

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Plan van aanpak programma Greenport
Venlo
raadsnummer 2016 48
collegevergadering d.d. 24 mei 2016
raadsvergadering d.d. 29 juni 2016
fatale termijn
programma Economie en Toerisme
portefeuillehouder Wethouder S. Satijn

team READO
registratienummer 16-2658
steller drs. SGC Kuijpers
doorkiesnummer +31 77 3596586
e-mail s.kuijpers@venlo.nl
datum 17 mei 2016
bijlage(n) 2
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Wij stellen voor :

1. in te stemmen met ons besluit om in te stemmen met het principe-akkoord over de vervlechting Greenport Venlo, zoals dat op hoofdlijnen bereikt is;
2. uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken voor de uitwerking van dit principe-akkoord.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het programma Greenport Venlo kent drie programmalijnen. De eerste programmalijn, "Aantrekkelijk en wervend werklandschap", heeft als doel een goed toegerust en qua organisatie en exploitatie adequaat werklandschap.

Conform het plan van aanpak programma Greenport Venlo is in de afgelopen periode onder leiding van de provincie met de betrokken regiogemeenten gesproken over de vorming van één werklandschap voor Greenport Venlo door middel van een vervlechting van Development Company Greenport Venlo (DCGV), Trade Port Noord (TPN), Venlo GreenPark (VGP), Villa Flora en Innovatoren.

De eerste fase van de vervlechting, de samenvoeging van de uitvoeringsorganisaties, is afgerond op 27 november 2015 met de fusie van BV WOM Klavertje 4 en BV TPN naar één BV WOM Klavertje 4. Met terugwerkende kracht tot 1 januari 2015 is er nu sprake van één uitvoeringsorganisatie.

Vanaf het voorjaar van 2015 is onder leiding van de provincie met de vijf betrokken regiogemeenten (Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray) gesproken over de tweede fase van de vervlechting, de samenvoeging van de onderliggende (grond)-exploitaties (DCGV, TPN, VGP, Villa Flora en Innovatoren). Onlangs hebben partijen daarover een principe-akkoord op hoofdlijnen bereikt (hierna "principe-akkoord", zie bijlage 1). Dit akkoord dient nog uitgewerkt en gevalideerd te worden, voordat sprake is van een definitief akkoord, en voordat daarover uiteindelijk besluitvorming plaats kan vinden.

Wij stellen voor in te stemmen met ons besluit om in te stemmen met het principe-akkoord over de vervlechting Greenport Venlo, zoals dat op hoofdlijnen bereikt is. Daarmee kan dit principe-akkoord dienen als basis voor de uitwerking en validatie van dat akkoord.

In artikel 160 Gemeentewet is bepaald dat het college van B&W de raad dient te consulteren omtrent de oprichting van en de deelneming in vennootschappen. Daarnaast is in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet bepaald dat het college niet besluit tot een privaatrechtelijke rechtshandeling zonder eerst de raad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen te uiten "indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente".

Op grond hiervan wordt uw raad verzocht eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken voor de uitwerking van het principe-akkoord.

Om het principe-akkoord niet alleen op zichzelf te beoordelen, maar vooral ook te bezien in de context van het programma Greenport Venlo, wordt in dit voorstel aan het eind ook nog kort ingegaan op de stand van zaken van de tweede programmalijn van het programma Greenport Venlo, een toegesneden kennislandschap ("de campus").

Door uw raad is een klankbordgroep ingesteld om concept wensen en bedenkingen te formuleren. In opdracht van de klankbordgroep is daartoe door adviesbureau de Roo een aantal vragen geformuleerd. In bijlage 2 bij dit voorstel treft u deze vragen aan, alsmede ons antwoord op die vragen.

Bijlagen

Raadsvoorstel

Nr.	Naam	Datum
1.	Voorstel Provinciale Staten : Stand van zaken plan van aanpak programma Greenport Venlo en besluitvorming over het werklandschap en het kennislandschap	1 april 2016
2.	Vragen klankbordgroep gemeenteraad en antwoorden college van B&W	17 mei 2016
3.	Principe akkoord	22 maart 2016
4.	Financieel kader (vertrouwelijk ter inzage bij griffie)	..
5.

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

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. De gemeenten in Noord-Limburg zien het belang van het plan van aanpak en hebben de provincie laten weten dat ze willen bijdragen om de gezamenlijke ambities te bereiken.

Het plan van aanpak van het programma Greenport Venlo kent drie programmalijnen, die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn 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

Daarnaast beschrijft het plan de instelling van een Economic Development Board en de noodzaak van een overzichtelijke governance in de regio in het algemeen en Greenport Venlo in het bijzonder.

De eerste programmalijn, een aantrekkelijk en wervend werklandschap, heeft als doel een goed toegerust en qua organisatie en exploitatie adequaat werklandschap te creëren (hierna "de vervlechting").

Deze programmalijn kent twee acties :

1. Vervlechting van de uitvoeringsorganisaties;
2. Vervlechting van de (grond)exploitaties.

Actie 1 is in 2015 afgerond, waarna gestart is met actie 2. Op basis daarvan is de afgelopen periode samen met de provincie en de betrokken regiogemeentes overleg gevoerd over de vervlechting.

Met de vervlechting wordt beoogd het werklandschap van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4 vanuit één gebiedsautoriteit te laten ontwikkelen, met daarbij als uitgangspunt dat de invloed en de sturing daarop vanuit de aandeelhouders wordt vergroot. Dit om meer efficiency in de uitvoering te bereiken, te voorkomen dat er onderlinge concurrentie kan ontstaan waar regionale belangen aan de orde zijn, en vanuit het belang dat met betrekking tot acquisitie, marketing en loketfunctie zoveel mogelijk met één gezicht naar buiten wordt getreden.

2. Relatie met programma

Programma Economie en Toerisme, met als programmalijn versterken regionale economie door stimuleren van innovaties, bedrijvigheid en werklocaties.

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

Door een eenduidige organisatie (governance) en profilering van het werk- kennisland-

Raadsvoorstel - onderbouwing

schap in het Greenport gebied (Klavertje 4) wordt de slagkracht om nieuwe bedrijvigheid aan Venlo en de regio te binden versterkt. Nieuwe bedrijvigheid leidt tot meer werkgelegenheid en levert daarmee een bijdrage aan een verbetering van het woon- en werkklimaat.

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

De eerste fase van de vervlechting, de samenvoeging van de uitvoeringsorganisaties, is afgerond op 27 november 2015 met de fusie van BV WOM Klavertje 4 en BV TPN naar één BV WOM Klavertje 4. Met terugwerkende kracht tot 1 januari 2015 is er nu sprake van één uitvoeringsorganisatie.

Vanaf het voorjaar van 2015 is onder leiding van de provincie met de vijf betrokken regio-gemeenten (Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray) gesproken over de tweede fase van de vervlechting, de samenvoeging van de onderliggende (grond)-exploitaties (DCGV, TPN, VGP, Villa Flora en Innovatoren). Onlangs hebben partijen daarover een principe-akkoord bereikt. Dit akkoord dient nog uitgewerkt en gevalideerd te worden, voordat sprake is van een definitief akkoord, en voordat daarover uiteindelijk besluitvorming plaats kan vinden.

Wij stellen voor in te stemmen met ons besluit om in te stemmen met het principe-akkoord over de vervlechting Greenport Venlo, zoals dat op hoofdlijnen bereikt is. Daarmee kan dit principe-akkoord dienen als basis voor de uitwerking en validatie van dat akkoord.

In artikel 160 Gemeentewet is bepaald dat het college van B&W de raad dient te consulteren omtrent de oprichting van en de deelneming in vennootschappen. Daarnaast is in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet bepaald dat het college niet besluit tot een privaatrechtelijke rechtshandeling zonder eerst de raad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen te uiten "indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente".

Op grond hiervan wordt uw raad verzocht eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken voor de uitwerking van het principe-akkoord. Het is de bedoeling dat te zijner tijd een uitgewerkt voorstel ter consultatie en besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd, waarbij de consultatie betrekking heeft op de deelneming in een nieuwe (commanditaire) vennootschap en het sluiten van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst, en de besluitvorming op de ontbinding van de gemeenschappelijke regeling Greenpark.

Om het principe-akkoord niet alleen op zichzelf te beoordelen, maar vooral ook te bezien in de context van het programma Greenport Venlo, wordt in deze consultatie aan het eind ook nog kort ingegaan op de stand van zaken van de tweede programmalijn van het programma Greenport Venlo, een toegesneden kennislandschap ("de campus"). We doen dat aan de hand van het actuele voorstel van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten dat de stand van zaken weergeeft met betrekking tot de programmalijnen werklandschap en kennislandschap en dat voorstellen bevat tot besluitvorming over deze programmalijnen, voor behandeling in Provinciale Staten in mei (zie bijlage 1).

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

Richtinggevend uitgangspunt voor de vervlechting was een overzichtelijke en eenduidig gestuurde organisatie in het Greenport-gebied : één CV voor het werklandschap (DCGV, TPN, en ongeveer 2/3 van VGP) en één CV voor het 'campus vastgoed' (Villa Flora,

Raadsvoorstel - onderbouwing

Innovatoren en ongeveer 1/3 van VGP).

Vanaf oktober 2015 zijn onder leiding van de provincie met de vijf betrokken gemeenten (Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray) bestuurlijke overleggen gevoerd over deze tweede fase van vervlechting.

Onlangs is met alle partijen een principe-akkoord bereikt. Aan dit akkoord zijn diverse inhoudelijke en financiële voorwaarden verbonden. We gaan daar hierna nader op in.

Het principe-akkoord gaat uit van één nieuw ontwikkelbedrijf met aan de ene kant een CV voor het werklandschap, waarin de gemeenten Horst aan de Maas, Venlo, Venray en de provincie deel zullen nemen, en aan de andere kant een CV Campus Vastgoed, waarin de provincie en de gemeente Venlo deelnemen. Hierdoor is er in de toekomst voor potentiële klanten één helder aanspreekpunt in het Greenport-gebied, geen onderlinge concurrentiestrijd meer, minder belangentegenstellingen en dientengevolge een eenvoudiger besluitvormingsproces, en een bijbehorende overzichtelijke governance.

De gemeenten Gennep en Peel en Maas treden uit.

Financieel gezien is het principe-akkoord gebaseerd op een model waarin is uitgegaan van het virtueel 'verkoop / opheffen' van de oude entiteiten, waarbij de huidige aandeelhouders hun verliezen en winsten 'realiseren', en het oprichten daarna van een nieuw ontwikkelbedrijf met twee entiteiten, de CV Werklandschap en de CV Campus Vastgoed. Hierdoor worden voor de partijen die toetreden tot de nieuwe entiteit de verwachte verliezen in de exploitaties van VGP en de Villa Flora op papier verrekend met de toekomstige verwachte winst van de exploitatie van DCGV, en in mindere mate de exploitatie van TPN. De prognose voor de Innovatoren is neutraal. Doordat verliezen en winsten op deze wijze nu 'genomen' worden, geldt voor de nieuwe entiteit dat deze start met een budgettair neutrale (grond)exploitatie met een verwacht resultaat van € 0 op Netto Contante Waarde (NCW). Omdat alle vijf de exploitaties grondig zijn doorgelicht en zijn geactualiseerd, zowel qua programmering, fasering als grondprijzen, is de verwachting gerechtvaardigd dat de nieuwe entiteit 'Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo' per 1 januari 2017 met een reële / haalbare (grond)exploitatie van start gaat.

Het proces van vervlechting is grofweg in drie stappen doorlopen.

1. Herijking exploitaties

Allereerst zijn de huidige (grond)exploitaties herijkt door de uitvoeringsorganisaties. Hierbij zijn enkele generieke parameters voorzichtiger ingeschat, zoals een lagere inschatting van de uitgifteprijzen, een lagere indexering van deze uitgifteprijs, kostenbesparingen en optimalisaties in financieringssfeer en een gefaseerde betaling van de afdrachten voor de Greenportlane. Op basis van het uitgangspunt van gelijke monniken, gelijke kappen is onze vergoeding voor het ambtelijke accounthouderschap voor TPN komen te vervallen, en is een vergoeding overeengekomen voor het in te brengen eigen vermogen, die lager is dan onze huidige vergoeding. Door deze herijking zijn de verwachte resultaten voor DCGV, TPN, VGP en Villa Flora verlaagd ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitaties. Daarmee zijn de grondexploitaties realistischer en minder risicovol voor wat betreft tegenvallers. Hieronder wordt het totale financiële effect van deze herijking samengevat :

Raadsvoorstel - onderbouwing

DCGV	: - € 6,7 mln.
TPN	: + € 1,8 mln
VGP	: -/ - € 14,9 mln
Villa Flora	: -/ - € 2,0 mln.
Innovatoren	: € 0,0 mln.

2. Effecten van samenvoeging voor de aandeelhouders

Als basis voor de individuele bestuurlijke overleggen tussen provincie en de vijf gemeenten is een vervlechtingmodel gehanteerd dat uitgaat van twee 'stappen' :

- het virtueel 'verkopen / opheffen' van de oude entiteiten, de virtuele liquidatie, op basis van de resultaten van de herijking onder 1., en naar rato van ieders aandeel in de diverse entiteiten;
- het oprichten van één nieuw ontwikkelbedrijf met twee nieuwe entiteiten (CV Werkland-schap en BV en of BV / CV Campus Vastgoed), waarin partijen een aandeel kunnen nemen (met de op basis van a. gegenereerde 'verkoopopbrengst').

3. Bestuurlijke overleggen (periode oktober 2015 – maart 2016)

Tussen oktober 2015 en maart 2016 zijn tussen provincie en de vijf gemeenten diverse bestuurlijke overleggen gevoerd. De provincie heeft een propositie aan de vijf gemeenten voorgelegd en daarop hebben de colleges van burgemeester en wethouders gereageerd. Dit intensieve traject heeft uiteindelijk geresulteerd in het principe-akkoord zoals dat nu voorligt.

Hierna wordt een toelichting gegeven op de methodiek die gehanteerd is voor de vervlechting.

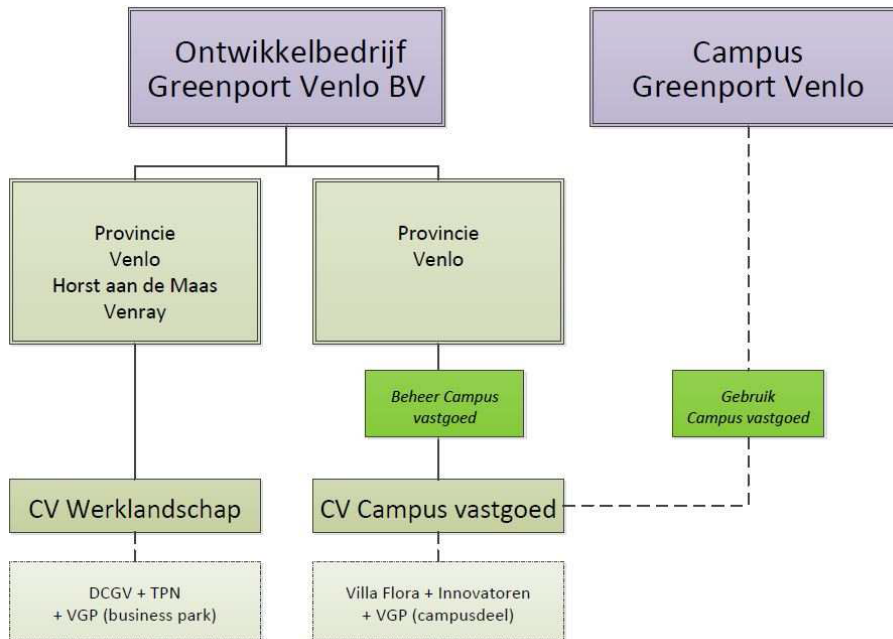
De grondexploitaties zijn op dit moment ondergebracht in drie entiteiten: CV DCGV, CV TPN en de GR Bedrijfschap Business Park Venlo (VGP). De Villa Flora is in eigendom van de gelijknamige BV waarvan de gemeenten Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray eigenaar zijn. De Innovatoren is eigendom van de provincie Limburg. De huidige eigendomsverhoudingen zien er als volgt uit.

	DCGV	TPN	VGP	Villa Flora	Innova- toren
Venlo	19,6%	75,9%	46,9%	20%	
Horst	12,9%	3,9%	14,7%	20%	
Gennep			8,5%	20%	
Peel en Maas	3,6%	1,1%	10,0%	20%	
Venray			19,9%	20%	
Provincie	63,9%	19,1%			100%
	100,0%	100,0%	100,0%	100%	100%

In de nieuwe situatie treden naast de provincie de gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Venray in de nieuwe entiteit Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo in. De gemeenten

Raadsvoorstel - onderbouwing

Gennep en Peel en Maas treden uit (Peel en Maas treedt uit Villa Flora, VGP en DCGV, Gennep treedt uit Villa Flora en VGP). De beoogde governance structuur ziet er als volgt uit :



Het verflechtingsmodel geldt voor alle (op dit moment aan één of meer exploitaties) deelnemende partijen als een 'tussentijdse afrekening' en gaat hierbij uit van twee stappen:

1. Bepalen van de 'verkoopopbrengst' (aandeelhouderswaarde) van de oude entiteit, bestaande uit :
 - het eigen vermogen per ultimo 2014 (conform de vastgestelde jaarrekeningen 2014);
 - en de verwachte resultaten op de grondexploitaties en vastgoedobjecten;
 - tezamen te beschouwen als de 'verkoopopbrengst' (aandeelhouderswaarde);
2. Verwerven van belang in de nieuwe entiteit.

In stap 1 wordt de fictieve 'verkoopopbrengst' bepaald als de aandeelhouderswaarde die partijen in de huidige entiteiten hebben. Deze kan vervolgens, indien gewenst, worden geïnvesteerd in de nieuwe entiteit.

De grondexploitaties die ten grondslag liggen aan het principe-akkoord gaan uit van de volgende herijkte verwachte resultaten (NCW) :

DCGV	:+ € 26,0 mln.
TPN	:+ € 2,0 mln
VGP	:-/ € 23,2 mln
Villa Flora	:-/ € 3,4 mln.
Innovatoren	: € 0,0 mln.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Het aandeel van de partijen in de verschillende entiteiten/grondexploitaties, vertaald in het ingebrachte eigen vermogen per ultimo 2014, samen met ieders aandeel in de verwachte resultaten uit de grondexploitaties leidt tot de aandeelhouderswaarde ('verkoopopbrengst') per partij zoals hieronder opgenomen.

	aandeel EV	cumulatief resultaat	aandeelhouderswaarde
Venlo	€ 25,2	€ -4,9	€ 20,3
Horst	€ 5,6	€ -0,6	€ 5,0
Gennep	€ 0,0	€ -2,7	€ -2,7
Peel en Maas	€ 1,6	€ -2,0	€ -0,4
Venray	€ 0,0	€ -5,3	€ -5,3
Provincie	€ 38,7	€ 17,0	€ 55,7
Totaal	€ 71,1	€ 1,5	€ 72,6

Voor Venlo betekent dit een aanvullend tekort van € 0,7 mln. (€ 4,9 mln. -/- € 4,2 mln.), omdat uw raad al eerder voorzieningen heeft getroffen voor Venlo Greenpark (€ 3,9 mln.) en Villa Flora (€ 0,3 mln.).

Vervolgens heeft iedere partij voor zichzelf bepaald of en in welk mate zij nog deel wil nemen in het nieuwe Ontwikkelbedrijf.

Het is onze intentie dat de gemeente Venlo bovenvermelde aandeelhouderswaarde (€ 20,3 mln) in het nieuwe ontwikkelbedrijf inlegt, en daarbij zowel deelneemt in de CV Werklandschap als in de CV Campus Vastgoed. Wij menen dat de optelsom van de volgende argumenten die intentie rechtvaardigt :

- Het betreft majeure ruimtelijk economische ontwikkelingen op ons grondgebied, die mede invulling geven aan onze ambities als stad en regio;
- Door deelname aan deze privaatrechtelijke entiteiten zijn we in staat nog meer en beter te sturen op deze ambities dan uitsluitend publiekrechtelijk;
- Met het proces van de vervlechting en de daarbij gehanteerde methodiek ontstaat een solide en uitvoeringsgerichte organisatie, met een meer marktconforme uitgangspositie en een kleiner risicoprofiel;
- In het verlengde daarvan kan ook de governance meer eenduidig ingericht worden;
- En tenslotte hechte de provincie ook aan – in ieder geval – de deelname van de grondgebied gemeentes, omdat zij zich anders onvoldoende bestuurlijk gelegitimeerd voelt om deel te nemen in het nieuwe ontwikkelbedrijf.

De gemeente Horst aan de Maas legt op grond van soortgelijke overwegingen zijn aandeelhouderswaarde (€ 5 mln) ook in de nieuwe entiteit in, maar neemt alleen deel aan de CV Werklandschap.

De gemeente Venray grijpt deze gelegenheid zelfs aan om toe te treden tot het nieuwe ontwikkelbedrijf, hoewel Venray geen deelnemer is in het huidige DCGV. Venray wil echter samen met ons een actieve rol blijven vervullen in de structuurversterking van de regionale economie en is bereid daartoe in de CV Werklandschap deel te gaan nemen met € 2,5 mln. eigen vermogen. Aangezien Venray geen eigen vermogen in de huidige entiteiten

Raadsvoorstel - onderbouwing

heeft ingebracht moet Venray die € 2,5 mln. bijstorten in het nieuwe ontwikkelbedrijf. Voor de overige aandeelhouders is geen bijstorting van risicodragend kapitaal aan de orde.

De gemeenten Gennep en Peel en Maas hebben te kennen gegeven niet meer deel te willen nemen in het nieuwe Ontwikkelbedrijf.

De provincie legt € 50,7 mln. in de nieuwe entiteiten in en neemt zowel deel in de CV Werklandschap als in de CV Campus Vastgoed.

Daarmee ontstaan de volgende inbrengverhoudingen in het nieuwe ontwikkelbedrijf.

	Campus		Werklandschap		Totaal inleg EV
	Inleg EV (€ mln)	aandeel-%	Inleg EV (€ mln)	aandeel-%	
Venlo	€ 7,5	25%	€ 12,8	26,4%	€ 20,3
Horst			€ 5,0	10,3%	€ 5,0
Provincie	€ 22,5	75%	€ 28,2	58,1%	€ 50,7
Venray			€ 2,5	5,2%	€ 2,5
Totaal	€ 30,0	100%	€ 48,5	100%	€ 78,5

De weergegeven aandeelhoudersverhoudingen zijn tevens de stemverhoudingen binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf, met dien verstande dat :

- Bij besluiten inzake de aanpassing van de organisatie of het financieel kader de provincie plus ten minste één gemeente moeten instemmen;
- Bij besluiten inzake de programmering in ieder geval de grondgebiedgemeente en de provincie moeten instemmen.

Wij menen dat met deze gekwalificeerde zeggenschap zowel recht gedaan wordt aan de meerderheidsinbreng van de provincie, als aan de belangen van de (grondgebied)gemeenten, daar waar het gaat om de meest belangrijke besluiten in het nieuwe ontwikkelbedrijf. Een en ander zal in de statuten van het nieuwe ontwikkelbedrijf verder uitgewerkt moeten worden.

Omdat daarnaast het nieuwe ontwikkelbedrijf ingericht zal worden als een strikt uitvoeringsgerichte organisatie en de beleidsmatige en bestuurlijke aansturing van het nieuwe ontwikkelbedrijf bij de daartoe geëigende organen van de hierbij betrokken overheden belegd wordt, menen wij dat sprake is van zodanige zeggenschapsverhoudingen, dat onze belangen daarin voldoende geborgd zijn.

De vergoeding over het eigen vermogen bedraagt 2 % per jaar en wordt in beginsel jaarlijks uitgekeerd. In de grondexploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf wordt met deze uitgave rekening gehouden. De aandeelhouders van het nieuwe ontwikkelbedrijf kunnen hiervan afwijken als de gerealiseerde resultaten en / of de verwachte nog te realiseren resultaten en/of de liquiditeitsprognose van het Ontwikkelbedrijf daartoe aanleiding geven. Uitgangspunt voor het jaarlijks opnemen als uitgave in de grondexploitatie is dat het NCW-resultaat van de grondexploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf neutraal of positief is, waarbij de marktconformiteit geborgd dient te zijn.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Indien het resultaat van de grondexploitatie van het werklandschap bij einde looptijd positief blijkt te zijn, zal sprake zijn van een preferent dividend uitkering aan de gemeenten. De mogelijke uitkering van preferent dividend geschiedt dan ook bij einde van de looptijd. Het preferent dividend bedraagt maximaal € 6 mln., dat naar rato van de inbreng van eigen vermogen aan de drie toetredende gemeenten in het werklandschap zal worden uitgekeerd. Op basis van de huidige inbrengverhoudingen en een verondersteld resultaat van € 6 miljoen zou de verdeling dan als volgt zijn :

- Venlo € 3,75 miljoen
- Horst aan de Maas € 1,50 miljoen
- Venray € 0,75 miljoen

Naast het eigen vermogen zijn ook afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van publieke financiering (vreemd vermogen). De voorkeur gaat uit naar publieke financiering, omdat recent bij het aantrekken van een kredietfaciliteit voor DCGV opnieuw is gebleken dat private banken op dit moment terughoudend zijn vanwege aangescherpte regels, stevige tarieven hanteren en bovendien (hypothecaire) zekerheden vragen en / of garantstellingen van de overheden eisen.

Er is uitgegaan van € 120 mln. benodigd vreemd vermogen tegen een rente van 3,86% op jaarbasis. Dit rentepercentage is afgeleid op basis van de looptijd van de exploitatie en een ingeschatte risicokwalificatie, en wordt daarmee als staatssteunproof beschouwd.

Op grond van het provinciale beleid terzake was voor de provincie het uitgangspunt dat de provincie 50 % van dit vreemd vermogen in zou brengen, en de gemeenten samen de andere 50 %.

De gemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Venray hebben echter aangegeven dat zij samen maximaal € 50 mln. aan vreemd vermogen kunnen inbrengen. Voor ons spelen hierbij met name solvabiliteitsoverwegingen daarin een rol. Uit oogpunt van een verantwoorde schuldpositie hebben wij ons aandeel in het vreemde vermogen bepaald op maximaal € 27,5 mln. Samen met € 15 mln. uit Horst aan de Maas, en € 7,5 mln. uit Venray kunnen de gemeenten dan de genoemde € 50 mln. opbrengen.

Gelet op het belang van de vervlechting en van de start van het nieuwe ontwikkelbedrijf Greenport Venlo acht de provincie het vervolgens aanvaardbaar om af te wijken van haar beleid terzake, dat strikt genomen dus slechts een aandeel van 50 % in het vreemd vermogen mogelijk maakt. Op grond daarvan is de provincie bereid tijdelijk (in de eerste fase van het nieuwe ontwikkelbedrijf – naar verwachting gedurende een periode van 5 á 6 jaren) meer dan 50% vreemd vermogen, in casu € 70 mln., in te brengen, onder de voorwaarden dat :

- a. De 3 toetredende gemeenten samen dus € 50 mln. aan vreemd vermogen inbrengen;
- b. Bij de verdere uitwerking van dit principe-akkoord een optimalisatie van de financieringsbehoefte wordt verkend (bv. een deel van de financiering kortere looptijd);
- c. De door de provincie ingebrachte financiering als eerste wordt afgelost totdat de 50% - 50% verhouding wordt bereikt.

Met deze afspraken is voorzien in de totale geraamde vermogensbehoefte van het nieuwe ontwikkelbedrijf : € 80 mln. eigen vermogen en € 120 mln. vreemd vermogen.

Voor alle gemeenten is ook sprake van een financiële tegemoetkoming door de provincie.

Voor de uittredende gemeenten, Gennep en Peel en Maas, heeft dit de vorm van een compensatie van 50% van hun aandeel in het cumulatief resultaat van de vervlechting (voor Gennep dus € 1,35 mln. en voor Peel en Maas € 1,0 mln.). Daarnaast worden de

Raadsvoorstel - onderbouwing

uittredende gemeenten juridisch en financieel door de provincie gevrijwaard voor de verdere uitwerking van het principe-akkoord.

Voor de intredende gemeenten is aansluiting gezocht bij de bijdrage die deze drie gemeenten kunnen leveren aan de beoogde uitvoering van het plan van aanpak programma Greenport Venlo, en de versnelling die daarin zou kunnen worden aangebracht. De provincie is bereid aan elke gemeente een bijdrage van € 2 mln. te leveren, waarbij voor de bestemming van deze middelen steeds gekeken wordt naar de specifieke positie van die gemeente in het genoemde programma, en de middelen gebruikt moeten worden voor zaken die bijdragen aan de uitvoering van het plan van aanpak Greenport Venlo en het realiseren van de daarin vervatte doelen. Aldus is de bijdrage voor Horst aan de Maas geormerkt voor infrastructurele maatregelen, terwijl het voor Venray projecten betreft op het gebied van agro-food projecten. Voor Venlo tenslotte moet het gaan om projecten op het gebied van binnenstedelijke voorzieningen voor studenten en kenniswerkers. De toekenning van provinciale bijdragen geschiedt op basis van de door gemeenten aan te dragen concrete en uitvoerbare projectvoorstellen. De intredende gemeentes worden niet gevrijwaard, omdat deze risicodragend deelnemen in het nieuwe ontwikkelbedrijf.

Tenslotte heeft de gemeente Venray aandacht gevraagd voor de specifieke situatie van Venray. In tegenstelling tot de andere toetredende gemeenten, Horst aan de Maas en Venlo, heeft de gemeente Venray geen gronden binnen het Klavertje 4 gebied en daarmee ook niet binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf. Het is van belang dat de betrokkenheid van Venray bij de nieuwe entiteit mede wordt ingegeven vanuit het gegeven dat ook die gemeente gronden inbrengt binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf. Tegen deze achtergrond is in de bestuurlijke overleggen met Venray verkend of exclusief voor Venrayse bedrijven een mogelijkheid bestaat om gronden op Venrays grondgebied (30 ha.) te bestemmen als werklandschap, en in te brengen in het nieuwe ontwikkelbedrijf. De bij de vervlechting betrokken partijen staan in beginsel positief tegenover het voornemen van de gemeente Venray om voor bedrijven die in Venray economisch actief zijn en een fysieke bedrijfslocatie hebben – dus geen brievenbusconstructie - en die geen uitbreidingsruimte op de huidige vestigingslocaties hebben, 30 ha ontwikkelruimte toe te kennen, mits :

1. Dit in POL-kader op voldoende draagvlak binnen de regio kan rekenen;
2. De bedoelde gronden op termijn (gefaseerd) integraal worden ingebracht in de exploitatie van het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo;
3. Dit geen negatief effect heeft op de (grond)exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf;
4. Hiermee geen belemmering van de totale gebiedsontwikkeling binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf mag ontstaan;
5. De sturing op deze ontwikkelruimte bij het nieuwe ontwikkelbedrijf komt te liggen;
6. En de bedoelde gronden – rekening houdend met alle kosten van verwervingen, onteigeningen, natuuropgaven en dergelijke – een positieve bijdrage leveren aan de (grond)exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

De daadwerkelijke ontwikkeling en uitgifte kan dan plaatsvinden op het moment dat er een concrete ruimtevraag vanuit een Venrays bedrijf voorligt.

Resumerend ziet de kern van het principe-akkoord er voor de gemeente Venlo daarmee als volgt uit:

Raadsvoorstel - onderbouwing

- | | |
|---|----------------|
| 1. Aandeel Venlo in virtuele liquidatie | € 4,9 miljoen |
| 2. Verstrekken vreemd vermogen | € 27,5 miljoen |
| 3. Rentevergoeding op vreemd vermogen | 3,86 % / jaar |
| 4. Inbreng Venlo in eigen vermogen nieuw ontwikkelbedrijf | € 20,3 miljoen |
| 5. Vergoeding over eigen vermogen | 2 % / jaar |
| 6. Aandeel eventueel preferent dividend werklandschap | € 3,75 miljoen |
| 7. Gekwalificeerde zeggenschap | |
| 8. Eenmalige bijdrage door provincie aan intredende gemeentes | € 2,0 miljoen |
| 9. Positieve grondhouding "De Blakt", onder een aantal condities. | |

Voor uw raad ligt bij de griffie vertrouwelijk ter inzage bijlage "Financieel kader na de herijking, ten behoeve van de vervlechting" met een "samenvatting van de grondexploitaties op hoofdlijnen van TPN, DCGV en Venlo Greenpark" in het kader van de virtuele liquidatie welke ten grondslag liggen aan het principe akkoord. Deze informatie reiken wij u vertrouwelijk aan omdat het bedrijfsgevoelige informatie bevat, afkomstig van externe partijen.

Daarmee is in hoofdlijnen het principe-akkoord voor de vervlechting geschetst. Zoals gezegd vindt de vervlechting plaats in de context van het totale programma Greenport Venlo, en de daarmee beoogde doelen. In lijn met het plan van aanpak Greenport Venlo is dan ook parallel aan de ontwikkeling van het 'werklandschap' gewerkt aan het vormgeven van het 'kennislandschap'. Met de term 'kennislandschap' wordt bedoeld de activiteiten en initiatieven in de Regio Venlo Greenport die raken aan onderwijs, onderzoek, valorisatie en innovatie. Naast een samenhangend onderwijsaanbod in Venlo zal het kennislandschap mede worden vormgegeven door middel van de ontwikkeling van de Brightlandscampus Greenport Venlo en de ontwikkeling van het Bright Innovation Network Greenport Venlo (BING).

Brightlandscampus Greenport Venlo

Het plan Brightlandscampus Greenport Venlo richt zich op een langjarig proces van kennisvermeerdering door middel van fundamenteel onderzoek op het gebied van 'voeding, voedsel en gezondheid', gekoppeld aan business development. Het thema 'vers' is daarbij een overkoepelende karakteristiek waarmee logische verbindingen met voornamelijk logistiek worden gelegd. Concentratie op een fysieke campuslocatie (Innovatoren, Villa Flora en het ca. 15 hectare aangrenzende terrein) versterkt en versnelt de ontwikkeling van innovatie en bedrijvigheid. Draggers van de ontwikkeling van de Brightlandscampus Venlo zijn de Universiteit Maastricht, de provincie Limburg en mogelijk een internationale partij. Deze partijen zijn voornemens hiertoe een campusorganisatie (BV) op te richten.

Bright Innovation Network Greenport Venlo (BING)

Aanvullend aan de ontwikkeling van de Brightlandscampus stelt de provincie voor een Bright Innovation Network Greenport Venlo in te richten. Een innovatie netwerk voor de agrosector en de cross overs met de thema's 'gezonde en veilige voeding', 'future farming' en 'alternatieve grondstoffen en voeding' waarbij publiek private activiteiten en projecten worden geïnitieerd en gefaciliteerd die ondernemers zelf of samen met HBO-kennisinstellingen als Fontys Venlo en HAS Venlo willen inbrengen. De CEO van de campus zal een verbindende rol spelen tussen de (netwerken en projecten van de) campus en het BING.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Een en ander wordt door de provincie in overleg met de regiogemeenten, het MKB en de onderwijsinstellingen nader uitgewerkt.

De provincie is bereid in de periode 2017-2019 jaarlijks € 1 mln. beschikbaar te stellen voor het initiëren en faciliteren van die (R&D) activiteiten en projecten en gaat ervan uit dat ook de regio Noord-Limburg dit bedrag jaarlijks zal matchen met regionale innovatiemiddelen uit de regio begroting van de Regio Venlo en de innovatiemiddelen van 1,28 per inwoner die eerder beschikbaar waren voor het Greenport Venlo Innovation Centre. Hierover vindt nog nadere afstemming en besluitvorming plaats in de regio. Wij verwachten uw raad hierover medio juni nader te kunnen informeren.

Economic Development Board (EDB)

Met het oog op het meer in positie brengen van het bedrijfsleven in de regio wordt naast de oprichting van de Brightlandscampus, het Bright Innovation Network Greenport Venlo ook gewerkt aan de oprichting van een Economic Development Board. De EDB kent een triple helix samenstelling bestaande uit vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven, kennisinstellingen en de regio Venlo/provincie. De EDB zal op basis van een nog op te stellen visie op de economische ontwikkeling (van Greenport Venlo) het Bright Innovation Network Greenport Venlo en de sturende organen van de Brightlandscampus en het nieuwe werklandschap adviseren. Overigens beogen wij dat vanuit de EDB een nadrukkelijke koppeling wordt gelegd met de ambitie van het regionaal werkbedrijf.

Kortheidshalve verwijzen wij u verder naar de betreffende stukken van de provincie, zoals deze bijgevoegd zijn.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De overige aandeelhouders van de betrokken entiteiten : provincie Limburg en de gemeenten Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, en Venray.

7. Financiële paragraaf

Naast het tekort van € 0,7 mln. op het cumulatief resultaat van de vervlechting voor Venlo, ten opzichte van de reeds in uw begroting opgenomen voorzieningen, heeft het principe-akkoord de volgende financiële consequenties voor Venlo :

1. Een lagere vergoeding over het eigen vermogen, dan momenteel geraamd (op basis van de afspraken in TPN), ad € 0,3 mln. per jaar;
2. Het vervallen van de vergoeding voor ons accounthouderschap bij TPN, ad € 0,1 mln. per jaar;
3. De tweede tranche van onze bijdrage aan het landschapsplan, die nog niet gedekt was (maximaal € 2,5 mln., incidenteel);
4. De per saldo lagere vergoeding voor het verstrekken van vreemd vermogen (€ 0,1 mln., incidenteel).

Samengeval heeft het principe-akkoord over de vervlechting dus de volgende financiële consequenties voor de gemeente Venlo :

Raadsvoorstel - onderbouwing

rentelasten/lagere vergoeding kapitaalbreng	€ 0,30	miljoen	structureel
vervallen vergoeding accounthouderschap	€ 0,10	miljoen	structureel
tweede tranche Landschapsplan	€ 2,50	miljoen	incidenteel
verstrekken vreemd vermogen	€ 0,00	miljoen	structureel
extra afboeking resultaat deelneming	€ 0,70	miljoen	incidenteel
nadeel wegvallende rente huidige lening TPN	€ 0,10	miljoen	incidenteel

De provinciale bijdrage van € 2 miljoen voor projecten van binnenstedelijke voorzieningen kan dienen om deze financiële consequenties deels te dekken, indien en voor zover deze middelen besteed zullen worden aan projecten, die reeds in onze begroting opgenomen zijn. Alleen dan is immers sprake van vrijval, die gebruikt kan worden ter dekking van het voorlopig resultaat van de vervlechting. Op het eerste oog lijken daarvoor de aankoop van de Raad van Arbeid (€ 1,5 miljoen) en de voor het pand van het museum van Bommel van Dam beoogde investering van € 1,6 miljoen het meest voor in aanmerking te komen.

De tweede tranche van het landschapsplan zal reeds meegenomen worden bij de jaarrekening 2015, omdat hierover reeds eerder besluitvorming plaatsgevonden heeft. De overige financiële gevolgen van het principe-akkoord worden meegenomen bij de begroting 2017. Indien uit de validatie, verdere uitwerking of due diligence blijkt dat er nog aanpassingen plaats moeten vinden, zal dit meegenomen worden bij de finale besluitvorming in de raad, c.q. de daarop volgende P&C-cyclus.

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

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Wel
Financiële risico's en aspecten	Wel
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)

In de programmabegroting 2016 zijn de risico's van onze deelname in de huidige entiteiten geraamd op € 5 mln.

Qua risicoprofiel betekent de vervlechting dat op basis van voorzigtigere en meer realistische uitgangspunten de (grond)exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf is opgesteld. Tegen deze achtergrond kan worden gesteld dat er sprake is van een substantiële verlaging van het risicoprofiel voor het nieuwe ontwikkelbedrijf. Zo is in alle exploitaties met lagere opbrengsten en een lagere indexering gerekend en is het programma voor Venlo Greenpark substantieel teruggebracht (van 120.000 m² BVO naar 60.000 m² BVO). Doordat verliezen en winsten in de vervlechting 'genomen' zijn, geldt voor het nieuwe ontwikkelbedrijf dat deze start met een budgettair neutrale (grond)exploitatie: het verwachte resultaat is € 0.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Op basis van het bovenstaande zal in de gemeentelijke jaarrekening 2015, in overleg met onze accountant, voorgesteld worden om in de risicoparagraaf een “standstill” op te nemen met betrekking tot de risico’s Venlo Greenpark en Villa Flora. Concreet betekent dit dat de risico’s gelijk blijven ten opzichte van de jaarrekening 2014 :

Venlo Greenpark

- Kans: 26-50%
- Netto financiële impact: € 4.000.000
- Benodigde weerstandscapaciteit: $0,5 * € 4.000.000 = € 2.000.000$

Villa Flora

- Kans: 26-50%
- Netto financiële impact: € 630.000
- Benodigde weerstandscapaciteit: $0,5 * € 630.000 = € 315.000$

Kern van het gehanteerde vervlechtingsmodel, waarop het principe-akkoord is gebaseerd, is dat de voorziene verliezen mogen worden verrekend met de ingeschatte winsten. Indien er geen vervlechting plaats zou vinden, zou deze verrekening met DCGV-winst niet mogelijk zijn. Vanuit dit oogpunt dient, ondanks de voorzichtigere aannames in de grondexploitaties, een kanttekening geplaatst te worden bij de toepassing van het ‘voorzichtigheidsbeginsel’. Het vervlechtingsmodel voldoet aan de formele vereisten van titel 9 BW2, maar in de uitwerking zal dit nog definitief getoetst moeten worden.

Om van een principe akkoord tot een definitief akkoord te komen dient verdere uitwerking plaats te vinden. Daartoe zullen de voor het principe-akkoord gehanteerde uitgangspunten nog gevalideerd moeten worden, en zal ook nog – voor zover niet al gebeurd in de eerste fase van de vervlechting – een due diligence plaats vinden (boekenonderzoek). Verder zal de voorgenomen vervlechting nog getoetst worden aan de geldende fiscale en juridische wet- en regelgeving, en zullen de afspraken tussen partijen vastgelegd moeten worden in de daarvoor bedoelde documenten (bijvoorbeeld in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten en DCGV, en in de statuten voor de diverse vennootschappen). Als gevolg hiervan kunnen nog onvoorziene effecten optreden.

Daarbij zijn de uittredende gemeenten, zoals gezegd, door de provincie gevrijwaard voor de eventuele gevolgen van de validatie en de uitwerking. Zij zullen dus nooit een groter aandeel in het cumulatieve resultaat hoeven te betalen. Voor ons als intredende gemeente geldt die vrijwaring niet.

Mochten zich uit de validatie, due diligence en fiscale en juridische toets géén verdere nadelen of risico’s openbaren, dan zal bij de definitieve besluitvorming de risico-paragraaf van het nieuwe ontwikkelbedrijf op “PM” gezet kunnen worden.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na de besluitvorming door de gemeenteraden in de regio, en na de besluitvorming in Provinciale Staten over het koepelplan campus Greenport Venlo, vindt de verdere uitwerking van het principe-akkoord plaats, zoals hierboven geschetst.

Uiteindelijk zal op basis van die validatie en uitwerking de definitieve besluitvorming plaats moeten vinden, en is nu dus feitelijk sprake van een tussenstap en -besluit.

Op grond van het budgetrecht zal de besluitvorming over de financiële consequenties van de vervlechting uiteindelijk door uw raad plaats vinden. Het betreft dan in ieder geval de directe financiële effecten (incidenteel en structureel), het inbrengen van het eigen vermogen, en het verstrekken van vreemd vermogen.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst met het nieuwe ontwikkelbedrijf, en de feitelijke liquidatie en oprichting van de nieuwe entiteiten behoort tot de bevoegdheid van ons college, maar gehoord uw raad. Dat geldt overigens niet voor de Gemeenschappelijke Regeling VGP. Tot het liquideren daarvan dient uw raad te besluiten. Het verstrekken van de geldlening is eveneens een bevoegdheid van het college, echter nadat uw raad hiertoe expliciet besloten heeft.

Te zijner tijd zullen wij uw raad daartoe derhalve opnieuw een consultatie voorleggen, samen met een raadsvoorstel voor die onderdelen van de vervlechting, die op grond van uw budgetrecht een besluit van uw raad behoeven.

Het streven is nog steeds om het nieuwe ontwikkelbedrijf per 1 januari 2017 operationeel te hebben. Daartoe zal de definitieve besluitvorming dus voor het einde van het jaar plaats moeten vinden.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Plan van aanpak programma Greenport
Venlo
raadsnummer 2016 48
raadsvergadering d.d. 29 juni 2016

team READO
steller drs. SGC Kuijpers
doorkiesnummer +31 77 3596586
e-mail s.kuijpers@venlo.nl
datum 17 mei 2016

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 24 mei 2016, registratienummer 16-2658;
gelet op artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet;
overwegende dat het wenselijk is dat het werklandschap van Greenport Venlo verder tot
ontwikkeling komt door een goed op haar taak berekende uitvoeringsorganisatie;

besluit :

1. in te stemmen met het besluit van Burgemeester en Wethouders om in te stemmen met het principe-akkoord over de vervlechting Greenport Venlo, zoals dat op hoofdlijnen bereikt is;
2. wensen en bedenkingen kenbaar te maken voor de uitwerking van dit principe-akkoord.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2016.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten