Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Aanvullende subsidie verbouw pand Raad van Arbeid
raadsnummer 2018	42
collegevergadering d.d.	22 mei 2018
raadsvergadering d.d.	27 juni 2018
fatale termijn	1 juli 2018
programma	Economie en Toerisme/Ontwikkeling Centrumstad
portefeuillehouder	Erwin Boom

team RGWBET
registratienummer 1327159
steller HE Pelser
doorkiesnummer +31 77 3596349
e-mail h.pelser@venlo.nl
datum 25 april 2018
bijlage(n) 1
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

- Het verstrekken van een aanvullende investeringssubsidie van maximaal € 480.000,-- aan de BV Campus vastgoed Greenport Venlo ten behoeve van de bouwkundige aanpassingen van het pand Raad van Arbeid ten gunste van de Universiteit Maastricht
- De uit deze aanvullende investeringssubsidie voortvloeiende kapitaalslasten van € 29.000,-- dekken uit beschikbaar budget account Noord-Westhoek/Campus Greenport

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris	de burgemeester
Twan Beurskens	Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Uw raad wordt voorgesteld een extra investeringssubsidie van maximaal € 480.000,-- beschikbaar te stellen voor de extra kosten van de verbouwing pand Raad van Arbeid ten behoeve van de Universiteit Maastricht. De uiteindelijke prijsvorming n.a.v. een in eerste instantie mislukte aanbesteding is maximaal € 2 miljoen hoger uitgevallen. De beoogde bouwkundige en elektrotechnische aanpassingen worden sober en doelmatig uitgevoerd. De sterke stijging van de oorspronkelijk geraamde verbouwkosten zijn grotendeels veroorzaakt door prijsstijgingen op grondstoffen, materialen en arbeidsloon. De gevraagde extra investeringssubsidie met een kapitaallast van € 29.000,-- per jaar kan gedekt worden uit het toereikende budget account Noord Westhoek/Campus Greenport. Daarmee kan deze investering budgettair neutraal plaatsvinden.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Raadsvoorstel en –besluit 27 september 2017	16-8-2017

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Aan uw Raad wordt gevraagd om, evenals de provincie dat onlangs heeft gedaan, een aanvullende investeringssubsidie te verstrekken van maximaal € 480.000,-- aan de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo ten behoeve van de bouwkundige aanpassingen van het pand Raad van Arbeid ten gunste van de Universiteit Maastricht. Na de verbouwing van het pand Raad van Arbeid kan de UM haar intrek nemen en de tot nu toe succesvolle University College Venlo verder laten door ontwikkelen.

2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Bij het raadsbesluit van 21 december 2016 is uw raad al geïnformeerd dat het pand Raad van Arbeid zo mogelijk ingezet gaat worden als onderwijslocatie voor de UM en dan voor alle opleidingen, dus zowel de bachelor- als masterprogramma's én de programma's in de nieuwe University College Venlo. Een en ander is ook vastgelegd in de SOK Campus van januari 2017. Vanuit de Campus gedachte is daarbij aangekondigd dat het pand Raad van Arbeid door de gemeente Venlo tegen marktconforme condities ingebracht zal worden in de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo.
Op 27 september 2017 heeft uw raad vervolgens besloten:

- een investeringssubsidie te verstrekken van maximaal € 1.5 miljoen aan BV Campus Vastgoed Greenport Venlo (marktwaarde Pand RvA);
- eigen en vreemd vermogen te verstrekken aan de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo ter aanvullende financiering van de businesscase Raad van Arbeid;
- in te stemmen met een budgettair neutrale begrotingswijziging.

Op basis van deze besluitvorming is vervolgens onder regie van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo gestart met het aanbestedingsproces ter voorbereiding van de verbouwing van het pand. Het resultaat van dit proces is de aanleiding voor dit voorstel aan uw raad.

3. Relatie met programma

Dit voorstel valt onder het programma's Ontwikkeling Centrumstad, Onderwijs en Jeugd, Economie en Toerisme

4. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Met de vestiging van de UM in de Raad van Arbeid komen de ambities van Venlo om een innovatieve en excellente stad te zijn weer een stuk dichterbij; het faciliteren van de (door) ontwikkeling van kennisinstellingen, zoals de UM, is van evident belang voor de realisatie van deze ambities. Deze ambities worden gedeeld door de provincie en zijn vastgelegd in het convenant dat we in oktober 2016 gesloten hebben in het kader van het provinciaal programma Stedelijke Ontwikkeling. Samen met de provincie hebben we ervoor gekozen om met de completering van stedelijke functies en versterking van het binnenstedelijk leefmilieu Venlo door te ontwikkelen naar 'slimme werkstad'. Voor deze ontwikkeling is ook de universitaire pijler voorwaardelijk. Het bieden van een toekomstbestendige basis voor de UM draagt bij aan het versterken van Venlo als slimme werkstad. Door dit te doen in een leegstaand en monumentaal pand leidt dit tot zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de Limburgse bouwhistorie. Panden in de omgeving worden daarnaast interessant voor

versterking van het cluster met start-up's, spinoffs, studentenwoningen en eet- en drankgelegenheden.

Door middel van de overdracht van het gebouw Raad van Arbeid aan de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo kan effectiever en efficiënter invulling worden gegeven aan de langjarige exploitatie en beheer van het gebouw. Na overname liggen de (exploitatie) risico's, bij de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo.

5. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

Op basis van uw besluit van 27 september 2017 is gestart met ontwerpproces, gevolgd door een aanbestedingsprocedure met in acht name van het volgende:

- De businesscase gaat uit van verbouwing en verhuur van de begane grond aan de UM en verbouwing van de 1e en 2e verdieping tot studentenkamers en studio's.
- De businesscase gaat uit van een (voorcalculatorisch) tekort, de zogenaamde onrendabele top, die was berekend op circa € 3.5 miljoen. De reden dat er sprake is van een onrendabele top is dat het bestaande gebouw niet geschikt is voor onderwijsdoeleinden en daartoe volledig gerenoveerd moet worden, terwijl de investeringen die daarmee gemoeid zijn niet (volledig) via de verhuur aan de UM zijn terug te verdienen. Met deze onrendabele top is reeds rekening gehouden in de (financiële) afspraken die de gemeente en provincie hebben gemaakt over de investeringen in het stedelijk centrum, waarbij de gemeente een bedrag van maximaal € 1.5 miljoen bijdraagt, middels de 'inbrengwaarde' van het gebouw en de provincie maximaal € 2 miljoen bijdraagt in de onrendabele top. Het gebouw kan, in verband met regelgeving rondom staatsteun, echter niet 'om niet' aan de campus worden geleverd; dit zal minimaal tegen marktwaarde dienen te gebeuren. Dit betekent dat het gebouw aan de campus wordt verkocht tegen boekwaarde (aankoopbedrag+ gemaakte kosten), circa € 1.450.000,=, en dat de middelen die daarmee vrijvallen worden ingezet voor het verstrekken van een investeringssubsidie om het gemeentelijke gedeelte van de onrendabele top ad € 1.5 miljoen af te dekken. Voor aankoop van het pand Raad van Arbeid heeft u reeds in de gemeentebegroting 2016 een onrendabel krediet van € 1,5 miljoen vrijgemaakt (krediet Huisvesting UM in centrum). Het verstrekken van een subsidie ten behoeve van het verzorgen van openbaar onderwijs is op grond van de staatssteunregelgeving toegestaan, omdat dit als een niet-economische activiteit wordt aangemerkt. De subsidie zal worden gekoppeld aan de verplichting een huurcontract met de UM aan te gaan.

De aanbesteding voor de verbouwing van het pand Raad van Arbeid heeft echter geleid tot twee inschrijvingen die ver boven het budget reiken. De aanbestedingsprocedure is daarom gestaakt. Er is een nieuwe procedure opgestart met de beide inschrijvers, een zogenaamde 'mededinging'. De directie van de BV Campus Vastgoed verzoekt nu de aandeelhouders (provincie en gemeente Venlo) om een aangepast financieel kader. Dat betekent dat de € 3,5 mln. subsidie die reeds is vastgesteld, met maximaal € 2 mln. verhoogd moet worden naar totaal € 5,5 mln. subsidie, om zicht te krijgen op een passende aanbieding van één van de aannemers. De onderlinge verdeling v.w.b. de noodzakelijke aanvullende investeringssubsidie wordt gebaseerd op het aandeelhouderbelang in de BV Campus Vastgoed (76% Provincie = 1,52 mln) : (24% gemeente = € 0,48 mln).

Bij het opstellen van de raming voor de verbouw van het pand RvA is rekening gehouden met een zekere druk op de markt, maar deze is in de praktijk veel groter gebleken. Omdat

het een gesubsidieerd project is moeten de aanbestedingsregels worden gevolgd. Aannemers verkiezen echter de zekerheid van een onderhandse opdracht boven de onzekerheid van een aanbestedingstraject. Nu de markt zo gespannen is en de orderportefeuilles goed gevuld zijn, kunnen ze die keuze ook daadwerkelijk maken. Aannemers die wel inschrijven maken maximaal gebruik van de schaarste.
De verbouwing RvA betreft een tamelijk complex binnenstedelijk werk waarbij de eisen aan kwaliteit hoog zijn evenals de tijdsdruk. Indien aannemers al in wensen te schrijven worden risico's hoog in geprijsd.
Omdat gemeente en provincie de eerdere investeringssubsidie hadden gemaximeerd werd in eerste instantie gewerkt met een plafondbedrag (best value procurement). Echter met dat kader haakten aannemers af. Vervolgens is een nieuwe procedure opgestart aan de hand van een uitgewerkt bestek. Deze openbare aanbesteding heeft niet tot aanvaardbare aanbiedingen geleid waarna nu via een onderhandelingsfase alsnog wordt getracht tot één of meerdere aanvaardbare aanbiedingen te komen. Dit alles heeft voor het project tot onvoorziene meerkosten in de inhoudelijke en juridische uitwerking en begeleiding gezorgd.
De sterke stijging van de oorspronkelijk geraamde verbouwkosten worden eveneens veroorzaakt door prijsstijgingen op grondstoffen, materialen en arbeidsloon. We zien een landelijke trend als het gaat om prijsstijgingen in de bouw; we zien dat in de voorbije crisis het aantal en de omvang van aannemers en leveranciers is gekrompen, terwijl de vraag nu weer zeer sterk is toegenomen Het gevolg is een krapte in personeel en in productiecapaciteit. Er is minder concurrentie tussen bouwende partijen, maar ook tussen hun leveranciers, wat een prijsverhogend effect heeft. Aannemers hebben steeds weer nieuw werk nodig om hun omzet te halen, maar er blijft krapte aan personeel. De productiecapaciteit bij een aantal leveranciers is volgeboekt. Onderaannemers kunnen niet meer projecten aannemen. Levertijden lopen op. Hierdoor neemt het risico bij aannemers ook toe, wat wordt verwerkt in de aanneemsom.
Het uiteindelijke verbouwplan blijft overigens binnen de gestelde kaders van sober en doelmatig.

6. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Er is naar onze mening geen alternatief aanwezig voor de definitieve huisvesting van de Universiteit Maastricht in de binnenstad van Venlo. Medio 2016 hebben wij het pand Raad van Arbeid aan de Nassaustraat aangekocht met als doel het pand te renoveren en geschikt te maken voor het University College Venlo en de masteropleidingen van de Universiteit Maastricht (UM). Het is een feit dat het huidige pand van de UM aan de Deken van Oppensingel ontoereikend is voor de groei van de University College. De aankoop van de Raad van Arbeid maakt daarmee onderdeel uit van het 'pakket' aan gezamenlijke investeringen door de gemeente en provincie, zoals vastgelegd in het 'convenant stedelijke ontwikkeling van oktober 2016 -de zogenaamde 'Geurts-gelden'. Deze investeringen hebben als doel om het stedelijke centrum door te ontwikkelen naar een innovatieve en excellente stad. Dit past binnen de ambitie zoals uw raad dit heeft vastgelegd in de Strategische Visie 2030 en de Visie Stedelijk Centrum. De vestiging van de UM in de Raad van Arbeid betekent een belangrijke stap vooruit in de ontwikkeling van de Brightlands Campus Greenport Venlo. Tevens vindt hierdoor een langjarige invulling plaats van een beeldbepalend pand op een prominente locatie in de binnenstad.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De provincie Limburg en de Campus Greenport Venlo zijn bij de totstandkoming van dit voorstel betrokken.

8. Financiële paragraaf

De aan de aandeelhouder Venlo gevraagde extra investeringssubsidie van € 480.000,-- leidt tot een kapitaalslast van € 29.000,-- per jaar. De dekking hiervan kan budgettair plaatsvinden omdat dit gedekt kan worden uit het beschikbare budget “account Noord-Westhoek/Campus Greenport Venlo

9. Risicoparagraaf (welke risico’s spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	niet
Financiële risico’s en aspecten	wel
Inhuur externen / derden	niet
Economische risico’s	wel
Maatschappelijke risico’s	niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	niet
Afbreukrisico’s en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	niet
Overige strategische risico’s	Niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico’s)

- Financiële risico's en aspecten;

Bij elke financiering (verstrekken van Eigen Vermogen dan wel Vreemd Vermogen) hoort een risicoprofiel. Echter, dit betreffen gangbare en beheersbare risico's die zowel in onze ogen als in de ogen van de provincie en de BV zelf in voldoende mate zijn afgedekt door te komen tot een sluitende businesscase waarbij rekening is gehouden met reële uitgangspunten. Hiermee zijn ons inziens de risico's beheersbaar.

- Economische risico’s.

Er wordt een langjarig huurcontract afgesloten met de UM voor het gedeeltelijk huren van de RvA voor onderwijsdoeleinden. Indien de UM na afloop van die periode niet de huurovereenkomst wenst te continueren dat ontstaat er een potentieel risico op de vastgoedwaarde van de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo waarin Venlo een aandeelhoudersbelang heeft van 25 %. Dit risico lijkt ons echter zeer gering en aanvaardbaar omdat het een courant object is, gelegen in de binnenstad van Venlo. Het overige gedeelte van het pand dat verhuurd wordt voor (studenten)woningen kent naar de toekomst toe geen risico.

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico’s)

Niet van toepassing.

10. Vervolgprocedure voor de raad

Indien u instemt met dit voorstel zullen wij de subsidiebeschikking gaan opstellen. Wij zullen in de subsidiebeschikking onder andere de voorwaarde opnemen dat pas na het sluiten van een huurovereenkomst met de UM de subsidie zal worden verstrekt. Zodra de huurovereenkomst met de UM is gesloten zal de koopovereenkomst tussen gemeente Venlo en de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo kunnen worden geeffectueerd. Over het verloop van dit proces en met name de voortgang van de renovatie van de Raad van Arbeid, zullen wij uw nader infomeren.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Aanvullende subsidie verbouw pand Raad van Arbeid
raadsnummer 2018 42
raadsvergadering d.d. 27 juni 2018

team RGWBET
steller HE Pelser
doorkiesnummer +31 77 3596349
e-mail h.pelser@venlo.nl
datum 25 april 2018

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 15 mei 2018, registratienummer 1327159;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet ;

besluit(en) vast te stellen:

- Het verstrekken van een aanvullende investeringssubsidie van maximaal € 480.000,-- aan de BV Campus vastgoed Greenport Venlo ten behoeve van de bouwkundige aanpassingen van het pand Raad van Arbeid ten gunste van de Universiteit Maastricht
- De uit deze aanvullende investeringssubsidie voortvloeiende kapitaalslasten van € 29.000,-- dekken uit beschikbaar budget account Noord-Westhoek/Campus Greenport

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2018.

De griffier De voorzitter

Geert van Soest Antoin Scholten