



Provinciale Staten
van Limburg

Cluster ONT
Ons kenmerk 2019/72336
Uw kenmerk -
Bijlage(n) 1

Behandeld C. v.d. Weijden
Telefoon +31 43 389 75 45
Maastricht 1 oktober 2019
Verzonden **2 oktober 2019**

Onderwerp

Statenvoorstel Brightlands Campus Greenport Venlo - Ontwikkeling nieuw vastgoed (GS 2019-63935)

Geachte Staten,

Op 27 augustus 2019 hebben wij u Statenvoorstel Brightlands Campus Greenport Venlo - Ontwikkeling nieuw vastgoed (GS 2019-63935) doen toekomen. Dit voorstel staat geagendeerd voor uw vergadering op 4 oktober 2019.

Bij de behandeling van dit Statenvoorstel in de vergadering van de Statencommissie Financiën, Economische Zaken en Bestuur van 6 september 2019 zijn door verschillende fracties vragen gesteld c.q. wensen geuit ten aanzien van:

1. de duurzaamheidsprestaties van het beoogde Bright House en de mate waarin bij dit gebouw het C2C-principe is c.q. kan worden toegepast;
2. de bereikbaarheid per openbaar vervoer van de campus en het opnemen van de huidige OV-verbinding in het Limburgnet;
3. het opnemen van concrete S.R.O.I. doelstellingen.

Gedeputeerde Van den Akker heeft bij die gelegenheid namens ons college toegezegd om u op deze punten nader te informeren.

Alvorens op bovenstaande punten in te gaan, informeren wij u over twee recente ontwikkelingen.

2019/72333

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN –nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo draagt de kosten voor de infrastructuur

In het Statenvoorstel (GS 2019-63935) hebben wij aangegeven dat wij met de aandeelhouders van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo in gesprek waren om de investering in de voor het nieuwe vastgoed op de campus in Venlo benodigde infrastructuur (wegen) door het Ontwikkelbedrijf te laten bekostigen. Dit gezien het belang van het Ontwikkelbedrijf bij een florerende campus en het feit dat het infra investeringen betreffen. In de business case is deze investering voor een bedrag van € 1,6 miljoen meegenomen. Omdat tegenover deze investering géén aanvullende verdien capaciteit voor Campus Vastgoed staat, zou Campus Vastgoed deze investering uit eigen vermogen (door de Provincie in de vorm van agio in te brengen) moeten financieren.

Hierbij informeren wij u over het feit dat de aandeelhouders van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo unaniem bij besluit buiten vergadering hebben ingestemd met het voorstel om het Ontwikkelbedrijf de investering in de met het oog op het nieuwe vastgoed noodzakelijke infrastructuur op de campus te laten dragen.

Voor de Provincie betekent dit dat € 1,6 miljoen minder aan agio behoeft te worden gestort en dat de dotatie aan de risicoreservering € 1,2 miljoen lager kan zijn; € 2,2 miljoen in plaats van de in het Statenvoorstel genoemde dotatie van € 3,4 miljoen. Dit betekent een evenredig kleinere aanspraak op het Chemelot Leegstandsfonds dat in het Statenvoorstel is opgenomen als onderdeel van het dekkingsvoorstel voor de dotatie aan de risicoreserve. Ook wordt de in het ontwerpbesluit genoemde maximale financiering verlaagd van € 22 miljoen naar € 20,4 miljoen.

Extra risico overeenkomst campussen met aannemer

Nadat wij u het bovengenoemde Statenvoorstel hadden doen toekomen én na behandeling van het voorstel in de vergadering van de Statencommissie Financiën, Economische Zaken en Bestuur van 6 september 2019, werd duidelijk dat er sprake was van een niet eerder onderkende afspraak met de aannemer over de kosten van de bouw van het Bright House in Venlo in combinatie met de bouw van een Bright House op de Brightlands Chemelot Campus. Deze overeenkomst was bij ons bij het opstellen van het Statenvoorstel onvoldoende in beeld. Het risico op eventueel hogere bouwkosten doet zich inmiddels niet meer voor.

Het Statenvoorstel stelt dat voor de bouw van het Bright House op de campus in Venlo gebruik kan worden gemaakt van het op de Brightlands Chemelot Campus ontwikkelde Bright House concept en dat daardoor kan worden bespaard op de ontwikkelingssnelheid, ontwikkelingskosten, bouwkosten en er sprake is van een lagere kans op onverwachte tegenvallers.

Om als campus in Venlo te kunnen 'meeliften' op de overeenkomst die eerder tussen Brightlands Chemelot Campus en de aannemer is gesloten, diende wel aan twee voorwaarden te worden voldaan:

- het Bright House in Venlo dient identiek te zijn aan de twee Bright Houses die reeds op de campus in Sittard-Geleen zijn gebouwd en het nog te bouwen derde Bright House op deze campus;
- de orders voor de bouw van beide Bright Houses dienen gelijktijdig te worden geplaatst, zodat de bouw van het derde Bright House op de campus in Sittard-Geleen parallel loopt met de bouw van het Bright House op de campus in Venlo.

Deze laatste voorwaarde hield in dat wanneer de bouw van het derde Bright House op de campus in Sittard-Geleen geen doorgang zou vinden, het Bright House in Venlo niet zonder meer en/of tegen dezelfde condities zou kunnen worden gebouwd. In de praktijk zou dit betekenen dat de aannemer in dat geval niet meer gehouden zou kunnen worden aan de overeenkomst en dat zich het risico voordoet dat de bouw veel duurder uitpakt onder de huidige marktomstandigheden.

Het besluit om op de Brightlands Chemelot Campus een derde Bright House te bouwen is tijdens de AVvA van Chemelot Campus BV op 1 oktober 2019 genomen met als randvoorwaarde dat DSM binnen twee weken medewerking verleent aan het vestigen van het hiervoor benodigde opstalrecht. Daarmee doet het geschetste risico op meerkosten zich niet voor. Dat neemt niet weg dat wij dit risico hadden moeten meenemen in het aan uw Staten gedane voorstel. Wij rekenen er op dat dit hiermee alsnog is gebeurd.

Duurzaamheid en C2C

In de vergadering van de Statencommissie Financiën, Economische Zaken en Bestuur van 6 september 2019 is verzocht om inzicht te verschaffen in de duurzaamheidsprestaties van het Bright House en daarbij aan te geven welke extra kansen zich voordoen om de duurzaamheid te verhogen. Ook is verzocht om concrete doelstellingen ten aanzien van C2C op te nemen; in lijn met de door Provinciale Staten op 14 december 2018 geuite wens tot “verdere vastgoedontwikkeling conform de visie van cradle-to-cradle of blue economy (milieubewust en economisch rendabel)”.

Zoals uit bijgevoegde notitie van de directeur-bestuurder van Campus Vastgoed Greenport Venlo d.d. 19 september 2019 blijkt, voldoet het gebouw aan hoge duurzaamheidsstandaards en is bij het ontwerpen van het gebouw wel aangesloten bij C2C-principes.

De reeds gerealiseerde Bright Houses in Sittard-Geleen hebben recent Energielabel A+++ ontvangen. Bij de ontwikkeling van het Bright House concept is aansluiting gezocht bij de BREEAM systematiek. In het programma van eisen is vastgelegd dat het gebouw een score van minimaal ‘Very Good’ (3 sterren) dient te behalen. Uit de BREEAM analyse bij oplevering van de Bright Houses in Sittard-Geleen is vastgesteld dat deze score ruimschoots wordt gehaald (score 59,49%, waarbij voor de kwalificatie ‘Very Good’ minimaal 55% is vereist).

In de bijgevoegde notitie is aangegeven dat bij de inrichting van het casco (onder andere de gebouwelijke indeling) mogelijkheden zijn om de inbouwpakketten C2C te maken. Aangezien het inbouwpakket een kortere levenscyclus heeft dan het casco, is het effect van het C2C maken van deze onderdelen groot. Campus Vastgoed zal voor de vloerafwerkingen, de binnenwanden en de kantoorinrichting gebruik maken van C2C materialen.

Voor de volledigheid voegen wij hieraan toe dat, zoals hiervoor reeds is aangegeven, op de campus in Venlo een Bright House wordt gerealiseerd dat qua casco identiek is aan de twee reeds gebouwde en het nog te bouwen derde Bright House op de campus in Sittard-Geleen. Dit gebouw is in 2016-2017 ontworpen. Op het moment dat wordt afgeweken van dit ontwerp, wordt niet voldaan aan de condities om te kunnen ‘meeliften’ op de eerdere aanbesteding; met de consequenties zoals hiervoor geschetst.

OV-bereikbaarheid Brightlands Campus Greenport Venlo

In de vergadering van de Statencommissie Financiën, Economische Zaken en Bestuur van 6 september 2019 is aandacht gevraagd voor de OV-bereikbaarheid van de Brightlands Campus Greenport Venlo en is geopperd om de halte aan de Sint Jansweg te Venlo op te nemen in het Limburgnet.

In 2017 heeft de Provincie een proces geïnitieerd ter verbetering van de bereikbaarheid van de campus in Venlo per openbaar vervoer. Dit binnen de contractuele afspraken van het zogenaamde Limburgnet.

Op basis van de signalen uit de omgeving hebben we ook de bereikbaarheid van de werklandschappen Greenport Venlo betrokken in dit proces. Hoewel er sprake lijkt te zijn van een behoefte en een latente vraag, zijn er diverse omstandigheden die erop wijzen dat traditioneel openbaar vervoer geen oplossing biedt. De betrokken partijen in het gebied zijn het erover eens dat er gezamenlijk moet worden toegewerkt naar een integrale 'mobiliteitsoplossing'. Het ontwikkelen van een dergelijke oplossing kost echter tijd.

Tegen deze achtergrond hebben wij eind 2017 besloten via de dienstregeling 2018 een tijdelijke openbaar vervoer voorziening te realiseren. In de dienstregeling 2019 is deze OV voorziening doorontwikkeld en gekoppeld aan het Last Mile vervoer van de bedrijven binnen Greenport Venlo. De openbaar vervoer voorziening betekent een forse jaarlijkse investering die we op dit moment financieren uit het mede daartoe bestemde 'ontwikkelbudget openbaar vervoer'. De omvang van deze investeringskosten wordt hoofdzakelijk bepaald door het aanwezige openbaar vervoer aanbod en het feitelijke aantal gebruikers.

Wanneer de lijn wordt getoetst aan de kenmerken van het Limburgnet, dan past de lijn in het beeld van de ambitie "Meer bestemmingen beter bereikbaar maken". Wanneer echter wordt gekeken naar het gebruik van de lijn, valt het huidige gebruik (na anderhalf jaar functioneren) van de lijn tegen. De verbinding scoort vergelijkbaar met gebieden waar een beperkt openbaar vervoer-niveau of zelfs geen openbaar vervoer wordt aangeboden. De reizigersaantallen blijven daarmee achter op de prognoses en geschetste verwachtingen. Dit leidt voor Provincie Limburg en Arriva op dit moment tot hoge kosten voor een beperkt aantal reizigers. Daarnaast is ook het opgestarte Last Mile vervoer op dit moment nog niet kostendekkend en daarmee niet verzekerd voor de komende jaren.

Dit beeld is op 20 juni 2019 tussen Arriva, betrokken gemeenten, Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de Provincie bestuurlijk besproken. Daarbij is afgesproken dat het openbaar vervoer aanbod in het vervoerplan 2020 (ingangsdatum 15 december 2019) wordt aangepast en dat vanaf dat moment een halfuurdienst tussen Greenport Venlo en NS-station Venlo wordt geboden. Dit mede tegen de achtergrond van de wens om ook in 2020 een openbaar vervoer aanbod te kunnen realiseren dat mogelijkheden biedt om verder te groeien tegen zo efficiënt mogelijk kosten. Voorts is afgesproken dat de komende periode wordt gewerkt aan het door ontwikkelen van de mobiliteitsoplossing. Naast het ontwikkelen van een mobiliteitsoplossing, zal de komende tijd ook worden gewerkt aan het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en het bestendigen van het Last Mile vervoer.



Het vervoerplan 2020 zit momenteel in de afrondende fase van de voorbereiding en vaststelling. Eventuele wijzigingen in het Limburgnet / de dienstregeling kunnen pas worden doorgevoerd bij de volgende dienstregeling wijziging (2021).

In het kader van de 'ademende concessie' wordt in de komende periode gewerkt aan het evalueren van het totale Limburgnet. In samenwerking met Arriva worden de eerste jaren van de concessie geëvalueerd en wordt bekeken of en waar er aanpassingen nodig zijn. Ook de verbinding van/naar Greenport Venlo wordt in deze evaluatie meegenomen.

Social Return On Investment

Bij de behandeling van het voorliggende Statenvoorstel in de vergadering van de Statencommissie Financiën, Economische Zaken en Bestuur op 6 september 2019, is verzocht om te bezien of het mogelijk is om een percentage af te spreken voor het aantal werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt dat binnen de nieuwe huisvesting werkzaam zal zijn.

Wij begrijpen de wens van sommige Statenfractie, maar zijn van mening dat onze mogelijkheden daartoe zeer beperkt zijn. Immers, Campus Vastgoed verhuurt de beschikbare kantoorruimten, laboratoria en werkplaatsen aan partijen die op dit punt eigen afwegingen maken.

Wel is het zo dat Campus Vastgoed Greenport Venlo bij het beheer en onderhoud van de campus en de campusgebouwen mogelijkheden biedt aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zo wordt bijvoorbeeld het groenonderhoud door een gecertificeerde PSO-30+ onderneming verricht en wordt op de campus al vele jaren samengewerkt met de reclassering voor het uitvoeren van taakstraffen.

Een andere vorm van Social Return On Investment bestaat uit de mogelijkheden die de campus met enige regelmaat aan stagiaires en afstudeerders van diverse opleidingen en studierichtingen biedt.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris

Memo

Onderwerp: duurzaamheid Brighthouse

Datum: 19 september 2019

Referentie: 20190919/ISO:EV

Inleiding

In het kader van de nieuwbouw van een Brighthouse in Venlo is de vraag gesteld in hoeverre dit gebouw duurzaam is en meer specifiek volgens Cradle to Cradle (C2C) principes gebouwd wordt. In dit memo wordt een nadere toelichting gegeven op de basisprincipes van het Brighthouse concept, in welke mate dit gebouw duurzaam is en in hoeverre C2C principes een rol spelen bij de ontwikkeling en realisatie van dit gebouw.

Historie

Het Brighthouse concept is in 2016-2017 specifiek ontwikkeld vanuit de huisvestingsbehoefte die onderkend werd op de Brightlands Chemelot Campus. De bestaande voorraad bood nauwelijks ruimte om kleine en middelgrote partijen (met name MKB partijen) met behoefte aan kantoren en labs te huisvesten. Omdat partijen zich wel bleven aanbieden, is onderzocht op welke manier dit soort partijen zo optimaal en flexibel mogelijk gehuisvest zouden kunnen worden tegen minimale huisvestingslasten. Dit heeft geresulteerd in een uitgekiend gebouwconcept dat schaalgrootte combineert met verregaande flexibiliteit en daarmee toekomstbestendigheid. Door de opzet van het gebouw is het dusdanig adaptief dat behalve de functies kantoren en labs ook andere bestemmingen mogelijk zijn zonder de opzet van het gebouw aan te passen. Het is gebleken dat het concept zich ook heel goed leent voor de klanten die zich in Venlo aanbieden en om die reden is gekozen om ook voor Venlo een Brighthouse voor te stellen.

Basisprincipes

De volgende basisprincipes zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van Brighthouse:

- **Energiezuinig:** een belangrijk onderdeel van de huisvestingslasten is de energiekosten. Er is gekozen om een zeer energiezuinig gebouw te ontwikkelen.
- **Stempelen:** er is gekozen voor het 'stempelen' van het gebouw. Met stempelen wordt bedoeld dat het gebouw meerdere keren gerealiseerd kan worden volgens hetzelfde concept. Dit zorgt er voor dat ontwikkelkosten bespaard worden en deze besparing is omgezet in extra flexibiliteit en duurzaamheid. Daarmee snijdt het mes aan twee kanten.
- **Gasloos:** al in 2016 is gekozen om het Brighthouse volledig gasloos te maken. Het gebouw is met opzet 'full electric', zodat enerzijds een deel van de

energiebehoefte direct opgewekt kan worden door het gebouw zelf (zonnepanelen) en anderzijds de toepassing van 100% groene energie mogelijk is.

- **Modulair:** het gebouw zelf is volledig modulair opgezet. Door zo veel mogelijk modulaire componenten toe te passen is het beter mogelijk elementen een tweede leven te geven, maar is ook het beheer en onderhoud van de Brighthouse vergaand te optimaliseren.
- **Prefabricage:** het gebouw is voor een belangrijk deel geprefabriceerd. Dit betekent dat een efficiënte en meer duurzame fabricage in een fabrieksomgeving plaatsvindt en daarnaast ook een korte bouwtijd op de bouwplaats mogelijk is. Hierdoor is de impact van het bouwproces op de omgeving veel kleiner dan bij een meer traditionele bouwmethode.
- **Adaptief:** de opzet van het gebouw zorgt er voor dat het eenvoudig mogelijk is om de invulling te wijzigen. Er is gekozen om de draagstructuur, de gevel en het inbouwpakket goed te scheiden. Daarnaast is gekozen voor een maatvoering en draagstructuur die een breed scala aan functies toelaat (optimale vloerbelasting, verdiepingshoogte, ruimte voor technische installaties). Hierdoor is het mogelijk om (delen van) het gebouw zonder grote ingrepen geschikt te maken voor andere functies of heel specifieke inrichtingen. Installatiepunten in het gebouw zijn uitgelegd op een raster om toekomstig veranderend gebruik zo goed mogelijk te faciliteren. Ook kan zonder grote ingrepen in het kader van een tweede leven van het gebouw tot een volledige vervanging van de gevel of installaties van het gebouw worden overgegaan zonder dat dit verregaande consequenties voor de andere onderdelen van het gebouw heeft.

Belangrijk bij deze basisprincipes is dat deze in Brighthouse zijn toegepast zonder concessies te doen in het optimale binnenklimaat voor de gebruikers van het gebouw. De grote hoeveelheid glas in de noord- en zuidgevels zorgen voor een heel aangename werkomgeving met voldoende daglichttoetreding en uitzicht, zonder dat dit negatieve gevolgen voor de temperatuurregeling en ventilatie heeft.

Duurzaamheid meetbaar gemaakt

Brighthouse is een zeer duurzaam gebouw. Zoals eerder aangegeven zal het Brighthouse in Venlo een exacte kopie van het Brighthouse in Geleen worden. Het Brighthouse in Geleen heeft recent haar Energielabel ontvangen en heeft de uitstekende kwalificatie A+++ gekregen.

Duurzaamheid is echter meer dan alleen energieverbruik. De doelstelling bij de ontwikkeling was om beduidend beter te scoren dan gemiddeld. Brightlands heeft gekozen om hierbij aan te sluiten bij de BREEAM systematiek. In het programma van eisen is vastgelegd dat het gebouw een score van minimaal Very Good (3 sterren) dient te behalen. Uit de BREEAM analyse bij oplevering van het Brighthouse in Geleen is ook gebleken dat deze score ruimschoots gehaald wordt (score 59,49% waarbij voor Very Good minimaal 55% vereist is).

Specifieke elementen duurzaamheid

De hierboven genoemde hoge scores in het kader van het energielabel en BREEAM worden mede bereikt door de volgende elementen opgenomen in het casco van het gebouw die de duurzaamheid van het gebouw verhogen (niet limitatief):

- toepassing van zeer energiezuinige warmtepompen om koude en warmte op te wekken;
- zonnepanelen op het dak;
- alle verlichting is LED verlichting voorzien van daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie;
- maatregelen om de milieu-impact van de bouwplaats zo veel als mogelijk te beperken;
- subbimetry voor de energieverbruiken;
- energiezuinige liften;
- waterbesparende toestellen;

- voldoende ruimte voor afvalscheiding;
- bouwmaterialen met onderbouwde herkomst (o.a. FSC hout);
- het gebruik van gerecycled materiaal in de steenachtige constructies;
- hoogwaardige isolatie van de gebouwschil (hoogwaardig glas en hoogwaardige isolatie van de andere onderdelen van de gevel en het dak);

Daarbij is -zoals hierboven al aangegeven- het gebouw zeer toekomstbestendig en adaptief. Dit onder meer door het feit dat gebouwschil, draagconstructie en inbouw/installaties goed gescheiden zijn. Tevens is het door de modulariteit en het feit dat alle gebouw informatie is vastgelegd in een BIM model en asset lijst prima mogelijk om gebouwonderdelen effectief te hergebruiken. Dit door te recyclen of een tweede leven te geven. Voorbeelden hiervan zijn onderdelen als de zonnepanelen, de binnendeuren, de armaturen, de plafondplaten en de gevel.

Hoewel het casco van het gebouw niet primair vanuit een C2C filosofie ontwikkeld is, wordt met het gebouw wel aangesloten bij belangrijke C2C principes, zoals:

- het vermijden van schadelijke grondstoffen;
- het zo te maken dat het makkelijk uit elkaar te halen is;
- de verspilling van grondstoffen en energie voorkomen;
- het gebruik van duurzame energie en meer specifiek gebruik zonne-energie;
- het gebruik van materialen die kunnen worden hergebruikt.

Meer specifiek wordt voor het casco gebruik gemaakt van diverse C2C gecertificeerde onderdelen. Een aantal voorbeelden zijn:

- toepassing van het Reynaars SL 38 systeem in alle (raam)kozijnen in de buitengevel;
- de glazen binnenwanden en kozijnen van Qbic;
- de vloer- en wandtegels van Mosa;
- de marmoleum van Forbo.

Dit zijn slechts voorbeelden zonder daarmee volledig te willen zijn.

Voor wat betreft het inbouwpakket dat in overleg met de huurders wordt uitgewerkt, is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om dit inbouwpakket C2C te maken. Daar het inbouwpakket een kortere levenscyclus heeft dan het casco, is het effect van het C2C maken van deze onderdelen groot.

Concreet is het mogelijk om C2C materialen toe te passen voor:

- de vloerafwerkingen (voorbeelden: vloerafwerkingen van Desso, Niaga en andere producenten met certificaat);
- de binnenwanden (gyproc gipsplaten, FAAY systeemwanden, Maars systeemwanden en andere producten met certificaat);
- alle kantoorinrichting is ook ruim verkrijgbaar met C2C certificaten.