

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Overname gebouw Raad van Arbeid
raadsnummer 2018 50
collegevergadering d.d. 22 augustus 2017
raadsvergadering d.d. 27 september 2017
fatale termijn
programma Ontwikkeling Centrumstad
portefeuillehouder S. Satijn

team READO
registratienummer 1199005
steller SA van Dellen
doorkiesnummer +31 77 3596937
e-mail s.vandellen@venlo.nl
datum 16 augustus 2017
bijlage(n) 2
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

- Het verstrekken van een investeringssubsidie van maximaal € 1.5 miljoen aan BV Campus Vastgoed Greenport Venlo.
- Het verstrekken van eigen vermogen en vreemd vermogen aan de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo ter aanvullende financiering van de businesscase Raad van Arbeid.
- In te stemmen met een budgettair neutrale begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

René van Loon

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Medio 2016 hebben wij het pand Raad van Arbeid aan de Nassaustraart 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). Bij de aankoop van het pand door de gemeente hebben Provincie en gemeente de intentie uitgesproken om het pand te zijner tijd onder te brengen in de vastgoedpoot van de Campus Greenport Venlo, samen met de Innovatoren (business) en Villa Flora (onderzoek en startups). Van belang is dat de overdracht vóór de renovatie plaatsvindt en dat de onrendabele top van € 3.5 miljoen is afgedekt. Middels het verstrekken van een investeringssubsidie van € 1.5 miljoen, het gemeentelijk deel van de onrendabele top, wordt hierin voorzien.

Tevens wordt een voorstel gedaan voor de financiering van het rendabele deel van de investering, door het verstrekken van eigen vermogen en vreemd vermogen aan de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo. Het verstrekken van de investeringssubsidie, het eigen vermogen en het vreemd vermogen zal middels een budgettair neutrale wijziging in de begroting verwerkt worden.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Businesscase RvA (ligt vertrouwelijk ter inzage bij griffie)	..
2.	Samenvatting businesscase (ligt vertrouwelijk ter inzage bij griffie)	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Aan uw Raad wordt gevraagd om de financiële randvoorwaarden, een investeringssubsidie en aanvullende financiering, vast te stellen om de overdracht van de Raad van Arbeid aan de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo mogelijk te maken.

2. **Relatie met programma**

Dit voorstel valt onder het programma Ontwikkeling Centrumstad en Onderwijs en Jeugd

3. **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.

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.

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

Het voorstel aan u betreft het vastleggen van de financiële randvoorwaarden om de overdracht van de Raad van Arbeid aan de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo mogelijk te maken. Indien de provincie eveneens instemt met 'haar' financiële randvoorwaarden en er met de UM overeenstemming wordt bereikt over de langjarige huur van het pand, kan de Raad van Arbeid ook daadwerkelijk worden overgedragen aan de Campus, het pand geschikt worden gemaakt voor onderwijsdoeleinden en, volgens huidige planning, per september 2018 in gebruik worden genomen.

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

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). De verwachting is dat het huidige pand aan de Deken van Oppensingel hiertoe ontoereikend zal zijn. 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 u 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.

Bij de aankoop van het pand door de gemeente hebben Provincie en gemeente de intentie uitgesproken om het pand te zijner tijd onder te brengen in de vastgoedpoot van de

Campus Greenport Venlo, samen met de Innovatoren (business) en Villa Flora (onderzoek en startups). Tijdens het vervlechtingproces, dat we met u in de tweede helft van 2016 doorlopen hebben, is deze intentie verder geconcretiseerd. In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, provincie en de Greenport Campus is daarover de volgende afspraak opgenomen: *“De Campus omvat zowel gronden als een aantal objecten/gebouwen. Een deel van de gronden die voorheen deel uitmaakten van Venlo Greenpark worden als Campus ontwikkeld. De Villa Flora en de Innovatoren worden als gebouwen van de Campus geëxploiteerd. Daarnaast kunnen Partijen besluiten nog andere gebouwen als onderdeel van de Campus te exploiteren, zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot het voormalige Raad van de Arbeid-gebouw in Venlo.”*

Ook statutair is in de algemene doelomschrijving van de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo voldoende ruimte om gebouwen te realiseren en exploiteren.

Afgelopen maanden is samen met de provincie en Greenport Venlo aan bovenstaand voornemen gewerkt en dan vooral ten aanzien van het moment waarop, en de condities waaronder, de overdracht van het pand van de gemeente naar Greenport Venlo zou moeten plaatsvinden.

Van belang is dat de overdracht vóór de renovatie plaatsvindt omdat de overdrachtsbelasting wordt berekend over de marktwaarde; deze is na verbouwing hoger dan ervoor. Een ander argument dat pleit voor overdracht vóór renovatie is het project te laten uitvoeren door de partij die ook de eigenaar/beheerder wordt.

Een belangrijke financiële voorwaarde voor de overname voor Greenport Venlo is het zicht op een haalbare businesscase. De businesscase gaat uit van verbouwing en verhuur van de begane grond aan de UM en verbouwing van de 1^e en 2^e verdieping tot studentenkamers en studio's. De businesscase gaat uit van een (voorcalculatorisch) tekort – de onrendabele top – van circa € 3.5 miljoen. De reden hiervan is dat het bestaande gebouw niet geschikt is 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 we het gebouw aan de campus verkopen 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). Openbaar onderwijs wordt op grond van de staatssteunregels niet als een economische activiteit gezien, zodat het verstrekken van deze subsidie niet tot verboden staatssteun leidt.

Parallel aan dit voorstel zal Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten voorstellen om het onrendabele gedeelte dat voor rekening komt van de provincie, ad € 2.0 miljoen, eveneens middels een investeringssubsidie te verstrekken. Naast deze investeringssubsidie zal nog het rendabele deel van de investering in het pand gefinancierd moeten worden. Zie hiervoor de financiële paragraaf.

Indien u instemt met het verstrekken van een investeringssubsidie ad € 1.5 miljoen, het verstrekken van eigen en vreemd vermogen en onder voorwaarde dat de provincie

eveneens instemt met 'haar' financiële randvoorwaarden wordt het proces verder vervolgd. Dit betekent het afronden van de onderhandelingen met de UM en het verder voorbereiden van de verbouwing. De ambitie is dat het gebouw voor de start het nieuwe collegejaar 2018/2019 in september 2018 gebruiksklaar is. Deze deadline is ambitieus maar lijkt haalbaar mits er verder geen vertragingen ontstaan. Bij het voorbereiden van de verbouwing zullen wij, zowel vanuit onze aandeelhoudersrol als vanuit onze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, aandringen op het toepassen van zo maximaal mogelijke duurzaamheidsmaatregelen en de C2C-principes.

Middels de vestiging van de UM in de Raad van Arbeid aan de Campus komen de ambities 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.

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.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

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

7. Financiële paragraaf

Zoals hierboven aangegeven sluit de businesscase met een onrendabele top van € 3,5 miljoen. Overeenkomstig de afspraken in het Convenant Stedelijke Ontwikkeling is het voorstel om deze onrendabele top af te dekken met een investeringssubsidie van maximaal € 3,5 miljoen met de verdeling gemeente Venlo € 1,5 miljoen en de provincie € 2,0 miljoen.

De investeringsbijdrage van de gemeente kan nagenoeg geheel gedekt worden uit de vrijkomende middelen uit de verkoop van het pand aan de Campus BV.

Naast deze investeringssubsidie zal nog het rendabele deel van de investering in het pand gefinancierd moeten worden. Overeenkomstig de financiering bij de vervlechting wordt ook hier gekozen voor gezamenlijke financiering met de provincie. Omwille van aanbesteding van de renovatiewerkzaamheden is de gehele businesscase vertrouwelijk. De businesscase en de omvang van het financieringsdeel ligt voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Voor de financiering wordt voorgesteld om de volgende verdeling te hanteren:

	Eigen vermogen 50%	Vreemd vermogen 50%
Provincie	76%	50%
Gemeente Venlo	24%	50%

Toelichting:

- Overeenkomstig de financieringsmethodiek van de vervlechting wordt uitgegaan van 100% publieke financiering. Wel wordt nog onderzocht of bancaire financiering voordelen kan opleveren.

- Verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen van 50%-50% is de meest optimale verdeling.
- Te verstrekken eigen vermogen geschiedt in de aandeelhoudersverhouding 76-24.
- In de businesscase is uitgegaan van een rendement op het eigen vermogen van 4,4%. Deze vergoeding kan echter - zeker in de eerste jaren - nog niet uitgekeerd worden.
- Het vreemd vermogen wordt uit hoofde van de publieke taak als lening verstrekt onder hypothecaire zekerheid tegen een rentevergoeding van 3.6%. In het rentepercentage is rekening gehouden met een risico-opslag zodat de lening marktconform en staatssteunproof is. De schuldpositie van de gemeente Venlo verschaft ruimte om de lening te verstrekken. Het effect van het verstrekken van de lening op de schuldpositie is < 1% en past binnen de streefnormen omtrent de schuldquotes.

Dekking van de gemeentelijke kapitaallasten van bovenstaande financiering geschiedt voor een groot deel middels de rentevergoeding van 3.6% over het vreemd vermogen. Ontbrekende dekking bij zowel de kapitaallasten van de investeringssubsidie als de rentelasten van het te verstrekken eigen vermogen van in totaal € 16.000,- (structureel) is gevonden in de beleidsmiddelen Kennisinfrastuur. Het verstrekken van de investeringssubsidie, het eigen vermogen en het vreemd vermogen zal middels een budgettaire neutrale wijziging in de begroting verwerkt worden.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico

Wel of niet

Juridische aspecten en wettelijk kader

Financiële risico's en aspecten

+

Economische risico's

Maatschappelijke risico's

Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade

Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)

Overige strategische risico's

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.

9. Vervolprocedure 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 zullen wij u hierover, en over de voortgang van de renovatie van de Raad van Arbeid, nader informeren.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Overname gebouw Raad van Arbeid
raadsnummer 2018 50
raadsvergadering d.d. 27 september 2017

team READO
steller SA van Dellen
doorkiesnummer +31 77 3596937
e-mail s.vandellen@venlo.nl
datum 16 augustus 2017

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 augustus 2017, registratienummer 1199005;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op artikel ;
gezien het advies van ;
overwegende dat ;

besluit(en) vast te stellen:

- Het verstrekken van een investeringssubsidie van maximaal € 1.5 miljoen aan BV Campus Vastgoed Greenport Venlo.
- Het verstrekken van eigen vermogen en vreemd vermogen aan de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo ter aanvullende financiering van de business-case Raad van Arbeid.
- In te stemmen met een budgettair neutrale begrotingswijziging.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 september 2017.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten