



Provinciale Staten
van Limburg

Cluster	PP	Behandeld	F.R.E. Rasenberg-Laumen
Ons kenmerk	DOC-00422321	Telefoon	+31 6 52 55 50 25
Uw kenmerk	-	Maastricht	7 februari 2023
Bijlage(n)	-	Verzonden	7 februari 2023

Onderwerp

Mededeling portefeuillehouder inzake toezeggingen bij behandeling van het Statenvoorstel 'Campus Vastgoed Greenport Venlo – visie en inzet tot 2030' in de Statencommissie FEB d.d. 3 februari 2023

Geachte Staten,

Tijdens de behandeling van het Statenvoorstel 'Campus Greenport Venlo – visie en inzet tot 2030' in de Statencommissie FEB, 3 februari jl., heeft de gedeputeerde twee toezeggingen gedaan. De toezeggingen beantwoorden wij in deze mededeling portefeuillehouder.

Toezegging 9424:

Gedeputeerde Satijn zegt toe Provinciale Staten voor 10 februari schriftelijk te informeren over de gevolgen van het overhevelen van de gebouwen Villa Flora en Innovatoren op de provinciale balans en de onwenselijkheid hiervan.

Het is niet wenselijk om de gebouwen Villa Flora en de Innovatoren over te hevelen naar onze provinciale balans om een tweetal redenen.

De Provincie Limburg heeft op dit moment geen 100% belang in de vennootschappen die eigenaar zijn van de beide gebouwen, zijnde de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo en de Campus Vastgoed Greenport Venlo CV. De Provincie Limburg is voor 76% eigenaar van deze entiteiten en de Gemeente Venlo 24%. Op het moment dat de gebouwen worden overgeheveld naar de Provincie Limburg heeft dit de volgende consequenties:

- Er moet een afrekening plaatsvinden met de Gemeente Venlo, en;
- Als Provincie Limburg enig eigenaar is van de gebouwen betekent het dat de exploitatiekosten die op dit moment worden gedeeld met de Gemeente Venlo, in de toekomst volledig voor rekening komen van de Provincie Limburg.



Daarnaast kent het overhevelen van te verhuren vastgoed naar de provinciale balans een fiscaal risico. Het verhuren van vastgoed wordt door de Belastingdienst aangemerkt als een winstgevende activiteit waarover vennootschapsbelasting moet worden afgedragen. De fiscale regels voor winstbepaling wijken af ten opzichte van bedrijfseconomische (BBV) regels. Denk bijvoorbeeld aan regels op het gebied van waardering, afschrijvingsbeperkingen, renteaftrekbepalingen etc. Hierdoor is het mogelijk dat er fiscaal sprake is van winst (en er vennootschapsbelasting verschuldigd is) terwijl er bedrijfseconomisch (BBV) sprake is van verlies. Dit is de reden dat de Provincie Limburg activiteiten rondom vastgoed, zoals het verhuren van gebouwen aan derden / verbonden partijen, verricht vanuit een aparte entiteit, een besloten vennootschap als BV CVGV. De Provincie Limburg is hierdoor niet direct eigenaar van het te verhuren vastgoed en het betreffende vastgoed is dan ook niet opgenomen op de provinciale balans. Met deze beleidslijn handelt de Provincie Limburg in lijn met de wet op de vennootschapsbelasting voor lagere overheden die in 2019 – met terugwerkende kracht naar 2016 – in werking is getreden. Deze wet, die op onderdelen erg ongunstig uitpakt voor lagere overheden, moet nog verder uitgewerkt worden en het beleid zoals dit wordt gehanteerd door de Provincie Limburg is via het Horizontaal Toezicht afgestemd met de Belastingdienst.

Toezegging 9243:

Gedeputeerde Satijn zegt toe Provinciale Staten voor 10 februari schriftelijk te informeren over de haalbaarheid van de investeringen ten aanzien van de huidige prijsstijgingen.

De huidige directie van de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV) heeft met een tweetal bedrijven (Kuijpers Vastgoedbeheer en BAM) meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) in 2021 en 2022 opgesteld voor alle campus gebouwen, welke periodiek worden geactualiseerd. Daarnaast is er door het onafhankelijk bouwkundig adviesbureau BBN een inventarisatie gedaan op het gebied van nog uit te voeren noodzakelijk onderhoud. Dit rapport ligt d.d. 2 november 2022 vertrouwelijk ter inzage voor uw Staten tot en met 10 februari 2023. De combinatie van de MJOP's en het bouwkundig rapport van BBN geven een mate van zekerheid over de onderhoudskosten die CVGV de komende jaren aan onderhoud kan verwachten.

De financiële doorvertaling van zowel de MJOP's alsmede het BBN rapport zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2023 – 2027 van CVGV. Vanwege de recente wereldwijde kostenstijgingen is in de MJOP's een post onvoorzien opgenomen van 10%. Daarnaast is in de begroting 2023 van CVGV een indexering op de onderhoudskosten opgenomen van 5% en voor de jaren 2024 – 2027 een indexering van 2%.



Ondanks het feit dat er op dit moment veel onzekerheid bestaat over de ontwikkeling van prijzen, is de verwachting dat de toekomstige onderhoudskosten van de gebouwen van de campus in Venlo, realistisch zijn ingeschat. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat in tijden van hoge inflatie, eveneens de huuropbrengsten zullen worden verhoogd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

S.H.M. Satijn