

NOTA GRONDBEDRIJF EN VASTGOED

2022

CORONA: MAATREGELEN OP DE BOUWPLAATS



GEMEENTE VENLO, TEAM GRONDBEDRIJF EN VASTGOED
Stellers: Bert Senden/Peter-Paul Vallen

SEPTEMBER 2021

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	EXTERNE ONTWIKKELINGEN	5
3	HOOFDLIJN GROND- EN VASTGOEDBELEID	12
4	RELEVANTE KADERS	14
5	ACTUALITEITEN GRONDBEDRIJF EN VASTGOED	20
6	RISICOMANAGEMENT	30
7	TOT SLOT	36

1 INLEIDING

De jaarlijkse Nota Grondbedrijf en Vastgoed is een product uit de planning- en control-cyclus van de gemeente Venlo. Deze nota wordt jaarlijks in november aan de raad ter vaststelling voorgelegd. In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste externe ontwikkelingen geschetst waarmee het grondbedrijf en het gemeentelijk vastgoed te maken heeft. In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van de hoofdlijn van het grond- en vastgoedbeleid dat ten dienste staat van de realisering van de zes raadsprogramma's en de daarmee samenhangende maatschappelijke doelstellingen. In de hoofdstukken 4 t/m 6 zijn de relevante kaders, actualiteiten en financiële risico's opgenomen.

Uit de opbrengst van de geïntensiveerde verkoop van (landbouw-)gronden, bedrijfskavels en overtollig vastgoed is de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf gestaag toegenomen. Als gevolg van overschrijding van de bovengrens (vastgestelde bandbreedte € 5 - € 10 miljoen) kon de laatste jaren ruim € 2 miljoen van de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf worden overgeheveld naar de Algemene Dienst.

Ondanks de coronapandemie zet de economische bedrijvigheid in Venlo door. Niet alleen is de verkoop van terreinen in de logistieke sector op Trade Port Noord/Greenport Venlo succesvol geweest, maar ook de markt voor kleine bedrijfskavels is sterk groeiende. Van de laatste tien kleinere bedrijfskavels zijn er het laatste jaar zes (3,8 hectare) verkocht. Voor de overige vier zijn reserveringen geplaatst. Het Grondbedrijf heeft een onderzoek geïnitieerd om samen met het cluster economie na te gaan of nog enkele kleine inbreidingslocaties kunnen worden toegevoegd aan bestaande bedrijventerreinen.

De Nederlandse woningmarkt is overspannen. Het licht staat op groen om de komende jaren in Venlo gemiddeld jaarlijks 380 woningen voor de juiste doelgroepen toe te voegen aan de huidige woningvoorraad. Hierbij dient door corporaties en commerciële partijen ingespeeld te worden op alternatieve betaalbare binnenstedelijke woonvormen zoals voor één- en twee persoonshuishoudens, kenniswerkers en levensbestendig wonen.

Binnenstedelijke ontwikkelingen zoals de woningbouwopgave, winkelleegstand, kleinschalige bedrijvigheid, gebiedstransformaties, leefbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie en mogelijke onderlinge koppelkansen roepen een andere en meer actieve en regisserende rol van de gemeente richting corporaties en commerciële partijen op. Het inzetten van actief grondbeleid (strategische aankopen, doelgerichte grondverwerving, stedelijke kavelruil, actief toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of onteigening) kan bij kansrijke initiatieven versnelling aanbrengen. Zeker

waar dat voor private partijen onaantrekkelijk is. Uitgangspunt blijft dat de grondexploitatie financieel sluitend is, maar de gemeente kan bij maatschappelijke meerwaarde via een eigen financiële bijdrage in het tekort voorzien.

Begin 2021 heeft de conditiemeting van de gemeentelijke gebouwportefeuille met betrekking tot brand, onderhoud en energie plaats gevonden. Om tot een zuiver en toekomstbestendig beeld te komen zal deze inventarisatie gescreend worden op exploitatieduur, duurzaamheidsmaatregelen en eventuele termijn van afstoten. In 2022 zal deze screening en herijking van het Duurzame Meerjaren Onderhoudsplan worden afgerond. In 2022 zal tevens een nieuw beheerplan gemeentelijk vastgoed ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. In de overbruggingsperiode (2021-2023) wordt uitvoering gegeven aan achterstallig onderhoud.

2 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

2.1 Economische ontwikkeling

Medio maart 2020 werd ook Nederland getroffen door het coronavirus. Door de strenge coronamaatregelen van de regering, o.a. de tijdelijke lockdown, hebben enkele sectoren zoals de detailhandel, in 2021 een forse deuk opgelopen. Mede dankzij de stevige steunmaatregelen van het Rijk gaat het verder goed met de economie.

Van vraaguitval naar gemeentelijk vastgoed is niet gebleken, integendeel.

De woningmarkt bevindt zich in een extreem overspannen situatie. De gemiddelde koopprijs voor een woning steeg het laatste jaar met ruim 10%. Ook voor Venlo betekent dit dat overbieden eerder regel dan uitzondering is.

Als gevolg van de uitspraak van 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof werd een rem gezet op ruimtelijke initiatieven waarbij stikstof vrij komt. Medio 2020 zijn er van Rijkswegs maatregelen afgekondigd waardoor projecten met een beperkte tijdelijke depositie van stikstof zonder zware onderzoekslast weer zijn toegestaan.

2.2 Nieuwe Omgevingswet en gewijzigd grondbeleidsinstrumentarium

2.2.1 Omgevingswet en Aanvullingswet Grondeigendom

De inwerkingtreding van de Omgevingswet met de bijbehorende relevante wetgeving voor het grondbeleid (Aanvullingswet en -besluit Grondeigendom) is nu voorzien op 1 juli 2022. De Aanvullingswet grondeigendom heeft o.a. betrekking op het voorkeursrecht, onteigening, stedelijke kavelruil en kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling. De Omgevingswet voorziet in een nieuwe vormgeving van bekende instrumenten. De wijze waarop het grondbeleid (actief, situationeel, faciliterend, regisserend) wordt gevoerd, blijft een gemeentelijke keuze.

2.2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Overheden kunnen een voorkeursrecht tot koop op grond vestigen waarvoor een afwijkende, niet agrarische, bestemming wordt voorzien. Momenteel is in de gemeente Venlo geen voorkeursrecht gevestigd. In figuur 1 wordt dit verduidelijkt via een voorbeeld uit de gemeente Barneveld i.c. het dorp Achterveld. Beide zoekgebieden voor nieuwe woningbouw liggen buiten de vastgestelde omliggende rode stedelijke contour. Op beide zoekgebieden heeft de gemeente een voorkeursrecht tot koop gevestigd. De grondeigenaren van percelen gelegen in een van beide gebieden moeten bij verkoop de grond eerst te koop aanbieden aan de gemeente. De grondeigenaar heeft recht op de

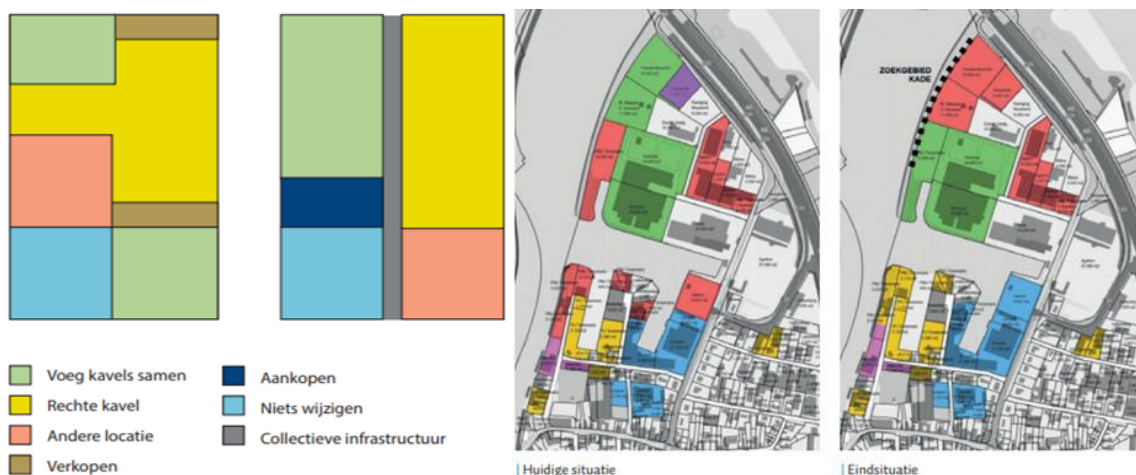
werkelijke waarde. Het moment van inwerkingtreding van het voorkeursrecht vindt plaats op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers. Een andere wijziging in de Wvg is dat de geldingsduur van het voorkeursrecht gevestigd op basis van een omgevingsplan van tien jaar wordt gewijzigd in twee termijnen van vijf jaar. Na vijf jaar dient een nieuw besluit te worden genomen dat voor bezwaar en beroep open staat.



Figuur 1: Vestigen voorkeursrecht tot koop (voorbeeld gemeente Barneveld)

2.2.3 Privaatrechtelijke kavelruil in het stedelijk gebied

Nieuw is dat kavelruil ook in stedelijk gebied plaats kan vinden, waarbij echter - in tegenstelling tot bij het landelijk gebied - geen sprake van dwang kan zijn en er ook geen sprake van vrijstelling van overdrachtsbelasting is. Daarmee is dit een vrijwillige regeling geworden waarbij eigenaren de mogelijkheid hebben om zelf plannen uit te voeren. Bijvoorbeeld bij de revitalisering van een bedrijventerrein, leegstand of gebiedstransformatie. Dit past vooral bij faciliterend grondbeleid waarbij geen directe noodzaak tot ingrijpen is.



Figuur 2: Gebiedsontwikkeling via stedelijke herverkaveling

2.2.4 Onteigening

Onteigenen is het ontnemen van grondeigendom in het algemeen belang in ruil voor volledige schadeloosstelling waardoor de eigenaar in dezelfde vermogens- en inkomenspositie blijft. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de huidige Onteigeningswet is dat de administratieve onteigeningsprocedure onder het bestuursrecht komt te vallen. Er is geen onteigening meer bij Koninklijk Besluit maar het bevoegd gezag (raad) stelt de onteigeningsbeschikking vast. Vervolgens kunnen belanghebbenden hun bedenkingen kenbaar maken bij de bestuursrechter die voluit toetst. Daarna is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De



Figuur 3: Onteigening in algemeen belang

bekrachtigingsprocedure bij de rechtbank vervult tevens de rechtsbeschermingsfunctie in eerste aanleg. De burgerlijke rechter blijft de rechter die de schadeloosstelling beoordeelt. De onteigeningsprocedure kent daarmee vanuit rechtszekerheid van de onteigende partij een verzwaarde en langere "drie-sporen"-procedure. Mocht zelfrealisatie niet binnen drie jaar van de grond komen dan kan worden onteigend.

2.2.5 Privaatrechtelijk kostenverhaal bij (organische) gebiedsontwikkeling

Kostenverhaal is een wettelijke plicht om te voorkomen dat particuliere grondeigenaren of ontwikkelaars wél profiteren van de door de gemeente aangelegde openbare ruimte en voorzieningen, maar daarvoor niet hun proportionele aandeel in de aanlegkosten bijdragen. Sinds de economische crisis kan niet enkel worden volstaan met een actief grondbeleid waar sprake is van een eindplan met fasering en een redelijk inzicht via raming in kosten en opbrengsten.

Inmiddels zijn er ook andere vormen van gebiedsontwikkeling zoals organische gebiedsontwikkeling zonder eindbeeld van een (doorgerekend) plan met onzekerheid over kosten en opbrengsten en onduidelijkheid over het moment waarop ontwikkelingen gerealiseerd zullen worden. Dat vraagt om nieuwe en flexibele anterieure contractvorming bij de respectievelijke bouwplannen in die gebiedsontwikkelingen.

Om bij alle vormen van gebiedsontwikkeling en grondbeleid te kunnen voldoen aan de plicht tot kostenverhaal, zijn in de Aanvullingswet Grondeigendom twee systemen voor kostenverhaal gecreëerd. In figuur 4 zijn beide op hoofdlijn nader geduid.

	Integrale gebiedsontwikkeling	Organische gebiedsontwikkeling
ruimtelijke neerslag	in één keer	geleidelijk
schaal	grootschalig	kleinschalig
proces	projectmatig	open einde
plan	eindbeeld	strategisch
type ontwikkelaar	grote professionele ontwikkelaars	kleine aannemers/ontwikkelaars en particulieren (via collectief particulier opdrachtgeverschap)
rol gemeente	actief en risicodragend	faciliterend
ontwikkeling en beheer	volgtijdelijk	door elkaar

Figuur 4: Onderscheid integrale versus organische gebiedsontwikkeling

Integrale gebiedsontwikkeling

Aan de ene kant het systeem met tijdvak, dat past bij ontwikkelingen met een integraal plan en actieve sturing. In dit systeem worden kosten (zoals voor sociale woningbouw) en

opbrengsten (zoals door duurdere woningen) van de gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied verevend (net als nu via de Wet ruimtelijke ordening).

Organische gebiedsontwikkeling

Aan de andere kant het systeem zonder tijdvak, dat past bij complexe en langjarige gebiedstransformaties met een ontwikkelingskader en veel ruimte voor marktinitiatieven. In dit systeem wordt niet verevend, maar per bouwinitiatief een waardevermeerderingstoets uitgevoerd om de bijdrage kostenverhaal 'rechtvaardig' te houden. Verhaald kan worden tot de gehele waardevermeerdering per locatie. Dit maakt het kostenverhaal wel complexer. Immers, de toedeling van de kosten aan kostendragers is moeilijk te bepalen wanneer het eindbeeld nog niet bekend is. Kosten kunnen alleen verhaald worden als sprake is van fysieke maatregelen. Kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling is nieuw.

De financiële afspraken over kostenverhaal worden vastgelegd in een nu expliciet in de wet opgenomen anterieure overeenkomst. Daarnaast is er als terugvaloptie de publiekrechtelijke regeling met een mogelijkheid om alsnog facultatief een exploitatieplan voor een betreffend plandeel op te stellen.

2.2.6 Publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen bij nieuwe ontwikkeling

Het is mogelijk om in een omgevingsplan te bepalen dat bij de bouw van een of meer woningen of grootschalige verbouwing een financiële bijdrage (Regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen) wordt verlangd ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving zoals voor landschap, natuur, water, recreatie, infra, sloop, stadspark, herstructurering of sociale woningbouw buiten het plangebied. Met deze bevoegdheid is beoogd om van initiatiefnemers van bouwactiviteiten een redelijke bijdrage te kunnen vragen voor kosten die het bevoegd gezag moet maken ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke omgeving. De keuze om in een omgevingsplan regels over het verhalen van financiële bijdragen te stellen hangt ook af van de marktomstandigheden en de woningbouwprognoses. Een financiële bijdrage kan worden afgedwongen voor zover er tussen die bouwactiviteiten en de ontwikkeling een functionele samenhang bestaat. Het gaat hier dus niet om de bekostiging van de beoogde ontwikkeling, maar de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefbaarheid. De regeling is nieuw en niet toepasbaar indien met de initiatiefnemer reeds een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal is gesloten dan wel de bijdrage anderszins is verzekerd.



Figuur 5: Pilot omgevingsplan kern Tegelen

Het omgevingsplan moet de ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt verhaald concretiseren. In de toelichting moet een onderbouwing worden gegeven van de functionele samenhang tussen de ontwikkeling en de activiteiten waarvoor regels over financiële bijdragen worden gesteld. Die onderbouwing kan gebaseerd worden op een omgevingsvisie of programma. De inning vindt plaats via de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld.

2.3 Demografische ontwikkeling

De omvang en samenstelling van de bevolking verandert. De verwachting is dat de bevolkingsomvang van Venlo tot 2030 toeneemt met ca. 3.000 inwoners, stabiliseert en vanaf 2035 langzaam daalt. (bron: Venlo in cijfers). De verwachting is dat het aantal huishoudens in de periode 2019-2035 toeneemt van 48.000 tot 51.000. Daarna treedt naar verwachting een geleidelijke daling in tot 48.300 in 2050. De gemiddeld leeftijd van onze inwoners is de laatste 10 jaar toegenomen van 41 naar ruim 43 jaar. De groei van het aantal ouderen zorgt voor andere wensen en vragen ten aanzien van wonen, zorg en winkelen. Verduurzaming en opwaardering van het bestaande stedelijke vastgoed biedt nieuwe ontwikkelkansen. Een stad met een regionale functie en stevige ambities, zoals Venlo, zal als onderdeel van haar verdere ontwikkeling meer aandacht en prioriteit moeten geven aan het bieden van een kwalitatief hoogwaardig en aantrekkelijk woon- en werkmilieu dat aansluit op de veranderende vraagbehoefte. Nu gemaakte keuzes over woonprogramma's, woonvormen enerschikking van stedelijke functies bepalen de toekomstige aantrekkelijkheid van de stad Venlo.

2.4 Sectorale ontwikkelingen

2.4.1 Wonen

De demografische ontwikkeling van Venlo laat zien dat er nog een behoorlijke periode van huishoudensgroei zien en hiermee is uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. Maar belangrijker nog is dat de samenstelling van de bevolking verandert, meer één- en tweepersoonshuishoudens, vergrijzing etc. Dit brengt een andere vraag met zich (bijvoorbeeld naar levensloopbestendige woningen) en maakt dat goed gekeken moet worden naar de woningvoorraad. We constateren dat deze onvoldoende aansluit op onze (toekomstige) bevolkingssamenstelling. Hier ligt een opgave in zowel de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw. Veel meer dan voorheen komt de nadruk te liggen op het kwalitatieve vraagstuk. In de regionale woonvisie ligt de nadruk minder op planreductie, maar meer op planaanpassing.

In ons lokaal woonbeleid kijken we enerzijds hoe we de opgaven rondom verduurzaming kunnen koppelen aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad, anderzijds geven we aan waar we kansen zien voor het toevoegen van woningen. De huidige



Figuur 6: Nieuwbouw appartementencomplex

planvoorraad is immers van onvoldoende omvang om in onze huishoudensgroei en ambitie om doelgroepen als kenniswerkers aan te trekken, te voor zien. Hierbij kijken we ook naar een andere rol van de gemeente, juist om woonvragen te faciliteren die niet of nauwelijks door onze partners als ontwikkelaars en corporaties worden opgepakt. Hiertoe kunnen we het instrument actief grondbeleid inzetten. Daarnaast zijn er zorgen over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad. Daarom gaan we er nu vanuit dat jaarlijks tenminste gemiddeld 380 woningen toegevoegd moeten worden om enerzijds onze huishoudensgroei te faciliteren en anderzijds om het woningtekort terug te brengen. Hoewel gemeente Venlo zelf geen woningen bouwt, kan het inzetten van actief grondbeleidsinstrumentarium

(grondverwerving, toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening) helpen om op kansrijke locaties/ ontwikkelingen sneller van de grond te krijgen.

2.4.2 Detailhandel

Als gevolg van de demografische en technologische ontwikkelingen zal het winkellandschap de komende jaren verder veranderen. Bovendien verandert ook het koopgedrag van de consument. De consument koopt meer online en de binnenstad wordt een 'place to be' in plaats van 'place to buy'. In de binnenstad van de toekomst worden



Figuur 7: Binnenstad Venlo place to be

functies als wonen, werken, ontmoeten en plezier hebben steeds belangrijker. Dit vraagt om vernieuwende concepten. De ontwikkeling van stadsdeelcentra naar boodschappencentra zet waarschijnlijk door. De verwachte wijzigingen vragen om een actieve houding van de gemeente in het zoeken naar mogelijkheden van herbestemming vrijkomende panden. Dit om langdurige leegstand en een neerwaartse spiraal van een (stadsdeel)centrum te doorbreken.

Hier kan het grondbeleidsinstrumentarium (verwerving, sanering, herontwikkeling, kavelruil etc.) worden ingezet. Het medio 2021 vastgestelde Plan Binnenstad 2030 geeft richting aan de koers die de komende jaren wordt ingezet in de binnenstad.

Toevoeging van nieuwe vierkante meters detailhandel is mogelijk op perspectiefrijke locaties indien dit gepaard gaat met het uit de markt nemen van perspectiefarme vierkante meters elders. Dit maakt nieuwe ontwikkelingen complexer, wat vaak hogere kosten en een langere doorlooptijd tot gevolg heeft voor zowel initiatiefnemers als de gemeente.

2.4.3 Kantoren

Venlo kent geen grote kantorenmarkt. Meer bedrijven maken gebruik van thuiswerken en flexibele werkplekken. Daardoor neemt de vraag naar kantoorruimte al enkele jaren af. In Venlo is vooral sprake van een behoefte aan vervangende kantoorruimte. Er zijn nog enkele ontwikkellocaties in het stedelijk centrum (Maaswaard en Kazernekwartier) voorhanden. Nieuwe locaties zijn niet aan de orde. Bij gelijkblijvende vraag en dito leegstandspercentages zal de kantorenvorraad tot in ieder geval 5% gereduceerd dienen te worden. De gemeente zal hierop monitoren en kan indien noodzakelijk daarop inspelen via het eerder genoemde grondbeleidsinstrumentarium. Realisatie van nieuwe kantoren zal gepaard moeten gaan met het wegnemen van m2 vloeroppervlak ongebruikte leegstaande locaties.

2.4.4 Bedrijventerreinen

Vestiging grootschalige logistiek

De vraag naar grootschalige logistiek kan ook de komende jaren nog op Trade Port Noord, als onderdeel van Greenport Venlo, worden gefaciliteerd.

Accommoderen kleinschalige lokale bedrijvigheid

Verder beschikt Venlo op haar bedrijventerreinen nog maar over een viertal kleinere restkavels waarvoor potentiële kopers zich hebben gemeld. Het Grondbedrijf heeft een

onderzoek geïnitieerd om samen met het cluster economie na te gaan of nog enkele kleine inbreidingslocatie kunnen worden toegevoegd aan bestaande bedrijventerreinen. Zo nodig kan de gemeente het grondbeleidsinstrumentarium hiervoor inzetten dan wel tot een strategische aankoop overgaan.

Herstructurering verouderde bedrijventerreinen

Uiteraard wordt ook gekeken of revitalisering, verduurzaming, kwaliteitsimpuls dan wel inbreiding van bestaande (verouderde) bedrijventerreinen soelaas kan bieden voor lokale ondernemers. Hiernaar wordt onderzoek verricht. Stedelijke kavelruil kan mogelijk daartoe ingevolge de Omgevingswet als nieuw grondbeleidsinstrument worden ingezet. Een bijdrage in de kosten van belanghebbende private partijen en mogelijk van overheidszijde ligt voor de hand.

3 HOOFDLIJN GROND- EN VASTGOEDBELEID

3.1 Grond- en vastgoedbeleid

Via het grond- en vastgoedbeleid kan de overheid doelgericht interveniëren op de grond- en vastgoedmarkt. Grond wordt tijdelijk beheerd, gekocht, geëxploiteerd, ontwikkeld en verkocht. Het omvat zaken zoals grond- en/of vastgoedaankoop op vrijwillige basis, dan wel via onteigening, vestigen van een voorkeursrecht tot koop, tijdelijk beheer, opstellen van de grondexploitatie, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte en kostenverhaal.

Het grond- en vastgoedbeleid draagt bij aan:

- de realisering van maatschappelijk gewenste doelstellingen van de gemeente Venlo door het ontwikkelen van ruimtelijke fysieke initiatieven;
- de verbetering van de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting;
- een rechtvaardigere verdeling van kosten en baten als gevolg van interventies door de gemeente, en/of particulieren op het terrein van de ruimtelijke inrichting.

De gemeente Venlo kan kiezen uit actief en faciliterend (= passief) grondbeleid en diverse tussenvormen daarvan. Het grondbeleid is niet gericht op het maximaliseren van winst, maar via het faciliteren of actief inzetten van grondbeleidsinstrumenten en of voeren van een grondexploitatie op het optimaliseren van maatschappelijk rendement. Uiteraard hoort hier een financieel gezonde bedrijfsvoering en het beheersen van de financiële risico's bij.

Nieuwe marktinitiatieven ondersteunen via faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid ligt het initiatief en het risico bij een marktpartij. Sinds de economische en vastgoedcrisis is er in Venlo sprake geweest van overwegend faciliterend grondbeleid. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn dan beperkt tot het bestemmingsplan, grondexploitatieregels en contractvorming. Bij een particulier initiatief is de gemeente verplicht om de gemaakte kosten transparant en volledig te verhalen op de initiatiefnemer. De gemeentelijke ambtelijke kosten bij grondexploitatie worden verhaald met als uitgangspunt de landelijke plankostenscan. Alle kosten van de fysieke ontsluiting van particuliere bouwplannen en daarvoor benodigde aanpassingen van de openbare ruimte worden transparant en volledig verhaald. Voor kleine bouwplannen geldt vaak de uitzonderingsregeling van de kruimelgevallen regeling en vindt resterend kostenverhaal voor ondergeschikte ontsluitingskosten (riool en inricht) plaats via de legesheffing. De gemeente streeft er naar om in deze situatie vóór de vaststelling van het bestemmingsplan ("anterieur") met partijen tot overeenstemming te komen over de ruimtelijke invulling, locatie eisen, fasering en het verhaal van de kosten. Als de verwachting is dat dit niet lukt, bereidt de gemeente een exploitatieplan voor waarin o.a. de op marktpartijen te verhalen kosten zijn opgenomen. Op grond van de nieuwe Omgevingswet kan door middel van het vastleggen in een omgevingsvisie en omgevingsplan bij een nieuwe ontwikkeling via het publiekrechtelijk spoor een financiële bijdrage voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden afgedwongen.

Nieuwe initiatieven oppakken via actief grondbeleid

De opgaande economische ontwikkeling van de laatste jaren en de verbeterde financiële situatie van de gemeente Venlo biedt juist nu ruimte om het grondbeleidsinstrumentarium actief in te zetten voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Waar de markt dat niet zelf oppakt kan dat - waar mogelijk en verantwoord - gepaard gaan met een financiële bijdrage vanuit de gemeente.

Voor nieuwe ruimtelijke initiatieven kan de gemeente actief interveniëren door strategische aankoop of met inzet van het gemeentelijk voorkeursrecht tot koop en/of in het uiterste geval door onteigening actief in te zetten. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een strategische aankoop voor klimaatadaptatie, groenstructuur, hittestress, energietransitie, herstructurering van bedrijventerrein, stedelijk gebied of sportaccommodaties. De begroting van dergelijke nieuwe ruimtelijke initiatieven dient vooraf sluitend te zijn met beheersbare beperkte financiële risico's.

3.2 Nieuwe werkwijze

Het grond- en vastgoedbeleid wordt uitgevoerd door de teams Grondbedrijf en Vastgoed en Project- en Procesmanagement van de gemeente Venlo. Met het oog op de geplande inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2022 worden alle ruimtelijk fysieke initiatieven i.c. projecten eerst via de intaketafel op wenselijkheid beoordeeld. Hiermee krijgt de initiatiefnemer in een pril stadium een reactie dat we het initiatief in behandeling gaan nemen en samen verder ontwikkelen. Op de intaketafel vindt daarnaast ook de eerste schifting plaats. Onhaalbare en/of onwenselijke plannen worden namelijk direct uit



Figuur 8: Nieuwe werkwijze via omgevingstafel

het proces gefilterd en niet meer verder behandeld. "Te behandelen" plannen worden in enkele omgevingstafels verder op haalbaarheid getoetst. De voorwaarden waaronder het initiatief van een positief advies kan worden voorzien worden met de initiatiefnemer en eventueel bij het initiatief betrokken ketenpartners (b.v. Provincie, Waterschap, Veiligheidsregio of GGD) en mogelijk een afvaardiging van belanghebbenden besproken. Behandeling van het

initiatief/project kan in een of meerdere sessies plaats vinden. Na een positief advies van de omgevingstafel wordt het initiatief ter besluitvorming aan het college of de raad voorgelegd. Na instemming en het beschikbaar stellen van een krediet wordt het initiatief/project met bijbehorende grondexploitatie via de methode van projectmatig werken verder opgepakt en ontwikkeld.

Het Grondbedrijf monitort de financiële voortgang van de onderhanden zijnde grondexploitaties. Dit gebeurt via periodieke rapportages die aansluiten bij de P&C-cyclus, inzicht geven in de stand van zaken van exploitaties en het management in staat stelt om bij te sturen. Ook de halfjaarlijks rapportages aan de raad over de voortgang van de (majeure) projecten behoren hiertoe.

4 RELEVANTE KADERS

4.1 Uitgangspunten grondexploitatie

- Een exploitatieplan voor een grondexploitatie, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad, is altijd sluitend. De opbrengsten moeten altijd groter of gelijk zijn aan de kosten.
- Gedurende de looptijd van een grondexploitatie kunnen er financiële afwijkingen optreden. Deze komen ten laste c.q. ten gunste van het Grondbedrijf (Algemene Grondreserve); uitzondering hierop zijn inhoudelijke planwijzigingen.
- Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt een voorziening getroffen voor een verwacht tekort van een lopende grondexploitatie.
- Van een grondexploitatie wordt (tussentijds) winst genomen volgens de voorgeschreven POC (percentage of completion = voltooiing) methode.
- Een grondexploitatie wordt afgesloten wanneer nagenoeg (90%) alle werkzaamheden zijn verricht, er geen risico's meer zijn en alle verkopen zijn gerealiseerd.
- Een winst of verlies op een grondexploitatie wordt, na afsluiten van de exploitatie, toegevoegd of onttrokken aan de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf.

4.2 (voorbereidings-)kredieten Grondbedrijf

Bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijk-economische initiatieven heeft het Grondbedrijf de beschikking over de volgende verzamelkredieten - dit zijn dezelfde bedragen als die in de voorgaande jaren - die in de reguliere gemeentebegroting zijn opgenomen:

Verzamelkredieten grondbedrijf	jaarlijks in €	College gemachtigd tot
* Voorbereidingskrediet	1.000.000	250.000
* Krediet tbv gemeentelijke exploitaties	1.000.000	250.000
* Krediet tbv faciliterende exploitaties	1.000.000	250.000
* Strategische aankopen	2.500.000	500.000

Figuur 9: Verzamelkredieten Grondbedrijf

- Ten behoeve van de kosten die gemaakt worden in de projectfasen vóór de uitvoeringsfase van een project wordt jaarlijks in de gemeentebegroting een post voorbereidingskosten (voorbereidingskrediet) opgenomen ad € 1,0 miljoen binnen het Grondbedrijf. Deze post wordt als krediet verleend door de raad. Het college is gemachtigd tot uitgaven tot het plafondbedrag van € 0,25 miljoen. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.
- Voor het aangaan van sluitende (rendabele) grondexploitaties op eigen grond (gemeentelijke of actieve exploitaties) wordt jaarlijks door de raad een krediet ter

beschikking gesteld van € 1,0 miljoen. Het college is gemachtigd exploitaties te starten waarvan de geraamde investeringen het plafondbedrag van € 0,25 miljoen niet te boven gaat. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.

- Voor het aangaan van (rendabele) overeenkomsten met derden (faciliterende grondexploitaties) wordt jaarlijks door de raad een krediet ter beschikking gesteld van € 1,0 miljoen. Het college is bevoegd contracten af te sluiten waarvan de geraamde investeringen het plafondbedrag van € 0,25 miljoen niet te boven gaat. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.
- Ten behoeve van strategische aankopen is jaarlijks € 2,5 miljoen beschikbaar. Het college is gemachtigd tot aankopen tot maximaal het plafondbedrag van € 0,5 miljoen. Ook dit wordt via de jaarrekening verantwoord.

Voorwaarden

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Opname van deze kredieten, en starten van de grondexploitatie, is slechts toegestaan voor grondexploitaties met een financieel sluitend saldo (het project moet zelf voor dekking van het uit te geven bedrag zorgen!).
- Jaarlijks vindt een actualisatie (herziening) van alle grondexploitaties plaats. Dit betekent minimaal dat er een aanpassing van het prijspeil plaatsvindt, boekwaarden worden verwerkt en restantbedragen opnieuw worden geraamd en gefaseerd. De grondexploitatie wordt voorzien van een verschillenanalyse.
- Bij forse inhoudelijke en/of financiële afwijkingen vindt een separate herziening plaats.

4.3 Parameters grondexploitatie

4.3.1 Rente

Het Grondbedrijf betaalt aan de Algemene Dienst rente over de boekwaarden van de grondexploitaties en ontvangt rente over haar reserves. Beide worden berekend over de balansstanden per 1 januari.

Voor 2022 gaat het om:

- Het rentepercentage dat is opgenomen in de begroting wordt berekend over de boekwaarde van grondexploitaties op 1 januari en bedraagt 2,70%. Conform BBV voorschriften vindt bij de jaarrekening nacalculatie plaats en wordt de rente op basis van het nagecalculeerde percentage definitief toegerekend. Rentebijdrage aan de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten is overigens gemaximeerd tot de hoogte van de discontovoet, zijnde 2%. In figuur 10 vindt u een overzicht van het verloop van het rentepercentage over de afgelopen jaren.

Rentepercentage grondexploitaties	%
2018	3,32
2019	3,11
2020	2,88
2021	2,70
2022	2,70

Figuur 10: Rentepercentage grondexploitaties

- Het rentepercentage voor uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken, kapitaalverstrekking en reserverings- en erfpachtrente in 2022.

Het gemeentelijk gronduitgiftebeleid biedt voor de uitgifte van bedrijventerreinen de afnemer de keuze tussen de uitgifte van de kavel in erfpacht of eigendom (verkoop). Erfpacht biedt financieringsvoordelen voor de afnemer omdat de grond niet wordt gekocht, maar enkel rente over de waarde van de grond wordt betaald. Hierdoor wordt het voor (startende) bedrijven financieel gemakkelijker haalbaar om op een af te nemen kavel nieuwe economische initiatieven te ontwikkelen. In de praktijk zien we overigens dat deze bedrijven na enkele jaren erfpacht, vaak alsnog overgaan tot koop van de betreffende kavel tegen de dan geldende (veelal) hogere grondprijs.

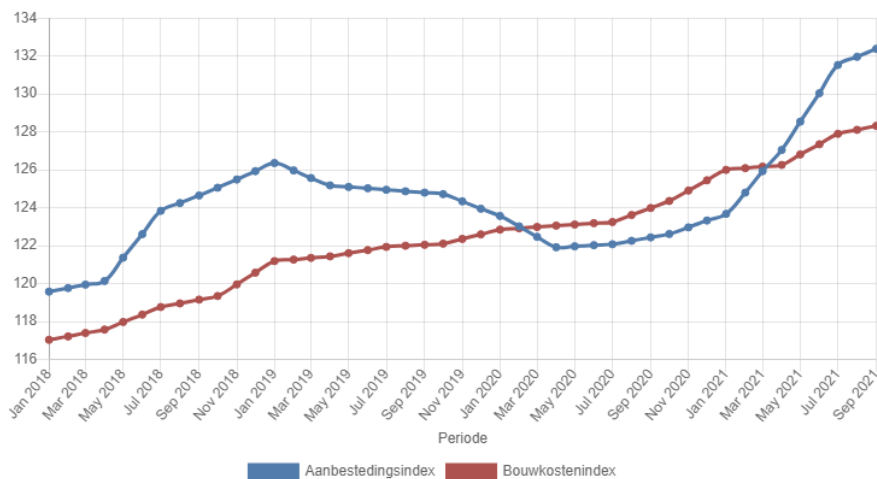
Het rentepercentage voor uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken, kapitaalverstrekking en reserverings- en erfpachtrente blijft ten opzichte van afgelopen jaar gelijk op 4%. Hierbij zoeken we aansluiting bij de buurgemeenten en gemeenten van vergelijkbare grootte in Limburg. Het erfpachtpercentage is veelal maatwerk, met als richtpercentage 4%. Onderstaand in figuur 11 vindt u een overzicht van het verloop van het rentepercentage over de afgelopen jaren.

Rentepercentage uitgifte onroerende zaken per 1/1	%
2018	2,75
2019	3,00
2020	4,00
2021	4,00
2022	4,00

Figuur 11: Rentepercentage uitgifte onroerende zaken

4.3.2 Prijsstijgingen kosten en opbrengsten

In de grondexploitatieberekening wordt rekening gehouden met een prijsstijging van 2% voor kosten vanaf 2022 en verder. Dit wordt gebaseerd op de gemiddelde langjarige prijsontwikkelingen in de GWW-sector (Grond Weg en Waterbouw). Periodiek publiceert Bouwkostenindex de prijsontwikkelingen op zowel de bouwkostenmarkt (inkoop door aannemers) als de aanbestedingsmarkt (gemiddelde aanbestedingsresultaten). Ondanks een forse stijging van de aanbestedingsmarkt vanaf begin 2021 treedt de laatste maanden weer een afvlakking op.



Figuur 12: Prijsontwikkelingen

Afhankelijk van de locatie en functie van de bouwgrond wordt een (inflatoire) prijsstijging van maximaal 2% per jaar opgenomen voor de grondopbrengsten. Zie hiervoor ook verder onder 4.4 Grondprijzen 2022.

4.4 Grondprijzen 2022

Jaarlijks stelt het college de grondprijzen en grondprijsmethodieken voor de verschillende gebruiksfuncties vast. Deze worden sinds een aantal jaren opgenomen in de Nota Grondbedrijf en Vastgoed.

4.4.1 Woningbouw

Woningmarkt

De trend blijft vooralsnog dat de woningmarkt qua prijs aantrekt. De transactiepreizen van woningen zijn met ruim 10% gestegen. Het aantrekken van de woningmarkt kan worden toegeschreven aan een tekort in bepaalde woningmarktsegmenten en de gestage bevolkingsgroei als gevolg van m.n. immigratie. De consumenten durven het aan om een (nieuwe) woning te kopen. De lage hypotheekrente maakt dat het qua financiering aantrekkelijk is om nu een woning te kopen. Het nadelig effect van de lage hypotheekrente is dat dit een prijsopdrijvend effect heeft op de hoogte van de woningprijzen. Door het aantrekken van de markt, gebrek aan menskracht en bouwmaterialen en het verduurzamen van nieuwe woningen stijgen de bouwkosten. Er is steeds minder sprake van aanbestedingsvoordelen.

Woningbouw Nieuwbouw

De grondprijzen voor woningbouwgronden zijn voor Venlo in 2018 voor het eerst sinds 2010, geïndexeerd. We lopen qua prijs nog steeds achter bij de grotere gemeenten in de omgeving. Voorgesteld wordt tot een verhoging van 10% voor de grondprijzen voor (grondgebonden) vrije sector kavels. Grotere bouwkavels voor projectmatige woningbouw worden conform vigerend beleid getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

Grondprijs bijzondere doeleinden (niet commercieel)

Vaste prijs blijkt in de praktijk lastig; voorgesteld wordt om de grondprijs voor bijzondere doeleinden (niet-commercieel) voortaan individueel via taxatie te bepalen.

Kavelprijs sociale huurwoningen

Uitgangspunt vormt een marktconforme grondprijs. De grondprijs per verhuurbare sociale huurwoning is ruim 10 jaar niet gewijzigd. Inmiddels ligt de prijs niet meer in lijn met andere gemeenten. Een aanpassing naar € 25.000 ex. btw per verhuurbare eenheid is aan de orde en wordt middels deze Nota doorgevoerd.

Grondprijs reststroken

Hier wordt volstaan met indexering van de prijs van het afgelopen jaar. Zie figuur 14.

4.4.2 Bedrijventerreinen

Ondanks Covid is er geen sprake van verslechterde marktomstandigheden. Integendeel zelfs. Er zijn thans nog maar beperkt bedrijfskavels beschikbaar; het aanbod is schaars. Een verhoging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen met 6,5% wordt gezien de huidige markt voor bedrijventerreinen en de economische situatie realistisch geacht.

Vraag en aanbod op macro niveau

De jaarlijkse opname van bedrijventerreinen is groeiend. Het aanbod in de markt voor bedrijventerreinen is dalend. Een en ander heeft geleid tot een opgaande markt in 2021.

Vraag en aanbod op micro niveau

In de regio is een gezonde markt voor bedrijventerreinen. Regio Venlo is de afgelopen jaren succesvol geweest in de verkoop van terreinen in de logistieke sector aan de noordwestzijde van de stad. De markt voor grote logistieke ruimte is op zijn hoogtepunt. De markt voor kleine bedrijventerreinen is sterk groeiende en er is veel vraag naar kleinschalige grondstukken. Afgelopen jaar heeft de gemeente Venlo meerdere bedrijfskavels verkocht met een totale oppervlakte van ruim 38.000 m², zie figuur 13.

Verkopen bedrijfskavels 2021	m2
Keulse Barriere	12.773
Trade Port West	12.694
Groethofstraat	4.900
Veegtes	4.347
De Gruisdonk	2.185
Hendrikkenhofstraat	1.572

Figuur 13: Verkopen bedrijfskavels

Momenteel zijn er nog vier kavels beschikbaar. Deze kavels gelegen op Veegtes (2), Nassaustraat Tegelen (1), en Vilgert Velden (1) zijn allemaal gereserveerd. De verwachting is dat deze in de loop van 2021/2022 verkocht worden of in erfpacht worden uitgegeven.

Gezien de grote vraag naar bedrijfskavels binnen Venlo is een inflatoire verhoging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen met 6,5% reëel. In navolgende figuur 14 treft u het overzicht aan van de per functie voorgestelde grondprijzen voor 2022.

Grondprijzen gemeente Venlo 2022

Grondprijzen gemeente Venlo 2022		grondprijzen 2021 exclusief BTW	voorstel grondprijzen 2022 exclusief BTW
Functies			
Woningbouwgronden			
Projectmatige woningbouw*		taxatie	taxatie
Vrije sector kavels per m ² (tot 600 m ²)		€ 224	€ 246
Vrije sector kavels per m ² (> 600 m ²)		taxatie hele kavel	taxatie hele kavel
Sociale huurwoningen (per kavel)** - richtprijs		#	€ 25.000
Reststroken (op basis van grondprijzenschema verkoop reststroken)***			
Reststroken categorie 1 per m ²		€ 78	€ 80
Reststroken categorie 2 per m ² (incl. kabels- en leidingenstrook)		€ 42	€ 43
Bijzondere doeleinden			
Sociaal-maatschappelijke functies per m ²		€ 114	taxatie
Commerciële functies			
Voorbeeld: kantoor, winkel, supermarkt, hotel, leisure, gezondheidscentrum, sportschool, praktijk voor fysio, tandarts		taxatie	taxatie
Agrarische en bospercelen			
Landbouwgrond, bosgrond			taxatie
Bedrijventerreinen		m2	
Trade Port West - deelplan I			
James Cookweg	4.666	€ 125	€ 133
Magelhaesweg (onbelemmerd)	6.256	€ 122	€ 130
Magelhaesweg (belemmerd)	2.756	€ 61	€ 65
Businesspark Noorderpoort (Veegtes)			
Groethofstraat / Straelseweg	18.728	€ 125	€ 133
De Vilgert Velden			
	4.320	€ 85	€ 90
Nassastraat Tegelen			
	8.946	€ 85	€ 90
Bedrijventerrein Ubroek			
Ubroekweg Noord (onbelemmerd)	793	€ 122	€ 130
Ubroekweg Noord (belemmerd)	1.843	€ 61	€ 65
Keulse Barriere			
Keulse Barriere overige ##	33.999	€ 123	€ 123
Overige bedrijventerreinen			
gronden buiten exploitatiegebieden + alle overige gronden voor zover niet genoemd		€ 125	€ 133
* Er wordt rekening gehouden met de bepalingen omtrent staatssteun, zoals omschreven in de Mededeling van de Commissie, art 107, lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (2016/C 262/01).			
** onder een sociale huurwoning wordt verstaan een woning met een maximale maandrekenhuur conform de huurtoeslageregeling.			
*** in de regel is overdrachtsbelasting verschuldigd i.p.v. omzetbelasting (btw)			
# Geen richtprijs vastgesteld in afwachting van nader overleg rondom de komende prestatieafspraken met de woningcorporaties.			
## Aangepast op basis van taxatie.			
Specifieke omstandigheden kunnen aanleiding geven tot een nadere taxatie.			
Voor gronden die formeel gereserveerd zijn op 31 december 2021, cq waarvoor prijsafspraken zijn gemaakt, blijven de grondprijzen van 2021 gelden tot het moment dat deze afspraken komen te vervallen. Daarna gelden ook daarvoor de nieuwe grondprijzen van 2022.			

Figuur 14: Grondprijzen gemeente Venlo 2022

5 ACTUALITEITEN GRONDBEDRIJF EN VASTGOED

5.1 Grondexploitaties

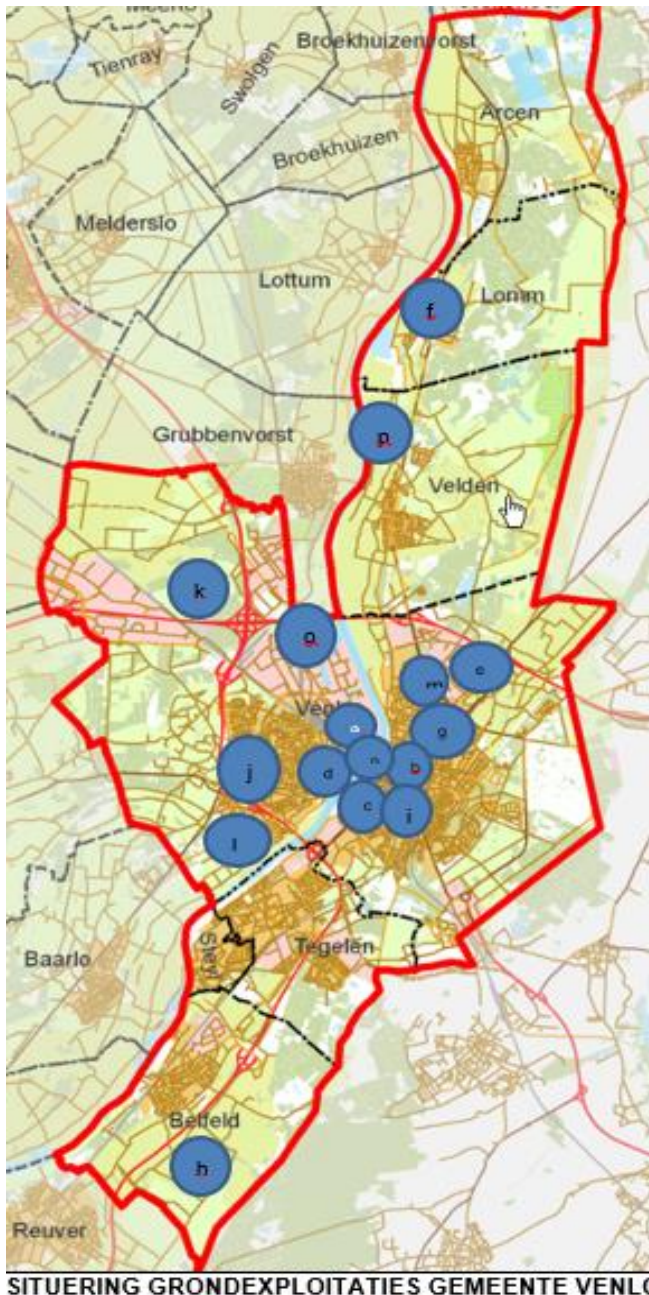
Onder grondexploitatie wordt verstaan het geschikt maken van grond voor het realiseren van een nieuwe bestemming. Dit betreft activiteiten zoals verwerving, tijdelijk beheer, grondwerken, bouw- en woonrijp maken waaronder aanleg riolering, wegen en groen, planvorming, rente e.d. De kosten van deze activiteiten dienen terugverdiend te worden uit de opbrengst van verkoop van grond, woningen, gebouwen en bijdragen van gemeente Venlo en andere partners. In 2021 zijn ca. 30 grondexploitaties bij het Grondbedrijf ondergebracht. Voor een overzicht per 1/1/2021 hiervan wordt u verwezen naar onderstaande tabel (figuur 15) met bijbehorende kaart (figuur 16).

Sinds de BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording) per 1 januari 2016 van kracht zijn, geldt een uitsplitsing naar gemeentelijke grondexploitaties en particuliere grondexploitaties. Bij deze laatste heeft de gemeente een faciliterende rol en sluit zij met derden exploitatieovereenkomsten. Bij gemeentelijke grondexploitaties (actief grondbeleid) loopt het Grondbedrijf het risico, terwijl dat bij faciliterend grondbeleid de projectontwikkelaar is. Bij faciliterend grondbeleid worden de gemaakte kosten, zoals bestemmingsplanwijziging, plankosten en de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte, doorberekend aan de initiatiefnemer (kostenverhaal).

	Grondexploitaties gemeente (x €1.000)	Boekwrd 1/1/2021		Grondexploitaties faciliterend (x €1.000)	Boekwrd 1/1/2021
a	Kazernekwartier grex	21.415	t	Ven Noord C2C woningen	113
b	Q4	16.724	CVI	Raaieinde	95
c	Venlo Centrum Zuid	15.624	t	Ven Oost	47
d	Centrumplan Blerick	6.927	Vilgert	43	27
e	Revitalisering Veegtes	2.897	Hendrik van Veldekestraat		3
f	Masterplan Arcen en Velden	1.299	A&P Lucker		-
g	Burg. Houbenstraat	297	Blariacum		-18
h	Meelderbroek	94	Martinushof transitie		-50
i	Sloterbeekstraat	56	Manresa gebiedsontwikkeling		-162
j	Binnensted. locaties	25	Teuniswijk herontwikkeling		-201
k	Holland Casino	25			
l	Helmusweg	-16			
m	IJsvogel-Karbinderstr.herontw.	-48			
n	Eindhovenseweg	-152			
o	Bargeterminal	-1.011			
p	Maasdal Velden	-1.821			
	Totaal boekwaarde grondexploitaties gem.	62.335		Totaal boekwaarde grondexploitaties fac.	-146

Figuur 15: Boekwaarde grondexploitaties

Een positieve boekwaarde betekent dat er tot 1/1/2021 meer kosten dan opbrengsten zijn geadmistriseerd op het betreffende project. Een negatieve boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn geboekt.



Figuur 16: Situering grondexploitaties

Voor een uitvoerig overzicht van de (majeure) projecten verwijzen we u naar de projectenrapportage 2021-2 die eveneens in het najaar 2021 voorligt.

Als risicodragend opdrachtnemer heeft het Grondbedrijf voor deze grondexploitaties (actieve en faciliterende) een eigen financiële (gesloten) huishouding met een eigen financiële reserve, de Algemene Grondreserve. Deze heeft het karakter van een egalisatiefonds om de plussen en minnen, oftewel financiële mee- en tegenvallers, bij afsluiting van de diverse grondexploitaties onderling te verevenen. De opdrachtgever krijgt het afgesproken product voor de afgesproken prijs. De kansen en risico's zijn voor het Grondbedrijf. Financiële meevallers en tegenvallers worden bij het afsluiten van het project toegevoegd respectievelijk onttrokken aan de Algemene Grondreserve. Dit wordt verevening genoemd.



Figuur 17: Voorbeelden van actuele grondexploitaties

Sinds 1 januari 2021 zijn er zes nieuwe grondexploitaties gestart (peildatum eind augustus 2021), zie onderstaande tabel en foto's.

Grondexploitaties gemeente nieuw		Grondexploitaties faciliterend nieuw	
a	Lingsweg		Luuschweg
b	Schoolstraat		Straelseweg
c	Op den Berg Leutherweg		Weidswelden Velden

Figuur 18: Overzicht nieuwe grondexploitaties gestart in 2021



Figuur 19: Voorbeelden van in 2021 gestarte nieuwe grondexploitaties

5.1.1 Kazernekwartier

De in 2020 vastgestelde stedenbouwkundige visie, programma, ontwikkelstrategie en financieel raamwerk zijn in 2021 uitgewerkt in een ontwikkelplan voor de eerste fase. Hierin is tevens het besluit van de gemeenteraad om de woningbouw te versnellen verwerkt. Het ontwikkelplan biedt het toetsingskader voor de verdere uitvoering van de bouwplannen en plannen voor de openbare ruimte en vormt de basis voor de uitgifteovereenkomsten met de diverse marktpartijen. Fase 1 voorziet in de realisatie van ca 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte aan gebouwde voorzieningen incl. parkeervoorzieningen, de herinrichting van de appelplaats en de verbeelding van het "rondje fort".

5.1.2 Q4

Bastion Lichtenberg

De transformatie van het blok Bastion Lichtenberg in Q4 is een impuls voor de doorontwikkeling van Q4, met behoud van de sociale structuur, de kleur en sfeer van de wijk. Het plan dat in samenwerking met de betrokken bewoners en ondernemers tot stand gekomen is, is in uitvoering. Het ontwikkelscenario geeft invulling aan de gedeelde kernwaarden zoals behoud van historie, karakteristiek van het straatbeeld en verbeteren van bouwkundige kwaliteit en vernieuwing woningbestand.

Aan de Stadsmuur

Eind 2021/begin 2022 wordt gestart met de bouw van ca 100 nieuwbouw woningen/appartementen op deze locatie. Oplevering is voorzien eind 2023. Dit is de laatste grootschalige nieuwbouwontwikkeling in het kader van de transformatie van de wijk en wordt binnen de looptijd van het totale project Q4 (einddatum 31-12-2023) afgerond.

Openbare ruimte Maaskade

Tegelijkertijd met de oplevering van de woningen Aan de Stadsmuur zal ook de openbare ruimte Maaskade zijn heringericht. In de periode 2021 t/m 2023 zal daarvoor het proces van ontwerp, voorbereiding en uitvoering worden doorlopen.

Verkoop vastgoed

Zomer 2021 is het complex Nolensplein / Parkstraat verkocht en geleverd aan Fooddrome BV. Het omvat het commercieel vastgoed waarin Beej Benders is gevestigd en de bovengelegen woonappartementen.

5.2 Vastgoedportefeuille

Informatie over het gemeentelijk vastgoed, de bestaande kaders en vastgoedprocessen zijn te raadplegen via het interne "Handboek Vastgoed 2017". Het Handboek Vastgoed 2017 is te vinden via de tegel "Vastgoed" in de kennisportal op de gemeentelijke intranetsite.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille ziet er medio 2021 als volgt uit:

Gemeentelijke vastgoedportefeuille	aantal gebouwen / gebouwdelen
In grondexploitaties (o.a. Q4 en FHK)	53
Sport (waaronder kleedlokalen)	41
Commercieel	22
Welzijn (m.n. gemeenschapsaccommodaties en jeugdgebouwen)	20
Eigen huisvesting (waaronder steunlocaties BOR)	14
Overtollig (te verkopen / te transformeren / te slopen)	10
Cultuur	4
Totaal	164

Figuur 20: Onderverdeling aantal panden naar categorie

Exclusief de panden binnen de grondexploitaties onderhouden en beheren wij ca. 135.000 m2 Bruto Vloer Oppervlak (BVO) vastgoed. Qua oppervlakte te vergelijken met ca. 26 voetbalvelden.

Panden binnen grondexploitaties zijn wel in onderhoud bij het team Grondbedrijf en Vastgoed, maar worden niet op basis van een meerjarenplan onderhouden. In overleg met de projectleiding vindt op ad hoc basis sober en doelmatig onderhoud plaats.

5.3 Onderhoud gemeentelijk vastgoed

5.3.1 Algemeen

Het team Grondbedrijf en Vastgoed onderhoudt circa 160 gebouwen in opdracht van diverse (beleids-)teams of ten behoeve van projecten. Het betreft permanent vastgoed, strategisch vastgoed of overtollig vastgoed. Het onderhoud van dit vastgoed wordt gefinancierd uit een voorziening (groot onderhoud) of uit exploitatiebudgetten (klein onderhoud). Bij levensduur verlengend onderhoud worden investeringskredieten aangevraagd. Uitgangspunt is dat het vastgoed op een “redelijk” niveau in stand wordt gehouden, conditieniveau 3 op een schaal van 1 (niveau nieuwbouw tot 6 (slechte staat) conform de landelijke NEN 2767 normering. Strategisch of overtollig vastgoed wordt veelal op een lager onderhoudsniveau onderhouden. Jaarlijks wordt voor circa € 2,5 miljoen inclusief eigen uren aan gebouwonderhoud uitgegeven.

5.3.2 Actualisatie meerjaren onderhoudsplan

Conform de BBV richtlijnen en nota reserves en voorzieningen van de gemeente Venlo moet elke vijf jaar een herijking plaats vinden voor wat betreft de onderhoudsvoorziening



van de vastgoed portefeuille. Het laatste, door de gemeenteraad vastgestelde beheerplan onderhoudsvoorzieningen gemeentelijk vastgoed, dateert van december 2015.

Begin 2021 zijn er nieuwe conditiemetingen (BOEI-inspecties, afkorting van Brand, Onderhoud, Energie, Inzicht in wet en regelgeving) van het gemeentelijk vastgoed uitgevoerd welke hebben geleid tot nieuwe Duurzame Meerjaren OnderhoudsPlannen (DMJOP's). Om tot een zuiver en toekomstbestendig beeld te komen welke middelen benodigd zijn voor de komende jaren, is

Figuur 21: Periodiek onderhoud vastgoed

er een overbruggingsperiode gewenst. Tijdens deze overbruggingsperiode dient uitvoering te worden gegeven aan achterstalligheid in onderhoud en vereist een tijdspad van 2021-2023. De BOEI-inspecties hebben plaatsgevonden voor al het gemeentelijk vastgoedbezit, ongeacht de vraag of het vastgoed op de korte of middellange termijn afgestoten gaat worden. De gebouwportefeuille dient hierop verder gescreend te worden evenals de exploitatieduur. De screening en verdere herijking van het DMJOP zal pas in 2022 afgerond zijn. In 2022 zal een nieuw beheerplan gemeentelijk vastgoed ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

5.3.3 Verduurzaming gebouwen

In het kader van verdere verduurzaming zijn strategische overwegingen aan de orde zoals past het gebouw in de gemeentelijke vastgoedportefeuille, wat is de huidige/toekomstige functie en exploitatieduur daarvan, betreft het huurders of vastgoed in eigen gebruik, zijn er gezondheidstechnische of comfortmatig voordelen, wijzigen de onderhoudskosten,

vindt verrekening van verduurzamingskosten met huurder of vastgoed in eigen gebruik plaats. Maar ook de wijkaanpak met voorkeurstechiek, verdere duurzaamheidsambities



Figuur 22: Zonneboiler en zonnepanelen

alsmede het maatschappelijk en financieel rendement spelen bij de keuze uit de verduurzamingsopties al dan niet gecombineerd met de sociaal-maatschappelijke versterking van de buurt, een belangrijke rol. Immers, een middentemperatuur warmtenet, zoals in Hagerhof-Oost, stelt andere (isolatie-)eisen aan een gebouw dan een buurt waarin warmtepompconcepten met

laagtemperatuursystemen het uitgangspunt vormen. Vanuit de nieuwe duurzame onderhoudsplannen zal inzichtelijk worden gemaakt welke gebouwdelen slecht scoren op het onderdeel 'energie' en welke budgetten er komende jaren benodigd zijn voor uitvoering van verduurzamingsonderhoud.



Figuur 23: Buurtoverleg Hagerhof-Oost

Aanvullend op de duurzame meerjaren onderhoudsplannen wordt in het kader van de warmtetransitie in de wijk Hagerhof-Oost (eerste gasvrije wijk van Venlo) onderzocht welke investeringen nodig zijn om het gemeentelijk vastgoed in betreffende wijk op basis van een warmtenet met middentemperatuur aardgasloos te maken.

Verduurzamingsonderhoud vindt op beperkte schaal al plaats. Onderstaand enkele voorbeelden:

- In het verleden is bij het complex aan de Roerdompstraat 3-5 en Emmastraat 126 bij het vernieuwen van de dakbedekking een dakbedekking toegepast welke CO₂ neutraliseert en hierdoor de ecologische voetafdruk van het gebouw verlaagt.
- Er is dit jaar bij wijkgebouw De Egelantier (Egelantierstraat 107) een nieuwe laag dakbedekking aangebracht waarbij het dak meteen extra is na-geïsoleerd.
- Er zal dit jaar nog een dakrenovatie worden uitgevoerd bij Theater de Garage (Saxenkampstraat 2) en De witte Kerk (Agnes Huijnstraat 3) waarbij bij beide locaties het dak zal worden na-geïsoleerd en ook bij De Witte Kerk zal weer een dakbedekking worden aangebracht die CO₂ neutraliseert.

5.3.4 Energielabel C kantoorgebouwen 2023

Per 1 januari 2023 dienen kantoorgebouwen minimaal te voldoen aan energielabel C. Binnen het vastgoed van gemeente Venlo kunnen we de volgende gebouwen aanmerken die momenteel als kantoorfunctie in gebruik zijn en voldoen ruimschoots aan deze eis:

Energielabel kantoorgebouwen	
Hanzeplaats 1	A++
Hulsterweg 19	A
Mgr. Nolensplein 31	A

Figuur 24: Energielabel kantoorpanden

5.4 Overtollig vastgoed en overige voorraadposities

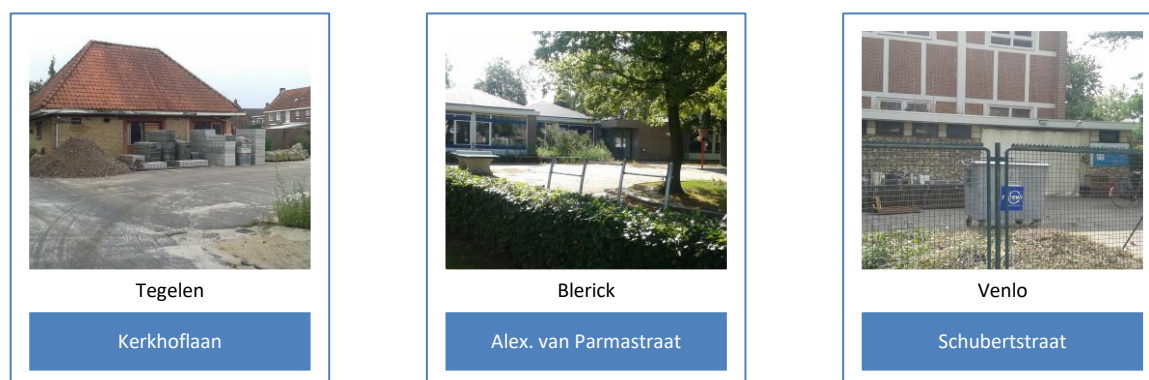
5.4.1 Overtollig vastgoed

De leegstand van gemeentelijk vastgoed heeft nadrukkelijk aandacht. Verkopen vinden mede dankzij intensieve inspanningen steeds vaker plaats. De verkoopprijzen van incourant vastgoed staan nog wel onder druk.

Vastgoed waarvan de functie is vervallen, bijvoorbeeld scholen, gymzalen en andere maatschappelijke gebouwen worden tegen boekwaarde met bijbehorende voorzieningen en risico's ingebracht in het project "overtollig vastgoed" van het Grondbedrijf. Er wordt per pand afgewogen wat de beste toekomstige invulling is. Dit kan variëren van verkoop, nieuwe bestemming tot sloop. Alle kosten en opbrengsten zijn voor rekening van het Grondbedrijf en worden jaarlijks verrekend met de Algemene Grondreserve. Dit leverde voor 2015 tot en met 2020 een budgettaire neutraal saldo op. Verwacht wordt dat dit meerjarig licht positief zal uitpakken. In figuur 25 treft u een opsomming van deze objecten aan.

Overtollig vastgoed	Invulling	Actie
Blerick, Alexander van Parmastraat 22	Voormalige school	wissellocatie te renoveren scholen
Blerick, Daelweg 10	Gemeentelijke huisvesting	verkocht o.v.
Blerick, Drie Decembersingel 44	Voormalig jongerencentrum	beleidskoers nog niet bekend
Tegelen, Kerkhoflaan 10b/Koekoekstr 9	Voormalig gemeentelager	komt in verkoop danwel sloop
Tegelen, Raadhuislane 11	Raadhuis/Gemeentehuis	verkocht o.v.
Venlo, Emmastraat 126a	Voormalige locatie Omroep Venlo	nader te beoordelen
Venlo, Gulikstraat 198	Voormalige gymzaal	wordt gesloopt
Venlo, Hogeweg 297, 297a	Voormalige opvang dak- en thuislozen	komt in verkoop
Venlo, Oranjestraat 18	Voormalige basisschool	komt in verkoop
Venlo, Schubertstraat 12	Kringloopwinkel Moveoo	komt in verkoop

Figuur 25: Bestemming overtollige panden



Figuur 26: Voorbeelden overtollige panden

5.4.2 Verkoop overtollige landbouw- en bosgrond

Daarnaast behoort ook een groot aantal voorraadposities tot het eigendom van het Grondbedrijf; deze variëren in grootte van meerdere hectares (landbouw-)gronden tot reststroken.

Het college heeft in januari 2020 besloten tot verkopen van niet strategische buitenstedelijke gronden (met name bos- en agrarische percelen). Naar aanleiding van dit

besluit is in het najaar van 2020 gestart met de 1^e tranche van deze portefeuille: de bosgronden en de vrije landbouwgronden.

Ten aanzien van de bosgronden zijn gesprekken gevoerd met Staatsbosbeheer, het Limburgs Landschap alsook met particulieren zoals bestaande pachters. Deze onderhandelingen hebben inmiddels geleid tot de volgende resultaten:

Verkocht danwel overeenstemming bereikt over		
	totaal ha.	verkoopopbrengst
landbouwgrond	7	253.000
bosgrond	22	203.000
overige	1	50.000
totalen	30	506.000

Figuur 27: Landbouw- en bosgronden

In het najaar van 2021 wordt gestart met de verkoop van de 2^e tranche en overige gronden.

5.4.3 Binnenstedelijke locaties

Februari 2020 heeft het college besloten om op basis van een locatieanalyse enkele overtollige binnenstedelijk gelegen grondlocaties als bouwkavels te gaan verkopen, te weten: Aan 't Erf – Sijzenbroek in Arcen, Veerweg in Velden, Jan Verschurensingel in Velden en de Tiendstraat in Blerick als ontwikkellocaties voor een geïnteresseerde marktpartij.

Met in figuur 28 opgenomen vijf locaties is in eerste instantie gestart. Uitgangspunt is een minimaal budgettair neutraal financieel resultaat.

Binnenstedelijke locaties	stadsdeel	geraamd resultaat
Aan 't Erf	Arcen	-38.500
Sijzenbroek	Arcen	-39.400
Jan Verschurensingel	Velden	-10.500
Veerweg	Velden	-182.100
Tiendstraat	Blerick	260.700
totalen		-9.800

Figuur 28: Overzicht binnenstedelijke locaties



Figuur 29: Voorbeelden binnenstedelijke locaties

De locatie Burgemeester Houbenstraat wordt als pilot gerealiseerd op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De bouwkavels zijn in het voorjaar van 2021 verkocht aan de leden van de CPO-vereniging en de bouwwerkzaamheden zijn inmiddels in volle gang.

Diverse locaties komen in aanmerking voor verkoop na verdere visievorming en inpassing. Deze zullen nog bouw- en woonrijp gemaakt moeten worden. Het betreft o.a. de locaties Bergstraat - Tegelen, Molenbossen - Blerick, Schans - Arcen en het voormalig gemeentelager aan de Urbanusweg in Venlo.

5.4.4 Buitensportaccommodaties

In de Venlo.fit sportaccommodatievisie is vastgesteld om in de periode tot 2030 te gaan clusteren in het aantal buitensportaccommodaties. Met de clustering gaan we van 14 naar 9 buitensportparken en vallen vijf bestaande sportparken vrij. Intern wordt onderzocht welke ontwikkelingsmogelijkheden op de vrijvallende buitensportaccommodaties mogelijk zijn en hierbij een indicatie gegeven van de mogelijke financiële gevolgen. Voor verdere informatie verwijzen we naar RaadsInformatieBrief 71 bij afhandeling van de motie sportclustering: Maak werk met werk.

Sportvereniging Kwiek Venlo (speelde op sportpark Hagerhof) is opgehouden te bestaan. Sportpark Hagerhof wordt wel nog gebruikt. Er ligt nu een tijdelijke beachsportveld en ook college Den Hulster voert haar buitengymlessen op dit terrein uit. Van het beachsportveld maken de volgende sportverenigingen gebruik: Civitas (volleybal), Eksplosion '71, Handbal Venlo, HVB (allen handbal).

Een overzicht van de huidige actieve sportparken is in figuur 30 opgenomen.

Sportparken	Sportvereniging	stadsdeel
Arenborg	FCV-Venlo	Venlo
Bakenbos	TSC'04, Sportclub Irene	Tegelen
Belfeld	Belfeldia	Belfeld
Hagerhof	Kwiek Venlo (opgeheven)	Venlo
Herungerberg	VVV'03, stichting wieleromgeving	Venlo
Herungergrens	Mustangs	Venlo
Hondskamp	DEV Arcen	Arcen
Maassenhof	Delta Venlo (tijd.), VCH, de Wallaby's	Boekend
Merelweg	Venlosche Boys, VOS	Venlo
Schansheide	HBSV	Hout-Blerick
t Soarbrook	SV Blerick	Blerick
Velden	SV Velden	Velden
Vrijenbroek	Delta Venlo, Scopias atletiek	Venlo/Tegelen
t Wildtland	RKDSO Lomm	Lomm

Figuur 30: Sportparken



Figuur 31: Enkele locaties sportparken

6 RISICOMANAGEMENT

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voorzieningen en bestemmingsreserves van het Grondbedrijf, de (verwachte) resultaten en de risico's van de grondexploitaties, uitgedrukt in het weerstandsvermogen, de risico's die samenhangen met de voorraadposities van het Grondbedrijf en het toekomstperspectief. Tot slot volgt een conclusie.

6.1 Voorzieningen

Voorzieningen zijn gelabelde middelen en kunnen derhalve niet voor andere doelen of tekorten worden ingezet. De Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf is niet gelabeld maar functioneert als vereveningsfonds van af te sluiten grondexploitaties. Voor de stand van de reserves en voorzieningen wordt uitgegaan van de balansstand per 31 december 2020 (jaarrekening 2020). De staat van reserves en voorzieningen van het Grondbedrijf wordt hieronder in figuur 32 weergegeven.

Reserves en voorzieningen (x €1.000)	1/1/2021
Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	45.009
Algemene Grondreserve	10.000
Voorziening Restwerken	1.798
Totaal reserves en voorzieningen grondbedrijf	56.807

Figuur 32: Reserves en voorzieningen Grondbedrijf

Alle (verwachte) mutaties in reserves en voorzieningen na deze datum, voor zover van invloed op de Algemene Grondreserve, worden hierna genoemd.

6.1.1 Voorzieningen

Binnen het Grondbedrijf worden twee voorzieningen verantwoord.

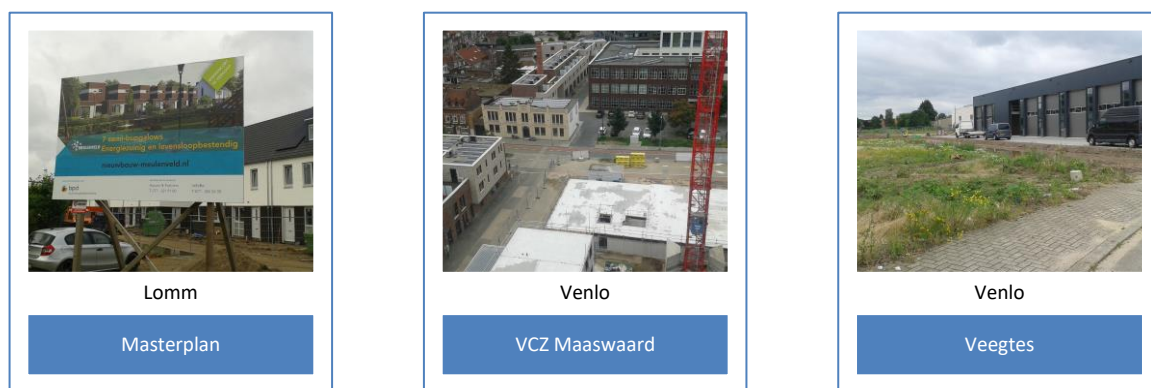
a. Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is vanuit de Algemene Grondreserve voor de grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaat gevormd.

Jaarlijks moet de contante waarde van de exploitaties met een negatief resultaat in deze voorziening zijn opgenomen. Per balansdatum 31 december 2020 bedroeg de voorziening **€ 45,0 miljoen**. De Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat wordt gevoed vanuit de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf. Voor een specificatie van de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaat per 31 december 2020 wordt verwezen naar figuur 33.

Specificatie Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten Grondbedr. (x €1.000)	Saldo per 1/1/2021
Venlo Centrum Zuid	16.528
Q4	11.521
Centrumplan Blerick	8.083
FHK Kazernekwartier grex	5.020
Masterplan Arcen en Velden	1.775
Bargeterminal	1.504
Veegtes	300
overigen < € 100.000	278
Totaal Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	45.009

Figuur 33: Specificatie voorziening nadelige exploitatieresultaten



Figuur 34: Voorbeelden voorziening nadelig exploitatieresultaat

Jaarlijks wordt rente aan de voorziening toegevoegd om de vereiste eindwaarde bij het afsluiten van de betreffende exploitaties te bereiken. BBV-regels schrijven sinds 2016 een maximering van de bij te schrijven rente voor tot 2,00%, zijnde de hoogte van de zogenaamde discontovoet.

b. Voorziening Restwerken Grondbedrijf

De restant werken die in een reeds administratief afgesloten grondexploitatie nog moeten worden uitgevoerd zijn in een voorziening opgenomen. Per balansdatum 31 december 2020 bedroeg de voorziening **€ 1,8 miljoen**. Jaarlijks wordt deze voorziening verlaagd met de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden. Daarnaast wordt bij het afsluiten van grondexploitaties bekeken welke restant werken moeten worden toegevoegd aan de voorziening. Tevens worden alle posten die ondergebracht zijn in de categorie Restwerken Grondbedrijf, doorgelicht of deze nog actueel zijn dan wel kunnen worden afgewaardeerd. De voorziening restwerken is hieronder in figuur 35 nader gespecificeerd.

Restwerken (x €1.000)	Gereserveerd 1/1/2021
Park Zaarderheiken	560
Venlo Noord	385
Trade Port West	301
Stalberg	250
Terrein Noten	58
Ubroek	30
Koramic	25
overigen < 100.000	189
Totaal restwerken	1.798

Figuur 35: Specificatie voorziening restwerken



Figuur 36: Voorbeelden voorziening restwerken

6.2 Algemene Grondreserve en Risico's

6.2.1 Algemene Grondreserve

De algemene grondreserve functioneert als een vereveningsfonds met een bandbreedte tussen de € 5 en € 10 miljoen. Als zodanig vormt het Grondbedrijf een buffer voor financiële mee- en tegenvallers waardoor de Algemene Dienst niet jaarlijkse bij de begroting/jaarrekening te maken krijgt met fikse schommelingen.

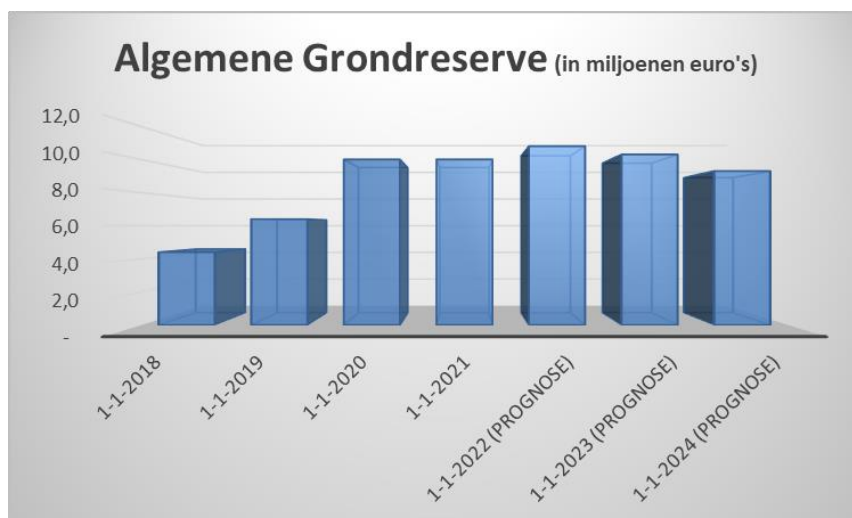
De beschikbare weerstandscapaciteit i.c. de Algemene Grondreserve (zie figuur 37) bedroeg per 31 december 2020 **€ 10,0 miljoen**. Conform voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt rente over de boekwaarden toegevoegd. Vanuit de Algemene Grondreserve wordt rente toegevoegd aan de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten.

Vervroegde winstneming op lopende grondexploitaties wordt in 2021 verwacht voor een tweetal exploitaties. Einde boekjaar 2021 zal dit definitief worden bepaald rekening houdende met de wettelijke regels BBV.

Beschikbaar weerstandsvermogen Grondbedr.(x €1 mln)	1-1-2021	1-1-2022
stand algemene grondreserve	10,0	
pos. result. Grondexploitaties	1,9	
toegevoegde rente over beginsaldo	1,2	
verkoop overtollige gronden	0,3	
verkoop overtollig vastgoed	0,3	
afboeken boekwaarde panden	-0,5	
overigen	-0,5	
aanvullen tekorten voorziening nadelige expl.res. (cont. waarde)	-0,9	
onvoorzien	-1,0	
stand algemene grondreserve (prognose)		10,8

Figuur 37: Prognose omvang Algemene Grondreserve

In figuur 38 wordt het verloop van de Algemene Grondreserve in miljoenen euro's over de periode 2018-2021 (cijfers jaarrekening) en de prognose voor de periode 2022-2025 weergegeven. De prognose laat zien dat de omvang van de Algemene Grondreserve na 2023 daalt tot circa € 8 miljoen als gevolg van opdrogende inkomsten uit verkoop grond en overtollig vastgoed. Mochten risico's zoals vermeld in de volgende paragraaf 6.3.2 daadwerkelijk optreden, is dekking via de Algemene Grondreserve in beperkte mate mogelijk. In hoeverre wij in deze situatie terecht komen is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen en de ontwikkelingen in de majeure grondexploitaties zoals bijvoorbeeld Kazernekwartier, Q4 en Centrumplan Blerick.



Figuur 38: Verloop en prognose Algemene Grondreserve

6.2.2 Risico's

De benodigde weerstandscapaciteit (benodigde financiële middelen om de gewogen risico's van alle grondexploitaties en voorraadposities af te dekken) vloeit voort uit de weging (rekening houdende met zowel de omvang van het financiële risico als met de kans dat een risico zich voordoet) van risico's.

In totaal wordt op basis van bovengenoemde posten **€ 19,5 miljoen** aan gewogen (netto) risico's geraamd. Ten opzichte van de Nota Grondbedrijf en Vastgoed van vorig jaar is dit gelijk gebleven.

Ongewogen (betekent dat de kans van optreden niet is meegenomen) bedragen de risico's nominaal € 54,2 miljoen (was € 55,7 miljoen). Opgemerkt wordt dat dit bedrag

uitsluitend betrekking heeft op de vastgestelde grondexploitaties en vastgoedeigendommen die binnen het Grondbedrijf worden verantwoord. Overigens dient er rekening mee gehouden te worden dat als een risico zich voordoet dit voor de volle 100% is en niet alleen voor het gewogen deel. Ter vermindering van de risico's wordt voor ieder risico een of meerdere beheersmaatregelen opgesteld. Eigen marktkennis en kennis bij marktpartijen wordt o.a. daarvoor benut. In figuur 39 zijn de gewogen risico's per medio 2021 van de belangrijkste grondexploitaties weergegeven.



Figuur 39: Netto risico's per grondexploitatie

6.2.3 Integrale ratio weerstandscapaciteit gemeente Venlo

De Algemene Grondreserve en risico's van het Grondbedrijf staan binnen de gemeente Venlo niet op zich. Uitgangspunt is dat er voldoende financiële middelen voorhanden zijn om de gekwantificeerde risico's van het Grondbedrijf en de Algemene Dienst samen af te dekken. Dit wordt de integrale ratio weerstandscapaciteit van de gemeente Venlo genoemd. Uw raad streeft naar een waarde van de Integrale Ratio van tussen de $1,4 < 2,0$. Voor de actuele stand verwijzen wij naar de gemeentelijke begroting die tegelijk met deze Nota Grondbedrijf en Vastgoed 2022 in november aanstaande ter vaststelling voorligt.

6.2.4 Strategische aangelegenheden, control en sturing

a. Strategische aankopen

Het beleid is erop gericht om strategische aankopen te doen als de grond en/of gebouwen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van en gefinancierd worden uit een project. In 2021 hebben tot peildatum september geen strategische aankopen plaats gevonden.

b. Beheersmaatregelen

Van alle grondexploitaties zijn de risico's in beeld gebracht. Voor ieder risico wordt een of meerdere mogelijke beheersmaatregelen, zoals het bijstellen van het project, getroffen zodat de kans dat het risico zich voordoet en de mate waarin, zo klein mogelijk is.

c. Overtollig vastgoed

De waardering van grondvoorraden en gebouwen, die geen deel uitmaken van een lopende grondexploitatie, is een continu proces. Een formele toetsing van de boekwaarde aan de marktwaarde (economische waarde) vindt minimaal eens per vijf jaar plaats en is in 2018 uitgevoerd. Bij de jaarafsluiting wordt de boekwaarde afgezet tegen de marktwaarde. De getaxeerde (economische) waarde van de voorraad is nog marktconform. Er is dan ook geen aanleiding om de boekwaarden van de voorraadposities bij te stellen. Dit staat overigens los van het feit of er voldoende marktvraag is zodat verkopen kunnen worden gerealiseerd.

d. Potentiële positieve resultaten

Ingevolge BBV-regelgeving is het niet toegestaan om toekomstige winsten in de weerstandscapaciteit te betrekken vanwege onzekere marktomstandigheden. Conform de voorschriften wordt in boekjaar 2021 naar verwachting winst genomen in twee exploitaties. Toekomstige winsten worden nog maar zeer beperkt verwacht. Binnen de actuele grondexploitaties zijn nog slechts enkele bedrijfskavels voor verkoop beschikbaar.

6.3 Vennootschapsbelasting

Vanaf 2016 zijn gemeentes in principe vennootschapsbelastingplichtig. Voor elke gemeentelijke activiteit of cluster van economische activiteiten wordt onderzocht (de ondernemerstoets) of er naar winst wordt gestreefd. Indien dat het geval is passeert de activiteit de ondernemerspoort en is er sprake van een onderneming in fiscale zin. Over de jaarlijkse winst volgt belastingheffing. Ten behoeve van deze toets is door de Fiscus en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten voor grondexploitaties een quick-scan opgesteld. Voor het Venlose Grondbedrijf volgt hieruit dat, gezien de in het verleden gedane forse investeringen, de activiteiten die vallen onder de werkeenheid van het Grondbedrijf, niet door de ondernemerspoort gaan. Simpel gezegd: Door het langjarig karakter van grondexploitaties zou het "onredelijk zijn" de in de komende jaren te verwachten opbrengsten te belasten, terwijl het overgrote deel van de kosten in het verleden is gemaakt.

7 RISICOMANAGEMENT

7.1 Algemeen

Het team Grondbedrijf en Vastgoed geeft met deze Nota Grondbedrijf en Vastgoed inzicht in en overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen die zich voordoen bij grondexploitaties, het gemeentelijk vastgoed met bijbehorende kansen en (financiële) risico's. Ondanks de verwachting dat de Algemene Grondreserve tussen de € 8 a € 10 miljoen schommelt, is dit echter geen garantie voor de toekomst.

7.2 Vastgoed

De opgaande wereldeconomie van de laatste jaren heeft een positieve impact gehad op de (verkoop-)activiteiten van het gemeentelijk vastgoed. Zowel diverse leegstaande gebouwen zijn verkocht dan wel gesloopt en een aantal "restkavels" op onze bedrijventerreinen zijn verkocht dan wel in erfpacht uit gegeven. Vooral de verkoop van bedrijfsgronden was in 2021, ten opzichte van voorgaande jaren, opvallend hoog te noemen. De voorraad, buiten het werklandschap Greenport Venlo, begint langzamerhand op te drogen. De verkoop van landbouw- en bosgronden begint tevens op gang te komen.

Er dienen zich de komende jaren voor het team Grondbedrijf en Vastgoed weer enkele nieuwe uitdagingen aan zoals de energietransitie (b.v. verduurzaming eigen vastgoed, aanleg van zonneweiden, toepassing van onttrekking warmte uit bodem of water) en de klimaatadaptatie (tegen gaan hittestress, waterberging). Nader onderzoek naar de verdere verduurzaming van het eigen vastgoed zal plaats vinden en mogelijk wordt een start gemaakt bij een of meerdere gebouwen. Uiteraard zal de verkoop van overtollig vastgoed, waar dat geen maatschappelijke functie vervult, onverkort worden doorgezet.

7.3 Grondbedrijf

Ongeveer 30 grondexploitaties zijn bij het Grondbedrijf ondergebracht. Grondexploitaties zijn naar hun aard per definitie risicovol. Het voordeel is dat deze risico's bij het Grondbedrijf worden gebundeld waardoor tegenvallers en meevallers onderling kunnen worden veevend en dat de Algemene Dienst en/of begroting niet jaarlijks met grote onverwachte fluctuaties wordt geconfronteerd.

Per 31 december 2020 beschikte het Grondbedrijf over een Algemene Grondreserve van € 10,0 miljoen. De prognose is dat deze zich de komende jaren tot ca.€ 8 miljoen zal dalen, tenzij er (grote) tegenvallers optreden. De belangrijkste risicodragende grondexploitaties zijn momenteel het Kazerneterrein en Q4. Evenals andere jaren blijft de reserve lager dan de ingeschatte risico's die zich voor kunnen doen. Het is duidelijk dat het Grondbedrijf geen financiële bijdrage meer kan leveren aan voorcalculatorisch geraamde tekorten in nieuwe projecten of inhoudelijke aanpassingen van lopende projecten. Dit zal in een voorkomend geval moeten gebeuren via inzet van gelden van derden of gemeentelijke beleidsgelden.

