



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2023 19  
collegevergadering d.d. 7 maart 2023  
programma Welvarend Venlo  
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 1934416  
team RGVASG  
steller F. Arts  
doorkiesnummer +31 77 3596491  
e-mail f.arts@venlo.nl  
datum 27 februari 2023  
bijlage(n) nvt  
datum verzonden **13 MAART 2023**

### Onderwerp

Terugkoppeling Aandeelhoudersvergadering BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo d.d. 14 december 2022 en Aandeelhoudersvergadering BV Campus Vastgoed d.d. 21 december 2022.

### Kennisnemen van

In deze raadsinformatiebrief informeren wij uw raad over de op 14 december 2022 gehouden Aandeelhoudersvergadering van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de op 21 december 2022 gehouden Aandeelhoudersvergadering van de BV Campus Vastgoed.

### Aanleiding

Op 14 en 21 december 2022 hebben de Aandeelhoudersvergaderingen van respectievelijk de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo plaatsgevonden. De gemeente Venlo is (als enig aandeelhouder van de BV Deelnemingen Greenport gemeente Venlo) mede-aandeelhouder van de beide BV's. In deze Raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de meest relevante zaken die aan de orde zijn geweest of waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden tijdens de aandeelhoudersvergaderingen.

**Kernboodschap** Begroting 2023 & Meerjarenraming 2023-2027/2034 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo Op 14 december 2022 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo plaatsgevonden. Tijdens deze vergadering is een besluit genomen over de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2024 - 2027/2034 van de BV.

### *Actualisatie eindwaarde bedrijfsexploitatie*

De eindwaarde van bedrijfsexploitatie sluit in deze begroting naar verwachting op € 63,5 miljoen positief. Een positief verschil van € 7,7 miljoen ten opzichte van de vorige begroting. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door:

- Grondexploitatie/financiering + € 6,3 miljoen
- exploitatie parkmanagement/Veilig Venlo - € 0,7 miljoen
- niet naar grondexploitatie doorbelaste organisatiekosten - € 1,1 miljoen

## Raadsinformatiebrief

- uitgifte in erfpacht, incl. Parc Zaarderheiken + € 0,2 miljoen
- resultaat op deelnemingen (Californie, Etriplus, Windpark, WILG) - € 0,3 miljoen
- financiering + € 2,5 miljoen
- vennootschapsbelasting + € 0,7 miljoen

Van deze € 63,5 miljoen wordt naar verwachting tijdens de exploitatieperiode € 16,7 miljoen aan dividend uitgekeerd. Hierna resteert een nog niet verdeeld resultaat voor de aandeelhouders van € 46,7 miljoen (vorige begroting € 39,1 miljoen).

### *Actualisatie grondexploitatie*

De verwachting is dat ultimo 2022 82% van de kosten van de grondexploitatie zijn gerealiseerd en 61% van de opbrengsten. De gerealiseerde kosten bedragen € 480 miljoen terwijl de gerealiseerde opbrengsten € 414 miljoen bedragen. De nog te realiseren omzet uit de klavers 5, 7, 11 en 14 zal tot een positief resultaat van € 94 miljoen voor de BV Ontwikkelbedrijf (moeten) gaan leiden.

### *Klaver 7*

Over de ontwikkeling van klaver 7 is geconstateerd dat in de grondexploitatie uit gegaan kan blijven worden van het zogenaamde basisscenario met een diverse verkaveling en robuuste verkeersontsluiting.

### *Klaver 15*

Ten aanzien van de positie in Venray is aangegeven dat wanneer gemeente en Ontwikkelbedrijf samen verder gaan in een bedrijfsterreinontwikkeling er sprake zal moeten zijn van een zekere mate van planologische zekerheid en uitvoerbaarheid, en een financiële meerwaarde voor het Ontwikkelbedrijf.

### *Achtergrond Klaver 15:*

*In maart 2021 heeft de gemeenteraad van Venray een weigeringsbesluit genomen ten aanzien van het bestemmingsplan de Spurkt. Er bestonden vraagtekens ten aanzien van de al dan niet aanwezige markt vraag, geschiktheid van de locatie, de omvang van het terrein en de verkaveling. Gelet op bovenstaande en om richting te kunnen geven aan een vervolg, is door een extern bureau een onderzoek uitgevoerd naar de marktbehoefte voor bedrijventerreinen in Venray. Mede naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek is Venray in het voorjaar gestart met het bepalen van scenario's voor het vervolg. Welke locaties zijn onder voorwaarden in beeld, op welke wijze vindt de ontwikkeling plaats (al dan niet in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf) en welke consequentie heeft de keuze voor het een of het ander in financiële en juridische zin. Op 29 november 2022 heeft een raadsbijeenkomst in Venray plaatsgevonden waarin de raad is geïnformeerd over de uitkomsten van de locatie onderzoeken. De eerste stappen richting gemeenteraad en besluitvorming hierover in Venray zijn hiermee gezet. Dit proces vindt plaats in afstemming met het Ontwikkelbedrijf.*

### *Landschapsplan*

Er wordt nu fors ingezet wordt op het bereiken van resultaten in het Dal van de Grootte Molenbeek, de zogenaamde westelijke staander van het Landschapsplan. Om kansen te benutten worden hiervoor soms meer middelen uit het budget voor het Landschapsplan ingezet dan standaard in de grondexploitatie is voorzien. Dat kan er in de toekomst toe leiden dat in de grondexploitatie de kosten voor verwerving hoger zullen uitvallen dan waarmee nu is gerekend.

### *Onzekerheid*

De voorspelbaarheid van de omzetten is lastiger geworden door de bijzondere economische omstandigheden. Door deze omstandigheden zijn ook de onzekerheden toegenomen. In de kwartaalrapportages worden prognoses gemaakt en afwijkingen toegelicht.

### *Liquiditeit*

In samenhang met de hiervoor genoemde omstandigheden en onzekerheden is er op dit moment geen ruimte voor vervroegde aflossing van de lening of agio uitkering.

### Begroting 2023 en meerjarenraming 2024-2027 BV Campus Vastgoed

Op 21 december 2022 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van BV Campus Vastgoed Greenport Venlo plaatsgevonden. Tijdens deze vergadering is een besluit genomen over de begroting van 2023 en de meerjarenbegroting 2024 - 2027.

De nu voorliggende begroting laat een nadelige ontwikkeling zien van € 0,6 miljoen eind 2029 ten opzichte van de begroting van vorig jaar, en een opgebouwde buffer van ruim € 3,3 miljoen per eind 2029 in plaats van € 3,9 miljoen. Deze buffer wordt overigens niet op voorhand afgeroepen door de BV maar pas uitgekeerd door de aandeelhouders wanneer deze ook daadwerkelijk nodig blijkt te zijn.

De begroting 2023 laat verder zien dat de voorgestelde additionele financiering voor BV Campus Vastgoed zoals opgenomen in het financieringsarrangement van de aandeelhouders toereikend is, maar toont tevens aan dat er nog onzekerheden zijn.

In de aandeelhoudersvergadering van december is daarom het volgende besloten:

- Een vastgoeddeskundige wordt aangesteld met ervaring op zowel strategisch als tactisch niveau;
- De vastgoeddeskundige wordt toegevoegd aan de directie van BV Campus Vastgoed en benoemd door de aandeelhouders;
- In de RvC zal een lid met vastgoedexpertise worden aangetrokken (geen uitbreiding, invulling bij eerst volgende wisseling);
- In de begroting 2023 zijn taakstellingen opgenomen die vertaald moeten worden naar mogelijke maatregelen en specifieke besparingsmogelijkheden;
- De middelen uit het door de aandeelhouders beschikbaar gestelde financieel arrangement worden op afroep en alleen na instemming van de aandeelhouders beschikbaar gesteld in kleine tranches;
- Er is maandelijks overleg op directieniveau tussen de vennootschap en de aandeelhouders over de voortgang.

Met deze maatregelen wordt het toezicht op de organisatie verscherpt, de vereiste expertise aan de vennootschap toegevoegd en ondersteunen de aandeelhouders actief de vennootschap in het realiseren van een stabiele vastgoedsituatie om zo een stevige basis te bieden voor de ontwikkeling van de Brightlands Campus Greenport Venlo.

Tenslotte kunnen wij u mededelen dat Provinciale Staten op 10 februari hebben besloten tot het beschikbaar stellen van de benodigde financiering voor de BV Campus Vastgoed. Met dit besluit is de meerjarige financiering voor de campusontwikkeling geborgd.

## Raadsinformatiebrief

### Communicatie

N.v.t.

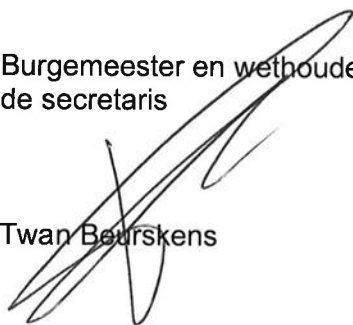
### Vervolgprocedure raad

Wij informeren uw raad periodiek over de ontwikkelingen en de voortgang van de zogenaamde Verbonden Partijen.

Kwartaalrapportages BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en BV Campus Vastgoed  
De kwartaalrapportages van beide entiteiten zijn op de site van de Samenwerkingswijzer Venlo geplaatst (zie: [www.venlo.samenwerkingswijzer.nl](http://www.venlo.samenwerkingswijzer.nl): 'dashboard samenwerking').


Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen -