



Provinciale Staten

Clustercode PP
Ons kenmerk DOC-00673973
Bijlage(n) 1

Uw kenmerk -
Maastricht 1 oktober 2024
Verzonden 1 oktober 2024

Onderwerp

Mededeling portefeuillehouder inzake Q2 kwartaalrapportage 2024 BV Campus Vastgoed Greenport Venlo

Geachte Staten,

Bij de behandeling van het Statenvoorstel 'vervlechting' van Greenport Venlo (december 2016) is afgesproken dat uw Staten en de betrokken gemeenteraden periodiek worden geïnformeerd over de voortgang van BV Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV). Met het oog op een uniforme informatieverstrekking aan de Raad van de gemeente Venlo en uw Staten is afgesproken dat de directeur van CVGV elk kwartaal voor BV Campus Vastgoed Greenport Venlo een rapportage opstelt over de voortgang van de ontwikkeling van deze vennootschap. De directeur van BV Campus Vastgoed Greenport Venlo heeft ons de rapportage over het 2e kwartaal 2024 doen toekomen.

Wij wijzen erop dat de informatieverstrekking in de vorm van kwartaalrapportages, opgesteld door de directie van Campus Vastgoed Greenport Venlo, niet in de plaats komt van de informatieverstrekking van ons college aan uw Staten in het kader van de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingscyclus.

De kwartaalrapportage van Campus Vastgoed Greenport Venlo wordt ook aangeboden aan de Raad van de gemeente Venlo.

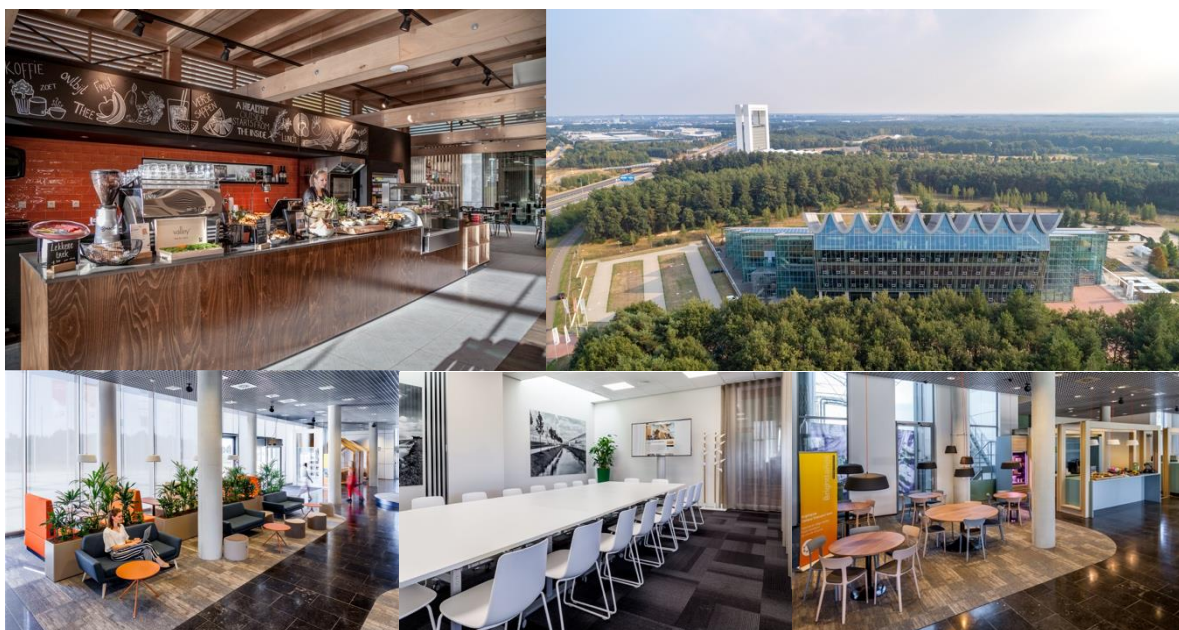
Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

S.H.M. Satijn

Kwartaalrapportage

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

2 - 2024



Aandeelhouders:

Provincie Limburg 76%, Gemeente Venlo 24%

Inhoudsopgave

H1 Toelichting	3
H2 Gebouwen	4
H3 Financiën.....	5
H4 Risicomanagement.....	7

H1 Toelichting

Inleiding

Met deze rapportage worden aandeelhouders en raad van commissarissen geïnformeerd over de stand van zaken van de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo. In deze kwartaalrapportage wordt verslag gedaan van de ontwikkeling van de bezetting en onderhoudsstaat van de gebouwen en terreinen, de financiële resultaten van het tweede kwartaal met een vooruitblik naar het einde van het jaar, alsmede een toelichting op de algemene ontwikkelingen.

Aandeelhouders worden voorgesteld kennis te nemen van deze voortgangsrapportage.

Organisatie

De campus heeft de ambitie om haar vastgoedportefeuille met een bijbehorend kwaliteitsniveau in te zetten voor de activiteiten die op de campus worden georganiseerd. In 2024 is de focus gelegd op de efficiency in en een kwaliteitsslag gemaakt op de bestaande gebouwen in de vastgoedportefeuille. Om deze verbeterslag goed te kunnen maken is de keuze gemaakt om de 'hoge knip' te verlagen met professioneel opdrachtgeverschap. Concreet betekent dit dat er meer kennis en kunde in de organisatie wordt geborgd om zodoende professioneel opdrachtgeverschap uit te kunnen voeren op de exploitatie van de portefeuille. Dit heeft er toe geleid dat de ingehuurde expertise verder afgebouwd zal worden. Deze ontwikkeling zal voor de rest van 2024 en komende jaren leiden tot een kostenbesparing.

Vastgoedontwikkelingen

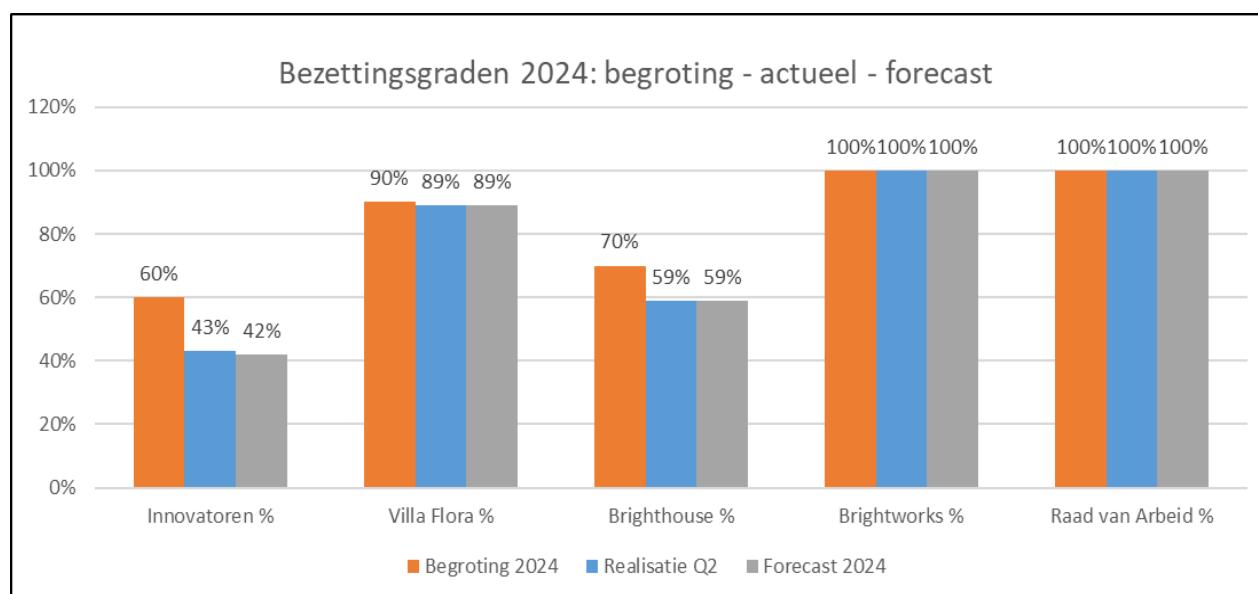
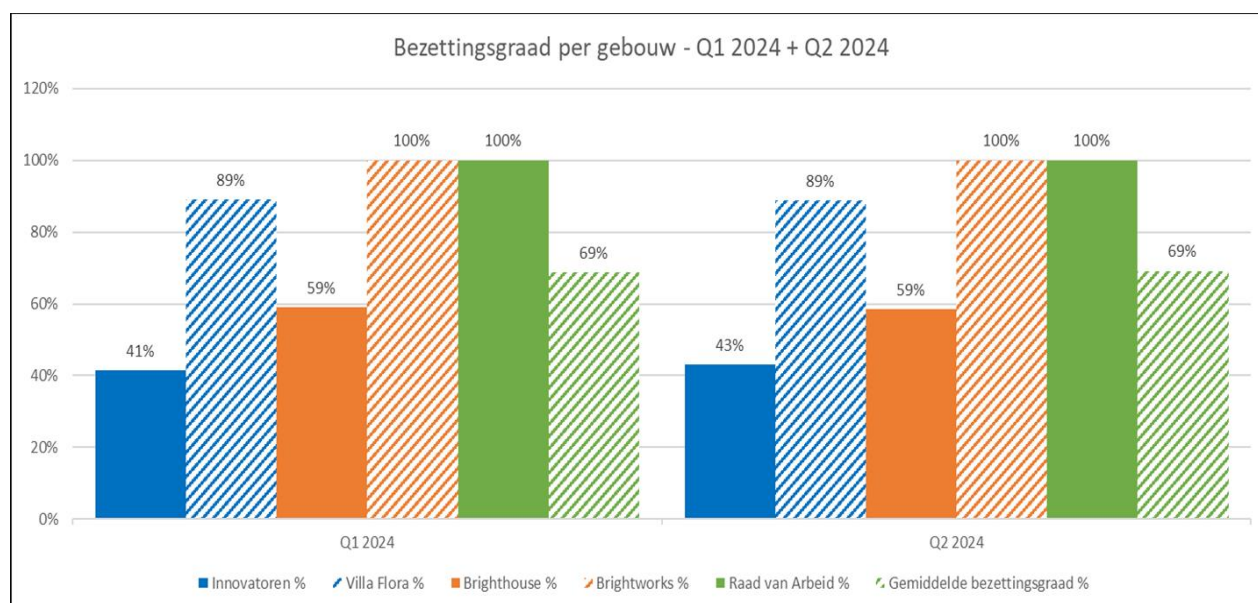
In 2023 is UM gestart met de realisatie van de onderzoekskas. De realisatie van de kas is in Q2 afgerond. De officiële opening van de kas staat gepland op 8 oktober. De onderzoekskas is eigendom van de UM. Na oplevering beschikt UM over faciliteiten die nodig zijn voor onderzoek en onderwijs in Brighthouse.

Het eerste deel van de werkzaamheden aan de WKO-installatie zijn in juni van dit jaar afgerond. Hiermee beschikken Villa Flora en Innovatoren over een duurzame installatie die warmte en koude kan leveren. De resterende werkzaamheden betreft het opnieuw inregelen van het afgiftesysteem in beide gebouwen. Deze werkzaamheden lopen door tot begin Q3. De uitvoering van de totale werkzaamheden verlopen binnen budget. In Q3 wordt het project afgesloten.

Zoals in de vorige rapportage vermeld is het groot onderhoud op de brandbeveiligingsinstallatie van de Villa Flora in maart gestart. De ingrepen zijn nodig om de brandbeveiliging optimaal te houden. De werkzaamheden aan de installatie worden uitgevoerd in het hart van Villa Flora en zijn zichtbaar voor iedereen. Speciale aandacht gaat daarom uit aan veiligheidsaspecten en voorzieningen om bewoners zo min mogelijk overlast te laten ervaren. In het afgelopen kwartaal hebben deze werkzaamheden weinig tot geen overlast veroorzaakt. Verwachte oplevering is november van dit jaar.

H2 Gebouwen

Tabel 1 + 2 Bezettingsgraad van de gebouwen (op basis van m2, stand per 30-06-2024)

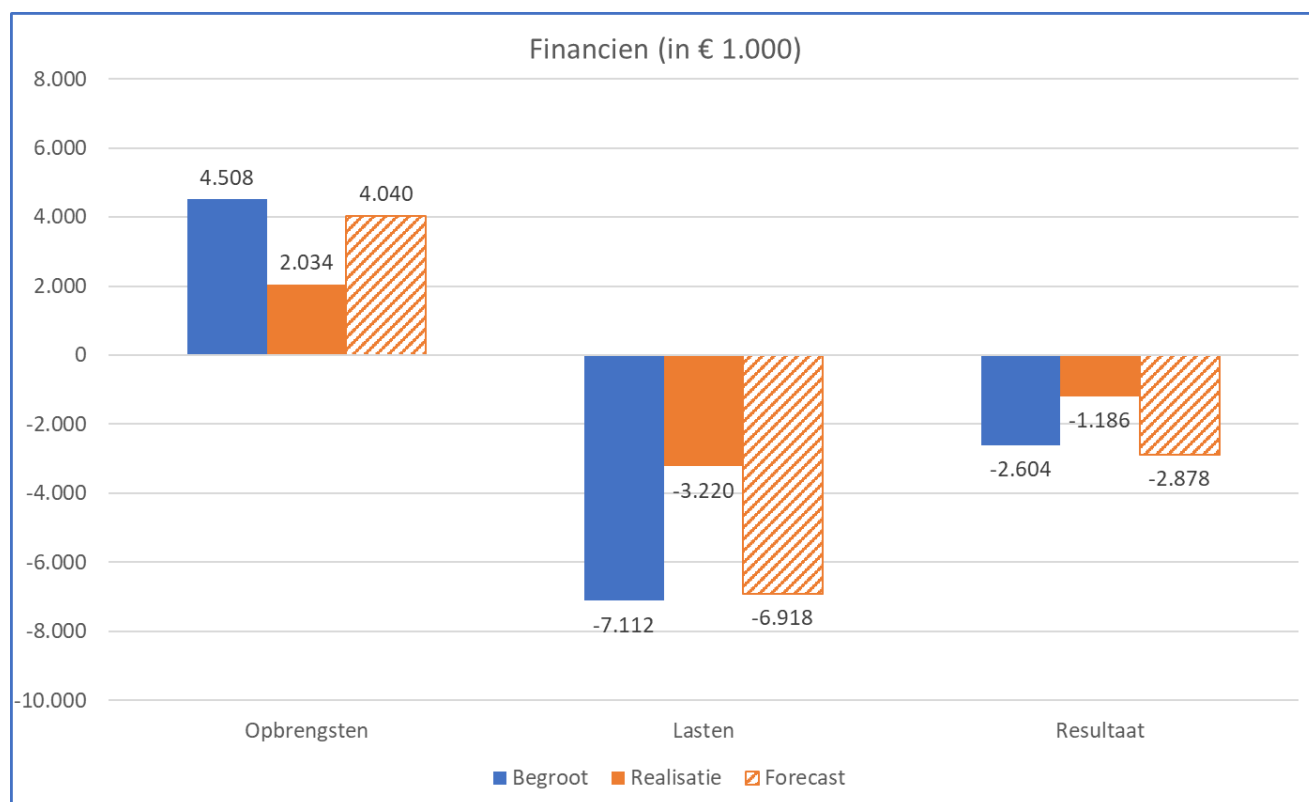


Bezetting gebouwen

De weergegeven bezettingsgraad is aan de hand van vierkante meters. In het afgelopen kwartaal was de bezettingsgraad van Brighthouse 59% en de bezettingsgraad van de Innovatoren schommelt rond 42%. Omdat de bezettingsgraden nog achterlopen op de begroting, hebben we in het afgelopen kwartaal nieuwe acties ingezet. Zo is een externe partij aangetrokken die de specifieke acquisitie voor de Innovatoren (kantoorruimten) en Villa Flora oppakt. Voor Brighthouse (laboratoriumruimten) wordt een separaat plan gemaakt. Daarnaast worden momenteel gesprekken gevoerd met meerdere partijen die ruimten willen huren in de Innovatoren en in de Villa Flora. In de forecast worden alleen getekende huurcontracten opgenomen.

H3 Financiën

Tabel 3 Overzicht van begroting versus realisatie t/m Q2 en tevens de forecast voor heel 2024 (in € 1.000)



Opbrengsten

De huuropbrengsten in Q2 zijn nagenoeg gelijk aan Q1 en vallen derhalve lager uit dan de begroting als gevolg van het lagere bezettingspercentage van de gebouwen. De geprognosticeerde opbrengsten voor heel 2024 liggen € 468.000,- (10%) onder de begroting. In de forecast worden alleen getekende huurcontracten meegenomen.

Lasten

De kosten van de begroting 2024 zijn kritisch onderzocht. Hierbij zijn een aantal mogelijkheden gevonden om de lasten in 2024 te kunnen verlagen waarmee de tegenvallende huuropbrengsten (deels) kunnen worden opgevangen. Voor een groot deel betreffen dit een eenmalige lastenverlagingen, maar voor ca. €70.000 zijn dit structurele besparingen in de exploitatiekosten van het vastgoed. Bij de financiële lasten is er een incidentele meevaller van € 30.000. De totale lastenverlaging bedraagt hiermee € 194.000.

Hiernaast zijn er nog voorziene investeringen die zonder gevolgen kunnen worden uitgesteld. Dit betreft een incidenteel bedrag van € 100.000. Het uitstellen van deze investering heeft echter geen effect op het boekhoudkundig resultaat omdat deze uitgave in de begroting is opgenomen als investering en niet als kosten.

In totaal wordt hiermee € 294.000 aan uitgaven bespaart in 2024 ten opzichte van de begroting. In Q3 zal verder bekeken worden op welke wijze de tegenvallende huuropbrengsten kunnen worden opgevangen.

Naarmate het jaar vordert zullen de verbeteringen op een scherper inkoopbeleid en investeringen duidelijker worden.

Resultaat

Het verwachte jaarresultaat 2024 is verbeterd ten opzichte van de Q1 rapportage. Het resultaat loopt echter nog €274.000,- (11%) achter op de begroting. Omdat in de begroting een gemiddelde bezetting op jaarbasis wordt gehanteerd zou deze achterstand in de komende 2 kwartalen ingehaald kunnen worden met een verhoogde bezetting van de gebouwen. Het is daarom dan ook de hoogste prioriteit om middels acquisitie nieuwe partijen aan de campus te kunnen binden. Naast de verbetering van de bezettingsgraad is tevens de focus gericht op het verlagen van de lasten om hiermee de tegenvallende huuropbrengsten te kunnen opvangen.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie van CVGV is met het door de aandeelhouders beschikbaar gestelde financieringsarrangement geborgd. Middels de vastgestelde begroting is er voor 2024 in totaal een bedrag van € 7,5 miljoen beschikbaar gesteld door de aandeelhouders. Dit betreft onder andere de jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 1,0 miljoen en een incidentele bijdrage van € 5,9 miljoen ten behoeve van de investeringen in het dak van de Villa Flora (inclusief updaten brandbeveiligings-installatie) en het groot onderhoud aan de WKO. Het onderhoud aan de WKO wordt in Q3 afgerond, naar verwachting zal het besluit op de dak werkzaamheden in de tweede helft van dit jaar worden genomen.

In 2024 is conform afspraken de jaarlijkse agiobijdrage ten behoeve van de exploitatie bij de aandeelhouders opgevraagd.

Op basis van de huidige liquiditeitspositie in combinatie met het geprognosticeerde negatieve resultaat voor 2024, zal er in 2024 geen aanvullende liquiditeitsbehoefte zal zijn. De organisatie blijft hiermee binnen het financieringsarrangement van de aandeelhouders.

H4 Risicomanagement

Zoals in Q1 aangekondigd zijn de eerste stappen gezet om tot een nieuw risicomanagement proces te komen. Risicomanagement wordt ingezet als tool om toekomstige ongewenste gebeurtenissen (risico's) te beheersen.

Uitgangspunt in de procesaanpak van het risicomanagement zijn de integrale doelstellingen van de Brightlands Campus in Venlo. Deze doelstellingen worden vastgesteld in samenspraak en in afstemming met de aandeelhouders. Vervolgens worden de risico's geprioriteerd en op basis van de prioritering wordt de risicostrategie bepaald en mogelijke beheersmaatregelen vastgesteld. Doelstelling is per kwartaal de risico's met bijbehorende beheersmaatregelen te evalueren (monitoring en bewaking). Dit proces wordt een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering van de campus.

De doelstellingen van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV) en Brightlands Campus Greenport Venlo B.V. (BCGV) zijn integraal met elkaar verbonden. Vanuit de gewenste groei van de BCGV (het ecosysteem) is het van cruciaal belang dat start-ups en MKB-ers zich op de campus vestigen. Zij vormen een belangrijke schakel in de innovatie binnen onze community. Hierbij hebben start-ups en MKB-ers doorgaans beperkte middelen ter dekking van huisvestingscomponenten, wat de exploitatie van de vastgoedportefeuille van CVGV beïnvloedt. Deze belangrijke uitgangspunten worden meegenomen in de risicoanalyse.

De strategische doelen van de campus zijn inzichtelijk gemaakt en zullen verder uitgewerkt worden in kennissessies met de aandeelhouders. Naar verwachting zal in Q3 de prioritering, risicostrategie en beheersmaatregelen worden vastgesteld.

Bij het opzetten van de analyse wordt gebruik gemaakt van het risico-model zoals deze gebruikt wordt bij Provincie Limburg.

De voornaamste risico's voor CCGV die momenteel geïdentificeerd kunnen worden zijn:

1. *Rendement op het bestaande vastgoed blijft achter;*
2. *Organisatie is onvoldoende in staat om vastgoedkennis in de organisatie te borgen;*
3. *Er is onvoldoende investeringsvermogen aanwezig voor het ontwikkelen van nieuw vastgoed ten behoeve van de beoogde groei van de campus.*

Ad 1. De bezettingsgraad van de gebouwen is een belangrijke indicator voor het rendement. In de eerste twee kwartalen van 2024 zijn diverse acties ingezet om de huidige leegstand zo ver mogelijk terug te dringen. Indien rendement op bestaande vastgoed achter blijft zullen in overleg met RvC en aandeelhouders een aantal acties in werking gezet worden; i. verbreding van de doelgroep door ook bedrijven toe te laten in de Innovatoren die wel bijdragen aan het campusecosysteem maar niet in de 'sweet-spot' zitten, ii. aantrekken externe partij die de specifieke acquisitie voor de Innovatoren en Villa Flora oppakt, iii. opstellen acquisitieplan Brighthouse. Naast de focus op omzetverhoging ligt de nadrukkelijke aandacht op lastenverlagingen. De lasten en investeringen worden kritisch onder de loep genomen en afgewogen om tot een optimaal lasten- en investeringsniveau te komen.

Ad 2. In de huidige arbeidsmarkt is het moeilijk om gekwalificeerd technisch vastgoed personeel te vinden. Technische kennis speelt een belangrijke rol met name bij de complexe gebouwen (Villa Flora & Innovatoren)

op de campus. Onderzocht wordt in welke mate het mogelijk is op dit gebied samen te werken met de andere campussen. In afstemming met de aandeelhouders is een externe vastgoed directeur ingehuurd om de vereiste ervaring en expertise in te brengen die in deze fase van de campus nodig is. Echter externe inhuur heeft een kostenverhogend effect.

Ad 3. Kijkende naar de toekomst en de gestelde strategische doelen is het de wens van de aandeelhouders dat de campus zal gaan groeien. Het tempo waarin zal door de directie worden afgestemd met de aandeelhouders. Er vanuit gaande dat de organisatie in staat is om het vastgoedbeheer volledig onder controle te krijgen, waarbij het rendement op het bestaande vastgoed positief is, zal er verdere groei moeten plaatsvinden om de inhoudelijke magneetwerking van de campus te versterken. Hier komen de doelen van BCGV en CVGV bij elkaar. Om deze reden is de directie een oriënterend onderzoek gestart naar mogelijke strategische partners die een significante (financiële) bijdrage kunnen leveren aan de groei van de campus. Let wel, dit oriënterend onderzoek is erop gericht om te onderzoeken wat de eventuele mogelijkheden kunnen zijn. De vorm en inhoud komen hierbij nog niet aan bod.