

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Nota Grondbedrijf 2015
raadsnummer 2014 68
collegevergadering d.d. 16 september 2014
raadsvergadering d.d. 7 november 2014
fatale termijn
programma Veelzijdige stad in het groen
portefeuillehouder W. van den Beucken

team READO
steller HW Janssen
doorkiesnummer +31 77 3596740
e-mail henk.janssen@venlo.nl
registratienummer 14-9839
datum 1 september 2014
bijlage(n)
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Volgens de Beheersverordening Ontwikkelbedrijf wordt het onderdeel A Grondbeleid door ons College vastgesteld en aan uw raad ter kennisneming aangeboden. De Risiconota (deel B) wordt door u vastgesteld. Wij vragen u het volgende te besluiten:

1. Kennis te nemen van Nota Grondbedrijf deel A
2. Nota Grondbedrijf 2015, deel B, de Risiconota, vast te stellen met daarin:
 - a. De beschikbare weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf op € 35,7 miljoen en exclusief de geprognoseerde toekomstige resultaten op € 9,7 miljoen.
 - b. De benodigde weerstandscapaciteit op € 34,7 miljoen.
 - c. De ratio weerstandscapaciteit op 1,03 en exclusief de toekomstige resultaten op 0,35
 - d. De Bedrijfsreserve op € 6,4 miljoen
3. Ervan kennis nemen dat komende periode nader onderzoek zal plaats vinden over grondprijzen, programma's en taakstellingen in projecten en grondexploitaties. Afhankelijk van de resultaten zullen deze apart worden gerapporteerd dan wel tot uitdrukking komen in de Risicoparagraaf van de Nota Grondbedrijf 2016.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Op basis van artikel 27 van de Beheersverordening Ontwikkelbedrijf Gemeente Venlo (28 januari 2009) wordt jaarlijks de Nota Ontwikkelbedrijf samengesteld. Het Ontwikkelbedrijf is per 1 januari 2014 opgeheven zodat weer de naam Nota Grondbedrijf wordt gehanteerd. De Nota is een product uit de Beleidscyclus van de gemeente Venlo en is een nadere uitwerking van de paragraaf grondbeleid uit de programmabegroting 2015. Een volledige Nota Grondbedrijf bestaat uit twee gedeeltes. Het grond- en vastgoedbeleid is beschreven in deel A. Deel B is de Risiconota.

In deel A is beschreven hoe het grond- en vastgoedbeleid wordt ingezet om maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Deel A van de Nota wordt in principe eenmaal per Collegeperiode vastgesteld, tenzij er majeure beleidswijzigingen aan de orde zijn. In deel A van de Nota hebben wij het grond- en vastgoedbeleid vastgesteld en dit bieden wij u aan ter kennisname.

In deel B wordt jaarlijks inzicht verschaft in de omvang van de voorzieningen en bestemmingsreserves van het Grondbedrijf op basis van de huidige stand van zaken. Ook wordt het vereiste weerstandsvermogen van het Grondbedrijf bepaald, uitgedrukt in de ratio weerstandscapaciteit. Hierbij worden de actuele Algemene Grondreserve, de vermogenspositie (toekomstperspectief na afsluiting van alle projecten) en de herwaarderings, tezamen de beschikbare weerstandscapaciteit, afgezet tegen het risicoprofiel van het Grondbedrijf; dit is de benodigde weerstandscapaciteit. De ratio weerstandscapaciteit voor 2015 is 1,03. Exclusief de geraamde toekomstige en nog te realiseren resultaten is de ratio 0,35.

In het verlengde van de economische ontwikkelingen zal komende half jaar tot een jaar discussie plaats vinden over grondprijzen, programma's en (bezuinigings)taakstellingen. De gevolgen hiervan zullen met name tot uitdrukking komen in de grote projecten Kazernekwartier, Q4 en de projecten in de Noordwesthoek. Daarnaast zal de toenemende leegstand van gemeentelijk vastgoed nadrukkelijk aandacht vragen.

De verwachting is dat op basis van de resultaten het weerstandsvermogen naar beneden moet worden bijgesteld. Dit zal tot uitdrukking komen in de Risicoparagraaf van de volgende Nota Grondbedrijf 2016.

Wij hebben het hoofd van de afdeling Ruimte & Economie verzocht nader onderzoek te doen naar bovenstaande onderwerpen en de resultaten daarvan te rapporteren.

Ongeacht de uitkomst van de ratio moet de direct beschikbare weerstandscapaciteit (de zogenaamde "Bedrijfsreserve") het door u vastgestelde minimum niveau hebben. De Bedrijfsreserve wordt jaarlijks inflatoir bijgesteld. De Bedrijfsreserve voor 2015 is verhoogd van € 6,3 naar € 6,4 miljoen.

Volgens de Beheersverordening Ontwikkelbedrijf wordt het onderdeel Risiconota (deel B) door u vastgesteld.

Op basis van de toekomstige nog te realiseren resultaten is het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf voldoende voor het afdekken van de risico's van het Grondbedrijf. Zonder de nog te realiseren toekomstige resultaten is er een tekort aan weerstandsvermogen van € 17,9 miljoen. Voor het totale weerstandsvermogen van de gemeente wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van de Programmabegroting 2015.

Raadsvoorstel

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Nota Grondbedrijf 2015	29-08-2014
2.	Deel B, bijlage 1 en 2	29-08-2014
3.	Deel B, bijlage 3	29-08-2014
4.
5.

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Zorgen voor een gezond weerstandsvermogen van het Grondbedrijf om de risico's van onderhanden grex'n en de risico's van de voorraadposities te kunnen afdekken. Tevens zorgen voor een Bedrijfsreserve die voldoende van omvang is om te kunnen gebruiken wanneer risico's veranderen in werkelijke uitgaven of wanneer een toevoeging moet worden gedaan aan een verliesvoorziening.

2. Relatie met programma

Economie en Toerisme, Ontwikkeling Centrumstad, Wonen en Leefomgeving.

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

Het realiseren van maatschappelijke doelstellingen van de gemeente Venlo door het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke fysieke initiatieven.

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

Op basis van artikel 27 van de Beheersverordening Ontwikkelbedrijf Gemeente Venlo (28 januari 2009) wordt jaarlijks de Nota Ontwikkelbedrijf samengesteld. Het Ontwikkelbedrijf is per 1 januari 2014 opgeheven zodat weer de naam Nota Grondbedrijf wordt gehanteerd. De Nota is een product uit de Beleidscyclus van de gemeente Venlo en is een nadere uitwerking van de paragraaf grondbeleid uit de programmabegroting 2014. Een volledige Nota Grondbedrijf bestaat uit twee gedeelten. Het grond- en vastgoedbeleid is beschreven in deel A. Deel B is de Risiconota.

In deel A is beschreven hoe het grond- en vastgoedbeleid wordt ingezet om maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Deel A van de Nota wordt in principe eenmaal per Collegeperiode vastgesteld, tenzij er majeure beleidswijzigingen aan de orde zijn. In deel A van de Nota hebben wij het grond- en vastgoedbeleid vastgesteld en dit bieden wij u aan ter kennisname.

In deel B wordt jaarlijks inzicht verschaft in de omvang van de voorzieningen en bestemmingsreserves van het Grondbedrijf. Ook wordt het vereiste weerstandsvermogen van het Grondbedrijf bepaald, uitgedrukt in de ratio weerstandscapaciteit. Hierbij worden de actuele Algemene Grondreserve, de vermogenspositie (toekomstperspectief na afsluiting van alle projecten) en de herwaarderingen, tezamen de beschikbare weerstandscapaciteit, afgezet tegen het risicoprofiel van het Grondbedrijf; dit is de benodigde weerstandscapaciteit.

Ongeacht de uitkomst van de ratio moet de direct beschikbare weerstandscapaciteit (de zogenaamde "Bedrijfsreserve") het door de u vastgestelde minimum niveau hebben. De Bedrijfsreserve wordt jaarlijks inflatoir bijgesteld.

Indien het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf onvoldoende is, of de Bedrijfsreserve daalt onder het vereiste minimum, kunnen wij aan u een voorstel doen om de Algemene Grondreserve weer op peil te brengen.

Volgens de Beheersverordening Ontwikkelbedrijf wordt het onderdeel Risiconota door u vastgesteld.

Raadsvoorstel - onderbouwing

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

Het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf in 2015

Het opnemen van toekomstige resultaten in het weerstandsvermogen is gezien de economische situatie onzeker en afhankelijk van het daadwerkelijk realiseren van verkopen. De huidige economische situatie verhoogt namelijk de noodzaak om te kunnen beschikken over harde reserves, aangezien marktrisico's zich eerder kunnen voordoen dan in een tijd van hoogconjunctuur. Daarom de ratio weerstandsvermogen ook op basis van de direct beschikbare reserves weer te geven.

De ratio weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf is daarom bepaald zowel inclusief als exclusief de geraamde toekomstige resultaten.

- Inclusief de toekomstige resultaten is de ratio 1,03 (35,7 beschikbaar / 34,7 benodigd).
- Exclusief de geraamde toekomstige resultaten en de bijbehorende risico's bedraagt de ratio 0,35 (9,7 beschikbaar / 27,6 benodigd).

De verhouding moet minimaal 1,0 zijn. Op basis van toekomstige resultaten is er op dit moment een theoretisch overschot aan weerstandsvermogen van €1 miljoen (€ 35,7 -/- € 31,3 miljoen). Blijven de toekomstige resultaten buiten beschouwing, dan resulteert een tekort aan weerstandsvermogen van € 17,9 miljoen (€ 27,6 -/- € 9,7 miljoen).

In het verlengde van de economische ontwikkelingen zal komende half jaar tot een jaar discussie plaats vinden over grondprijzen, programma's en (bezuinigings)taakstellingen. De gevolgen hiervan komen met name tot uitdrukking in de grote projecten Kazernekwartier, Q4 en de projecten in de Noordwesthoek. Daarnaast vraagt de toenemende leegstand van gemeentelijk vastgoed nadrukkelijk aandacht. De verwachting is dat op basis van de resultaten het weerstandsvermogen naar beneden moet worden bijgesteld. Dit zal tot uitdrukking komen in de Risicoparagraaf van de volgende Nota Grondbedrijf 2016. Wij hebben het hoofd van de afdeling Ruimte & Economie verzocht nader onderzoek te doen naar bovenstaande onderwerpen en de resultaten daarvan te rapporteren.

De Bedrijfsreserve in 2014. De Bedrijfsreserve is inflatoir verhoogd van € 6,3 in 2014 naar € 6,4 miljoen in 2015. De direct beschikbare weerstandscapaciteit is € 9,7 miljoen, zodat aanvulling van de AGR niet aan de orde is.

6. **Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?**

..

7. **Financiële paragraaf**

Bij het bepalen van het vereiste weerstandsvermogen van het Grondbedrijf en eventuele aanvulling van de AGR wordt het weerstandsvermogen van de Algemene Dienst betrokken. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van de Programmabegroting 2015.

Raadsvoorstel - onderbouwing

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

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Nee
Financiële risico's en aspecten	ja
Economische risico's	nee
Maatschappelijke risico's	nee
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	nee
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	nee
Overige strategische risico's	nee

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Op basis van de toekomstige nog te realiseren resultaten is het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf voldoende voor het afdekken van de risico's van het Grondbedrijf. Zonder de nog te realiseren toekomstige resultaten is er een tekort aan weerstandsvermogen van € 17,9 miljoen

9. Vervolprocedure voor de raad

Via de halfjaarlijkse rapportage "Informatiebladen majeure projecten" en de P&C cyclus blijft u op de hoogte van ontwikkelingen in exploitaties.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Nota Grondbedrijf 2015
raadsnummer 2014 68
raadsvergadering d.d. 7 november 2014

team READO
steller HW Janssen
doorkiesnummer +31 77 3596740
e-mail henk.janssen@venlo.nl
datum 1 september 2014

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 16 september 2014, registratienummer 14-9839;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit(en) vast te stellen:

1. Kennis te nemen van Nota Grondbedrijf deel A
2. Nota Grondbedrijf 2015, deel B, de Risiconota, vast te stellen met daarin:
 - a. De beschikbare weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf op € 35,7 miljoen en exclusief de geprognoseerde toekomstige resultaten op € 9,7 miljoen.
 - b. De benodigde weerstandscapaciteit op € 34,7 miljoen.
 - c. De ratio weerstandscapaciteit op 1,03 en exclusief de toekomstige resultaten op 0,35
 - d. De Bedrijfsreserve op € 6,4 miljoen
3. Ervan kennis nemen dat komende periode nader onderzoek zal plaats vinden over grondprijzen, programma's en taakstellingen in projecten en grondexploitaties. Afhankelijk van de resultaten zullen deze apart worden gerapporteerd dan wel tot uitdrukking komen in de Risicoparagraaf van de Nota Grondbedrijf 2016.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 november 2014

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten