



Financiële analyse huisvestingsopties Brightlands Campus Greenport Venlo

Definitieve rapportage

2 augustus 2022

FAKTON 
CONSULTANCY

Brightlands

Inleiding

Rapportage met beslisinformatie voor strategische keuze in toekomstige huisvesting BCGV

Situatiebeschrijving

De BCGV is een campus met als doel het realiseren van een open ecosysteem voor excellerende mensen, bedrijven en instellingen. Een mondiale ‘place to be’ op het gebied van gezonde en veilige voeding in een economisch robuuste innovatie regio.

De realisatie van de Brightlands Campus Greenport Venlo is vormgegeven door de oprichting van twee besloten vennootschappen en een commanditaire vennootschap:

- Brightlands Campus Greenport Venlo BV (BCGV): de entiteit waarin de campusorganisatie is opgenomen, welke een faciliterende rol binnen de campusontwikkeling en verantwoordelijk is voor het realiseren van het open innovatie ecosysteem.
- BV Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV): treedt op en acteert als eigenaar, facilitator en beheerder van campus gebouwen en het daarbij behorende terrein.

Als gevolg van onverwacht hogere onderhoudskosten, niet door te belasten servicekosten en lagere huuropbrengsten heeft CVGV een kapitaalbehoefte voor de jaren 2023 – 2026 van circa € 13,4 mln. Om tot een financierbare businesscase te komen, zijn verschillende huisvestingsopties gedefinieerd voor de toekomstige ontwikkeling van de campus. Eind Q2 2022 wordt een voorstel aan Provinciale Staten opgesteld over de ontwikkeling van de campus en de rol van de Provincie daarin. Met dit voorstel worden de Staten gevraagd middelen beschikbaar te stellen voor de campusontwikkeling. Met het oog op deze ontwikkelingen heeft CVGV behoefte naar een analyse om dit strategisch huisvestingsvraagstuk te beantwoorden.

In de optie-afweging zijn naast de financieel-economische aspecten, ook kwalitatieve aspecten van het campusconcept van belang. De wens is om een strategische keuze te maken op basis van een integraal totaalbeeld.

Vraagstelling

Wij werken aan een analyse waarin we uw vraagstelling als volgt formuleren:

“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”.

In de analyse behandelen we de volgende deelvragen:

- a. Breng de haalbaarheid van de financiële business case (investeringen én exploitatie) per optie in beeld, vergelijk deze met elkaar op KPI's als netto contante waarde (NCW), total cost of ownership (TCO) en internal rate of return (IRR);
- b. Beschrijf welke optimalisatiemogelijkheden er zijn en kwantificeer deze waar mogelijk;
- c. Beschrijf de kwalitatieve voor- en nadelen per optie ten aanzien van onder meer de marktontwikkelingen;
- d. Beschrijf eventuele aanvullende bijzonderheden of aandachtspunten.

Doel van de analyse is om de bestuurders van BCGV en CVGV inzicht te geven in de reële opties van de toekomstige huisvesting en hen te faciliteren in het maken van een keuze voor een voorkeursoptie.

Inhoudsopgave

1. Huidige situatie

1.1 Organisatie

Nauwe samenwerking tussen BCGV en CVGV

1.2 Campus Venlo

Gebouwen op de Campus in Venlo

2. Huisvestingsopties

2.1 Vaststellen huisvestingsopties

Acht huisvestingsopties om door te rekenen in een business case

2.2 Toelichting huisvestingsopties

3. Uitgangspunten business case

3.1 Methodiek

Meerjarenbegroting vormt basis voor jaarlijkse exploitatiekosten en -opbrengsten

3.2 Methodiek

Methodische toelichting op berekeningen

3.3 Algemene uitgangspunten

Marktconforme uitgangspunten als basis voor de businesscase

4. Optie-specifieke uitgangspunten

4.1 Uitgangspunten huisvestingsoptie 1

4.2 Uitgangspunten huisvestingsoptie 2

4.3 Uitgangspunten huisvestingsoptie 3

4.4 Uitgangspunten huisvestingsoptie 4

4.5 Uitgangspunten huisvestingsoptie 5

4.6 Uitgangspunten huisvestingsoptie 6

4.7 Uitgangspunten huisvestingsoptie 7

4.8 Uitgangspunten huisvestingsoptie 8

5. Financiële haalbaarheid van huisvestingsoptie

5.1 Resultaten op NCW-niveau

Optie 'Verkoop' het meest positief

5.2 Resultaten op TCO-niveau

Groei-optie geeft de laagste jaarlijkse lasten in 2030

5.3 Financieringsverplichtingen

Leningen einde looptijd

6. Beslisinformatie

6.1 Integraal overzicht met beslisinformatie

Afweging op diverse criteria geeft integrale beslisinformatie weer voor acht huisvestingsopties

6.2 Draaiknoppen

Sturen op een positievere businesscase

- Bijlagen

1

Huidige situatie

- 1.1 Organisatie
- 1.2 Campus Venlo



1.1 Organisatie

Nauwe samenwerking tussen BCGV en CVGV

De Brightlands Campus Greenport Venlo (hierna: BCGV) bestaat organisatorisch uit twee besloten vennootschappen en een commanditaire vennootschap. Unieke en aansprekende gebouwen op de campus, zoals de Innovatoren en Villa Flora, zijn gerealiseerd ten behoeve van de Floriade van 2012 in Venlo.

1. **Brightlands Campus Greenport Venlo BV (BCGV)** de entiteit waarin de campusorganisatie is opgenomen, welke een faciliterende rol binnen de campusontwikkeling heeft en verantwoordelijk is voor het realiseren van het open innovatie ecosysteem.

Aandeelhouders van deze BV zijn Universiteit Maastricht, BASF en Provincie Limburg (ieder 33,3%).

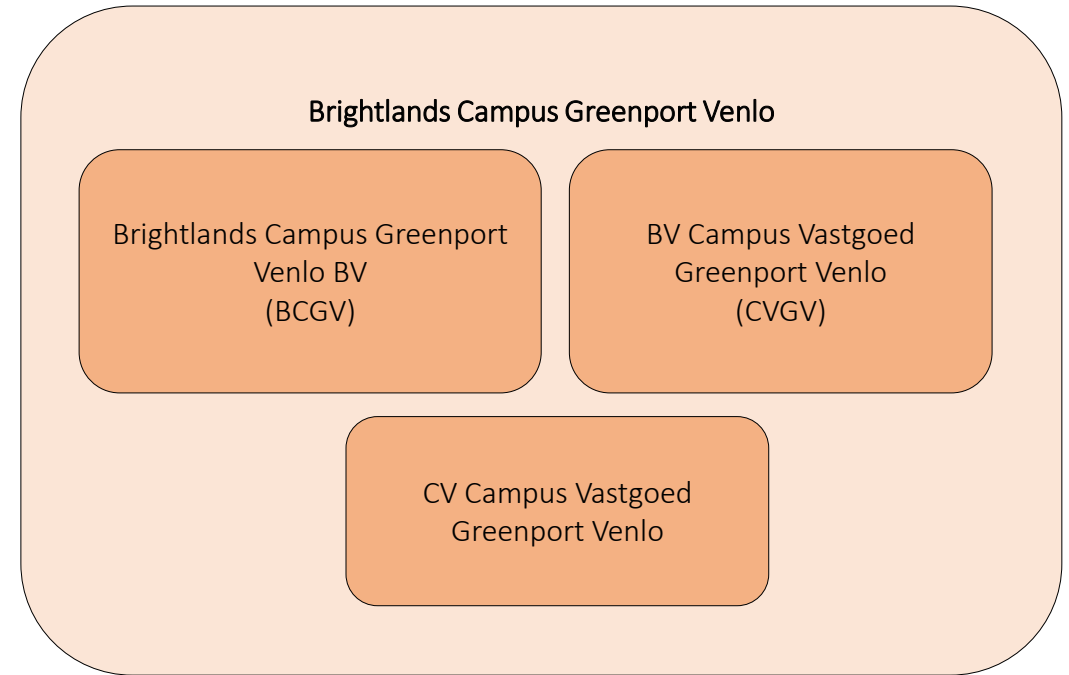
2. **BV Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV)** treedt op en acteert als eigenaar, facilitator en beheerder van campus gebouwen en het daarbij behorende terrein. Ook heeft zij de rol van accountmanager (inclusief contractbeheer) richting de huurders en is zij verantwoordelijk voor de uitvoering van de vastgoed- en infraprojecten. Dus behalve als eigenaar acteert CVGV ook als serviceprovider richting Brightlands Campus Greenport Venlo en de huurders. Vanuit CVGV wordt het masterplan voor de vastgoed- en gebiedsontwikkeling van de campus bewaakt.

Aandeelhouders in deze vennootschap zijn de gemeente Venlo (24%) en de Provincie Limburg (76%);

3. **CV Campus Vastgoed Greenport Venlo** hierin is de Innovatoren opgenomen.

Vennoten zijn de gemeente Venlo (24%) en de Provincie Limburg (76%);

BCGV is onderdeel van de Brightlands; een open innovatie community in Limburg met bijna 29.000 innovatieve ondernemers, onderzoekers en studenten. Er bestaat geen overkoepelend organisatorisch lichaam voor de diverse campussen. Wel is er bestuurlijk overleg tussen de campussen.



Reflectie op organisatie

De organisatie van Brightlands Campus Greenport Venlo is functioneel opgebouwd. Het is organisatorisch, juridisch en strategisch handig om de management BV te scheiden van de BV waarin het vastgoed is ondergebracht.

In onze opdracht verzamelen we beslisinformatie ten aanzien van toekomstige huisvestingsopties voor BV CVGV waardoor BCGV en CVGV op basis van een integraal totaalbeeld een strategische keuze kunnen maken in het toekomstige huisvestingsvraagstuk van de campus in Venlo.

1.2 Campus Venlo

Gebouwen op de campus



Foto: Villa Flora



Foto: Brighthouse

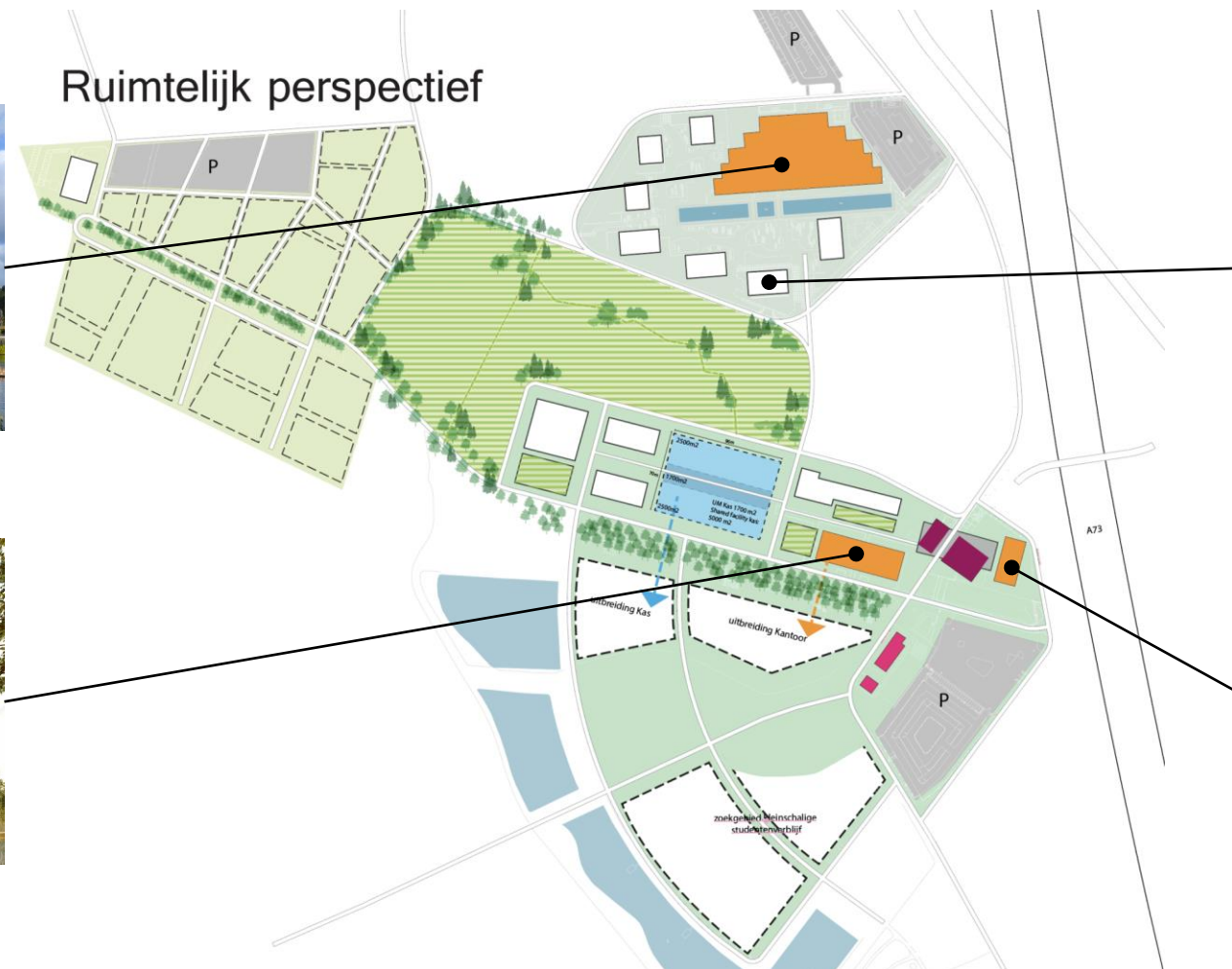


Foto: Brightworks



Foto: Innovatoren

2

Huisvestingsopties

- 2.1 Vaststellen huisvestingsopties
- 2.2 Toelichting op de huisvestingsopties



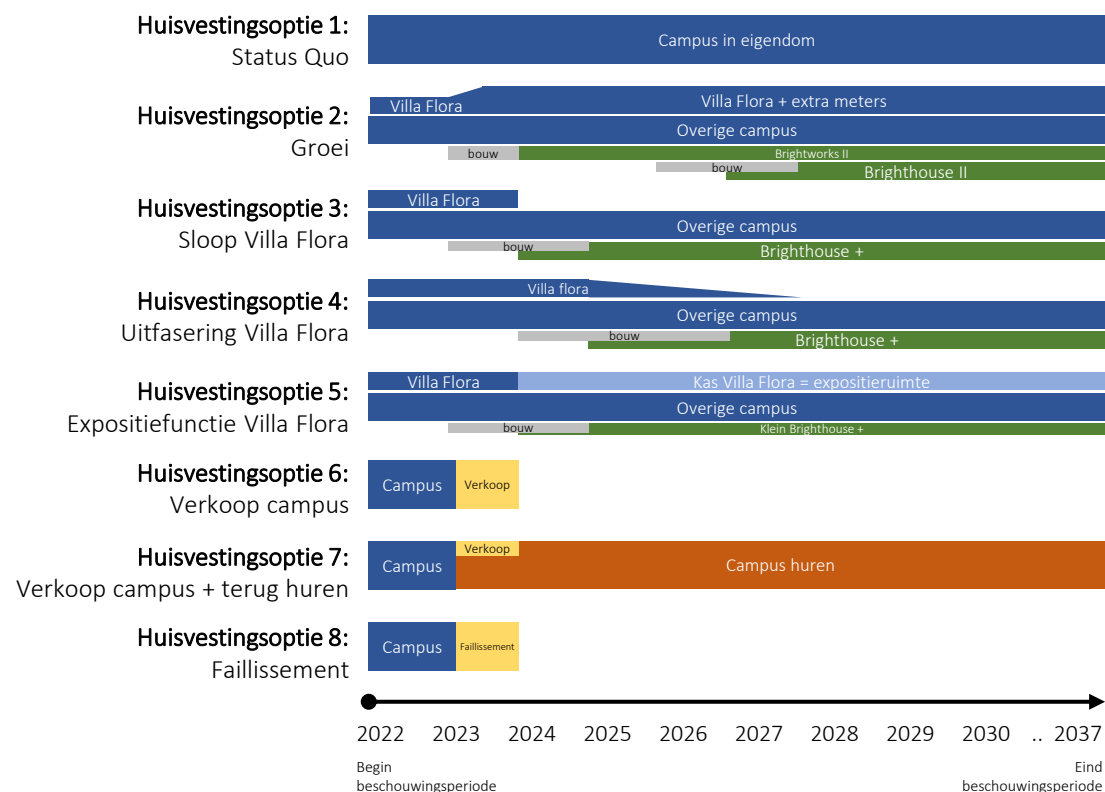
2.1 Overzicht huisvestingsopties

Acht huisvestingsopties om door te rekenen in een business case

In het voorgaande hoofdstuk introduceerden wij de campus en de gebouwen die op de campus in Venlo gesitueerd zijn. Onder andere als gevolg van onverwacht hogere onderhoudskosten in met name Villa Flora hebben de verschillende aandeelhouders gezamenlijk enkele huisvestingsopties opgesteld in de zoektocht tot een financierbare businesscase te komen.

Onderstaand een compacte beschrijving van de acht huisvestingsopties die in beeld zijn:

- Status quo.** Meerjarenbegroting van de campus is het uitgangspunt van deze optie.
- Groei.** Optie 1 met daaraan toegevoegd een tweede Brighthouse en een Brightworks.
- Sloop Villa Flora.** Villa Flora wordt gesloopt. Een nieuw pand (Brighthouse+) wordt gebouwd ter vervanging.
- Uitfasering Villa Flora.** Villa Flora wordt op termijn gesloopt, een geleidelijke uitgroei wordt geacommodeerd. Een nieuw pand (Brighthouse+) wordt gebouwd ter vervanging.
- Functiewijziging.** De kas van Villa Flora wordt gestript van de box-in-box ruimte en krijgt haar oorspronkelijke functie van expositieruimte terug. Een vervangend pand (klein Brighthouse+) wordt ontwikkeld om de functies in de kas een plek op de campus te bieden.
- Verkoop.** De Brightlands campus in Venlo wordt in zijn geheel in huidige vorm verkocht.
- Verkoop en terug-huur.** Het vastgoed van CVGV wordt verkocht aan een derde en teruggehuurd voor de exploitatie van de campus.
- Faillissement.** De entiteit van CVGV wordt failliet verklaard.



2.2 Nadere toelichting op de huisvestingsopties

Voor de huisvestingsopties die op voorgaande slides beknopt zijn geïntroduceerd, drukken wij de netto contante waarde van een optie uit op basis van toekomstige kasstromen (kosten en opbrengsten). Onderstaand is een nadere toelichting op de opties 1 t/m 4 beschreven.

1. **Status quo.** De Meerjarenbegroting vormt de basis van deze optie. De huisvestingsoptie bestaat uit kasstromen (kosten en opbrengsten) die overeen komen met de begroting.
2. **Groei.** Deze optie is in grote lijn gelijk aan huisvestingsoptie 1 'Status quo'. In aanvulling op Huisvestingsoptie 1 is in deze optie rekening gehouden met groei van de campus. Deze groei bestaat uit de ontwikkeling van een tweede Brighthouse en een tweede Brightworks.

De investering voor de ontwikkeling van een tweede Brighthouse en Brightworks leiden wij af van de investeringen uit het verleden en de hedendaagse marktconforme bouwkosten.

3. **Sloop Villa Flora.** Villa Flora wordt gesloopt. Ter vervanging van Villa Flora wordt een nieuw pand ontwikkeld (Brighthouse+) waarin de huidige functies en faciliteiten van Villa Flora terugkeren. In deze huisvestingsoptie wordt het Villa Flora gesloopt ondanks doorlopende contracten, resulterend in vergoedingskosten.

De investering voor de ontwikkeling van een Brighthouse+ bepalen wij aan de hand van recente investering voor de realisatie van Brighthouse I en de hedendaagse marktconforme bouwkosten.

4. **Uitfasering Villa Flora.** Villa Flora wordt uitgefaseerd. Dat wil zeggen dat een nieuw pand (Brighthouse+) geleidelijk wordt gevuld. De fasering van de uitfasering is afhankelijk van de huidige contracten van de huurders in Villa Flora. Hierdoor zijn de vergoedingskosten voor de huidige contracten van huurders beperkt.

De investering voor de ontwikkeling van een Brighthouse+ bepalen wij aan de hand van recente investering voor de realisatie van Brighthouse I en de hedendaagse marktconforme bouwkosten.

2.2 Nadere toelichting op de huisvestingsopties

Voor de huisvestingsopties die op voorgaande slides beknopt zijn geïntroduceerd, drukken wij de netto contante waarde van een optie uit op basis van toekomstige kasstromen (kosten en opbrengsten). Onderstaand is een nadere toelichting op de opties 5 t/m 8 beschreven.

5. **Functiewijziging.** De kas van Villa Flora wordt gestript van de box-in-box ruimte en krijgt haar oorspronkelijke functie van expositieruimte terug. Ter vervanging van de functionele meters in de kas van Villa Flora wordt een nieuw pand ontwikkeld met gelijke functionaliteiten (klein Brighthouse+). Het huidige kantoor-gedeelte van Villa Flora blijft intact.

De investering voor de ontwikkeling van een nieuw pand met gelijke functionaliteiten bepalen wij aan de hand van recente investering voor de realisatie van Brighthouse I en de hedendaagse marktconforme bouwkosten.

6. **Verkoop.** De Brightlands campus in Venlo wordt in zijn geheel in huidige vorm verkocht. De verkoop van de panden en de grond leiden wij af van een taxatierapport voor de marktwaarde van de panden en een globale inschatting van de waarde van de grond met vigerende bestemming.
7. **Verkoop en terug-huur.** Het vastgoed van CVGV wordt verkocht aan een derde en teruggehuurd voor de exploitatie van de campus. Wij bepalen de kostprijsdekkende huur op basis van de businesscase van de kopende derde en nemen deze kostprijsdekkende huur als kostenpost mee in het kasstroomschema voor CVGV.
8. **Faillissement.** De entiteit van CVGV wordt failliet verklaard. Na faillissement treden er geen kasstromen op. In de kwalitatieve duiding beschouwen wij deze optie.

3

Uitgangspunten business case

- 3.1 Methodiek NCW
- 3.2 Methodiek TCO
- 3.3 Algemene uitgangspunten



3.1 Meerjarenbegroting als basis

Meerjarenbegroting vormt basis voor jaarlijkse exploitatiekosten en -opbrengsten

Voor het berekenen van de netto contante waarde van de kasstromen voor de huisvestingsopties vormt de **Meerjarenbegroting** voor de campus de basis. In de begroting zijn kosten en opbrengsten opgenomen die te koppelen zijn aan specifieke gebouwen op de campus, maar ook zijn er posten (kosten en opbrengsten) in de begroting van de campus die niet specifiek aan een gebouw worden gekoppeld. Bij veranderingen in het aantal verhuurde meters op de campus geldt dat een deel van de posten in de begroting gelijk blijven (vast). Voor een ander deel geldt dat deze posten (mee)groeien of (mee)krimpen (variabel).

Voor de variabele posten in de begroting hebben wij een onderverdeling gemaakt naar de gebouwen. Dit wil zeggen dat wij gebouw-specifieke kosten en opbrengsten 1-op-1 hebben 'toegerekend' aan een gebouw op de campus en dat algemene variabele kosten naar rato van verhuurbare meters (m^2 VVO) zijn verdeeld over de vastgoedobjecten.

Om de Meerjarenbegroting bruikbaar te maken voor het doorrekenen van de huisvestingsopties hebben wij de volgende aanpassingen doorgevoerd op de Meerjarenbegroting:

- Verwijderen van de indexen in de kasstromen (levert ongeïndexeerde kasstromen).
- Bepalen welke posten vast en variabel zijn.
- Variabele algemene posten verdeeld over de vastgoedobjecten (vaak verdeeld op basis van de oppervlakten van de verhuurbare meters).

De kasstromen in de meerjarenbegroting lopen tot 2031. In ons rekenmodel beschouwen wij een looptijd van 15 jaar. Voor veel posten geldt dat deze binnen de begroting na enkele jaren stabiliseren. Waar dat niet zo is doen wij een aanname, bijvoorbeeld een gemiddelde, over de manier waarop deze posten zich in de toekomst ontwikkelen.

In de huisvestingsopties worden er ingrepen gedaan aan het vastgoedobject Villa Flora, wordt er nieuw vastgoed gebouwd en/of wordt de gehele campus verkocht of failliet verklaard. Voor het overig bestaande vastgoed op de campus (alles behalve Villa Flora) geldt dat er geen onderscheid is binnen de huisvestingsopties 1 t/m 5 gelijk. In het opstellen van het rekenmodel hebben wij de businesscase voor de campus opgedeeld in drie delen:

- Villa Flora
- Overige bestaande vastgoedobjecten
- Nieuw te ontwikkelen vastgoed

3.1 Methodiek

Vertaling van Meerjarenbegroting naar groei en sloop van Campus-vastgoed

- De Meerjarenbegroting dient als basis voor de huisvestingsopties in de opgestelde businesscase. In de status quo optie houden we dan ook de begroting aan voor de kosten en opbrengstenposten. In de overige opties groeit, krimpt of verandert (het vastgoed op) de campus anderszins. Dit heeft logischerwijs een effect op de kasstromen in de begroting. Hoe deze kasstromen binnen een optie aanpassen is per kasstroom en per huisvestingsoptie verschillend.
 - Er zijn posten die meegroeien en –krimpen met de aanpassing van het aantal vierkante meters verhuurbaar oppervlakte.
 - Er zijn posten die afhankelijk zijn van bezetting van de gebouwen
 - Omdat bouwkosten en opbrengsten in de tijd anders groeien passen we per post een passende index toe.
- In de bijlage is een overzicht te vinden met de uitgangspunten per post in de begroting. Op navolgende slides lichten wij per optie verder toe.

3.2 Methodiek

Methodische toelichting op berekeningen

Methodiek voor business case (NCW)

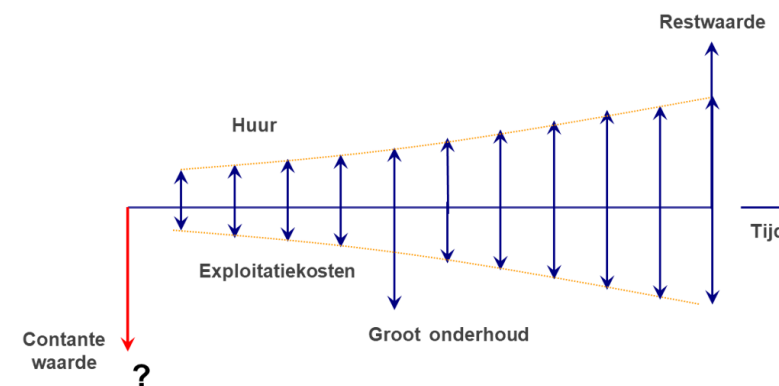
In de voorliggende financiële analyse voor de huisvestingsopties van de Brightlands-campus in Venlo maken wij de financiële impact voor uiteenlopende huisvestingsopties inzichtelijk om een (financiële) afweging te maken.

De basis van onze financiële benadering betreft het inzichtelijk maken van toekomstige kosten en opbrengsten in de verschillende huisvestingsopties. De netto contante waarde wordt vervolgens berekend aan de hand van deze toekomstige kasstromen.

De afbeelding visualiseert een versimpelde versie van de rekenmethodiek van een (netto) contante waarde van een kasstroom.

Het bepalen van de netto contante waarde doen wij aan de hand van:

- Uitgebreide uiteenzetting van toekomstige kasstromen (kosten en opbrengsten) in de tijd.
- Zoals eerder vermeld houden wij hiervoor de posten in de begroting aan op tot een inschatting van toekomstige kasstromen te komen voor de huisvestingsopties.
 - Huur en restwaarde als opbrengsten
 - Exploitatiekosten en investeringen als kosten.
- Alle kasstromen contant maken naar prijspeil heden tegen een rendement (disconteringsvoet).
- Resultante: contante waarde op prijspeil heden.



$$\text{Contante waarde}(t) = \text{kasstroom} / (1 + \text{rendement})^t$$

3.2 Methodiek

Methodische toelichting op berekeningen

Methodiek voor Total Cost of Ownership (TCO)

Aanvullend op de netto contante waarde van een huisvestingsoptie brengen wij de Total Cost of Ownership (TCO) per jaar voor iedere optie in beeld. Dit maakt de boekhoudkundige benadering van het eigendom inzichtelijk. De TCO maken wij inzichtelijk aan de hand van de jaarlijkse kosten en opbrengsten uit de kasstromen. Voor de (des)investeringen uit de kasstromen geldt dat deze niet worden meegenomen voor de TCO.

Investeringen worden in TCO niet tot uitdrukking als cash-out op moment van investering, maar worden uitgedrukt in jaarlijkse afschrijvingen in de jaren na investering. De TCO redeneert vanuit het project en gaat dus niet over de vermogensstructuur van de verschillende vormen van eigen en vreemd vermogen. Voor een lening (vreemd vermogen) geldt daarom dat de aflossing geen onderdeel is van de TCO maar wel de rente-kosten. Dit zijn immers kosten voor het project.

TCO-berekening	
	Netto kasstroom (geïndexeerd)
-	Correctie netto kasstroom tbv investeringen
=	Resultaat voor belastingen, rente en afschrijving (EBITDA)
-	Afschrijving inrichting
-	Afschrijving groot onderhoud VF
-	Afschrijving stichtingskosten
-	Afschrijvingen MVA
-	Afschrijvingen ICT
=	Resultaat voor belastingen en rente (EBIT)
-	Rente bestaande lening
-	Rentekosten nieuwe lening
=	Resultaat voor belastingen (EBT)

3.2 Methodiek

Uitgangspunten van totstandkoming TCO per huisvestingsoptie

- In de begroting geplande afschrijvingen en rente worden aangehouden.
- Voor nieuwe investeringen wordt op basis van afschrijvingstermijn een jaarlijkse afschrijving meegenomen.
- We gaan er van uit dat stichtingskosten voor 50% gefinancierd worden met vreemd vermogen. Hiervoor gaan we uit van een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar tegen een rente van 2,5%.
- In het geval van verkoop en sloop worden investeringen versneld afgeschreven en landt het restant van uitstaande boekwaarde in het desbetreffende jaar. In het geval van sloop betreft dit boekwaarden die zijn toe te wijzen aan het te slopen gebouw.
- Wij kennen de voorwaarden van de leningen niet en hebben daarom geen 'compensatie' voor versneld aflossen opgenomen. In de praktijk verwachten wij dat hier wel sprake van zal zijn in het geval van vroegtijdige aflossing bij verkoop.
- **Uitgangspunten afschrijving**
 - Stichtingskosten 40 jaar
 - Inrichting 15 jaar
- **Uitgangspunten financiering**
 - LTV 50% (annuïtaire lening)
 - Looptijd lening 30 jaar
 - Rente 2,5%
- De volgende posten worden afgeschreven:
 - Stichtingskosten nieuw vastgoed in 40 jaar;
 - Waarde verhogende onderhoudsposten zoals dak en WKO in 40 jaar;
 - Investerings tbv verhuizing en overige inrichting in 15 jaar;
 - Investerings MVA zoals begroting;
 - Investerings ICT zoals begroting.
- Voor bovenstaande investering wordt voor het berekenen van de TCO de netto kasstroom uit de kasstroomoverzichten gecorrigeerd.
- Wij hanteren een afschrijftermijn voor nieuw vastgoed van 40 jaar. Deze benadering sluit niet helemaal aan op de methode uit de meerjarenbegroting. In plaats van het afschrijven van stichtingskosten laat CVGV het opstal jaarlijks taxeren.
- Het totale saldo van de bestaande leningen bedraagt in 2022 zo'n € 23,7 mln. De rente die CVGV hiervoor dient te betalen bedraagt circa € 1 mln. Deze rente-kosten worden meegenomen in de TCO.
- Wij hebben de aannahme gedaan dat voor stichtingskosten voor nieuw vastgoed een nieuwe lening aangetrokken. De rentekosten die voortkomen uit deze lening worden meegenomen in de berekening van de TCO.

3.3 Algemene uitgangspunten

Marktconforme uitgangspunten als basis voor de businesscase

Tijdskenmerken

In de business case nemen we de volgende tijdskenmerken mee:

- Startjaar model 2022
- Start uitvoering huisvesttingsopties 2023
- Looptijd model 15 jaar
- Disconteringsvoet 3,00%
Aanname is hier: 50% vreemd vermogen tegen 4% en 50% eigen vermogen tegen inflatie (2%).
- Indices (zie onderstaande tabel)

Overig

- De correctie voor kosten koper bij de restwaarde-bepaling bedraagt 8,5%.
- We hanteren een oninbare huur van 0,2%, gelijk aan de meerjarenbegroting.

Indices	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	>2026
Inflatie	4,40%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Bouwkosten	4,00%	2,50%	1,70%	1,80%	1,90%	1,90%
Opbrengstenontwikkeling	4,00%	2,50%	2,00%	1,90%	1,90%	1,90%

3.3 Algemene uitgangspunten

Uitgangspunten bij nieuw te ontwikkelen vastgoed

Op de campus, en specifiek in de uiteenlopende vastgoedobjecten, onderscheiden wij een aantal vastgoedfuncties:

- Functie kantoor
- Functie box-in-box | betreft een kale box-functie. De inrichting wordt door de huurder gefaciliteerd.
- Functie lab | betreft een kale lab-functie. De inrichting wordt door de huurder gefaciliteerd.
- Functie gemeenschappelijke ruimte

Aan de hand van de huidige bouwkosten (en opslagen) hanteren wij de volgende investeringskosten per m² BVO:

	Kantoor		Boxen		Lab		Gemeenschappelijk	
	traditionele kantoor		Kale box functies		lab-functies		(niet ingerichte) Shared services en	
Bouwkosten (per m² BVO)	€	1.600	€	1.650	€	1.850	€	1.500
Bijkomende kosten		15,5%		15,5%		15,5%		15,5%
Algemene kosten		3,5%		3,5%		3,5%		3,5%
W&R		5,0%		5,0%		5,0%		5,0%

Bouwkosten	€	1.600	€	1.650	€	1.850	€	1.500
Bijkomende kosten	€	248	€	256	€	287	€	233
Algemene kosten	€	65	€	67	€	75	€	61
W&R	€	96	€	99	€	111	€	90
Investerings (per m² BVO)	€	2.008	€	2.071	€	2.322	€	1.883

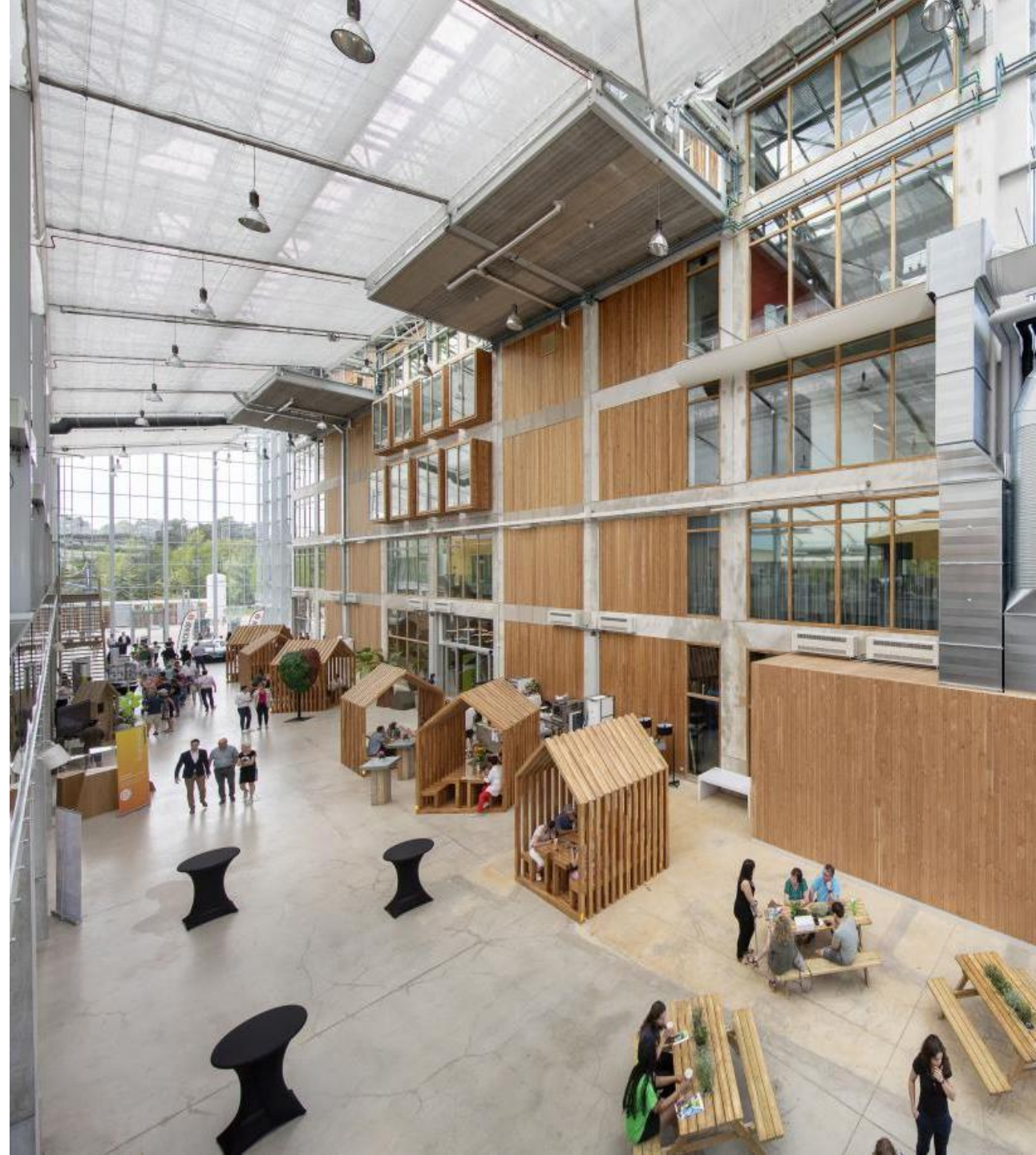
Voor het realiseren van een Brighthouse II en Brightworks II hanteren wij de geïndexeerde waarde van de historische aankoopprijs.

Per huisvestingsoptie tonen wij de totstandkoming van het investeringsbedrag van nieuw vastgoed

4

Optie-specifieke uitgangspunten

- 4.1 Uitgangspunten huisvestingsoptie 1
- 4.2 Uitgangspunten huisvestingsoptie 2
- 4.3 Uitgangspunten huisvestingsoptie 3
- 4.4 Uitgangspunten huisvestingsoptie 4
- 4.5 Uitgangspunten huisvestingsoptie 5
- 4.6 Uitgangspunten huisvestingsoptie 6
- 4.7 Uitgangspunten huisvestingsoptie 7
- 4.8 Uitgangspunten huisvestingsoptie 8



4.1 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 1 – Status quo

- De Meerjarenbegroting (2021 t/m 2031) is de basis van deze optie.
- Na 2031 zijn de kasstromen doorgetrokken tot een looptijd van 15 jaar.
- Na 15 jaar is rekening gehouden met een restwaarde van het vastgoed. Hierbij is uitgegaan van een exit yield van 8,50% voor Villa Flora en van een gemiddelde exit yield van 7,75% voor het overig vastgoed op de campus.

4.2 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 2 – Groei

- De groei zit hem in drie onderdelen
 - De afbouw van extra verhuurbare meters in Villa Flora;
 - De aanbouw van Brighthouse II;
 - De aanbouw van Brightworks II.

Afbouw

- Voor de Afbouw van Villa Flora zijn wij uitgegaan van de kosten en opbrengsten die in de mini-businesscase zijn opgenomen in de begroting (Bron: “Begroting 2022 2026 Campus Vastgoed Venlo”)
 - De afbouw van de extra 1.246 m² VVO vindt plaats in 2023. We gaan uit van een bezettingsingroeiperiode van de extra meters in Villa Flora van vier jaar.
 - Hierbij wordt een investering aangegeven van € 2,4 mln. Dit komt voort uit de stichtingskosten van € 2.071 per m² BVO voor labs met een vormfactor van 85% voor de vertaling naar VVO. Hier pasten we een correctie van 20% voor op toe vanwege het bouwen in een bestaand gebouw waardoor een dure gevel niet nodig is.
 - We rekenen verder met een huuropbrengst van € 95 per m² VVO en servicekosten van € 40 per m² VVO. Vanwege het toenemend aantal VVO wordt gerekend met opslag van exploitatiekosten van 2% n.a.v. de begroting. Zie de bijlage voor een volledig overzicht van de exploitatiekosten.

Brightworks II

- Voor de aanbouw van Brightworks II is uitgegaan van de kasstromen voor Brightworks I. Dat wil zeggen dat na ingroei de kasstromen voor Brightworks II gelijk zijn aan de kasstromen van Brightworks I in de begroting.

- De bouw vindt plaats in 2023. We gaan uit van een ingroeiperiode van Brightworks II van twee jaar vanaf 2024.
- De investering voor de realisatie van Brightworks II is gebaseerd op de € 1,6 mln. investering in 2020 voor Brightworks I (bron: John Raven). Deze investering is geïndexeerd naar prijspeil heden.
- De opbrengsten en kosten die in de begroting zijn opgenomen als posten die samenhangen met gebouw Brightworks I zijn voor Brightworks II tevens opgenomen.

Brighthouse II

- Voor de aanbouw van Brighthouse II is uitgegaan van de kasstromen voor Brighthouse I. Dat wil zeggen dat na ingroei de kasstromen voor Brighthouse II gelijk zijn aan de kasstromen van Brighthouse I in de begroting.
 - De bouw vindt plaats in 2026 en 2027. We gaan uit van een ingroeiperiode van Brighthouse II van vier jaar vanaf 2027.
 - De investering voor de realisatie van Brighthouse II is gebaseerd op de € 16 mln. investering in 2019 voor Brighthouse I (bron: John Raven). Deze investering is geïndexeerd naar prijspeil heden.
 - De opbrengsten en kosten die in de begroting zijn opgenomen als posten die samenhangen met gebouw Brighthouse I zijn voor Brighthouse II tevens opgenomen.

Na 15 jaar is rekening gehouden met een restwaarde van het vastgoed. Hierbij is uitgegaan van een exit yield van 8,50% voor Villa Flora en van een gemiddelde exit yield van 7,75% voor het overig vastgoed op de campus. Voor Brighthouse II en Brightworks II is een exit yield van 6,75% gehanteerd.

4.3 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 3 – Sloop (1/2)

- In deze optie wordt Villa Flora gesloopt en komt in plaats daarvan een nieuw vastgoed-object dat de functies van Villa Flora bevat.

Sloop Villa Flora

- De sloop van Villa Flora wordt in 2024 uitgevoerd.
- Voor de sloopkosten hanteren wij het uitgangspunt dat dit € 25,- per m² BVO bedraagt. Dit leidt bij een oppervlakte van ruim 12.000 m² BVO tot een kostenpost van circa € 300.000,-.
- De sloop van Villa Flora en het verhuizen van huurders naar een nieuwe pand brengt ook andere kosten met zich mee.
 - Zo moeten (her)investeringen worden gedaan voor de shared service (cooking land, nutritional concept lab en horeca). Hierbij nemen wij aan dat het volledige originele bedrag voor realisatie moet worden herinvesteerd. In overleg met campus hebben wij hiervoor de inschatting gedaan van in totaal € 2,3 mln.
 - Huurders Brightlabs en UM hebben in het huidige Villa Flora de gehuurde boxen zelf ook gebouwd. Bij sloop van Villa Flora vergoed CVGV de huurders Brightlabs en UM voor de oorspronkelijke investering die de partijen hebben gedaan in Villa Flora. Wellicht dat dit juridisch niet per se hoeft maar campus wenst ook behoud van (deze) klanten te stimuleren. De kosten hiervoor hebben wij in overleg met campus ingeschat op € 2 mln. totaal.
 - Tot slot wordt de investering van reguliere huurders met een doorlopend contract vergoed door de campus bij een verhuizing. Wij hanteren hierbij het uitgangspunt dat een huurder circa € 100,- per m² VVO vergoed krijgt. In totaal zijn nu circa 6.100 m² VVO verhuurd. Rekeninghoudend met een verhuizing in 2024 en het feit dat een deel van de huidige contracten dan zijn afgelopen (circa 45% in Villa Flora), hanteren wij het uitgangspunt dat de verhuiskosten circa € 300.000,- bedragen.

- De onderhoudsinvesteringen van Villa Flora zijn voor de optie Sloop afgeschaald. De geplande investeringen in de eerste twee jaar van de begroting bedragen circa € 8,5 mln. Aangezien het gebouw een jaar later wordt gesloopt, hanteren wij het uitgangspunt dat 25% van de advieskosten en 25% van het onderhoud aan het gebouw en installaties wordt uitgevoerd. In deze optie gaan we uit van 100% afslag op de onderhoudskosten van het dak. Een uitzondering is de aanpassing van de WKO, een andere grote kostenpost. Deze is namelijk ook nodig in het geval van sloop van Villa Flora. Zie de bijlage voor een volledig overzicht.

Brighthouse+

- Bij sloop van Villa Flora wordt een nieuwe vastgoed-object gerealiseerd om de functies en functionaliteiten een plek op de campus te geven. Wij gaan er van uit dat dit nieuwe gebouw wat betreft opzet gelijkenissen vertoont met Brighthouse I; maar wel de gemeenschappelijke functies van het huidige Villa Flora huisvest.
- De bouw van Brighthouse+ duurt van 2023 tot 2024. Het gebouw wordt (deels) verhuurd vanaf 2024. Wij nemen aan dat 70% van de huurders meegaan bij de verhuizing van Villa Flora naar Brighthouse+. Na de verhuizing groeit de bezetting in vier jaar terug naar de lange termijn bezetting van Villa Flora in de huidige begroting.
- De stichtingskosten van Brighthouse+ bedragen € 20,3 mln. Op navolgende pagina is toegelicht hoe dit investeringsbedrag tot stand is gekomen.
- Wij hanteren een gelijk huurniveau als in Villa Flora is gehanteerd. Ook de meeste overige posten blijven gelijk aan het niveau in Villa Flora, op een aantal gebouwfunkelijke posten na. Deze relateren we naar verhouding van meters aan Brighthouse I. Dit betreft de opbrengsten uit zonnepanelen, stikstoftank en kosten uit organisatie, inhuur, gassen, servicekosten, ICT en exploitatiekosten.

Na 15 jaar is rekening gehouden met een restwaarde van het vastgoed. Hierbij is uitgegaan van een exit yield van 7,75% voor het reeds bestaande vastgoed op de campus. Voor Brighthouse+ is een exit yield van 6,75% gehanteerd.

4.3 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 3 – Sloop (2/2)

Ontwikkeling nieuw vastgoed | Brighthouse+

Het huidige Villa Flora heeft een oppervlakte van 12.191 m² BVO en 10.298 m² VVO.
De invulling van het kan worden ingedeeld in de volgende functies:

- Functie kantoor: 4.100 m² VVO
- Functie boxen 2.343 m² VVO
- Functie lab 1.661 m² VVO
- Functie gemeenschappelijk 948 m² VVO

Voor een vervangend Brighthouse+ geldt dat dezelfde functies terug moeten komen. Dat wil zeggen dat de gelijke m² afdeling vloeroppervlakten terug moeten komen en aanvullend daarop ruimten aanwezig moeten zijn voor ‘speciale ruimten, kantine, archief, vergaderruimte en repro’, ‘sanitaire ruimten, werkkasten, garderobe’ en ‘verkeersruimte (gangen, trappenhuizen, liften, entree, hallen)’.

In de bijgevoegde tabel zien wij dat de oppervlakte afdeling vloeroppervlakte 50% van de oppervlakten BVO betreft en de oppervlakten VVO 85% van de BVO. Wij gaan ervan uit dat de m² afdeling vloeroppervlakte gelijk blijft als in Villa Flora. Vervolgens achten wij het bij het realiseren van een nieuw efficiënter gebouw mogelijk de vormfactor naar m² VVO te verlagen. Wij rekenen de oppervlakten aan m² VVO (85% m² VVO → 50% m² afdeling vloeroppervlakte → 80% m² VVO).

Om vervolgens te bepalen wat de oppervlakten in m² BVO is hanteren wij een vormfactor van 85%.

BVO	NVO	NO		FNO		VVO
Bruto vloeroppervlakte	Netto vloeroppervlakte	Nuttig vloeroppervlakte	Afdeling vloeroppervlakte	Vloeroppervlakten van werkplekken, inclusief circulatieruimte	50% ¹⁾	Verhuurbaar vloeroppervlakte
				Supplementaire afdelingsruimte	5% ¹⁾	
			Speciale ruimten, kantine, archief, vergaderruimte, repro		15% ¹⁾	
				Sanitaire ruimten, werkkasten, garderobe		
			Verkeersruimte (gangen, trappenhuizen, liften, entree, hallen)		20% ¹⁾	
			Technische installatieruimten			
			Constructieoppervlakte (wanden, kolommen)		10% ¹⁾	

¹⁾ De in de rechterkolommen gegeven waarden zijn indicatief

	m² VVO origineel	m² afdeling vloeropp. Origineel	m² VVO nieuw	m² BVO nieuw	Stichtingskosten per m² BVO	Stichtingskosten
Kantoor	4.100	2.653	3.859	4.540 €	1.883 €	8.547.886
Boxen	2.343	1.516	2.205	2.590 €	2.071 €	5.364.081
Lab	1.661	1.075	1.563	1.840 €	2.322 €	4.272.688
Gemeenschappelijk	948	613	892	1.050 €	2.008 €	2.108.730
Totaal	9.052	5.857	8.520	10.020	€	20.293.385

4.4 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 4 – Uitsfaseren

- In deze optie wordt Villa Flora de komende jaren doorgeëxploiteerd en in 2028 gesloopt. In plaats van het bestaande Villa Flora wordt een Brighthouse+ ontwikkeld. De optie is daarmee in veel opzichten gelijk aan huisvestingsoptie 3.

Uitsfaseren en sloop

- Vanaf 2025 gaan de eerste huurders, waarvan het contract is afgerond, over naar het nieuwe object; Brighthouse+. De overige huurders verhuizen wanneer hun contract afloopt naar Brighthouse+. De laatste huurcontracten lopen af in 2028 en wij gaan er van uit dat Villa Flora in dat jaar wordt gesloopt. De sloopkosten zijn gelijk aan huisvestingsoptie 3.
- In de huisvestingsoptie uitsfaseren van Villa Flora zijn de kosten die gemoeid gaan met het verhuizen van huurders lager dan in de vorige optie.
 - Er worden (her)investeringen gedaan voor de shared service (cooking land, nutritional concept lab en horeca). Hierbij nemen wij aan dat het volledige originele bedrag moet worden herinvesteerd. In overleg met campus hebben wij hiervoor de inschatting gedaan van in totaal € 2,3 mln.
 - Huurders Brightlabs en UM hebben in het huidige Villa Flora de gehuurde boxen zelf ook gebouwd. Bij sloop van het Villa Flora (ook na 'uitsfaseren' van huurcontract) vergoed CVGV de huurders Brightlabs en UM. Wellicht dat dit juridisch niet per se hoeft maar campus wenst ook behoud van (deze) klanten te stimuleren. Wij nemen 75% van de initiële investering (inschatting van € 2 mln.) aan als vergoeding voor de twee huurders gezamenlijk als uitgangspunt, dit komt neer op € 1,5 mln.
 - Voor de overige huurders van Villa Flora geldt dat bij het aflopen van het contract (en het aangaan van een nieuw contract) de verhuizing plaatsvindt. Dit betekent dat hier geen extra kosten voor CVGV mee gemoeid gaan.

- Vanwege de langere exploitatie van Villa Flora worden de onderhoudslasten van Villa Flora aan dak en installaties in deze optie uitgevoerd. Aangezien het pand in 2028 wordt gesloopt worden de onderhoudskosten uitgevoerd om het vastgoed verhuurbaar te maken. In de laatste drie jaar (2025 t/m 2027) wordt jaarlijks een correctie van 50% op de onderhoudslasten toegepast en worden de kosten voor preventief onderhoud niet meer uitgevoerd. Dit komt neer op een jaarlijkse correctie van circa € 230.000 tot € 320.000. Zie de bijlage voor een volledig overzicht van de correctie per post.

Brighthouse+

- De bouw van Brighthouse+ start in 2024 en wordt afgerond in 2026. Vanaf 2025 zijn de eerste onderdelen verhuurd. Wij nemen aan dat 85% van de huurders meegaan bij de verhuizing van Villa Flora naar Brighthouse+. Na de verhuizing groeit de bezetting terug naar de lange termijn bezetting van Villa Flora in de huidige begroting. Wij hanteren een gelijk huurniveau als in Villa Flora gehanteerd.
- De stichtingskosten en jaarlijkse posten zijn gelijk aan optie 3.

Na 15 jaar is rekening gehouden met een restwaarde van het vastgoed. Hierbij is uitgegaan van een exit yield van 7,75% voor het reeds bestaande vastgoed op de campus. Voor Brighthouse+ is een exit yield van 6,75% gehanteerd.

4.5 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 5 – Functiewijziging (1/3)

- In deze optie blijft Villa Flora bestaan maar wordt de het kas-gedeelte van Villa Flora anders ingericht; namelijk als expositieruimte. De huurders in de kas worden verhuisd naar een nieuw te bouwen pand op de campus; klein Brighthouse+. Dit nieuwe pand bevat dezelfde functionaliteiten als Villa Flora, behalve de kantoorfunctie. De kantoren blijven in het huidige Villa Flora, ook na functiewijziging van het kas-gedeelte.
- Klein Brighthouse+**
- De bouw van dit nieuwe vastgoed-object start in 2023 en wordt verhuurd vanaf 2024. De sloop van Villa Flora wordt in 2024 uitgevoerd. De stichtingskosten van Brighthouse+ bedragen € 11,7 mln. Zie de volgende pagina's voor een uitwerking van de stichtingskosten.
 - Wij nemen aan dat 70% van de huurders meegaan bij de verhuizing van Villa Flora naar klein Brighthouse+. Na de verhuizing groeit de bezetting in 4 jaar terug naar de lange termijn bezetting van Villa Flora in de huidige begroting.
 - Het verhuizen van huurders naar een nieuwe pand brengt kosten met zich mee.
 - Zo moeten (her)investeringen worden gedaan voor de shared service (cooking land, nutritional concept lab en horeca). Hierbij nemen wij aan dat het volledige originele bedrag moet worden herinverteerd. In overleg met campus hebben wij hiervoor de inschatting gedaan van in totaal € 2,3 mln.
 - Huurders Brightlabs en UM hebben in het huidige Villa Flora de gehuurde boxen zelf ook gebouwd. Bij sloop van het Villa Flora vergoed CVGV de huurders Brightlabs en UM. Wellicht dat dit juridisch niet per se hoeft maar campus wenst ook behoud van (deze) klanten te stimuleren. De kosten hiervoor hebben wij in overleg met opdrachtgever ingeschat op € 2 mln. totaal.
 - Tot slot wordt de investering van reguliere huurders in de kas met een doorlopend contract vergoed door de campus bij een verhuizing. Wij hanteren hierbij het uitgangspunt dat een huurder circa € 100,- per m² VVO vergoed krijgt. In totaal zijn in de kas nu 4.100 m² VVO verhuurd. Rekeninghoudend met een verhuizing in 2024 en het feit dat een deel van de huidige contracten dan zijn afgelopen (circa 45% in Villa Flora), hanteren wij het uitgangspunt dat de verhuiskosten circa € 80.000,- bedragen.
 - Wij hanteren een huurniveau gelijk aan de huurinkomsten uit het kas-gedeelte van Villa Flora. De post met betrekking tot het Co-Creation Lab, Nutritional Concepts Lab en flexplekken verhuizen mee naar het Brighthouse+ klein.
 - De overige posten relateren we naar verhouding van meters aan Brighthouse I. Dit betekent dat enkele posten in totaal groter worden, zoals opbrengsten uit zonnepanelen, maar ook de organisatiekosten en onderhoudskosten vanwege het exploiteren van twee gebouwen voor een periode van een aantal jaren.

4.5 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 5 – Functiewijziging (2/3)

Villa Flora - expo ruimte

- Voor de interne sloopkosten van de kas (verwijderen box-in-box units) hanteren wij het uitgangspunt dat dit € 30,- per m² BVO bedraagt. Dit leidt bij een oppervlakte van circa 4.700 m² BVO tot een kostenpost van circa € 140.000,-.
- Functiewijziging van de kas vraagt om sloop van de huidige inrichting en een investering voor zaken als podia, licht- en geluidsinstallatie en investeringen die het mogelijk maken de grote ruimte op te delen in kleinere ruimten. In overleg met campus schatten wij de investering die het exploiteren van een expositieruimte mogelijk maakt in op bedrag van € 500.000,-.
- De exploitatie van de expositieruimten is een opbrengstenpost waar een grote mate van onzekerheid omheen hangt. Een expo is sterk afhankelijk van de locatie en er is op deze locatie geen ervaring met een commerciële exploitatie van een expositie. Wij rekenden met een extra opbrengstenpost van € 100.000,- per jaar. Hierbij gaan we uit van een omzet van € 500.000,- tot € 1.000.000,- en een marge van 10-20%. Deze omzet is dan 2,5 tot 5x hoger dan de gerealiseerde omzet van events op de campus in 2020. In de begroting wordt structureel verlies gemaakt op de 'Events'. Door de aanname van een forse marge wordt winst gemaakt op events.
- Omdat het gebouw Villa Flora intact blijft, blijven de meeste kostenposten in deze optie gelijk aan de status quo optie.
- Uitzondering zijn de onderhoudslasten van Villa Flora. Het dak en installaties worden in deze optie uitgevoerd aangezien het gehele pand blijft bestaan en enkel een andere functie krijgt. Voor wat betreft het overige onderhoud uit de begroting hanteren wij een afslag van 20%. Dit omdat wij de inschatting maken dat de jaarlijkse onderhoudskosten lager zijn in het geval van een expositieruimte dan voor een met boxen gevulde ruimte. Zie de bijlage voor een volledig overzicht van de correctie per post.

Na 15 jaar is rekening gehouden met een restwaarde van het vastgoed. Hierbij is uitgegaan van een exit yield van 7,75% voor het reeds bestaande vastgoed op de campus. Voor Brighthouse+ is een exit yield van 6,75% gehanteerd. Voor de restwaarde van het kantoor deel van Villa Flora hanteren wij een exit yield van 8,5% en voor het expositie-gedeelte hanteren wij een restwaarde van € 450,- per m² BVO.

4.5 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 5 – Functiewijziging (3/3)

Ontwikkeling nieuw vastgoed | klein Brighthouse+

Het huidige Villa Flora heeft een oppervlakte van 12.191 m² BVO en 10.298 m² VVO.
De invulling van het kan worden ingedeeld in de volgende functies:

- Functie kantoor: 4.100 m² VVO
- Functie boxen 2.343 m² VVO
- Functie lab 1.661 m² VVO
- Functie gemeenschappelijk 948 m² VVO

BVO	NVO	NO		FNO		VVO
Bruto vloer-oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte	Nuttig vloer-oppervlakte	Afdeling vloer-oppervlakte	Vloeroppervlakten van werkplekken, inclusief circulatieruimte	50% ¹⁾	Verhuurbaar vloer-oppervlakte
				Supplementaire afdelingsruimte	5% ¹⁾	
			Speciale ruimten, kantine, archief, vergaderruimte, repro		15% ¹⁾	
				Sanitaire ruimten, werkkasten, garderobe		
			Verkeersruimte (gangen, trappenhuizen, liften, entree, hallen)		20% ¹⁾	
			Technische installatieruimten			
			Constructieoppervlakte (wanden, kolommen)		10% ¹⁾	

¹⁾ De in de rechterkolommen gegeven waarden zijn indicatief

In de huisvestingsoptie van functiewijziging wordt nieuw vastgoed gerealiseerd ten behoeve van de functies in de kas van Villa Flora. De functies in het kantoor-gedeelte van het pand blijven in Villa Flora. Dat wil zeggen dat de gelijke m² afdeling vloeroppervlakten in de kas terug moeten komen en aanvullend daarop ruimten aanwezig moeten zijn voor ‘speciale ruimten, kantine, archief, vergaderruimte en repro’, ‘sanitaire ruimten, werkkasten, garderobe’ en ‘verkeersruimte (gangen, trappenhuizen, liften, entree, hallen)’.

In de tabel bijgevoegde tabel zijn wij dat de oppervlakte afdeling vloeroppervlakte 50% van de oppervlakten BVO betreft en de oppervlakten VVO 85% van de BVO. Wij gaan ervan uit dat de m² afdeling vloeroppervlakte gelijk blijft als in Villa Flora. Vervolgens achten wij het mogelijk de vormfactor naar m² VVO te verlagen. Wij rekenen de oppervlakten aan m² VVO (85% m² VVO → 50% m² afdeling vloeroppervlakte → 80% m² VVO).

Om vervolgens te bepalen wat de oppervlakten in m² BVO is hanteren wij een vormfactor van 85%.

	m² VVO origineel	m² afdeling vloeropp. Origineel	m² VVO nieuw	m² BVO nieuw	Stichtingskosten per m² BVO	Stichtingskosten
Kantoor	4.100	-	-	-	€ 1.883	€ -
Boxen	2.343	1.516	2.205	2.590	€ 2.071	€ 5.364.081
Lab	1.661	1.075	1.563	1.840	€ 2.322	€ 4.272.688
Gemeenschappelijk	948	613	892	1.050	€ 2.008	€ 2.108.730
Totaal	9.052	3.204	4.661	5.480	€	11.745.499

4.6 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 6 – Verkoop

- In de optie verkoop gaan wij uit van verkoop van het vastgoed en de gronden door CVGV in 2023.
- Voor het bepalen van de verkoopwaarde hebben wij de volgende tweedeling toegepast:
 - De verkoopwaarde van het vastgoed op basis van een recente taxatie van het vastgoed door CVGV;
(Herwaarderingsreserve waardebeoordeling gebouwen / ultimo 2021)
 - De waarde van gronden op de Campus in eigendom van CVGV.

Gebouwen

De taxatie ultimo 2021 komt tot een marktwaarde van het vastgoed op de campus van in totaal circa **€ 44 mln.** (rechts een uitsnede van de taxatiewaarde per pand). Wij hebben de taxatie niet ingezien maar hebben het uitgangspunt gehanteerd dat de waardering rekening houdt (corrigeert) met de voorziene onderhoudskosten aan dak en installaties

Gronden

Voor de waarden van de gronden op de campus in eigendom van CVGV hebben wij het huidige bestemmingsplan geraadpleegd. In dit bestemmingsplan staan de maximaal toegestane oppervlakten aan m² BVO per bouwvlak weergegeven met de bestemming bedrijfsmatig vastgoed. Tevens zijn delen van de campus aangegeven waar de bestemming natuur geldt. Voor de campus-onderdelen waar de bestemming bedrijfsmatig geldt constateren wij dat in totaal circa 170.000 m² BVO is toegestaan. De huidige gebouwen tezamen tellen op tot een oppervlakte van circa 30.000 m² BVO (incl. gebouwen op kavel Boskamer). Dit betekent dat er volgens de vigerende bestemming circa 140.000 m² BVO aan bedrijfsmatig vastgoed mag worden toegevoegd.

Rekening houdend met de gebouwen die reeds op de campus zijn gesitueerd, achten wij het realistisch om 100.000 m² BVO (70% van wat extra gebouwd mag worden) aan bedrijfsmatig vastgoed toe te voegen. Wij rekenen voor deze toe te voegen m² BVO een grondwaarde van € 120,-, waarbij wij reeds rekening hebben gehouden met GREX-exploitatiekosten die dienen te worden uitgevoerd om realisatie mogelijk te maken. Een fasering waarbij de gronden in 5 jaar worden uitgegeven vanaf 2023 leidt tot een netto contante waarde van circa **€ 11,3 mln.**

In totaal komt de indicatieve inschatting van de verkoopwaarde van het vastgoed én de gronden uit op **€ 55,3 mln.** Een correctie voor kosten koper (8,5%) levert een waarde van **€ 51 mln.** op.

Dit betreft nadrukkelijk een indicatieve waarde-inschatting. Voor een specifieke waarde-bepaling ofwel taxatie adviseren wij dit separaat uit te laten voeren.

In het geval van verkoop van de campus geldt dat een versnelde aflossing van uitstaande leningen plaatsvindt. Wanneer dit in 2023 gebeurt, komt dit neer op een bedrag van **€ 23,1 mln.** Zoals eerder genoemd betreft dit het totale bedrag aan uitstaande leningen dat op dat moment uitstaat en hebben wij geen rekening gehouden met eventuele meerkosten vanwege versneld afbetalen (wij kennen de leningsvoorwaarden niet). De kosten voor het versneld aflossen van de leningen is geen onderdeel van de toekomstige kasstromen die leiden tot een NCW, en tevens niet opgenomen in de TCO van de opties.

Taxatie campus	Taxatiewaarde ultimo 2021	
Villa Flora	€	11.532.069
Raad van Arbeid	€	5.980.000
Boerderij	€	608.000
Brighthouse	€	14.670.000
Brightworks	€	1.420.000
Parkeren VF1	€	-
Parkeren VF2	€	325.862
Parkeren IT 2	€	931.034
Innovatoren	€	8.501.034
Totaal		43.968.000

4.7 Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 7 – Verkoop en terug-huur

Deze optie sluit in grote lijnen aan op optie 6 waarbij het vastgoed en de gronden van de campus worden verkocht. In deze optie voegen wij daaraan toe dat na verkoop CVGC de panden huurt van de kopende partij. Uitgangspunt is dat de kopende partij het vastgoed koopt voor taxatiewaarde.

Om de kosten en opbrengsten voor CVGV in beeld te brengen na verkoop van het vastgoed hebben wij de kosten- en opbrengstenposten van de optie status quo toegerekend als kosten voor eigenaar (koper) en huurder (CVGV). CVGV verhuurt het vastgoed vervolgens onder aan de hurende partijen in de gebouwen. Hierbij is aangehouden dat het concept van de campusgebouwen intact blijft en gelijke kasstromen optreden als in status quo.

De nieuwe eigenaar neemt na de koop een aantal opbrengsten en kostenposten over van CVGV. Dit betreft de opbrengsten uit zonnepanelen, makelaars- en acquisitiekosten, exploitatiekosten. Uiteraard komt ook een restwaarde toe aan de nieuwe eigenaar. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de toerekening van kosten en opbrengsten aan de twee partijen (eigenaar vs. CVGV).

Aan de hand van de businesscase van de kopende partij (aankoopwaarde volgens taxatie en bekende kosten en restwaarde einde looptijd in exploitatie volgens status quo) hebben wij de huur bepaald waarvoor de koper zijn rendement haalt. Oftewel, wij hebben de kostprijs dekkende huur berekend. Hierbij gaan wij uit van een rendement van 5,75% voor de koper. Zie de bijlage voor een uitwerking van deze berekening.

Op basis van deze methodiek hebben wij berekend dat de koper een huur van circa **€ 3,7 mln.** per jaar rekent.

Zoals gezegd sluiten wij in deze optie aan op optie 6 verkoop. Wij voegen vervolgens de kasstromen toe die gemoeid gaan met het terughuren van het vastgoed. Dit betreft de huuropbrengsten van de onderhuurders gelijk aan optie status quo, de kosten uit de reguliere exploitatie die toekomen aan CVGV bij deze constructie (zie bijlage) en de kostprijsdekkende huur.

Optie-specifieke uitgangspunten

Huisvestingsoptie 8 – Faillissement

- CVGV gaat in juli 2022 failliet;

Opmerking

Voor deze optie geldt een netto contante waarde van 0.

Voor het financieel vergelijk van de opties constateren wij dat de netto contante waarde van deze optie 0 is. Wij kijken hierbij naar de financiële situatie van CVGV, zoals wij dit ook voor de andere opties doen.

In hoofdstuk 6 beschrijven wij de consequenties van de aandeelhouders van CVGV in het geval van faillissement.

5

Financiële haalbaarheid van huisvestingsopties

- 5.1 Resultaten op NCW-niveau
- 5.2 Resultaten op TCO-niveau
- 5.3 Financieringsverplichtingen



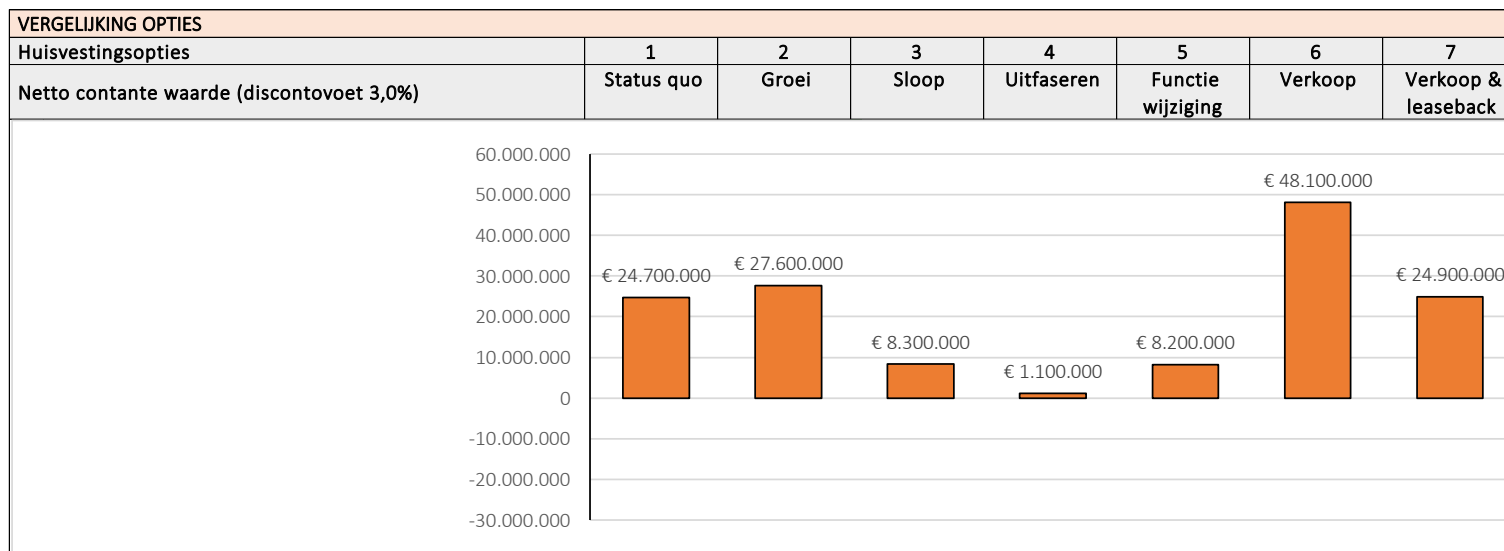
5.1 Resultaten op NCW-niveau

Optie Verkoop op NCW-niveau het meest positief (1/2)

In het voorgaande hoofdstuk beschreven we de uitgangspunten voor de business case per huisvestingsoptie. Onderstaand presenteren wij de resulterende netto contante waarde die voortkomt uit de toekomstige kasstromen van de huisvestingsopties. Zoals eerder genoemd rekenen wij de kasstromen contant naar prijspeil 2022 tegen een disconteringsvoet van 3,0%.

Optie 8 is niet in het overzicht opgenomen, zoals beschreven in de optie uitgangspunten geldt hier een NCW van 0.

- De getoonde resultaten betreffen de netto contante waarden van de kasstromen van kosten en opbrengsten voor 15 jaar per huisvestingsoptie. Dit leidt tot een Netto Contante Waarde (NCW) op prijspeil 2022. In de NCW wordt geen rekening gehouden met gedane investeringen in het verleden en kasstromen na de 15 jaar.
- Naast de netto contante waarde maken wij tevens de Total Cost of Ownership (TCO) voor de verschillende huisvestingsopties inzichtelijk. Hierin worden de rente van uitstaande leningen en afschrijvingen van gedane investeringen meegenomen.



Reflectie op vergelijking huisvestingsopties

- De resultaten tonen aan dat Verkoop (6) de meest voordelige huisvestingsoptie is.
- Daarna volgt huisvestingsoptie Groei (2), Verkoop en terug-huren (7) en daarna Status Quo (1).
- Als minst voordelig blijken de huisvestingsopties Sloop (3), Functie wijziging (5) en Uitfaseren (4). Dit zijn allen opties met een hoge investering voor nieuw vastgoed, zonder dat daar een passende huur voor terug komt.

Let op: de NCW houdt geen rekening met financieringslasten. De aflossing van de leningen komt dus niet terug in dit overzicht.

5.1 Resultaten op NCW-niveau

Optie Verkoop op NCW-niveau het meest positief (2/2)

Onderstaande overzicht geeft een uitsplitsing weer van de totale bedragen per post per huisvestingsoptie op NCW-niveau.

VERGELIJKING OPTIES							
Huisvestingsopties	1	2	3	4	5	6	7
Netto contante waarde (discontovoet 3,0%)	Status quo	Groei	Sloop	Uitfaseren	Functie wijziging	Verkoop	Verkoop & leaseback
Totalen (NCW)							
- Totale investering tbv verhuizing	-	-	(4.640.000)	(3.770.000)	(4.100.000)	-	-
- Totale stichtingskosten	-	(21.130.000)	(20.470.000)	(20.250.000)	(12.350.000)	-	-
- Totale sloopkosten	-	-	(310.000)	(290.000)	(140.000)	-	-
+ Totale huuropbrengst	43.430.000	55.010.000	42.930.000	42.990.000	43.150.000	2.410.000	43.430.000
+ Totale opbrengst dienstverlening	33.440.000	40.920.000	32.140.000	32.400.000	33.470.000	1.970.000	33.440.000
+ Totale overige opbrengsten	2.224.000	2.418.000	1.344.000	1.640.000	3.346.000	107.000	1.046.000
- Totale huur	-	-	-	-	-	-	(48.720.000)
- Totale investeringen ICT & MVA	(3.000.000)	(3.000.000)	(2.980.000)	(2.980.000)	(3.000.000)	(680.000)	(680.000)
- Totale organisatiekosten	(14.250.000)	(17.320.000)	(13.900.000)	(15.030.000)	(14.400.000)	(1.160.000)	(13.930.000)
- Totale exploitatiekosten	(31.510.000)	(34.540.000)	(21.590.000)	(28.200.000)	(32.120.000)	(3.280.000)	(3.280.000)
- Totale kosten dienstverlening	(37.920.000)	(43.750.000)	(38.400.000)	(39.560.000)	(41.060.000)	(2.780.000)	(37.920.000)
+ Totale restwaarde	32.260.000	48.940.000	34.190.000	34.190.000	35.410.000	51.500.000	51.500.000
= Netto contante waarde (NCW)	24.680.000	27.560.000	8.310.000	1.140.000	8.210.000	48.100.000	24.880.000
= Netto kasstroom (geïndexeerd)	41.730.000	53.540.000	26.090.000	17.450.000	25.500.000	49.640.000	20.760.000
Internal rate of return (IRR) (totaal)	13,6%	9,3%	5,1%	3,3%	5,1%	-	-
Internal rate of return (IRR) (vanaf 2023)	17,9%	10,7%	5,9%	4,2%	6,3%	-	-

Opmerking

De NCW houdt geen rekening met financieringslasten. De aflossing van de leningen komt dus niet terug in dit overzicht. Anno 2022 geldt voor ieder van de opties eenzelfde uitstaand bedrag aan leningen. In de opties 1 t/m 5 wordt dit deels in de beschouwde 15 jaar afgelost. In opties 6 en 7 geldt dat de lening versneld wordt afgelost. Naast de bestaande leningen worden in de opties 2 t/m 5 ook nieuwe leningen aangetrokken voor de investering in nieuw vastgoed.

In opties 1 t/m 5 bedraagt het totaal saldo van de bestaande leningen op het eind van de looptijd nog **€ 14,0 mln**. In het jaar van verkoop in opties 6 en 7 (2023) bedraagt het totaal saldo van de nog **€ 23,1 mln**.

5.2 Resultaten op TCO-niveau

Optie Groei geeft de laagste jaarlijkse lasten in 2030

Onderstaand presenteren wij de total costs of ownership (TCO) in 2030 voor de zeven huisvestingsopties, een moment in de tijd wanneer de kasstromen stabiel geworden zijn. Net als voor NCW is de TCO van optie 8 buiten het overzicht gelaten, aangezien er bij faillissement geen sprake is van een TCO. In het overzicht is te zien dat verkoop van de campus (huisvestingsoptie 6) ook geen TCO oplevert in 2030.

WINST- EN VERLIESREKENING IN 2030							
Huisvestingsoptie	1	2	3	4	5	6	7
Netto kasstroom (geïndexeerd)	180.000	1.272.000	585.000	528.000	(11.000)	-	(1.984.000)
Correctie netto kasstroom tbv investeringen	201.000	201.000	201.000	201.000	201.000	-	-
Resultaat voor belastingen, rente en afschrijving (EBITDA)	381.000	1.473.000	786.000	729.000	190.000	-	(1.984.000)
Afschrijving inrichting	-	(168.000)	(163.000)	(166.000)	(184.000)	-	-
Afschrijving groot onderhoud VF	(170.000)	(170.000)	-	-	(170.000)	-	-
Afschrijving stichtingskosten	-	(524.000)	(530.000)	(546.000)	(307.000)	-	-
Afschrijvingen MVA	(149.000)	(149.000)	(112.000)	(112.000)	(149.000)	-	(85.000)
Afschrijvingen ICT	(173.000)	(173.000)	(173.000)	(173.000)	(173.000)	-	(16.000)
Resultaat voor belastingen en rente (EBIT) / TCO	(111.000)	289.000	(192.000)	(268.000)	(793.000)	-	(2.085.000)
Rente bestaande lening	(824.000)	(824.000)	(824.000)	(824.000)	(824.000)	-	-
Rentekosten nieuwe lening	-	(240.000)	(226.000)	(242.000)	(131.000)	-	-
Resultaat voor belastingen (EBT)	(935.000)	(775.000)	(1.242.000)	(1.334.000)	(1.748.000)	-	(2.085.000)
Resultaat voor belastingen (EBT) excl. afschrijving stichtingskosten	(935.000)	(251.000)	(712.000)	(788.000)	(1.441.000)	-	(2.085.000)

Opmerking

De TCO in 2030 houdt geen rekening met de versnelde aflossing van de bestaande leningen. In opties 1 t/m 5 bedraagt het totaal saldo van de bestaande leningen in 2030 € 18,2 mln. We lichten dit verder toe op de volgende pagina.

De laatste regel van deze tabel geeft de TCO in 2030 aan exclusief afschrijving voor stichtingskosten van nieuw vastgoed. Dit is meer in lijn met de huidige gang van zaken, waarbij wordt gewerkt met een jaarlijkse taxatie van de opstallen.

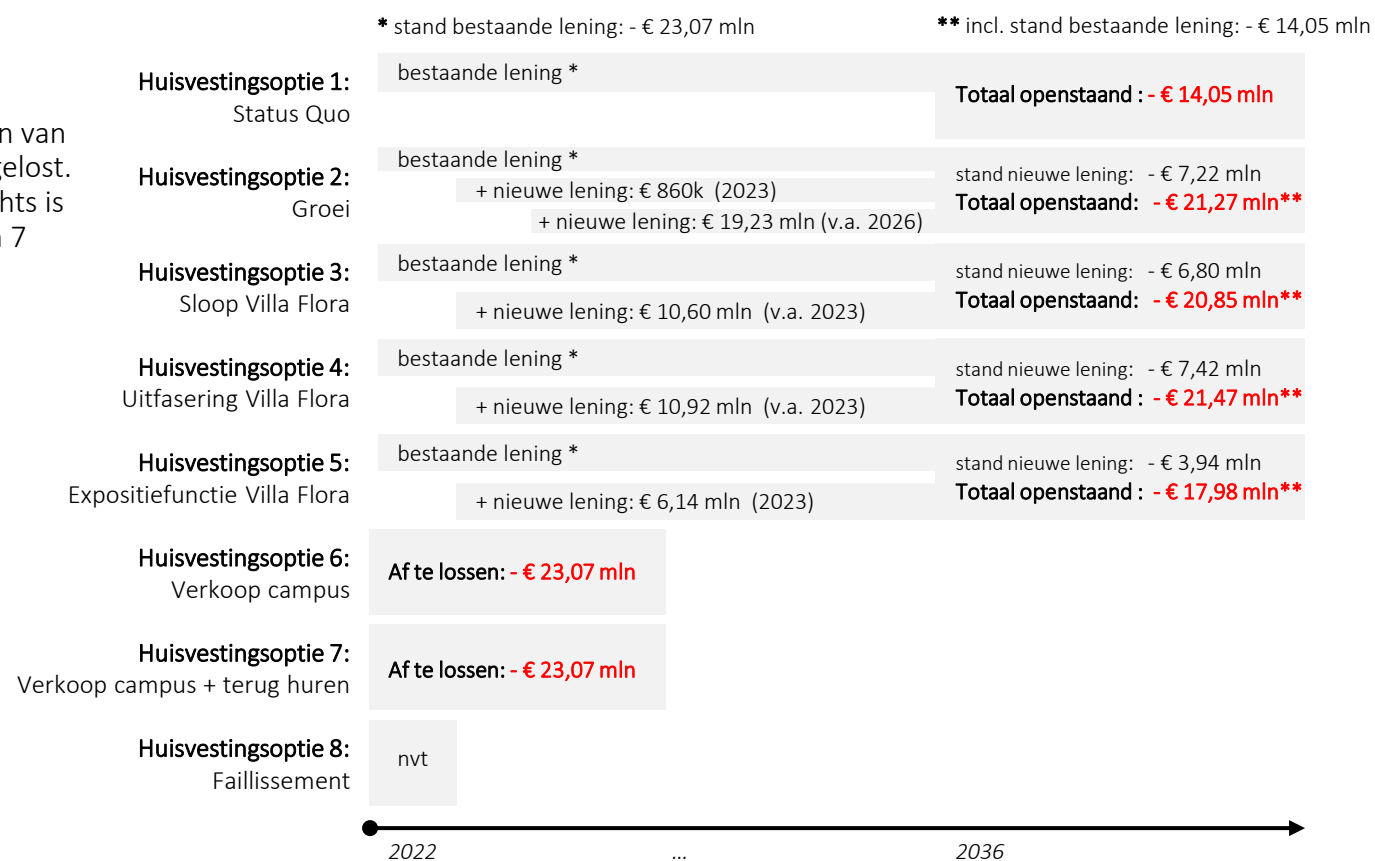
Voor de kasstromen in de tijd per huisvestingsoptie verwijzen we de bijlage.

5.3 Financieringsverplichtingen

Leningen einde looptijd

In de berekening van de NCW en TCO is de aflossing van de openstaande leningen geen onderdeel. Op verzoek van u maken wij de effecten van de verschillende huisvestingsopties op de lening-portefeuille inzichtelijk.

In optie 1, 6, 7 en 8 is er enkel sprake van bestaande leningen. In de overige opties wordt ook een nieuwe financiering aangegaan voor het te ontwikkelen van vastgoed. In ieder van de opties wordt op de bestaande leningen jaarlijks afgelost. Dit gebeurt deels in de beschouwde periode van 15 jaar. In het overzicht rechts is te zien dat na 15 jaar nog altijd openstaande leningen resteren. In optie 6 en 7 worden de bestaande leningen versneld afbetaald.



6

Beslisinformatie

6.1 Integraal overzicht met beslisinformatie



6.1 Integraal overzicht met beslisinformatie

Afweging op diverse criteria geeft integrale beslisinformatie weer voor acht huisvestingsopties

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse uit voorgaande hoofdstuk volgt hieronder een samenvatting van de belangrijkste beslisinformatie op diverse criteria.

Beslisinformatie	Optie 1: Status quo	Optie 2: Groei	Optie 3: Sloop VF	Optie 4: Uitfaseren VF	Optie 5: Functiewijziging	Optie 6: Verkoop	Optie 7: Verkoop en terug-huren	Optie 8: Faillissement
Financiële impact (NCW)	€ 24,7 mln NCW	€ 27,6 mln NCW	€ 8,3 mln NCW	€ 1,1 mln NCW	€ 8,2 mln NCW	€ 48,1 mln NCW	€ 24,9 mln NCW	€ 0,- NCW
Financiële impact (TCO 2030)	- € 935K	- € 775K	- € 1,2 mln	- € 1,3 mln	- € 1,7 mln	-	- € 2,1 mln	-
TCO 2030 excl. afschrijving stichtingskosten	- € 935K	- € 251K	- € 710K	- € 790K	- € 1,4 mln	-	- € 2,1 mln	-
Financieel risico vastgoed CVGV	i) Risico op onderhoudskosten VF in toekomst.	i) Risico op onderhoudskosten VF in toekomst. ii) Rendement op nieuw vastgoed; hoge stichtingskosten vs. huurniveau huidige huurders.	i) Rendement op nieuw vastgoed; hoge stichtingskosten vs. huurniveau huidige huurders. ii) Abrupte verhuizing huurder-verhuurder relatie bedreigen.	i) Risico onderhoudskosten VF in toekomst. ii) Rendement op nieuw vastgoed; hoge stichtingskosten vs. huurniveau huidige huurders. iii) Exploitatie van twee gebouwen heeft negatieve financiële impact.	i) Risico onderhoudskosten VF in toekomst. ii) Abrupte verhuizing huurder-verhuurder relatie bedreigen. iii) Winstgevende exploitatie van expo-functie is hoogst onzeker.	i) Geen vastgoed in bezit.	i) Geen vastgoed in bezit. ii) De kostprijs dekkende huur die de campus zou moeten betalen is flink hoger dan de huidige huuropbrengsten van CVGV.	-
Kwalitatieve duiding	- De begroting laat zien dat de financiële businesscase van de Campus in huidige staat onder druk staat.	- Groei van de campus kan leiden tot een financiële extra inkomst wanneer gericht functies worden toegevoegd waar vraag naar is.	- Met sloop VF verliest de campus een iconisch gebouw, wat de aantrekkelijkheid ten nadele komt. Daarnaast kan de abrupte verhuizing huurder-verhuurder relatie bedreigen. - Hoge stichtingskosten nieuw vastgoed wegen niet op tegen de baten.	- Met sloop VF verliest de campus een iconisch gebouw, wat de aantrekkelijkheid ten nadele komt. - Hoge stichtingskosten nieuw vastgoed wegen niet op tegen de baten.	- Hoge stichtingskosten nieuw vastgoed wegen niet op tegen de baten. - De markt voor expositieruimten in Venlo lijkt niet groot genoeg om een kasstroom te realiseren die de kosten voor VF dekt.	- Een verkoop betekent een einde van het campusconcept zoals dat nu bestaat.	- Als huurder van de campus ben je afhankelijk van een nieuwe eigenaar. Dat heeft een effect op de kwaliteit van het campus concept. - Sturing op de invulling van de overige gronden van de campus is verleden tijd. Daarmee kan dit effect hebben op uitstraling en continuïteit van de campus.	- Een faillissement betekent een einde van de campus. Voor de aandeelhouders van CVGV geldt hierbij dat de waarde van de aandelen verloren gaat. - Voor eventuele uitstaande leningen aan CVGV valt nog te bezien of terugbetaling hiervan mogelijk is. Een curator zal hieraan te pas komen.

6.2 Draaiknoppen

Sturen op een positievere businesscase

Uit de financiële analyse van de huisvestingsopties blijkt dat een aantal strategische keuzes tot een positief financieel effect kunnen leiden.

Knoppen:

- Huur optimalisatie in Villa Flora:

- In de analyse zien wij dat het verplaatsen van de huurders uit Villa Flora naar een nieuw te ontwikkelen pand financieel niet positief bijdraagt. Dit heeft enerzijds te maken met hoge stichtingskosten, maar tevens met het uitgangspunt dat we het huurniveau van Villa Flora behouden.
- Wij zien dat in recent ontwikkeld vastgoed (Brighthouse I) een hoger huurniveau wordt gehanteerd. Bij een eventuele verplaatsing van de huurders van Villa Flora naar nieuw vastgoed (Brighthouse+) wordt de business case interessanter wanneer de huur ook naar dit hogere niveau groeit.
- In het geval de noodzakelijk investeringen in Villa Flora worden uitgevoerd, en daarmee sprake is van courant vastgoed, geldt tevens dat de huur van huidige huurders van het pand wellicht verhoogd kan worden. Op dit moment constateren wij dat de huur te laag is om de exploitatie van Villa Flora rendabel te maken. De partijen die de laagste huur betalen zijn gevestigd in het pand met de hoogste kosten.

- Ontwikkeling nieuw vastgoed:

- Brightworks I en Brighthouse I hebben een positief financieel effect op de algehele begroting. Hiermee wordt aangetoond dat toevoeging van renderende nieuwe vastgoedobjecten de financiële situatie van de campus ten goede komt.
- Het ontwikkelen van nieuw vastgoed is enkel aantrekkelijk bij een gezonde bezetting. Het risico op leegstand is afhankelijk van de aantrekkelijkheid van de campus. De campus heeft een erg specifiek karakter. Het is de vraag of binnen dit concept 'markt' is voor nieuw vastgoed.
- Bij de ontwikkeling van nieuw vastgoed is aan de voorkant een grote investering nodig. CVGV is hiervoor sterk afhankelijk van haar aandeelhouders.

- Brightworks II: Uit gesprekken met CVGV blijkt dat er een grote belangstelling is voor huisvesting in een nieuw Brightworks. De stichtingskosten zijn relatief laag voor de huuropbrengsten die er tegenover staan.
- Brighthouse II: Ook zou er genoeg belangstelling zijn van potentiële huurders voor de ontwikkeling van een Brighthouse II. De stichtingskosten zijn circa 10 maal groter dan een Brightworks II, wat een groter risico met zich meebrengt.
- De belangstelling van huurders op lange en korte termijn is hierbij cruciaal. Bij een goede bezetting en zonder financiële tegenvallers kan de ontwikkeling van nieuw vastgoed een positief effect hebben op de business case van de campus.
- In theorie lijkt het mogelijk om met meer nieuw vastgoed een renderende campus te realiseren. Wij schatten in dat de praktijk anders is; hoe meer nieuw vastgoed, des te positiever de businesscase. Wij verwachten echter dat de groeimogelijkheden een grens kennen. Wanneer de campus meer vastgoed blijft bouwen om te sturen op een beter resultaat zal dit:

- De investeringen voor nieuw vastgoed zijn hoog en niet zonder risico;
- Met het specifieke campus-concept lijkt het voor de hand te liggen dat op deze locatie een grens zit aan het aantal bedrijven dat zich gaat vestigen.

- Gronduitgifte:

- Het huidige bestemmingsplan geeft veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op de grond van de campus. Hiermee heeft de CVGV veel waarde in handen. Uitgifte aan externe partijen kan voor een directe cash-in zorgen. Een belangrijke voorwaarde is dat het geen effect heeft op de aantrekkelijkheid van de campus voor de huurders.

Contact

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het volgende team:



ROTTERDAM

World Trade Center

22^{ste} etage

Beursplein 37

3011 AA Rotterdam

T +31 10 300 6000

E info@fakton.com

Postbus 30188

3001 DD Rotterdam



Tim van der Zaan

Senior Consultant (*contactpersoon*)

- E: t.v.d.zaan@fakton.com
- M: 06 11 83 21 98



Jeroen de Koning

Associate Consultant

- E: j.d.koning@fakton.com
- M: 06 53 94 53 30



Léon van der Wal

Director

- E: l.v.d.wal@fakton.com
- M: 06 25 63 93 56