



Jaarverslag en jaarrekening 2016

Venlo GreenPark

(bedrijvenschap BusinessPark Venlo)

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 maart 2017

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Jaarverslag	3
2.1	Programmaverantwoording	3
2.1.1	Realisatie doelstellingen / vervlechting.....	3
2.1.2	Overzicht algemene dekkingsmiddelen en de post onvoorzien	5
2.2	Paragrafen	5
2.2.1	Weerstandvermogen	5
2.2.1.1	Weerstandcapaciteit	6
2.2.1.2	Risico's	6
2.2.2	Financiering	6
2.2.3	Bedrijfsvoering	8
2.2.4	Grondbeleid.....	8
2.2.5	Rechtmatigheid	9
3.	Jaarrekening	9
3.1	Balans	10
3.2	Toelichting op de balans	11
3.3	Overzicht van baten en lasten	13
3.4	Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	14

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken 2016 van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap BusinessPark Venlo, ook wel genoemd Venlo GreenPark. De jaarstukken zijn opgesteld op basis van de voorgeschreven verslaggevingsvoorschriften (het Besluit Begroting en Verantwoording – afgekort BBV) voor provincies, gemeenten en gemeenschappelijke regelingen. Dit document bestaat derhalve uit een jaarverslag en een jaarrekening.

Het jaar 2016 heeft voor Venlo GreenPark in het teken gestaan van de vervlechting in Greenport Venlo. Deze vervlechting is nader toegelicht in hoofdstuk 2.1.1. In de tweede helft van december 2016 hebben de raden van de deelnemende gemeenten in Venlo GreenPark besloten tot opheffing van de gemeenschappelijke regeling. Dit betekent dat de voorliggende jaarstukken de laatste zullen zijn van Venlo GreenPark. Vanaf 2017 zullen de nieuwe werkorganisaties het stokje van Venlo GreenPark overnemen. Wij hebben het volste vertrouwen in de succesvolle doorontwikkeling van het Greenport Venlo gebied.

Wij danken alle medewerkers van de deelnemende gemeenten voor hun bijdragen in de ontwikkeling van Venlo GreenPark.

2. Jaarverslag

Het jaarverslag bestaat uit de programmaverantwoording en de paragrafen.

2.1 Programmaverantwoording

Volgens het BBV bestaat de programmaverantwoording ten minste uit de verantwoording over de realisatie van de programma's en het overzicht algemene dekkingsmiddelen. Daarnaast moet inzicht worden gegeven in het gebruik van het geraamde bedrag voor onvoorzien.

2.1.1 Realisatie doelstellingen / vervlechting

Het Businesspark Venlo GreenPark is door de vijf deelnemende gemeenten (Venlo, Venray, Horst aan de Maas, Peel en Maas en Gennep) in samenwerking met de Regio Venlo Floriade 2012 B.V. ingericht als kennislandschap en werklandschap van de toekomst met een hoog ambitieniveau. Venlo GreenPark ligt in het hart van Greenport Venlo en is de afgelopen jaren bezig geweest met het ontwikkelen van een bijzonder, en voor de regio uniek werk- en kennismilieu, dat inspeelt op de nieuwste ontwikkelingen. Het functionele concept van Venlo GreenPark heeft tot doel het bieden van een ideale werkomgeving en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit met een duurzame inrichting en gebruik. De belangrijkste doelgroepen voor Venlo GreenPark zijn bedrijven die een hoog of hoger kwaliteitsniveau zoeken. Hiermee wordt vooral ingezet op kennisintensieve bedrijvigheid, zoals de agro-food sector. Ook is Venlo GreenPark ingericht voor de huisvesting aan kennisinstellingen die willen opereren op het snijvlak onderwijs-bedrijfsleven.

In oktober 2014 heeft de Provincie Limburg haar ambities met betrekking tot de ontwikkeling van Greenport Venlo vastgelegd in het plan van aanpak programma Greenport Venlo. Het plan van aanpak van dit programma kent drie programmalijnen, die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en waar de komende tien jaar in geïnvesteerd zal worden. De programmalijnen betreffen:

1. Een aantrekkelijk en wervend werklandschap.
2. Een toegesneden kennislandschap.
3. Infrastructuur en faciliteiten.

In de eerste helft van 2015 hebben de vijf betrokken regiogemeenten (i.c. de deelnemende gemeente in Venlo GreenPark) met de Provincie Limburg gesproken over de uitwerking van de programmalijnen en de vervlechting van de (grond-)exploitaties (DCGV, TPN, VGP, Villa Flora en Innovatoren). De uitkomsten van deze gesprekken zijn vastgelegd in een principe-akkoord. Het principe-akkoord gaat uit van één nieuw ontwikkelbedrijf met aan de ene kant een BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (deelnemers zijn de gemeenten Horst aan de Maas, Venlo, Venray en de Provincie Limburg) en aan de andere kant een BV Campus Vastgoed Greenport Venlo (deelnemers zijn de gemeente Venlo en de Provincie Limburg). De gemeenten Gennep en Peel en Maas hebben besloten om geen deel uit te

maken van het nieuwe samenwerkingsverband en treden daarmee uit. De raden van de deelnemende gemeenten hebben halverwege 2016 ingestemd met dit principe-akkoord. In de tweede helft van 2016 is het principe-akkoord verder uitgewerkt en heeft een due diligence onderzoek (boekenonderzoek) plaatsgevonden. De uitkomsten van dit proces zijn vastgelegd in een definitief akkoord dat is uitgewerkt in de Raamovereenkomst Vervlechting Greenport Venlo en samenwerkingsovereenkomsten voor het werklandschap en de campus Greenport Venlo. Deze overeenkomsten zijn in december behandeld in de raden van de vijf regiogemeenten. De raden hebben unaniem ingestemd met het definitieve akkoord en de opheffing van Venlo GreenPark. In de eerste helft van 2017 zal de opheffing van Venlo GreenPark worden gerealiseerd.

Resultaten 2016

In tegenstelling tot een gemeentelijke programmaverantwoording die meerdere programma's kent, is de programmaverantwoording van Venlo GreenPark opgebouwd uit één programma. De basis voor dit programma is vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling en luidt als volgt: "Het bedrijfenschap heeft tot taak het Businesspark Venlo aan te leggen en te exploiteren, waaronder alles begrepen wat met deze aanleg en exploitatie samenhangt".

De doelstellingen van het programma worden normaliter uitgewerkt in de programmabegroting. Voor het jaar 2016 is enkel een financiële (werk)begroting opgesteld. Een beleidmatige begroting is niet opgesteld als gevolg van het vervlechtingproces. Een nadere toelichting hieromtrent is opgenomen in het begrotingsdocument en de bijbehorende adviesnota.

De activiteiten in 2016 bestonden, naast de voorbereiding voor de vervlechting, uit:

- acquisitie;
- tijdelijke exploitatie van het bedrijvenpark;
- beheer en onderhoud.

➤ Acquisitie

De basisactiviteiten voor de acquisitie voor het werklandschap zijn opgedragen aan de organisatie van DCGV. Aanvullend en in samenwerking met DCGV zijn door Venlo GreenPark acquisitie-activiteiten verricht. In 2016 hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse leads. Dit heeft ertoe geleid dat in november 2016 bekend is gemaakt dat Delta Star zich op Venlo GreenPark zal vestigen. Venlo GreenPark is zéér verheugd met de komst van Delta Star aangezien de activiteiten van deze onderneming uitstekend passen in het Campus-concept. De activiteiten zullen plaatsvinden vanuit een nieuw pand naast de Villa Flora. De gesprekken met de overige leads zullen in 2017 worden voortgezet door de nieuwe werkorganisaties.

➤ Tijdelijke exploitatie van het bedrijvenpark

Vanaf 2014 verhuurt Venlo GreenPark diverse voormalige Floriade paviljoens evenals de St. Jans Boerderij. Ook is een deel van het terrein verhuurd aan een ondernemer voor de exploitatie van een 18 holes voetgolfbaan. Per november 2016 wordt de directieket verhuurd aan de Reclassering Nederland. Daarnaast worden regelmatig evenementen op het terrein georganiseerd om zodoende de aandacht op het terrein te blijven vestigen. Voorbeelden van dergelijke evenementen zijn dance festival "Ruis", het "Weekend van de Tuin", het "Weekend van de Smaak", concerten van "Herberg de Troost" en "112 on Wheels".

In de Villa Flora zijn de eerste ontwikkelingen gestart die een bijdrage leveren aan de invulling van het kennislandschap en campus. Dit betreft het "Co-creation lab" en "Bright labs". Tevens gaat UM invulling geven aan een lab concept.

➤ Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de terreinen wordt voor een belangrijk deel gerealiseerd middels het project "Venlo GreenPark: De Greenport Hub naar werk". In samenwerking met het Citaverde College, de gemeente Venlo, de gemeente Horst aan de Maas, de gemeente Venray, de WSW bedrijven en de regionale werkpleinen is gewerkt aan een project om vanuit Venlo GreenPark

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoelinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 maart 2017

mensen uit de doelgroep WSW en werkpleinen op te vangen en te begeleiden naar werkervaring in de groenvoorziening, het groenonderhoud en de land- en tuinbouw. Het bestek voor het groenonderhoud van Venlo GreenPark is volledig afgestemd op deze doelstelling (begeleiding en kennisoverdracht naar de deelnemende doelgroep). De 10e greenport HUB groep is eind november van start gegaan en deze is uitgebreid met statushouders. Inmiddels hebben ruim 90 personen deelgenomen aan de HUB. Hiervan zijn of worden 51 mensen geplaatst bij een werkgever. Het onderhoud van het terrein loopt in de pas met het bestek.

Ook is in 2016 de samenwerking met Reclassering Nederland verder geïntensiveerd. De reclassering levert eveneens een belangrijke bijdrage aan het onderhoud van de terreinen.

Gerealiseerde baten en lasten

Onderstaand volgt een samenvatting van de werkelijke baten en lasten versus de (gewijzigde) begroting. Voor een meer gedetailleerd overzicht van de exploitatie wordt verwezen naar het overzicht van baten en lasten (hoofdstuk 3.3).

	Realisatie 2016	Begroting 2016
Totaal lasten	€ 1.396.100	€ 2.818.739
Totaal baten	€ 181.900	€ 5.243.230
Mutatie boekwaarde	€ 1.214.200	€ -2.424.491

2.1.2 Overzicht algemene dekkingsmiddelen en de post onvoorzien

Algemene dekkingsmiddelen zijn inkomsten zonder vooraf bepaald bestedingsdoel die vrij kunnen worden besteed. Gelet op de aard van de activiteiten van Venlo GreenPark worden alle inkomsten aangewend voor de aanleg en de exploitatie van het bedrijventerrein. Derhalve zijn geen algemene dekkingsmiddelen aanwezig.

2.2 Paragrafen

In de paragrafen worden onderwerpen van belang voor het inzicht in de financiële positie behandeld. Het BBV schrijft voor dat zeven verplichte paragrafen opgenomen moeten worden in het jaarverslag. Van deze paragrafen zijn er drie niet van toepassing voor Venlo GreenPark, te weten: lokale heffingen, onderhoud kapitaalgoederen en verbonden partijen.

De hierna volgende paragrafen zijn wel voor Venlo GreenPark van toepassing en zijn onderstaand verder uitgewerkt.

1. Weerstandsvermogen.
2. Financiering.
3. Bedrijfsvoering.
4. Grondbeleid.

Aanvullend is een afzonderlijke paragraaf rechtmatigheid opgenomen.

2.2.1 Weerstandsvermogen

Onder het begrip weerstandsvermogen wordt verstaan het vermogen van Venlo GreenPark om niet-structurele financiële risico's op te kunnen vangen, zodat de grondexploitatie toch onverkort kan worden uitgevoerd.

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen:

- de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen waarover Venlo GreenPark beschikt/kan beschikken om niet begrote kosten te dekken en anderzijds,
- de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen voor zijn afgesloten.

Het weerstandsvermogen is belangrijk als buffer voor tegenvallers.

2.2.1.1 Weerstandscapaciteit

Aangezien Venlo GreenPark niet beschikt over reserves zullen onverwachte tegenvallers voor zoveel als mogelijk opgevangen moeten worden binnen de grondexploitatie. De vijf deelnemende gemeenten in Venlo GreenPark staan gezamenlijk garant voor het financiële exploitatieresultaat. De risicoverdeling is gebaseerd op het inwoneraantal van de deelnemende gemeenten in het jaar 2004 volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De risicoverdeling ziet er als volgt uit:

Gemeente	Risicoverdeling
Gennep	8,5%
Horst aan de Maas	14,7%
Peel en Maas	10,0%
Venlo	46,9%
Venray	19,9%

2.2.1.2 Risico's

De deelnemende gemeenten hebben in december 2016 besloten tot opheffing van Venlo GreenPark. Op basis van de gemeenschappelijke regeling zal een eindafrekening worden opgesteld. Gelet op het besluit tot opheffing zijn er geen verdere risico's aan de orde.

2.2.2 Financiering

Het financieringsbeleid is erop gericht binnen de financiële mogelijkheden van Venlo GreenPark een zo optimaal mogelijk rendement te verkrijgen dan wel de lasten zoveel mogelijk te reduceren. Hierbij moeten de risico's zo goed als mogelijk worden beheerst.

De belangrijkste algemene doelstellingen van het financieringsbeleid zijn:

1. Het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten tegen acceptabele condities.
2. Het vermijden van ongewenste financiële risico's zoals renterisico's, koersrisico's, kredietrisico's en liquiditeitsrisico's.
3. Het realiseren van een flexibele en controleerbare kasstromen in de organisatie.

De beleidsmatige infrastructuur voor het uitvoeren van de treasuryfunctie zijn vastgelegd in het Treasurystatuut.

Per 31 december 2016 is er voor een totaalbedrag van € 20 miljoen aan langlopende leningen afgesloten bij de BNG. Daarnaast is per voornoemde datum een (kortlopende) kasgeldlening afgesloten voor een bedrag van € 32 miljoen. Tevens maakt Venlo GreenPark gebruik van een rekening-courantfaciliteit bij de BNG. Deze rekening-courantfaciliteit is gelimiteerd tot een bedrag van € 20 miljoen. Per 31 december 2016 bedroeg het debetsaldo van deze rekening-courant circa € 2,1 miljoen. Voor een nadere toelichting bij de leningenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting bij de balans.

Op grond van de Wet Fido (Financiering Decentrale Overheden) dient in de onderhavige paragraaf inzicht te worden verschaft in de renterisiconorm en de kasgeldlimiet.

Kasgeldlimiet

Ter beperking van het renterisico op schulden met een looptijd korter dan 1 jaar heeft de wetgever de kasgeldlimiet vastgesteld. Zo wordt voorkomen, dat fluctuaties van de korte rente direct een grote impact hebben op de rentelasten tijdens het boekjaar. De totale netto-vlottende schuld mag maximaal 8,2% van het totaal van de lasten van de begroting zijn. Als het liquiditeitstekort een structureel karakter draagt, moet er een langlopende geldlening op de kapitaalmarkt worden aangetrokken.

De berekening van de kasgeldlimiet voor 2016 ziet er als volgt uit:

Kasgeldlimiet		2016
1	Begrotingstotaal	€ 2.818.739
2	Percentage kasgeldlimiet	8,2%
3	Kasgeldlimiet	€ 231.100

Venlo GreenPark voldoet momenteel niet aan de kasgeldlimiet. Het totaal van de kortlopende kasgeldleningen bedraagt € 32.000.000 (exclusief debetsaldo rekening-courantfaciliteit BNG) waardoor ruimschoots de kasgeldlimiet is overschreden. Deze overschrijding kon alleen ongedaan worden gemaakt c.q. worden voorkomen door vrijwel alle kortlopende leningen en andere kortlopende middelen zoveel als mogelijk in langlopende leningen om te zetten. Gelet op het vervlechtingsproces is in overleg met de deelnemende gemeenten besloten om geen nieuwe langlopende leningen aan te gaan. De provincie is hiervan in kennis gesteld. Het voordeel van de financiering met kasgeldleningen is daarnaast dat de rentelasten beperkt konden worden. Dit heeft geleid tot een positief renteresultaat ten opzichte van de begroting van € 877.000.

Renterisiconorm

Het renterisico op de vaste schuld wordt berekend door te bepalen welk deel van de langlopende leningen in enig jaar moet worden geherfinancierd. De wet stelt criteria voor de berekening van het risico op de vaste schulden, zoals deze zijn vastgelegd in de renterisiconormdefinitie. Door middel van deze norm wordt een kader gesteld waarmee een zodanige opbouw van de langlopende leningen wordt bereikt, dat het renterisico uit hoofde van renteaanpassing en herfinanciering van leningen in voldoende mate wordt beperkt.

Renterisiconorm		2016
1	Begrotingstotaal (na wijziging)	€ 2.818.739
2	Percentage renterisiconorm	20%
3	Renterisiconorm (1*2)	€ 563.748
4	Aflossingen	€ 0
5	Renteherzieningen	€ 0
6	Ruimte onder renterisiconorm (3-4-5)	€ 563.748

Uit de bovenstaande opstelling blijkt dat in 2016 de renterisiconorm niet is overschreden.

2.2.3 Bedrijfsvoering

Het bedrijfsvaarschap heeft een Algemeen Bestuur (AB) en een Dagelijks Bestuur (DB). De tien leden van het AB zijn afkomstig uit de colleges van Burgemeester & Wethouders van de gemeenten Venlo, Venray, Peel en Maas, Horst aan de Maas en Gennep. Per gemeente zijn twee collegeleden aangewezen door de betreffende gemeenteraad. Vijf leden uit het AB vormen samen het DB. Hierbij is elke deelnemende gemeente met één lid vertegenwoordigd.

Conform de gemeenschappelijke regeling worden de voorzitter en de secretaris benoemd door het AB. De voorzitter werkt voor zowel het AB als het DB en is lid van het college van B&W van de grondgebiedgemeente (Venlo), terwijl de secretaris, die ook voor zowel het AB als het DB werkt, wordt voorgedragen door de grondgebiedgemeente (Venlo).

De directeur en de controller worden beide op voordracht van de grondgebiedgemeente (Venlo) benoemd door het DB. Tevens kan het DB indien gewenst binnen het daartoe vastgestelde budget ondersteunend personeel aanstellen.

De formatie van Venlo GreenPark zoals formeel vastgesteld, omvat 4,6 fte. Daarvan werd per ultimo 2016 2,0 fte ingevuld. De huidige bezetting is afgestemd op de intensiteit van de bedrijfsvoering van Venlo GreenPark.

2.2.4 Grondbeleid

Het plangebied Venlo GreenPark bestaat uit twee deelgebieden. Binnen deze deelgebieden wordt de acquisitie afgestemd op specifieke doelgroepen. Deze deelgebieden zijn:

- Het hoogwaardige kennislandschap als onderdeel van de toekomstige Agrofood campus Greenport Venlo. De belangrijkste doelgroepen voor dit deelgebied zijn innovatieve bedrijven, kennisinstellingen en bedrijven die een hoog kennis- en kwaliteitsniveau zoeken. Vooral kennisintensieve bedrijven in de agrofood sector en de logistiek vormen een belangrijke doelgroep. Als eerste concrete invulling van dit ambitieniveau zijn ten tijde van de Floriade twee ambitieuze gebouwen gerealiseerd, de Innovatoren als poortgebouw voor de Floriade/Venlo GreenPark en de Villa Flora. De Innovatoren met kantoren en atrium wordt het centrale hart van de Agrofood campus.
- Het werklandschap waarin vraaggestuurd kan worden ontwikkeld. Dit gebied bestaat uit een meer "traditionele" verkaveling. Hier wordt ruimte geboden aan kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven met een gemengd karakter. Echter ook hier wordt een groene uitstraling nagestreefd.

In de raadsvergaderingen van november en december 2016 hebben de deelnemende gemeenten ingestemd met de verkoop en ontmanteling c.q. liquidatie van de gemeenschappelijke regeling bedrijfsvaarschap BusinessPark Venlo. Deze instemming hangt samen met het definitieve akkoord, dat tot stand is gekomen tussen de gemeenten en de Provincie Limburg.

Als onderdeel van dit akkoord wordt de boedel van de gemeenschappelijke regeling deels verkocht aan de nieuw op te richten entiteit BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en deels aan de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo. De bestaande aandelen van de gemeenten in andere grondexploitaties, te weten DCGV en TPN alsmede belangen in Villa Flora worden eveneens ingebracht in c.q. verkocht aan deze entiteiten.

Alle balansposities, waaronder het onderhanden werk en de schuldposities, worden overgenomen door de nieuwe entiteiten. De volledige uitwerking van de transactie heeft plaatsgevonden voor het vaststellen van deze jaarrekening en wel op 1 februari 2017.

De totale koopsom is bepaald door waardering van de diverse grondexploitaties op basis van generieke, gelijkkluidende parameters voor alle grondexploitaties gezamenlijk. Op deze manier is ook een koopsom bepaald voor Venlo GreenPark (ad € 23.745.000). Het verschil tussen de huidige balanswaarde van de grondexploitatie en de bepaalde koopsom worden dan ook met de koper verrekend bij de uiteindelijke transactie. Verrekeningen tussen verkopende en kopende partijen hebben plaatsgevonden bij de transactie van 1 februari jongstleden.

Als gevolg van het definitieve akkoord hebben de deelnemende gemeenten geen individuele schuldverhouding met Venlo GreenPark op 31 december 2016. In de balans zijn dan ook geen

vorderingen opgenomen op deelnemende gemeenten. Met de afwikkeling op 1 februari jongstleden heeft de koper (BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo) overigens evenmin vorderingen openstaan op de deelnemende gemeenten in de gemeenschappelijke regeling.

2.2.5 Rechtmatigheid

De eisen met betrekking tot het rechtmatig handelen en het afleggen van verantwoording hierover voor gemeenten, provincies en gemeenschappelijke regelingen zijn als gevolg van calamiteiten aangescherpt. Dit geldt dus ook voor Venlo GreenPark. De accountant dient in zijn controleverklaring een oordeel te geven over de aspecten getrouwheid en rechtmatigheid. Ten aanzien van het aspect rechtmatigheid spelen het begrotingscriterium (passen de uitgaven binnen de geautoriseerde begroting?) en het voorwaardencriterium (in hoeverre wordt de externe en interne wet- en regelgeving opgevolgd?) een belangrijke rol. De reikwijdte van de accountantscontrole is vastgelegd in het controleprotocol.

Voor de rechtmatigheidscontrole is de volgende regelgeving in het bijzonder relevant:

- Verordening ex artikel 212 van de gemeentewet betreffende de uitgangspunten voor het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie van de gemeenschappelijke regeling
- Verordening ex artikel 213 van de gemeentewet betreffende de controle op het financiële beheer en op de inrichting van de financiële organisatie van de gemeenschappelijke regeling.
- Het treasurywettelijk kader waarin de voorwaarden en bevoegdheden aangaande de financiering zijn vastgelegd.
- Het strategisch inkoopkader van de gemeente Venlo (Venlo GreenPark conformeert zich aan het inkoopbeleid van de gemeente Venlo).

3. Jaarrekening

De jaarrekening bestaat uit de balans en het overzicht van baten en lasten met de daarbij behorende toelichtingen.

3.1 Balans

ACTIVA	31 december 2016	31 december 2015	PASSIVA	31 december 2016	31 december 2015
VLOTTENDE ACTIVA			VASTE PASSIVA		
Vorraden			Vaste schulden		
Bouwgronden in exploitatie	€ 54.737.100	€ 53.522.900	Onderhandse leningen BNG	€ 20.000.000	€ 20.000.000
Uitzettingen rentetypische looptijd < 1 jaar			VLOTTENDE PASSIVA		
Debiteuren	€ 15.700	€ 3.700	Netto vlottende schulden		
Te vorderen omzetbelasting	€ 49.400	€ 26.600	Rekening-courant BNG	€ 2.131.100	€ 2.813.400
Overlopende activa	€ 5.200	€ 2.800	Kasgeldleningen BNG	€ 32.000.000	€ 30.000.000
	€ 70.300	€ 33.100	Crediteuren	€ 36.600	€ 17.900
			Overlopende passiva	€ 639.700	€ 724.700
				€ 34.807.400	€ 33.556.000
TOTAAL ACTIVA	€ 54.807.400	€ 53.556.000	TOTAAL PASSIVA	€ 54.807.400	€ 53.556.000

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 maart 2017

3.2 Toelichting op de balans

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De waardering en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Het saldo van baten en lasten wordt jaarlijks toegevoegd c.q. afgeboekt van de voorraden gronden in exploitatie. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid.

Vorraad onderhanden werk

De voorraden onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen historische uitgifteprijs of lagere marktwaarde.

Vorraad gronden in exploitatie

De voorraad gronden in exploitatie kan als volgt nader worden toegelicht:

<i>Lasten:</i>	
Grondverwerving	€ 18.256.000
Archeologie / project Recreatieve ontwikkeling	€ 3.496.700
Nutsvoorzieningen	€ 356.500
Infrastructuur	€ 1.202.000
Terreininrichting	€ 10.060.200
Bijdragen	€ 4.881.500
Bedrijfsvoeringskosten (plankosten)	€ 8.803.100
Financieringskosten	€ 10.308.000
Overname tijdelijke voorzieningen Floriade	€ 3.950.000
Exploitatiekosten paviljoens	€ 958.100
Onderhoudskosten park	€ 256.100
Totaal uitgaven	€ 62.528.200
<i>Baten:</i>	
Subsidies Infrastructuur (Brug/ Boerderij)	€ 3.173.100
Bedrijfskavels	€ 4.056.500
Huuropbrengsten	€ 561.500
Totaal baten	€ 7.791.100
Totaal voorraad gronden in exploitatie	€ 54.737.100

Debiteuren

Het saldo van de openstaande debiteuren is in overeenstemming met de onderliggende subadministratie debiteuren. Het saldo bevat geen dubieuze vorderingen.

Te vorderen omzetbelasting

Betreft de te vorderen omzetbelasting over het vierde kwartaal 2016 volgens aangifte.

Overlopende activa

Het saldo is als volgt samengesteld:

Vooruitbetaalde kosten nutsvoorzieningen 1 ^e kwartaal 2017	€ 5.200
Totaal overlopende activa	€ 5.200

Vaste schulden

Het overzicht van de per ultimo 2016 afgesloten langlopende leningen bij de BNG is als volgt:

Bedrag	Looptijd	Rentepercentage
€ 10.000.000	8-2-2007 t/m 7-2-2017	4,44%
€ 5.000.000	1-7-2008 t/m 30-6-2018	4,37%
€ 5.000.000	1-7-2009 t/m 30-6-2019	4,41%
€ 20.000.000	Totaal vaste financieringsmiddelen	

Rekening-courant BNG

De rekening-courantfaciliteit bij de BNG is gelimiteerd tot een bedrag van € 20 miljoen. Per 31 december 2016 bedroeg het debetsaldo van deze rekening-courant € 2.131.100.

Kasgeldleningen

Het overzicht van de per ultimo 2016 afgesloten kasgeldleningen bij de BNG is als volgt:

Bedrag	Looptijd	Rentepercentage
€ 32.000.000	30-12-2016 t/m 2-2-2017	- 0,18%
€ 30.000.000	Totaal kasgeldleningen	

Crediteuren

Het saldo van de openstaande crediteuren is in overeenstemming met de onderliggende subadministratie crediteuren.

Overlopende passiva

Het saldo is als volgt samengesteld:

Rente leningen (kasgeldleningen en langlopende leningen)	€ 619.100
Accountantskosten	€ 12.500
Diversen	€ 8.100
Totaal overlopende passiva	€ 639.700

Niet uit de balans blijvende vorderingen

Zoals toegelicht in de paragraaf Grondbeleid hebben als gevolg van het definitieve akkoord de deelnemende gemeenten geen individuele schuldverhouding met Venlo GreenPark op 31 december 2016. In de balans zijn dan ook geen vorderingen opgenomen op deelnemende gemeenten.

3.3 Overzicht van baten en lasten

	Begroting 2016	Realisatie 2016	Vershil realisatie t.o.v. gewijzigde begroting
LASTEN			
Grondverwerving	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 858.700	€ 225.700	€ -633.000
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -
Archeologie / project Recreatieve ontwikkeling	€ -	€ -	€ -
Nutsvoorzieningen	€ -	€ -	€ -
Infrastructuur	€ -	€ -	€ -
Terreininrichting	€ 487.700	€ -	€ -487.700
Bijdragen	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 371.000	€ 225.700	€ -145.300
Exploitatie/overige kosten	€ 200.000	€ 286.900	€ 86.900
Financieringskosten	€ 1.760.039	€ 883.500	€ -876.539
Totaal lasten	€ 2.818.739	€ 1.396.100	€ -1.422.639
BATEN			
Bedrijfskavels	€ 3.276.563	€ -	€ -3.276.563
BVO kantoren	€ 1.866.667	€ -	€ -1.866.667
Boerderij (verkoop)	€ -	€ -	€ -
Huuropbrengsten	€ 100.000	€ 181.900	€ 81.900
Totaal baten	€ 5.243.230	€ 181.900	€ -5.061.330
MUTATIE BOEKWAARDE	€ -2.424.491	€ 1.214.200	€ 3.638.691

3.4 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Bedrijfsvoeringskosten (plankosten)

Personele lasten	€ 153.700
Netto huisvestingslasten	- € 41.300
Automatiseringskosten	€ 12.100
Accountantskosten	€ 12.500
Inhuur expertise:	
1. Business development	€ 38.600
2. Acquisitie	€ 11.400
3. Vervlechting	€ 21.200
4. Overig	€ 11.100
Overige bedrijfsvoeringskosten	€ 6.400
Totaal bedrijfsvoeringskosten (plankosten)	€ 225.700

De plankosten zijn aanmerkelijk lager dan geraamd. De reden hiervoor is onder meer dat de personele (flexibele) inzet wordt afgestemd op de activiteiten. Daarnaast zijn in 2016 over het jaar 2015 nog huurbijdragen ontvangen van derden met betrekking tot de Innovatoren.

Exploitatie / overige kosten

Energie en water	€ 22.900
Groenonderhoud park	€ 51.600
Exploitatiekosten park, paviljoens en boerderij	€ 109.400
Beheerkosten terrein	€ 86.400
Gemeentelijke heffingen	€ 8.500
Overige (tijdelijke) exploitatiekosten	€ 8.100
Totaal exploitatie / overige kosten	€ 286.900

Financieringskosten

Het saldo van de financieringskosten is als volgt samengesteld:

Rente kasgeldleningen en rekening-courant	€ 500
Rente langlopende schulden	€ 883.000
Totaal financieringskosten	€ 883.500

Ten opzichte van de begroting 2016 is sprake van aanmerkelijk lagere financieringskosten. Deze lagere financieringskosten worden veroorzaakt door (her)financiering van langlopende leningen middels (goedkopere) korte geldleningen.

Huuropbrengsten

De volgende huuropbrengsten zijn gerealiseerd in 2016:

St. Jansboerderij	€ 44.000
Zendmast Heierkerkweg	€ 4.400
Parkeerplaatsen Innovatoren	€ 40.000
Paviljoens	€ 77.200
Voetgolf	€ 9.000
Evenementen	€ 7.300
Totaal netto huuropbrengsten	€ 181.900

Door de verhuur van de St. Jansboerderij en de paviljoens zijn de huuropbrengsten hoger dan verwacht.

Wet Normering Topinkomens

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De WNT heeft als doel de bezoldiging en ontslagvergoeding van topfunctionarissen binnen de (semi)publieke sector te normeren. Ook moet de bezoldiging openbaar gemaakt worden via de jaarrekening en melding bij de minister.

In het kader van de WNT worden de leden van het Algemeen Bestuur (AB) en Dagelijks Bestuur (DB) en de (waarnemend) directeur van Venlo GreenPark aangemerkt als topfunctionarissen. De samenstelling van het AB en DB per 31 december 2016 was als volgt:

Gemeente Gennep	Dhr. J. Welles (AB)
	Dhr. P. Lucassen (AB/DB)
Gemeente Horst aan de Maas	Dhr. K. van Rooij (AB)
	Dhr. B. Vostermans (AB/DB)
Gemeente Peel en Maas	Dhr. A. Janssen (AB)
	Dhr. P. Sanders (AB/DB)
Gemeente Venlo	Dhr. W. van den Beucken (AB)
	Dhr. S. Satijn (AB/DB)
Gemeente Venray	Dhr. H. Gilissen (AB)
	Dhr. J. Loonen (AB/DB)

De bestuursleden van het AB en DB hebben in 2016 geen bezoldiging en/of ontslagvergoeding ontvangen van Venlo GreenPark.

De (waarnemend) directeur wordt vanuit de gemeente Venray fulltime gedetacheerd bij Venlo GreenPark. De gemeente Venray heeft van Venlo GreenPark in 2016 een detacheringsvergoeding ontvangen van in totaal € 93.000 (exclusief omzetbelasting).