



Provinciale Staten
Van Limburg

Cluster	PP	Behandeld	K.I.L. Folie
Ons kenmerk	DOC-00330817	Telefoon	+31 6 29 07 19 03
Uw kenmerk	-	Maastricht	1 november 2022
Bijlage(n)	1	Verzonden	1 november 2022

Onderwerp

Groeifinanciering Brightlands Chemelot Campus Vastgoed CV 2023-2033

Geachte Staten,

Hierbij bieden wij u bijgaand Statenvoorstel aan, inzake de 'Groeifinanciering Brightlands Chemelot Campus Vastgoed CV 2023-2033'. Behandeling van dit voorstel staat gepland tijdens vergadering van de Statencommissie Financiën, Economie en Bestuur op 18 november 2022 en de vergadering van Provinciale Staten op 16 december 2022.

Technische sessie 10 november 2022

Voorafgaand aan behandeling tijdens de Statencommissie worden Uw Staten in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke vragen te stellen tijdens een zogenaamde technische sessie. Ook zal er een korte presentatie worden gegeven met een toelichting op de highlights van het Statenvoorstel. Dit is een besloten sessie omdat er bedrijfsvertrouwelijke informatie aan de orde is.

Gezien het feit dat op de vrijdagen voorafgaand aan de vergadering van de Statencommissie vergaderingen voor Provinciale Staten gepland zijn, zal deze technische sessie plaatsvinden op donderdag 10 november 2022 van 18.15 uur tot 20.30 uur.

U kunt zich aanmelden bij de Processecretaris van de Brightlands Chemelot Campus door het sturen van een email aan kil.folie@prvlimburg.nl.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



Statenvoorstel – 1 minuut versie

No: G-22-040

1 Onderwerp

Groeifinanciering Brightlands Chemelot Campus Vastgoed CV 2023-2033

2 Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Het Brightlands Chemelot Campus-programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- Marketing & Business Development, ondergebracht bij **Chemelot Campus BV**
- Vastgoed & Infrastructuur, ondergebracht bij **Chemelot Campus Vastgoed CV**
- Pilot- en Miniplants, ondergebracht bij **Chemelot Research Facilities BV (CRF)**
- InSciTe (kennisinstituut), ondergebracht bij **Chemelot Scientific Participations BV (CSP)**
- Brightlands Material Center (BMC) (kennisinstituut), ondergebracht bij **Chemelot Scientific Participations BV (CSP)**
- Gelieerde kennis- en onderzoeksinfrastructuur (CHILL, AMIBM, Brightsite)

Dit Statenvoorstel ziet op Chemelot Campus Vastgoed CV (hierna: CCV).

De reeds gedane investeringen in de afgelopen jaren op de Chemelot Campus hebben geleid tot een toename van de bedrijvigheid op de campus, resulterend in meer werkgelegenheid, kenniswerkers, kennisinstellingen en studenten. De verdere doorontwikkeling van de Chemelot Campus is randvoorwaardelijk voor het behalen van de provinciale doelstellingen: meer bedrijvigheid, meer kennisinfrastructuur en meer open innovatie. Dat betekent groei van de vastgoedportefeuille maar ook het in stand houden van het kennisecosysteem. Hiervoor zijn aanvullende investeringen noodzakelijk.

Naast de doorontwikkeling van de campus, loopt de duur van de bestaande bancaire financiering van de campus af en moet er voor de realisatie van nieuw vastgoed een nieuwe financiering afgesloten worden. De directie van de beherend vennoot van CCV is hiervoor reeds aftastend in gesprek met het huidige bankenconsortium over de mogelijkheden en voorwaarden.

De Chemelot Campus heeft dus twee behoeftes:

1. Doorontwikkeling van de campus
2. Herfinanciering van de bestaande bancaire financiering

De directie van de Chemelot Campus heeft naar aanleiding hiervan een business case opgesteld voor de periode 2023-2033. Onderschrijving van deze businesscase betekent ook dat de partijen de komende tien jaren de doorontwikkeling van de campus een kans willen geven onder andere middels het inzetten van het vastgoedrendement voor het in stand houden van het kennisecosysteem.

Dit Statenvoorstel volgt op een aantal ontwikkelingen die de afgelopen tijd zijn gerapporteerd of ter besluitvorming zijn voorgelegd (6 april 2020 Statenvoorstel G-20-010 'Inzet resterende middelen Chemelot Research Facilities BV ten behoeve van de uitbreiding van de Brightlands Chemelot Campus op Chemelot Noord (GREX Noord)), en volgt op de principe uitspraak van Provinciale



Staten tot het aanvullend ter beschikking stellen van Eigen Vermogen ten behoeve van de Brightlands Chemelot Campus, in haar vergadering van 24 juni 2022 (G-22-021).

Met de uitbreiding in noordelijke richting waar zowel onderzoek, shared facilities, test & pilot plants en nieuwe bedrijvigheid worden gevestigd, wint de campus aan massa en statuut. Met de beoogde uitbreiding kan er vanuit de vastgoedrendementen een bijdrage worden gedaan aan het kennisecosysteem en aan de management & development en acquisitie organisatie. Daarmee is de Chemelot Campus de eerste campus die eigenstandig kan gaan functioneren. De bijdragen van de partners in het verleden en de daarmee mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben daartoe bijgedragen.

Op basis van voorgenoemd besluit van Provinciale Staten is de (kapitaal)inbreng door de huidige vennoten (Provincie Limburg, UM en DSM) verder vormgegeven. Elk van de vennoten heeft daarbij zijn eigen kaders. Voor de Provincie zijn dat de beleidsinhoudelijke kaders (Missiegedreven Economisch Beleidskader, Kader Circulaire Economie) en het strategisch investeringsbeleid en uitvoeringskader Sturing in Samenwerking 3.0 (hierna: SiS 3.0).

De nieuwe financieringsbehoefte van CCV voor het kunnen realiseren van de voorgenomen vastgoedinvesteringen in de periode 2023-2033 bedraagt **€ 150 mln.** (behoefte 1). Daarnaast heeft CCV in 2024 een herfinanciering van het huidige bancaire krediet van **€ 45 mln.** (behoefte 2). Voor de 1^e behoefte wordt van de Provincie een renderende aanvullende kapitaalbijbreng gevraagd groot **€ 67 mln.** Aan het reeds betrokken bankenconsortium wordt een uitbreiding van de bancaire financiering van eveneens **€ 67 mln.** gevraagd. De overige **€ 16 mln.** komen als eigen liquide middelen uit de vrije kasstromen van CCV.

Voor de 2^e behoefte wordt door de beheerend vennoot een volledig bancaire herfinanciering voorbereid. Hiervoor worden géén middelen van de Provincie gevraagd. Echter maakt deze herfinanciering wel een belangrijk onderdeel uit van de totale financieringsbehoefte van CCV in de periode 2023-2033 en is daarmee van indirect belang voor het kunnen slagen van de voorliggende business case.

In dit Statenvoorstel wordt het voorstel tot kapitaalinvestering door de Provincie Limburg ten behoeve van de doorontwikkeling van de Brightlands Chemelot Campus nader toegelicht aan Uw Staten ten behoeve van de bevoegdheid van de Staten tot het kenbaar maken van Wensen en Bedenkingen.

3 Bevoegdheid

Het College van Gedeputeerde Staten verzoekt op grond van artikel 167 lid 4 Provinciewet aan Provinciale Staten wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het voornemen om € 67 mln. renderend ter beschikking te stellen aan CCV als kapitaalinvestering ten behoeve van de financiering van de vastgoedontwikkeling op Brightlands Chemelot Campus op basis van de business case Chemelot Campus 2023-2033, in lijn met de principe uitspraak van Provinciale Staten tot het aanvullend ter beschikking stellen van Eigen Vermogen ten behoeve van de Brightlands Chemelot Campus, in haar vergadering van 24 juni 2022 (G-22-021).

Dit aangezien dit besluit kwalificeert als een besluit met ingrijpende gevolgen.



4 Voorstel aan Provinciale Staten

Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ter zake het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten om € 67 mln. renderend ter beschikking te stellen aan CCV als kapitaalinvestering ten behoeve van de financiering van de vastgoedontwikkeling op Brightlands Chemelot Campus op basis van de business case Chemelot Campus 2023-2033.

5 Argumenten / toets duurzaamheidparagraaf

Nieuwbouw zal gerealiseerd worden met inachtneming van de huidige eisen met betrekking tot verduurzaming. Ten aanzien van de bestaande bebouwing worden eveneens plannen gemaakt voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

6 Risico's

De onderhavige business case is zorgvuldig opgesteld en op juistheid, volledigheid en haalbaarheid getoetst. Dit geeft echter geen garantie op de verwachte toekomstige resultaten en het op termijn (volledig) terugontvangen van het ingebracht kapitaal.

Het ingebracht kapitaal zal vrijwel uitsluitend ná overdracht van vennootschapsbelangen aan een welwillende derde partij kunnen worden terugontvangen. Dit maakt dat de Provincie, afgezien van de te ontvangen rentevergoeding, haar ingebracht kapitaal waarschijnlijk pas zal terugontvangen bij een eventueel toekomstig exit-scenario.

De Provincie heeft afdoende risico-mitigerende maatregelen voor haar risicopositie bedongen. De risico/rendement-verhouding is **passend** voor de voorgestelde eigen vermogen financiering.



Statenvoorstel

No: G-22-040

1. Onderwerp

Groeifinanciering Brightlands Chemelot Campus Vastgoed CV 2023-2033.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Het Brightlands Chemelot Campus-programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- Marketing & Business Development, ondergebracht bij **Chemelot Campus BV**
- Vastgoed & Infrastructuur, ondergebracht bij **Chemelot Campus Vastgoed CV**
- Pilot- en Miniplants, ondergebracht bij **Chemelot Research Facilities BV (CRF)**
- InSciTe (kennisinstituut), ondergebracht bij **Chemelot Scientific Participations BV (CSP)**
- Brightlands Material Center (BMC) (kennisinstituut), ondergebracht bij **Chemelot Scientific Participations BV (CSP)**
- Gelieerde kennis- en onderzoeksinfrastructuur (CHILL, AMIBM, Brightsite)

Dit statenvoorstel ziet op Chemelot Campus Vastgoed CV.

De reeds gedane investeringen in de afgelopen jaren op de Chemelot Campus hebben geleid tot een toename van de bedrijvigheid op de campus, resulterend in meer werkgelegenheid, kenniswerkers, kennisinstellingen en studenten.

De verdere doorontwikkeling van de Chemelot campus is randvoorwaardelijk voor het behalen van de provinciale doelstellingen: meer bedrijvigheid, meer kennisinfrastructuur en meer open innovatie. Dat betekent groei van de vastgoedportefeuille maar ook het in stand houden van het kennisecosysteem. Hiervoor zijn aanvullende investeringen noodzakelijk.

Naast de doorontwikkeling van de campus, loopt de duur van de bestaande bancaire financiering van de campus af en moet er voor de realisatie van nieuw vastgoed een nieuwe financiering afgesloten worden. De directie van de beheerend vennoot van Chemelot Campus Vastgoed CV (hierna: CCV) is hiervoor reeds aftastend in gesprek met het huidige bankenconsortium over de mogelijkheden en voorwaarden.

De Chemelot campus heeft dus twee behoeftes:

1. Doorontwikkeling van de campus
2. Herfinanciering van de bestaande bancaire financiering

De directie van de Chemelot Campus heeft naar aanleiding hiervan een business case opgesteld voor de periode 2023-2033.

Dit voorstel volgt op een aantal ontwikkelingen die de afgelopen tijd zijn gerapporteerd of ter besluitvorming zijn voorgelegd, en volgt op de principe uitspraak van Provinciale Staten tot het aanvullend ter beschikking stellen van Eigen Vermogen ten behoeve van de Brightlands Chemelot Campus, in haar vergadering van 24 juni 2022 (G-22-021).

Met de uitbreiding in noordelijke richting waar zowel onderzoek, shared facilities, test & pilot plants en nieuwe bedrijvigheid worden gevestigd, wint de campus aan massa en statuur. Met de



beoogde uitbreiding kan er vanuit de vastgoedrendementen een bijdrage worden gedaan aan de in stand houding van het kennisecosysteem en aan de management & development en acquisitie organisatie. Daarmee is de Chemelot Campus de eerste campus die eigenstandig kan gaan functioneren. De bijdragen van de partners in het verleden en de daarmee mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben daartoe bijgedragen.

In het Statenvoorstel van 22 juni 2022 is omschreven dat de campusontwikkeling nog niet klaar is en nog moet winnen aan robuustheid.

Het verstevigen van het kennisecosysteem en de uitbreiding van het vastgoed van de campus, leidt tot groei van werkgelegenheid, meer bedrijvigheid en meer valoriseerbare innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzame chemische processen, circulaire materialen en producten en opschaling van biomedische processen.

Het aanwezig zijn van een robuust kennisecosysteem, inclusief de aanwezigheid van (voldoende) kwalitatief hoogstaand vastgoed, maakt de campus op termijn ook aantrekkelijk voor potentiële beleggers, waarbij minder betrokkenheid van de aandeelhouders nodig zal zijn.

Op basis van voorgenoemd besluit van Uw Staten heeft de directie van de beherend vennoot een businesscase uitgewerkt en is de (kapitaal)inbreng door de huidige vennoten (Provincie Limburg, UM en DSM) verder vormgegeven. Elk van de vennoten heeft daarbij zijn eigen kaders. Voor de Provincie zijn dat de beleidsinhoudelijke kaders (Missiegedreven Economisch Beleidskader, Kader Circulaire Economie) en het financiële kader (Sturen in Samenwerking 3.0). De gesprekken tussen de vennoten hebben geresulteerd in een onderhandelingsresultaat dat is vastgelegd in een zogenaamde 'Termsheet' met als onderlegger de businesscase. In deze Termsheet worden de uitgangspunten geformuleerd en deze Termsheet vormt tevens de basis voor de verdere juridische en formele uitwerking van de inbreng van alle partijen. Wanneer Uw Staten wensen en bedenkingen hebben geuit met betrekking tot het voornemen van Gedeputeerde Staten voor het aanvullend beschikbaar stellen van eigen vermogen (bij een CV wordt dit kapitaal genoemd) zullen op basis van de Termsheet nadere overeenkomsten worden opgesteld c.q. zullen de huidige juridische documenten van de vennootschappen worden aangepast conform de voorwaarden zoals gesteld in de Termsheet. Dit gebeurt onder mandaat van Gedeputeerde Staten.

De voorgestelde kapitaalinvestering (behoefte 1) door de Provincie Limburg bedraagt € 67 mln. en wordt aan Chemelot Campus Vastgoed CV gefaseerd ter beschikking gesteld in de periode 2023 tot en met 2033. Voor de herfinanciering van de bestaande bancaire financiering (behoefte 2) worden geen middelen gevraagd aan de Provincie Limburg, echter maakt deze wel onderdeel uit van de onderbouwing van de business case die ten behoeve van voorliggend voorstel nader zullen worden toe gelicht.

In dit Statenvoorstel wordt het voorstel tot kapitaalinvestering door de Provincie Limburg ten behoeve van de doorontwikkeling van de Brightlands Chemelot Campus nader toegelicht aan Uw Staten ten behoeve van het kenbaar maken van wensen en bedenkingen.



3. Bevoegdheid

Het College van Gedeputeerde Staten verzoekt op grond van artikel 167 lid 4 Provinciewet aan Provinciale Staten wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het voornemen om € 67 mln. renderend ter beschikking te stellen aan Chemelot Campus Vastgoed CV als kapitaalinvestering ten behoeve van de financiering van de vastgoedontwikkeling op Brightlands Chemelot Campus op basis van de business case Chemelot Campus 2023-2033, in lijn met de principe uitspraak van Provinciale Staten tot het aanvullend ter beschikking stellen van Eigen Vermogen ten behoeve van de Brightlands Chemelot Campus, in haar vergadering van 24 juni 2022 (G-22-021).

Dit aangezien het een besluit met ingrijpende gevolgen betreft.

4. Voorstel aan Provinciale Staten

Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ter zake het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten om € 67 mln. renderend ter beschikking te stellen aan Chemelot Campus Vastgoed CV als kapitaalinvestering ten behoeve van de financiering van de vastgoedontwikkeling op Brightlands Chemelot Campus op basis van de business case Chemelot Campus 2023-2033.

5. Risico's

De onderhavige business case is zorgvuldig opgesteld en op juistheid, volledigheid en haalbaarheid getoetst. Dit geeft echter geen garantie op de verwachte toekomstige resultaten en het op termijn (volledig) terugontvangen van het ingebracht kapitaal. De financiële resultaten zouden in werkelijkheid kunnen tegenvallen met het risico voor de Provincie dat op enig moment gedurende de uitstaande periode van het door de Provincie ingebracht kapitaal (gedeeltelijk) op dit activum zal moeten worden afgewaardeerd. Daar staat tegenover dat de Provincie als vennoot ook meedeelt in de waardeontwikkeling indien CCV op of boven verwachting presteert.

De gevraagde kapitaalbreng zal worden benut voor de realisatie van campusvastgoed. Eén van de financiële eigenschappen daarvan is dat de vermogensopbouw op de balans van CCV plaatsvindt in de materiële vaste activa. Dit is illiquide activa dat vrijwel alleen liquide kan worden gemaakt (lees: in geld kan worden omgezet) bij verkoop van vastgoed. Gegeven dat de vastgoedobjecten gezamenlijk tot een campus behoren, is het niet aannemelijk dat individuele objecten zullen/kunnen worden verkocht. Het ingebracht kapitaal zal vrijwel uitsluitend ná overdracht van vennootschapsbelangen aan een welwillende derde partij worden terugontvangen. Dit maakt dat de Provincie, afgezien van de te ontvangen rentevergoeding, haar ingebracht kapitaal waarschijnlijk pas zal terugontvangen bij een eventueel toekomstige exit-scenario.

De Provincie heeft afdoende risico-mitigerende maatregelen voor haar risicopositie bedongen, waaronder (niet-uitputtend):

- duidelijke risico-mitigerende prestatieafspraken tussen de vennoten over de timing van een volgende investeringsfase (waaronder een minimale huurders bezettingsgraad op het bestaande vastgoed);
- de overeengekomen uitgaande kasstromen aan kennisinstellingen en aan Management Development zijn conditioneel gesteld aan de financiële prestaties van CCV (ofwel,



- indien de vrije kasstromen in enig jaar niet toereikend zijn, dan worden deze bijdragen evenredig verlaagd);
- een tweede recht van hypotheek op de vastgoedportefeuille van CCV m.u.v de vier oud-DSM-panden (het eerste recht van hypotheek is conform gangbaar gebruik voor de Vreemd Vermogen verschaffers);
 - een rentevergoeding van 4% op de aanvullend ingebrachte kapitaalscomponenten ter compensatie voor de illiquiditeit en het restrisico;
 - een dotatie van beleidsmiddelen aan de Risicoreserve Financieel Instrumentarium SiS van 3,024% van de aanvullende kapitaalinbreng;

De risico/rendement-verhouding is passend voor de voorgestelde eigen vermogen financiering. In het 'Financieel advies' dat als vertrouwelijke bijlage aan dit Statenvoorstel is toegevoegd, wordt uitgebreider ingegaan op de financiële risico's en de risico-mitigerende maatregelen. Tevens worden in het Financieel advies de vier geanalyseerde risicoscenario's toegelicht en de uitkomsten gepresenteerd (paragraaf 3.4.1. op pagina 12).

6. Toelichting / kernargumenten/onderbouwing

De reeds gedane investeringen in de afgelopen jaren op de Chemelot Campus hebben geleid tot een toename van de bedrijvigheid op de campus, resulterend in meer werkgelegenheid, kenniswerkers, kennisinstellingen en studenten. De verdere doorontwikkeling van de Chemelot Campus is randvoorwaardelijk voor het behalen van de provinciale doelstellingen, t.w.: meer bedrijvigheid, meer kennisinfrastructuur en meer open innovatie. Dat betekent groei van de vastgoedportefeuille maar ook het in stand houden van het kennisecosysteem. Hiervoor zijn aanvullende investeringen noodzakelijk.

Naast de doorontwikkeling van de campus, loopt de duur van de bestaande bancaire financiering van de campus af en moet er voor de realisatie van nieuw vastgoed een nieuwe financiering afgesloten worden. De directie van de beheerend vennoot van Chemelot Campus Vastgoed CV (hierna: CCV) is hiervoor reeds aftastend in gesprek met het huidige bankenconsortium over de mogelijkheden en voorwaarden.

De Chemelot Campus heeft dus twee behoeftes:

1. Doorontwikkeling van de campus
2. Herfinanciering van de bestaande bancaire financiering

De directie van de Chemelot Campus heeft naar aanleiding hiervan een business case opgesteld voor de periode 2023-2033. Onderschrijving van deze businesscase betekent ook dat de partijen de komende tien jaren de doorontwikkeling van de campus een kans willen geven onder andere middels het inzetten van het vastgoedrendement voor het in stand houden van het kennisecosysteem.

Dit voorstel volgt op een aantal ontwikkelingen die de afgelopen tijd zijn gerapporteerd of ter besluitvorming zijn voorgelegd, en volgt op de principe uitspraak van Uw Staten tot het aanvullend ter beschikking stellen van Eigen Vermogen ten behoeve van de Brightlands Chemelot Campus, tijdens de vergadering van 24 juni 2022 (G-22-021).



Met de uitbreiding in noordelijke richting waar zowel onderzoek, shared facilities, test & pilot plants en nieuwe bedrijvigheid worden gevestigd, wint de campus aan massa en statuur. Met de beoogde uitbreiding kan er vanuit de vastgoedrendementen een bijdrage worden gedaan aan het kennisecosysteem en aan de management & development en acquisitie organisatie. Daarmee is de Chemelot Campus de eerste campus die eigenstandig kan gaan functioneren. De bijdragen van de partners in het verleden en de daarmee mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben daartoe bijgedragen.

In het Statenvoorstel van 22 juni 2022 is omschreven dat de campusontwikkeling nog niet klaar is en nog moet winnen aan robuustheid. Het verstevigen van het kennisecosysteem en de uitbreiding van het vastgoed van de campus, leidt tot groei van werkgelegenheid, meer bedrijvigheid en meer valoriseerbare innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzame chemische processen, circulaire materialen en producten en opschaling van biomedische processen. Het aanwezig zijn van een robuust kennisecosysteem, inclusief de aanwezigheid van (voldoende) kwalitatief hoogstaand vastgoed, maakt de campus op termijn ook aantrekkelijk voor potentiële beleggers, waarbij minder betrokkenheid van de aandeelhouders nodig zal zijn.

Op basis van voorgenoemd PS besluit heeft de directie van de beherend vennoot een businesscase uitgewerkt en is de (kapitaal)inbreng door de huidige vennoten (Provincie Limburg, UM en DSM) verder vormgegeven. Elk van de vennoten heeft daarbij zijn eigen kaders. Voor de Provincie zijn dat de beleidsinhoudelijke kaders (Missiegedreven Economisch Beleidskader, Kader Circulaire Economie) en het financiële kader (Sturing in Samenwerking 3.0). De gesprekken tussen de vennoten hebben geresulteerd in een onderhandelingsresultaat dat is opgeschreven in een zogenaamde 'Termsheet' met als onderlegger de businesscase. In deze Termsheet worden de uitgangspunten geformuleerd en deze Termsheet vormt tevens de basis voor de verdere juridische en formele uitwerking van de inbreng van alle partijen. Wanneer Provinciale Staten hun wensen en bedenkingen hebben geuit met betrekking tot het voornemen van Gedeputeerde Staten voor het aanvullend beschikbaar stellen van eigen vermogen (bij een CV wordt dit kapitaal genoemd) zullen op basis van de Termsheet nadere overeenkomsten worden opgesteld c.q. zullen de huidige juridische documenten van de vennootschappen worden aangepast conform de voorwaarden zoals gesteld in de Termsheet. Dit gebeurt onder mandaat van Gedeputeerde Staten.

De voorgestelde kapitaalinvestering (behoefte 1) door de Provincie Limburg bedraagt € 67 mln. en wordt aan Chemelot Campus Vastgoed CV gefaseerd ter beschikking gesteld in de periode 2023 tot en met 2033. Voor de herfinanciering van de bestaande bancaire financiering (behoefte 2) worden geen middelen gevraagd aan de Provincie Limburg, echter maakt deze wel onderdeel uit van de onderbouwing van de business case die ten behoeve van voorliggend voorstel nader zullen worden toegelicht.

In voorliggend stuk wordt een toelichting gegeven op het voorstel tot kapitaalinvestering door de Provincie Limburg ten behoeve van de doorontwikkeling van de Brightlands Chemelot Campus.

Nadat Uw Staten wensen en bedenkingen hebben geuit én de overige vennoten eveneens hebben ingestemd (stap 1) volgt voor de directie van de beherend vennoot het proces van het

verkrijgen van de bancaire financiering (stap 2). Tussentijds zullen voorstellen t.b.v. de volgende investeringen steeds ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vennoten van de CV.

Onderdeel van de business case is tevens om vanuit het rendement (EBITDA¹) van Chemelot Campus Vastgoed CV jaarlijks middelen ter beschikking te stellen aan de Beherend Vennoot (Chemelot Campus BV), waarmee het kennisecosysteem op de campus in stand kan worden gehouden en waarmee de campusorganisatie de daartoe benodigde management en development en acquisitie activiteiten kan verrichten. Met uw besluit van juni 2022 is daarmee impliciet ingestemd. In dit Statenvoorstel is aangegeven dat uitgegaan wordt van een periode tot en met 2030. De huidige businesscase gaat echter uit van de periode van 2023 tot 2033. Doelstelling van partijen is om voor de komende tien jaar (2023-2033) afspraken te maken over de ontwikkeling van de campus, de inzet van partijen daarin en de (financiële) consequenties daarvan. De ontwikkelplanning loopt door tot 2033 en daarmee ook het uitzetten van de financiële middelen (kapitaalinbreng Provincie en bancaire financiering). Derhalve worden er nu afspraken gemaakt over een periode die nog doorloopt na 2030.

Business case Chemelot Campus 2023-2033

De campus heeft een totale financieringsbehoefte ter hoogte van **€ 195 mln**. De benodigde middelen worden deels gezocht in eigen vermogen (kapitaalinvestering partners), vreemd vermogen en middels een 'eigen' bijdrage vanuit de liquide middelen van de Chemelot Campus. Dit geld wordt gebruikt om enerzijds de vastgoed-ontwikkeling van met name Chemelot Noord te realiseren, anderzijds om de bestaande bancaire leningen te herfinancieren en aanvullende leningen te kunnen aantrekken.

Met het nieuwe kapitaal worden de vastgoedontwikkelingen op de campus gefinancierd. Het gaat daarbij om het realiseren van een aantal nieuwe gebouwen op (vrijkomende) plots zowel op de huidige campus als op het noordelijk gelegen terrein waar de uitbreiding is gepland. Daarnaast zal de campus eerder dan gepland investeren in maatregelen ter verduurzaming van een aantal van de bestaande gebouwen (terugdringen van het energieverbruik door installatieaanpassingen en aanleg van zonnepanelen), dit als gevolg van de ontwikkelingen op de energiemarkt c.q. de energieprijzen.

Op basis van de voorliggende business case kan de campus op termijn volledig zelfvoorzienend worden zowel ten aanzien van de eigen organisatie, business development en acquisitie activiteiten als ten aanzien van het in stand houden van het kennisecosysteem.

Bij het in stand houden van het kennisecosysteem moet gedacht worden aan het in stand houden van de organisatie rondom de kennisinstellingen, huisvestingskosten en de kosten van de bestaande en nieuwe programma's. De financieringsbehoefte van de kennisinstellingen is door de directie van de beherend vennoot in kaart gebracht en gebaseerd op de financiële behoefte van de afgelopen jaren. Zowel de directie van de beherend vennoot als Buck Consultants constateren dat er tenminste een bedrag van € 5,5 tot € 6,5 mln. per jaar nodig is om de kennisinstellingen op peil te houden en door te ontwikkelen. De Provincie zal in dat kader geen

¹ Financiële term voor: winst voor aftrek van rente, belasting en afschrijvingen



financiële directe betrokkenheid (meer) hebben ten aanzien van nieuwe subsidies voor kennisinstellingen, omdat dit conform de business case via de campus zelf zal gaan verlopen (m.u.v. CHILL).

Wel vervult de Provincie een inhoudelijke rol om als aandeelhouder/vennoot, samen met de andere partners, de jaarplannen goed te keuren waarmee de jaarlijks bijdrage aan de kennisinstellingen wordt toegekend.

De business case laat zien dat er gebaseerd op de twee behoeften van de campus, sprake is van een financieringsbehoefte die ook uit twee onderdelen bestaat:

Financieringsbehoefte	
<i>Onderdeel 1</i>	
Huidige financiering herfinancieren in 2024	€ 45 mln.
<i>Onderdeel 2</i>	
Nieuwe financiering doorontwikkeling (business case)	€ 150 mln.
GENERAAL TOTAAL	€ 195 mln.

Vanuit de noodzakelijke financieringsbehoefte zijn verschillende financieringsmogelijkheden nader onderzocht. Het voorgestelde financieringsplaatje ziet er als volgt uit:

Financieringsoverzicht - investeringsbehoefte	
<i>Onderdeel 1</i>	
Verkrijgen bancaire herfinanciering (vreemd vermogen)	€ 45 mln.
SUBTOTAAL	€ 45 mln.
<i>Onderdeel 2</i>	
1. Kapitaalinvestering Provincie Limburg (eigen vermogen)	max. € 67 mln.
2. Nieuwe bancaire financiering (vreemd vermogen)	circa € 67 mln.
3. Eigen inbreng Chemelot Campus Vastgoed CV (eigen liquide middelen)	circa € 16 mln.
SUBTOTAAL	€ 150 mln.
GENERAAL TOTAAL	€ 195 mln.

In bovenstaand financieringsoverzicht is te zien dat UM en DSM geen “cash” kapitaal inbrengen. DSM draagt echter wel bij aan onderdeel 2 door middel van de inbreng van vier gebouwen die een verwachte taxatiewaarde vertegenwoordigen ter hoogte van **€ 25,1 mln.** en waarmee het eigen vermogen van de vennootschap wordt versterkt en de bancaire financiering verkregen kan worden. In het onderstaande wordt dit nader toegelicht.

Kapitaalinbreng partijen

De verhoudingen met betrekking tot de kapitaalinbreng wordt hieronder toegelicht.

Kapitaalinbreng – DSM

DSM zal vier (van de vijf) bij haar in eigendom zijnde gebouwen inbrengen in de Chemelot Campus Vastgoed CV, welke een voorlopige getaxeerde marktwaarde vertegenwoordigen van € 25,1 mln. DSM doet daarmee geen cash bijdrage aan de financiering, omdat zij –zoals zij reeds eerder heeft kenbaar gemaakt- op termijn de campus wil verlaten en gekozen heeft voor een andere strategische scope ten aanzien van haar bedrijfsvoering.

De inbreng van de gebouwen is een belangrijke kapitaalversterking voor de CCV omdat dit vastgoed aan het eigen vermogen wordt toegevoegd. Dit verlaagt het risicoprofiel van de provinciale bijdrage en zal een positief effect hebben op de nog aan te trekken bancaire financieringen.

Deze bijdrage heeft een verhogend effect op het belang van DSM in de CCV.

Kapitaalinbreng - UM

UM levert haar bijdrage door duurzaam te investeren in de groei en versterking van het kennisecosysteem (Brief UM dd. 29 april 2022, zie bijlage). UM zal geen aanvullende kapitaalstortingen in de CCV doen. Doordat UM geen cash bijdrage in de kapitaalstructuur levert, zal haar aandeel in de CCV verwateren. Dat is ook redelijk in verhouding tot het toenemende risico dat de Provincie en DSM lopen ten aanzien van de vastgoedinvesteringen. UM behoudt naar rato van haar kapitaalinbreng in het verleden wel haar aandeel in de CCV en deelt dus ook naar rato mee in de stijging van de vastgoedwaarde. UM levert met haar (toekomstige) investeringen in de groei en versterking van het kennisecosysteem wel een belangrijke bijdrage aan de doorontwikkeling van de campus.

Kapitaalinbreng – Provincie Limburg

Met voorliggende nota wordt voorgesteld dat de Provincie een kapitaalinvestering ter hoogte van € 67 mln. zal doen. Deze bijdrage heeft een verhogend effect op het belang van Provincie Limburg in de CCV.

Financiële beoordeling

De financiële business case die van de directie van de beherend vennoot is ontvangen bevat een gedetailleerde doorrekening van de investeringsplanning en de verwachte opbrengsten, kosten en rendementen van CCV in de periode 2023 tot en met 2033.

De financiële beoordeling van deze business case is vanuit meerdere perspectieven uitgevoerd. In de eerste plaats is getoetst of de aanvraag past binnen de kaders van de Financiële verordening Provincie Limburg en de criteria van het strategisch investeringsbeleid en uitvoeringskader Sturing in Samenwerking 3.0 (*SiS 3.0*). Daarnaast is ten aanzien van deze business case een *financiële haalbaarheidsanalyse* en een *commerciële haalbaarheidsanalyse* uitgevoerd. De financiële haalbaarheidsanalyse is uitgevoerd door het cluster Financiën. Als onderdeel van de financiële analyse zijn naast de voorliggende business case (de base case) ook vier verschillende risico-scenario's doorgerekend (de worst-case scenario's), met het doel om vast te stellen of de business case ook een positieve uitkomst geeft indien zich in de tijd nadelige



effecten zouden voordoen. De commerciële haalbaarheidsanalyse is in opdracht van de Provincie Limburg uitgevoerd door Cushman & Wakefield, een advies- en onderzoeksbureau in de vastgoed(financierings)markt. De doelstelling van de commerciële haalbaarheidsanalyse is om op een fundamenteel onderbouwde wijze een oordeel te kunnen vormen over de omvang van de potentiële afzetmarkt en het verwachte afzettempo van nieuwe gebouwen in deze specifieke huursector.

Conclusie Financiële haalbaarheidsanalyse

De financiële business case is door BCC gepresenteerd in een PDF-presentatie en tevens onder oplegging van geheimhouding toegevoegd als bijlage aan dit Statenvoorstel. De gedetailleerde financiële onderbouwing van de business case is door het team Financieel Advies van het Cluster Financiën ingezien en beoordeeld. De opbouw, inputvariabelen en (management)aannames in het financieel model zijn ambtelijk meermaals met de CFO van de beherend vennoot besproken. De aanpassingsvoorstellen van de Provincie ten aanzien van de (management)aannames zijn naar het oordeel van cluster Financiën in voldoende mate in de definitieve business case verwerkt en onderbouwd.

Conclusie:

Naar het oordeel van cluster Financiën ligt er vanuit financiële optiek een realistische en haalbare business case voor. Nadere onderbouwing is terug te lezen in het financieel advies dat als bijlage is toegevoegd aan dit Statenvoorstel en in de financiële paragraaf van dit Statenvoorstel. Daarin is ook de toets aan de geldende kaders opgenomen.

Conclusie Commerciële haalbaarheidsanalyse

In de business case van CCV worden door de directie van de beherend vennoot belangrijke aannames gedaan over het groeipotentieel van de vastgoedportefeuille, specifiek over de opname van het te realiseren vastgoed door potentiële nieuwe huurders. Deze aannames hebben een wezenlijk effect op de financiële haalbaarheid van de business case. De Provincie Limburg heeft Cushman & Wakefield, een advies- en onderzoeksbureau gespecialiseerd in de vastgoed(financierings)markt, daarop gevraagd een second opinion op de commerciële haalbaarheid van het uitbreidingsplan te doen door middel van een marktanalyse naar de ruimtebehoefte van specifiek de drie doelgroepen waar CCV zich op concentreert. Deze doelgroepen zijn (vanuit SBI-codes gebundeld):

1. Materials;
2. Biomedical Innovations;
3. Sustainable Processes

Daarbij opgemerkt dat aanverwante en ondersteunende doelgroepen niet in de second opinion zijn meegenomen en in meer of mindere mate een aanvullend positief effect op het groeipotentieel zouden kunnen hebben.



Cushman & Wakefield beschikt over ervaren (vastgoed)sector specialisten en heeft een omvangrijke (kwantitatieve) database van het Nederlandse vastgoedlandschap. Zij hebben de commerciële haalbaarheid beoordeeld op basis van een sectoranalyse, vastgoedmarktanalyse en een concurrentieanalyse. Zij concluderen in hun second opinion dat met voldoende conservatieve aannames gesteld kan worden dat zowel de concurrentiepositie van de Brightlands Chemelot Campus binnen haar doelgroepen als de marktconditie beiden als **sterk** kunnen worden bestempeld.

Uitgaande van deze sterke marktconditie en concurrentiepositie geldt dat, met een ontwikkelhorizon van tien jaar, elke functie tussen de 1,1 jaar (bedrijfsruimte) en de 1,9 jaar (labruimte) volledig is opgenomen door de markt. Hierbij wordt door Cushman & Wakefield gerekend vanaf aanvang bouwfase en een 100% opname. Bij een ontwikkelhorizon van acht jaar geldt dat deze periode tussen 1,4 jaar (bedrijfsruimte) en de 2,2 jaar (labruimte) ligt. Zowel voor een ontwikkelhorizon van tien als acht jaar zijn de afzettempo's gunstig. Dit betekent dat, op basis van de gekwantificeerde afzettempo's die corresponderen met een 'sterke' concurrentiepositie van CCV en een 'sterke' marktconditie, het uitbreidingsplan van CCV naar verwachting op voldoende marktvraag kan rekenen en marktconform is.

Conclusie:

De commerciële haalbaarheid van de business case is door Cushman & Wakefield als **positief** beoordeeld. Nadere toelichting en onderbouwing is terug te lezen in de de second opinion van Cushman & Wakefield, die als bijlage is toegevoegd aan dit Statenvoorstel.

Ambtelijk advies op de business case

Op basis van:

- een door cluster Financiën uitgevoerde analyse van de business case en de alternatieve (worst-case) scenario's;
- de externe uitgevoerde toets op de commerciële haalbaarheid van de business case door Cushman & Wakefield;
- én de verdiepende gesprekken met de financieel directeur van de beherend vennoot;

wordt een positief advies afgegeven voor de gevraagde renderende kapitaalinvestering van maximaal € 67 mln. in de periode 2023-2033 ten behoeve van de vastgoedinvesteringen conform onderhavige business case (BCC versie 14 juli 2022).

Een voorwaarde bij dit positief advies is dat medevennoot DSM eveneens conform de onderhavige business case zijn (indirecte financiële) bijdrage definitief inbrengt, mede vennoot UM zich confirmeert aan de voorwaarden zoals gesteld in de Termsheet en dat het bancaire krediet door het bankenconsortium definitief wordt verstrekt. Daarnaast wordt als voorwaarde gesteld dat de achtergestelde geldlening van de Provincie, welke nog niet is opgenomen, wordt ingetrokken.

Wat is het effect van de voorgestelde besluitvorming?

Met het additioneel (gefaseerd) inbrengen van bovengenoemd kapitaal (€ 67 mln.) tot 2033 door de Provincie en de inbreng van de panden door DSM is de verwachting dat de herfinanciering van de bancaire leningen in 2024 en de nieuwe toekomstige bancaire financiering (tot 2033) mogelijk zullen zijn. Dit zal leiden tot verbeterde operationele kasstromen, waarmee de campus in staat gesteld wordt om, naast de realisatie van het vastgoedprogramma zoals omschreven, vanuit eigen exploitatiemiddelen jaarlijks ook de kosten van business development en acquisitie alsmede de benodigde bijdragen aan het in stand houden van het kennisecosysteem te dragen.

Instandhouding Kennisecosysteem

In 2012 is de campus gestart met haar activiteiten. In 2014 is door de Provincie besloten om een extra impuls te geven en een forse bijdrage te leveren in (de oprichting van) kennisinstellingen en up to date kennisinfrastructuur op de Brightlands Chemelot Campus ter ondersteuning van de Limburgse economie en de versnelde ontwikkeling van een kennisecosysteem. Daarmee is de ontwikkeling en vestiging van kennisinstellingen en kennisinfrastructuur versneld, evenals de daarmee gepaard gaande bedrijvigheid. De bijdrage betrof een deel basisfinanciering (ter ondersteuning van de organisatie) alsmede een deel (inhoudelijke) programmatische ondersteuning. De bijdragen aan deze kennisinstellingen en kennisinfrastructuur zijn samen met andere partijen geleverd.

Met de bijdragen van alle partijen is een stevige basis aan kennisinfrastructuur en kennisinstellingen gelegd op de campus. Dit kennisecosysteem zet in op samenwerking tussen bedrijfsleven, onderzoekers en studenten en trekt daarmee weer andere (innovatieve) bedrijvigheid en talent aan en levert hierdoor ook een bijdrage aan de werkgelegenheid. De aanwezige kennisinfrastructuur is cruciaal en noodzakelijk om uiteindelijk het bedrijfsleven te ondersteunen, de omslag te maken die nodig is om toekomst vast en duurzaam te blijven ondernemen en in te spelen op de energietransitie en de circulaire economie.

Het opbouwen en robuust verankeren van een kennisecosysteem vraagt echter een lange adem. Het inmiddels opgebouwde ecosysteem is nu nog niet voldoende robuust. Kenmerk van kennisinstellingen en de daarbij behorende (onderzoeks)infrastructuur is dat zij financiële ondersteuning nodig hebben. Dat is inherent aan innovatie, dat kost tijd en (bij aanvang veel) geld maar niet alle innovaties leveren uiteindelijk ook het vooraf beoogde resultaat. Die aanvangsfase en de financiering van bijbehorende onderzoeken, vragen vaak (overheids)ondersteuning. Hoewel bij aanvang gedacht werd dat de kennisinstellingen na een aantal jaren zelfvoorzienend zouden kunnen zijn, is landelijk gebleken dat alle kennisinstellingen altijd een mate van overheidsfinanciering nodig hebben. Limburg is hier geen uitzondering op. Een belangrijke voorwaarde is dat er sprake dient te zijn van gezamenlijk commitment en investeringen met andere partners en stakeholders. De analyse van Buck Consultants International² onderschrijft dit.

² In 2009 heeft Buck Consultants International (BCI) in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken, in het kader van de stimulering van R&D en innovatie, onderzoek gedaan naar de vraag of (additionele) stimulering van campussen een (additionele) economische meerwaarde heeft. Onderzoeksrapport Buck Consultants International: 'Fysieke investeringsopgaven voor campussen van nationaal belang'.



De kennisinstellingen die op dit moment op de campus gevestigd zijn en die de komende jaren naar verwachting financiële ondersteuning behoeven, zijn: AMIBM, Brightlands Material Center (BMC) en BrightSite,

Met het ter beschikking stellen van extra kapitaal kan de campusorganisatie in staat zijn zelfstandig het kennisecosysteem in stand te houden. Daarmee is de Chemelot Campus de eerste campus die in staat zal zijn om zichzelf en het kennisecosysteem in stand te houden vanuit de eigen exploitatie.

Inzet rendement

Zoals hierboven al aangegeven is onderdeel van de business case (2023-2033) tevens dat er vanuit het rendement van Chemelot Campus Vastgoed CV gelden ter beschikking worden gesteld aan de Beherend Vennoot waarmee deze het kennisecosysteem op de campus in stand kan houden en waarmee de campusorganisatie de daartoe benodigde management en development en acquisitie activiteiten kan verrichten. Alle vennoten hebben zich bereid verklaard de rendementen van het vastgoed, tot bepaalde maximale bedragen en onder bepaalde voorwaarden zoals hierna verder toegelicht, in te zetten voor de instandhouding van het kennisecosysteem op de campus.

De verdeling van toekomstige bijdragen aan kennisinstellingen zal anders zijn dan in het verleden en is mede afhankelijk van de behoeften en programma's. Een bijdrage aan de kennisinstellingen door Chemelot Campus BV vanuit het rendement van de CCV zal altijd een cofinanciering betreffen. Pas na goedkeuring door de aandeelhouders/vennoten kunnen de bijdragen worden ingezet. Daarbij is uitgangspunt dat in ieder geval de huidige bestaande instellingen (AMIBM, BMC, BrightSite) met de bijdragen kunnen doorgroeien en hun positie kunnen verstevigen.

Verdeling bijdragen aan kennisinstellingen

De beherend vennoot van de Chemelot Campus Vastgoed CV zal jaarlijks een voorstel ter besluitvorming voorleggen aan de aandeelhouders/vennoten over de invulling van de bijdragen van de kennisinstellingen. Op die wijze kan er gemonitord worden voor welke programma's welke financiering nodig is.

De toekomstige bijdragen aan kennisinstellingen (programma's) vanuit de opbrengsten van het vastgoed, zullen uitgewerkt worden in jaarplannen en getoetst worden aan de scope van de campus. Ook zal beoordeeld worden of deze passen bij de beoogde ontwikkeling van de campus. Via de vigerende sturings- en governance afspraken (bijvoorbeeld Kennis As of de aandeelhoudersroute) en/of afspraken anderszins, ontvangt de Provincie de jaarplannen. In ieder geval zullen de toekenningen aan kennisinstellingen op basis van jaarplannen voorafgaand door de aandeelhouders/vennoten moeten worden goedgekeurd.

De directie van de beherend vennoot kan maximaal € 5 miljoen per jaar inzetten vanuit de vastgoedopbrengsten voor de programmatische ondersteuning van het kennisecosysteem. Het programma moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- gericht op kennisontwikkeling passend in de kennisdomeinen van het campus ecosysteem,
- gericht op ontwikkelen van toepasbare valoriseerbare kennis,



- gericht op opleiden van talent,
- minimaal verdubbeling door andere partners,
- actief beleid in het (laten) beschermen, toepassen en valoriseren van de ontwikkelde kennis,
- infrastructuur beschikbaar voor andere campus huurders en andere MKB bedrijven van buiten de campus,
- gebaseerd op (vooraf door vennoten/aandeelhouders goed te keuren) jaarplannen met verantwoording achteraf,
- De jaarlijkse bijdrage van € 5 miljoen enkel en alleen als de vastgoedopbrengsten deze inzet ook financieel toelaat.

Beoordeling

Het ter beschikking stellen van nieuw kapitaal is zowel financieel als commercieel positief beoordeeld. Met het nieuwe kapitaal wordt het vastgoedrendement dusdanig versterkt dat het kennisecosysteem tevens in stand gehouden kan worden zonder dat de Provincie nog betrokken moet blijven als subsidient. De gesprekken tussen de partners hebben ertoe geleid dat er afspraken zijn gemaakt over de voorwaarden van ieders inbreng. De uitgangspunten zijn vastgelegd in een Termsheet. Deze uitgangspunten worden onderstaand nader toegelicht.

Termsheet & voorwaarden

Naar aanleiding van de business case en het verzoek om kapitaalinbreng is onder leiding van de beherend vennoot een Termsheet tussen de vennoten opgesteld. In deze Termsheet worden de voorwaarden bepaald waaronder de partners hun bijdragen ter beschikking willen stellen. In de Termsheet worden eveneens afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder de huidige vennoten hun belang kunnen vervreemden (exit). Zowel een exit van één van de stille vennoten is mogelijk (partiële exit) alsook een verkoop van de vennootschap als geheel (volledige exit) is mogelijk. Dat is op basis van de huidige juridische documenten (overeenkomsten en statuten) thans ook al mogelijk, conform de voorwaarden zoals verwoord in deze documenten.

De toevoeging van aanvullend kapitaal/nieuw eigen vermogen en de bijdrage van de UM aan het kennisecosysteem vraagt het juridisch vastleggen van afspraken dienaangaande. Het vergroten van het kapitaal betekent dat de verhouding in Chemelot Campus Vastgoed CV zal wijzigen. Het aandeel van de Provincie en DSM zal toenemen en het aandeel van UM en de beherend vennoot zal verwateren. Meer uitleg hierover is opgenomen in het financieel advies dat als bijlage is toegevoegd.

De afspraken en uitgangspunten/voorwaarden zoals opgenomen in de Termsheet zullen na het uiten van wensen en bedenkingen van Uw Staten ten aanzien van voorliggend Statenvoorstel, nader uitgewerkt worden in nieuwe overeenkomsten en/of in de vennootschapsdocumenten (statuten en aandeelhoudersovereenkomst) welke ter definitieve besluitvorming worden voorgelegd aan het College van Gedeputeerde Staten.

In de Termsheet zijn opschortende voorwaarden opgenomen, waaronder het verkrijgen van de wensen en bedenkingen van Provinciale Staten over het ter beschikking stellen van nieuw kapitaal waar Gedeputeerde Staten rekening mee dienen te houden. De wensen of bedenkingen

kunnen van dusdanige aard zijn dat Gedeputeerde Staten alsnog het definitief besluit ten aanzien van de Termsheet dient te heroverwegen. Ook de Raad van Toezicht van UM en het Executive Committee van DSM zullen moeten instemmen.

Belangrijkste uitgangspunten en voorwaarden in TermSheet:

- De Provincie investeert in de periode 2023-2033 € 67,0 mln. in cash. Deze inbreng is op afroep voor de vennootschap beschikbaar op basis van vooraf door de aandeelhouders goedgekeurde jaarbudgetten en investeringsbesluiten.
- DSM brengt vier gebouwen in (ter plaatse bekend als gebouwen 94, 25, 52 en 59), tegen een geschatte taxatie waarde van € 25.1 mln. De waarde is door middel van taxatie door een onafhankelijke vastgoedtaxateur van voldoende naam en faam vastgesteld. De vastgestelde taxatiewaarde kwalificeert als inbrengwaarde. Door de inbreng van deze gebouwen zal de exploitatievergoeding die de Chemelot Campus Vastgoed CV aan DSM betaalt per transactiedatum worden verlaagd met € 1.710.762,- op jaarbasis.
- Er wordt geen rente vergoed over het door de drie partijen het in 2012 initieel ingelegd eigen vermogen van € 17,2 mln.
- Provincie ontvangt over het eerder ingebrachte extra kapitaal van € 43,5 mln alsmede over het thans aanvullend in te brengen kapitaal van € 67,0 mln een rentevergoeding van 4% over het afgeroepen deel.
- DSM ontvangt over de waarde van de ingebrachte gebouwen een rentevergoeding van 4%.
- Er zijn afspraken opgenomen ten aanzien van een gehele of gedeeltelijke exit (m.n. voor DSM).
- Vanuit de opbrengst uit het vastgoed wordt een bedrag van € 2,5 mln, per jaar ter beschikking gesteld aan de campusorganisatie voor het doorontwikkelen van de Brightlands Chemelot Campus ecosystemen (business development & acquisitie). Jaarlijks wordt hierover verantwoording afgelegd.
- Jaarlijks wordt vanaf 2024 uit het vastgoedrendement een bedrag van € 5,0 mln. (niet te indexeren) ter beschikking gesteld voor programmafinanciering van de op de campus gevestigde kennis- en onderwijsinstellingen en/of voor kritieke infrastructuur. De programma's dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden. De programma's en het jaarlijks te besteden bedrag worden voorafgaand door de aandeelhouders/vennoten goed gekeurd alvorens ze kunnen worden toegekend.
- De Provincie verliest haar preferentie ten aanzien van de reeds ingebrachte € 43,5 mln extra ingelegd kapitaal en de rentevergoeding daarover. Daartegenover verkrijgt de Provincie een hoger aandeel in de CV.
- De Provincie krijgt een tweede recht van hypotheek op de eigendommen van de CV, met uitzondering van de door DSM in te brengen gebouwen, ter hoogte van het door haar ingebracht vermogen (€ 43,5 mln en het aangetrokken deel van de € 67 mln), te vermeerderen met de waarde van het op enig moment eventueel niet of niet volledig uitgekeerde rente op dit kapitaal.
- De toekenningen vanuit het rendement van de CV zullen worden toegekend enkel en alleen onder de voorwaarde dat de financiële situatie van de vennootschap dat toelaat. Indien er vanuit de rendementen meer resultaat wordt gegenereerd (t.o.v. business case 14 juli 2022) zal dit niet leiden tot hogere toekenningen. Wel zal er dan een reserve



worden gevormd voor mogelijke “mindere jaren” waarin de rendementen een volledige uitkering niet toelaten. Indien in enig jaar de financiële situatie volledige uitkering niet mogelijk maakt, zullen alle toe te kennen bedragen naar rato worden verminderd (bijdrage kennisecosysteem, rentevergoedingen en bijdrage campusorganisatie). De gevormde reserve kan in een dergelijk geval worden ingezet om alsnog tot (volledige) uitkering over te kunnen gaan.

- UM brengt geen cash geld in maar zal komende jaren investeren in het kennisecosysteem conform haar brief van 29 april 2022.
- De zeggenschapsverhoudingen in Chemelot Campus BV blijven gelijk: DSM 1/3^{de}, UM 1/3^{de} en Provincie 1/3^{de}. De zeggenschap in de Chemelot Campus Vastgoed CV zoals thans in de statuten opgenomen blijft eveneens gelijk: een verdeling van zeggenschap (stemmen) van Provincie 33%, UM 33%, DSM 33% en beherend vennoot 1%, waarbij besluiten alleen met volstreekte meerderheid (minimaal 50% + 1% stemmen) kunnen worden genomen. Besluiten over de huidige of toekomstige vastgoed(investeringen) kunnen alleen genomen worden met >50% van de aanwezige stemmen én instemming van Provincie. De zeggenschap wordt in de hernieuwde afspraken niet herzien, behoudens de afspraken t.a.v. besluiten ten aanzien van partiele of volledige exit zoals in de termsheet benoemd.
- De kapitaalverhouding tussen vennoten is leidend bij mogelijke winstdelingen en/of bij de verkoop van de belangen in de CCV. De huidige kapitaalverhouding van CCV, zoals in de 2^e kolom van onderstaande tabel is opgenomen, betreft de feitelijke verhouding sinds de oprichting in 2012 en is gebaseerd op de initiële kapitaalinbreng van vennoten. In de periode 2014-2022 heeft de Provincie aanvullend kapitaal groot € 43,5 mln. ingebracht dat in de status-quo een preferente status heeft. In de nieuwe situatie zal deze preferentie vervallen, met als uitwerking dat deze component de kapitaalverhouding (ten gunste van de Provincie) beïnvloedt (zie 3^e kolom). Om het risicoprofiel van deze component niet te doen stijgen, ontvangt de Provincie tevens een tweede recht van hypotheek op de vastgoedportefeuille van CCV. Vervolgens wordt het door de Provincie en DSM nieuw in te brengen kapitaal toegevoegd (kolom 4) en wordt het effect op de nieuwe kapitaalverhouding zichtbaar in de laatste kolom van onderstaande tabel. Deze nieuwe kapitaalcomponenten zullen eveneens onderdeel worden van het door Provincie en DSM van ieder afzonderlijk te vestigen 2^e hypotheekrecht.



Grondslag voor kapitaalverhouding (indicatief)	Huidige kapitaalverhouding (situatie met preferentie)	Kapitaalverhouding (ná vervallen van preferentie)	Nieuwe kapitaalinbreng (periode 2023- 2033)	Nieuwe kapitaalverhouding (beoogde situatie)
Waarde EV 31/12/2022	x	x		
Preferent kapitaal Provincie	€ 43.500.000	€ -		
Provincie	79,70%	86,90%	€ 67.000.000	80,82%
UM Holding	9,70%	6,20%		3,54%
DSM	9,70%	6,20%	€ 25.100.000	15,27%
CCV BV	1,00%	0,70%		0,37%
	100,00%	100,00%	€ 92.100.000	100,00%

Exit bepalingen

De statuten van de Chemelot Campus Vastgoed CV geven op dit moment een regeling inhoudende dat nieuwe vennoten alleen kunnen toetreden met toestemming van alle vennoten en dat een vennoot zijn aandeel alleen aan een derde mag verkopen mits de andere vennoten daarmee schriftelijk hebben ingestemd. De statuten van de Chemelot Campus BV kennen een aanbiedingsplicht aan de andere aandeelhouders. Voor een eventuele exit in de toekomst kunnen deze bepalingen gehandhaafd worden. De Provincie is voorsnog niet voornemens om de komende jaren tot een exit te komen. Daartoe dient de campus en het kennisecosysteem eerst robuuster te zijn. De Provincie gaat voorsnog uit van een tijdshorizon van 10 jaar waarna beoordeeld zal worden of een exit aan de orde is. Dat neemt niet weg dat tussentijdse omstandigheden ertoe kunnen leiden dat een gehele of gedeeltelijke exit aan de orde kan zijn.

DSM heeft zich echter slechts bereid verklaard om de gebouwen in te brengen onder de uitdrukkelijke voorwaarde om, in afwijking van de statuten, een afzonderlijke exitregeling overeen te komen waarmee zij de ruimte krijgt om op elk door haar gewenst moment uit de campus te stappen.

Deze exitregeling houdt voor DSM in:

Vanaf het moment van ondertekening van de contracten over de inbreng van de gebouwen, kan DSM op elk door haar gewenst moment haar aandeel in de BV en/of de CV geheel dan wel gedeeltelijk verkopen aan een derde partij mits deze partij voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De partij staat niet op een VN of EU sanctielijst
- De partij wordt niet uitgesloten door de criteria van de Wet Veiligheidstoets Investerings, fusies en overnames (Vifo), indien deze wet van toepassing is op de campus
- De partij treedt volledig in de rechten en plichten van DSM en wordt tevens partij wordt bij alle contracten waaronder de aandeelhoudersovereenkomst en de statuten van de vennootschappen.
- Partijen verklaren zich bereid om zich te houden aan de wetgeving vanwege de Nederlandse overheid omtrent kennisveiligheid. Bij kennisveiligheid gaat het in de eerste plaats om het (1) voorkomen van ongewenste overdracht van (sensitieve) kennis en technologie, met negatieve gevolgen voor de nationale veiligheid van ons land en aantasting van de Nederlandse innovatiekracht. Daarnaast gaat het ook om (2) heimelijke beïnvloeding van hoger onderwijs en wetenschap door statelijke actoren, die o.a. kan leiden tot vormen van (zelf)censuur met aantasting van de academische vrijheid

tot gevolg. Tot slot draait het bij kennisveiligheid om (3) ethische kwesties die kunnen samenhangen met samenwerking met personen en instellingen uit landen waar grondrechten niet worden gerespecteerd.

Indien DSM alleen haar belang in de CV verkoopt zal DSM haar aandelen in de BV aan de zittende aandeelhouders van de BV aanbieden.

Daarnaast krijgt DSM vanaf het moment van ondertekening van de overeenkomst met betrekking tot de inbreng van de gebouwen een put-optie inhoudende:

1. De overige aandeelhouders c.q. vennoten in de BV respectievelijk de CV zullen op eerste verzoek van DSM de aandelen en het vennotenaandeel in de vennootschap van DSM overnemen zonder enige restrictie of voorwaarde, tegen € 1,-.
2. DSM zal voordat zij gebruik maakt van dit recht de andere aandeelhouders en vennoten tijdig (tenminste 3 maanden) vooraf schriftelijk informeren over haar besluit.
3. Bij een doorverkoop van het aandeel van DSM door de andere aandeelhouders/vennoten binnen 5 jaar nadat DSM de put-optie heeft uitgeoefend, dan zal de eventuele positieve opbrengst van deze doorverkoop verrekend worden met DSM, mits de waarde van de aandelen/het belang op het moment van overdracht positief is. In geval sprake is van een negatieve waarde ontvangt DSM geen opbrengst bij een eventuele toekomstige verkoop.
4. Er is een intentie vastgelegd dat de andere vennoten van de CV DSM zullen helpen in haar zoektocht naar een passende koper.
5. DSM wordt vrijgesteld voor al haar verplichtingen en aansprakelijkheden voortkomend uit haar aandelen in de BV en haar belang in de CV.

Consequenties exit voor Provincie

Uit het bovenstaande blijkt dat de besluitvorming zoals thans geregeld in stand blijft als DSM op enig moment haar belang/aandeel zal verkopen aan een derde partij. Deze partij treedt dan in de rechten en plichten van DSM als aandeelhouder/vennoot. De zeggenschap (op dit moment 1/3^e voor elke partij) voor de Provincie in de BV en de CV blijft gelijk waarbij de Provincie in de CV dus instemmingsrecht heeft als het gaat over de toekomstige vastgoedinvesteringen. De CV is de beslissende factor als het gaat over het ter beschikking stellen van gelden voor de vastgoedinvesteringen. Daar heeft de Provincie een beslissende stem in.

Een eventuele exit van DSM is anders dan de exit zoals deze bij de campus in Eindhoven heeft plaatsgevonden. Daar was geen sprake van een triple helix samenwerking, was de campus al volledig in eigendom bij een particuliere belegger en werd de totale vastgoedportefeuille verkocht aan een koper. In geval DSM tot een exit besluit, gaat het om haar aandeel in de CV en de BV, respectievelijk 15% en 33%. De Provincie blijft in een dergelijk geval nog altijd voor ruim 80% vennoot in de CV, de zeggenschapsverhoudingen blijven gelijk zoals bovenstaand beschreven en de Provincie behoudt haar instemmingsrecht ten aanzien van vastgoedinvesteringen. De toetreding van een nieuwe partij brengt ook voordelen met zich mee.



Vervolgproces

Na instemming door Gedeputeerde Staten bij haar besluit van 1 november 2022 met de concept Termsheet Chemelot Campus Vastgoed CV tussen Provincie Limburg, UM Holding BV, DSM Nederland BV, Chemelot Campus BV en Chemelot Campus Vastgoed CV zal deze Termsheet vastgesteld/ondertekend worden door partijen indien en zodra de andere partijen eveneens hun interne besluitvormingsprocessen ten behoeve hiervan hebben doorlopen.

Instemming met en ondertekening van de Termsheet door Gedeputeerde Staten kan plaatsvinden aangezien deze wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van instemmingen/wensen en bedenkingen van Uw Staten. Dat betekent dat deze Termsheet eerst tot stand komt indien voldaan is aan de benoemde voorwaarden.

Nadat Uw Staten wensen en bedenkingen hebben kenbaar gemaakt ten aanzien van het voornemen van Gedeputeerde Staten om ten behoeve van de financiering van de vastgoedontwikkeling op Brightlands Chemelot Campus op basis van de business case Chemelot Campus 2023-2033 € 67 mln. als eigen vermogen kapitaal ter beschikking te stellen aan Chemelot Campus Vastgoed CV, nemen Gedeputeerde Staten als vertegenwoordiger van de Provincie Limburg in hoedanigheid van stille vennoot van Chemelot Campus Vastgoed CV en (indirect) in hoedanigheid van mede aandeelhouder van Chemelot Campus BV (deze laatste in diens hoedanigheid van beherend vennoot van Chemelot Campus Vastgoed CV) een definitief standpunt in ten aanzien van de ter beschikking stelling van € 67 mln. als kapitaal aan Chemelot Campus Vastgoed CV ten behoeve van de financiering Brightlands Chemelot Campus. Bij de vergaderingen van Chemelot Campus Vastgoed CV en Chemelot Campus BV nemen de vennoten respectievelijk de aandeelhouders vervolgens een definitief besluit omtrent de toekomstfinanciering Brightlands Chemelot Campus.

Tenslotte zullen de uitgangspunten en voorwaarden omtrent de financiering van de vastgoedontwikkeling op Brightlands Chemelot Campus op basis van de business case Chemelot Campus 2023-2033, zoals vastgelegd in de Termsheet, uitgewerkt worden in juridische documenten. Die zullen te zijner tijd, naar verwachting begin 2023, ter goedkeuring worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

7. **Afweging van alternatieven en motivering gemaakte keuze / toets duurzaamheidparagraaf**
Nieuwbouw zal gerealiseerd worden met inachtneming van de huidige eisen met betrekking tot verduurzaming. Bestaande bebouwing wordt daar waar mogelijk op basis van de actuele duurzaamheidsmaatregelen aangepast.
8. **Relatie met Programmabegroting – financiële aspecten**
Brightlands Chemelot Campus en de daartoe behorende onderdelen vallen onder programma 1.2. Innovatiekracht, productnummer 1.2.1. Chemie en Materialen Brightlands Chemelot Campus.

De financiële aspecten ten aanzien van dit voorstel zijn opgenomen in paragraaf 6 en in het Financieel advies (ter vertrouwelijke inzage) opgenomen.

9. Juridische aspecten – deregulering

De inhoudelijke juridische aspecten zijn onder paragraaf 6 meegenomen.

Desondanks willen wij in deze paragraaf de nadruk leggen op een aantal juridische aspecten:

In paragraaf 6 aangegeven dat de uitgangspunten en voorwaarden zoals beschreven in de Termsheet nadere uitwerking behoeft in de contracten. Mogelijk zullen de afspraken opgenomen worden in een nieuwe overeenkomst of zullen bestaande overeenkomsten en statuten aanpassing behoeven. Deze uitgewerkte juridische documenten zullen te zijner tijd, naar verwachting begin 2023, ter besluitvorming worden voorgelegd aan het College van Gedeputeerde Staten.

Er zijn in de Termsheet opschortende voorwaarden opgenomen. Dat houdt in dat de Termsheet niet van toepassing is totdat aan de betreffende voorwaarden is voldaan. Deze opschortende voorwaarden zien voornamelijk op het verkrijgen van de benodigde instemmingen. In het geval van de Provincie het verkrijgen van wensen en bedenkingen van PS die de uitvoering van de Termsheet mogelijk maken dan wel tot heroverweging leiden.

Wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 167 lid 4 Provinciewet dienen Provinciale Staten in de gelegenheid gesteld te worden om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van voorgenomen – door Gedeputeerde Staten in te nemen - standpunten als vennoot en aandeelhouder, in dit geval van Chemelot Campus Vastgoed CV en Chemelot Campus BV, die kwalificeren als politiek of anderszins gevoelig dan wel ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de Provincie.

Sturing in Samenwerking (SIS) 3.0

Bij het opstellen van het Termsheet alsook bij de verdere uitwerking daarvan in een addendum op bestaande overeenkomsten dan wel nieuwe overeenkomst(en) zijn en zullen de uitgangspunten uit “het strategisch investeringsbeleid en uitvoeringskader Sturing in Samenwerking (SIS) 3.0” in acht genomen worden.

10. Verbindingslijnen en andere visies

Het Statenvoorstel past binnen de gestelde kaders van het ‘Missiegedreven Economisch Beleidskader’ (G-20-023; PS, 29 juni 2020), Beleidskader Circulaire Economie (G-20-055; PS, 5 oktober 2020) en ‘Sturing in Samenwerking 3.0 het strategisch investeringsbeleid en uitvoeringskader’ (G-20-082; PS 5 februari 2021).

11. Relatie met aanpak coronacrisis

Niet van toepassing.

12. Toets Referendumverordening

Niet van toepassing.

13. Effecten op CO₂ en stikstof emissies

De beoogde toekomstige vastgoedontwikkelingen op de Chemelot Campus vallen onder de koepelvergunning en daarmee zijn er geen beperkingen op de voorgenomen uitbreidingen.



14. Verdere planning, procedure en uitvoering

Uitvoering wordt na het uiten van wensen en bedenkingen door uw Staten ter hand genomen door Gedeputeerde Staten (voor zover wensen en bedenkingen dit niet beperken), zoals beschreven in het Statenvoorstel. De beherend vennoot zal -rekening houdende met de geldende governance regels en besluitvormingsregels- gefaseerd de business case in de periode 2023-2033 tot uitvoering brengen. Daarnaast zullen de afspraken zoals verwoord in de Termsheet worden uitgewerkt in nadere juridische documenten.

15. Periodieke informatie/sturingsinformatie

X Via Jaarstukken en Begroting

- ☐ Paragraaf Projecten
- ☐ Paragraaf Financieringen
- ☒ Paragraaf Verbonden Partijen
- ☐ Paragraaf Bedrijfsvoering
- ☐ Programmaverantwoording

X Voortgangsrapportages Regeling grote Projecten (lees: Brightlandsrapportage)

16. Evaluatie

Niet van toepassing.

17. Communicatie

Via de provinciale website en andere media verspreiden wij actief informatie over de campussen. In het Statenvoorstel is opgenomen om ook de communicatie vanuit de campussen (www.brightlands.com) te blijven ondersteunen.

Communicatie en daarmee communicatie over de resultaten en de bijdragen aan de maatschappelijke doelen, is een instrument dat in wordt ingezet, bijvoorbeeld bij vorming van ecosystemen en communities in het kader van Brightlands, in de proposities ten behoeve van acquisitie van nieuwe bedrijvigheid en aantrekkingskracht op talenten van binnen en buiten de regio.

18. Meegezonden bijlagen

Voor leden van Provinciale Staten worden de volgende bijlagen – onder geheimhouding ex artikel 25, lid 2 en 3 Provinciewet en artikel 5.1, lid 1 aanhef en onder c van de Wet open overheid voor Provinciale Staten – vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de Griffie gedurende de periode van 1 november 2022 tot 16 december 2022:

1. Business Case 2023-2033 d.d. 14 juli 2022

Deze versie van de business case is beoordeeld. Door aanpassingen in de afspraken in de Termsheet kan de business case nog op niet materiële punten wijzigen.

2. Termsheet Chemelot Campus Vastgoed CV en Chemelot Campus BV

3. Financieel advies Cluster Financiën

4. Commerciële haalbaarheidsanalyse adviesbureau Cushman & Wakefield



**ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG**

No: G-22-040

Onderwerp:

Groeifinanciering Brightlands Chemelot Campus Vastgoed CV 2023-2033

Provinciale Staten van Limburg;

gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 1 november 2022

besluiten:

de volgende wensen en bedenkingen kenbaar te maken ter zake het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten:

-
-

met betrekking tot met het voornemen om € 67 mln. renderend ter beschikking te stellen aan Chemelot Campus Vastgoed CV als kapitaalinvestering ten behoeve van de financiering van de vastgoedontwikkeling op Brightlands Chemelot Campus op basis van de business case Chemelot Campus 2023-2033, in lijn met de principe uitspraak van Provinciale Staten tot het aanvullend ter beschikking stellen van Eigen Vermogen ten behoeve van de Brightlands Chemelot Campus, in haar vergadering van 24 juni 2022 (G-22-021).

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van 16 december 2022.

De heer mr. A.O.J. Pregled, griffier

De heer E. Roemer, voorzitter