financiële impact perspectief BV'

- Resultaat 2030 -/- € 1,3 mln.
- Netto contante waarde (periode 15 jaar) € 1,1 mln.

Innovatoren

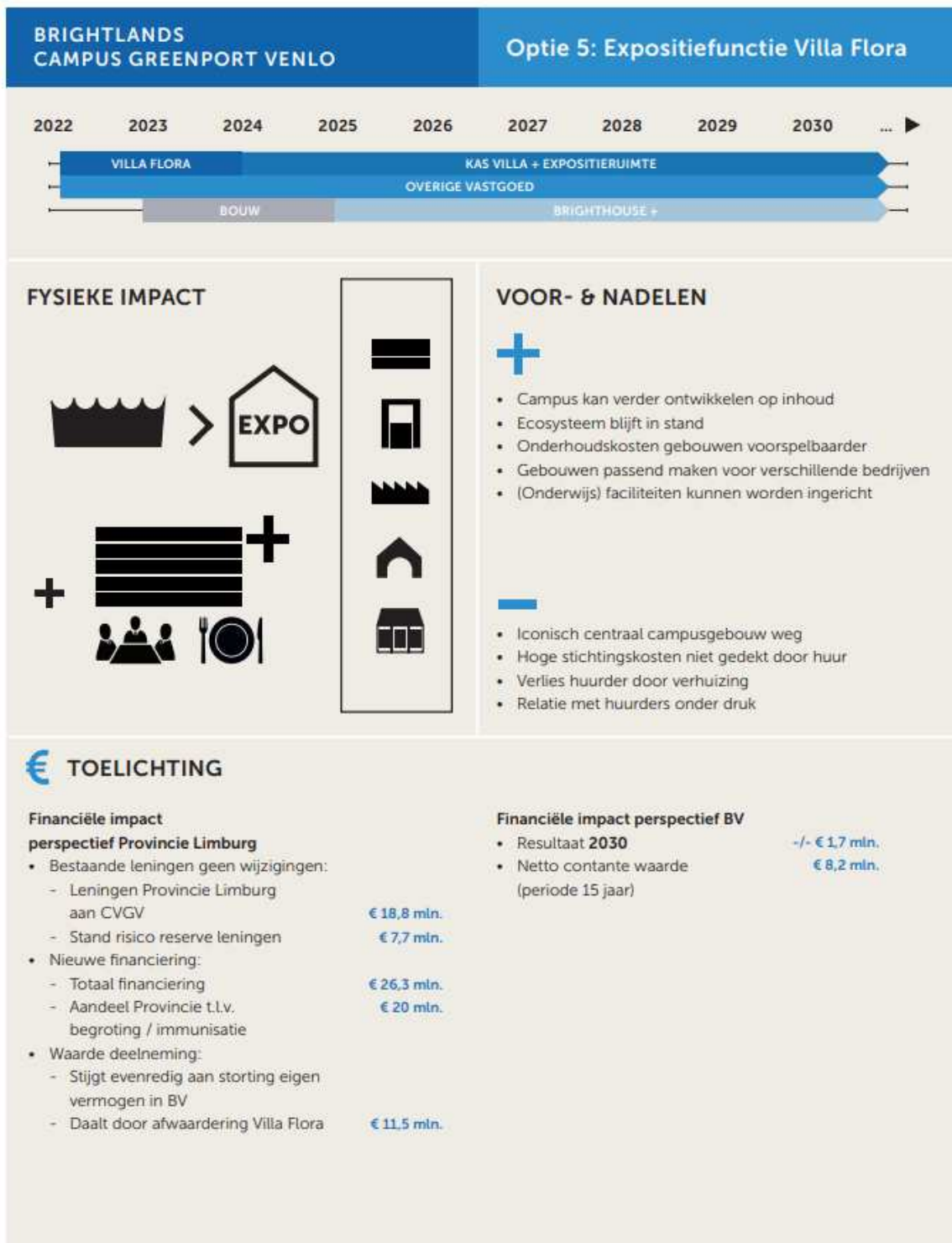
Brightworks

Brighthouse

Villa Flora

Boerderij

Raad van Arbeid



Innovatoren

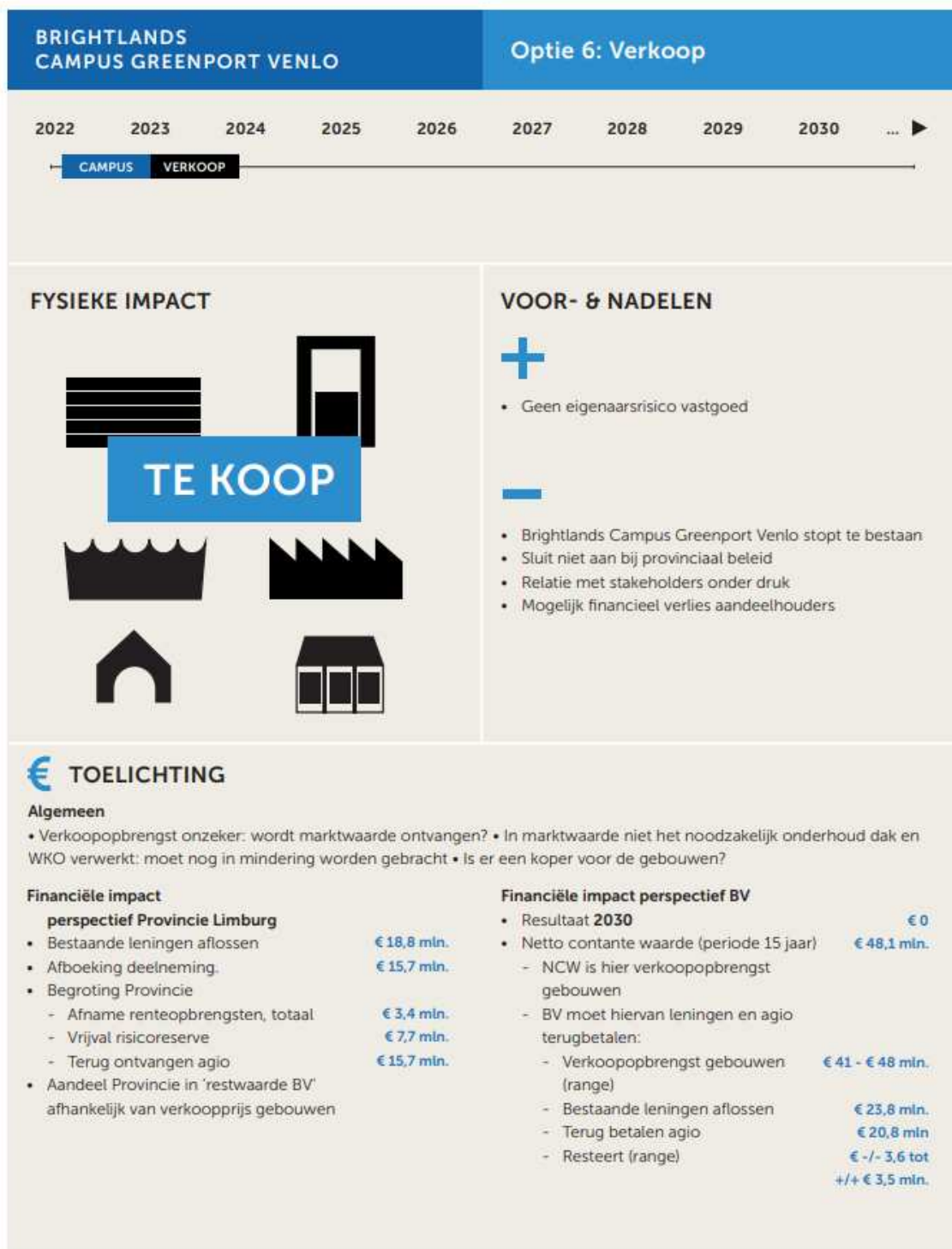
Brightworks

Brighthouse

Villa Flora

Boerderij

Raad van Arbeid



Innovatoren

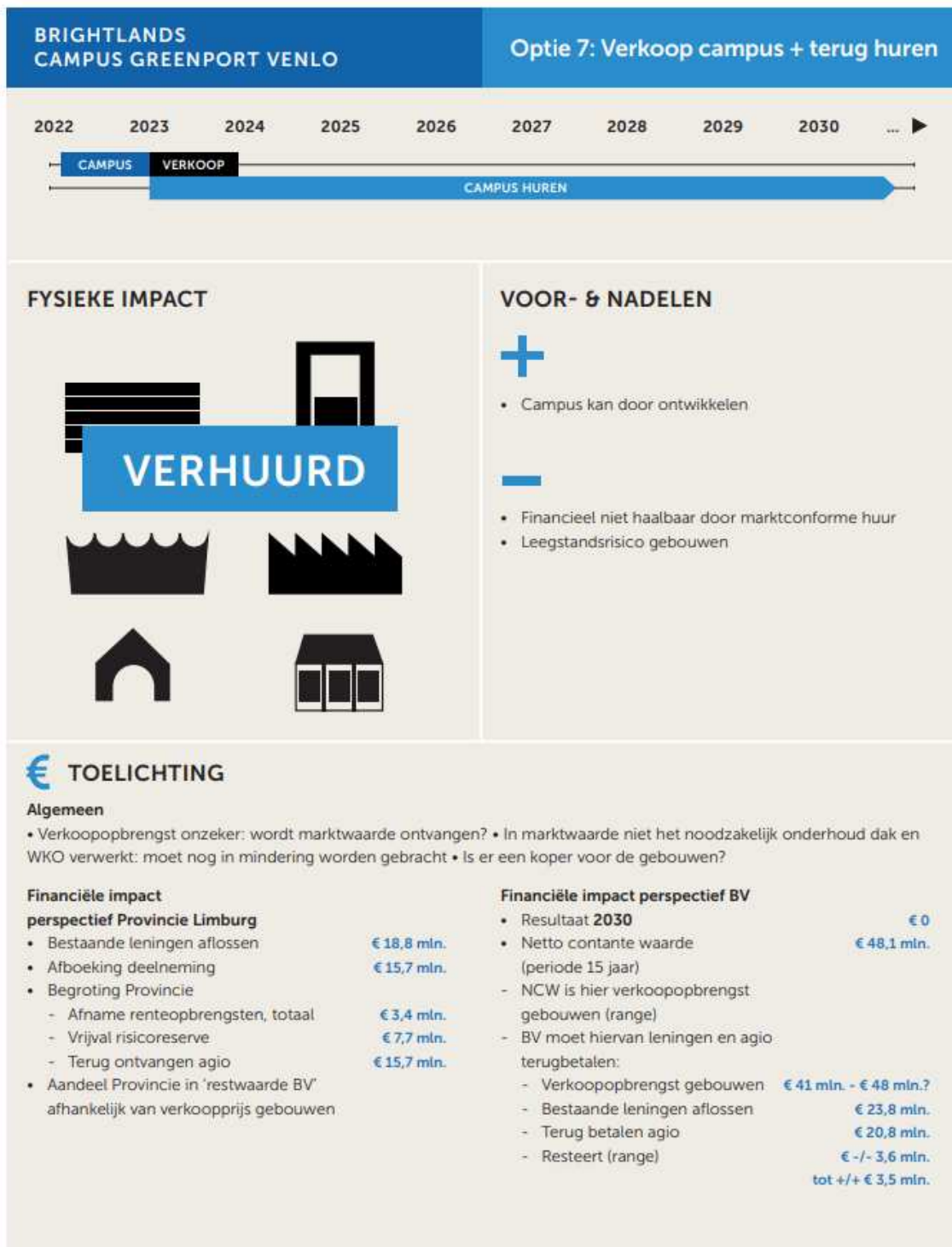
Brightworks

Brighthouse

Villa Flora

Boerderij

Raad van Arbeid



Innovatoren

Brightworks

Brighthouse

Villa Flora

Boerderij

Raad van Arbeid

