

Technische vragen RV 66 Nota Grondbedrijf

Blz 1 raadsvoorstel

Overcapaciteit woningbouwplannen

Vanwege overcapaciteit aan woningbouwplannen is in regionaal verband bestuurlijk afgesproken om in 2020 40% van de overcapaciteit te schrappen. De mogelijke ruimtelijke, juridische en financiële gevolgen hiervan zijn in beeld gebracht. Momenteel wordt in overleg getreden met de betrokken projectontwikkelaars om na te gaan of en welke oplossingen tot de mogelijkheden behoren. Dit zal naar verwachting de komende maanden in beslag nemen. Afhankelijk van de uitkomst van deze gesprekken kan meer duidelijkheid worden verschaft over welke woningbouwplannen mogelijk aangepast dan wel geschrapt worden en de eventuele verdere gevolgen.

Vraag 1

Wordt met financiële gevolgen – in bovenstaande tekst - de éénmalige tegenvaller van € 2,6 tot € 4,8 miljoen bedoeld, welke als worst-case scenario van 4.8 miljoen is benoemd en maakt dat de algemene grondreserve daalt van 5.9 naar 1.1 (verschil 4.8) ?

Nee, bovenstaande tekst heeft betrekking op de totale herprogrammering in woningbouwplannen zowel binnen als buiten het stedelijk centrum. De éénmalige tegenvaller van € 2,6 tot € 4,8 miljoen (worstcasescenario) heeft betrekking op de herprogrammering van het stedelijk centrum (Q4 en Venlo Centrum Zuid). Nadere informatie en besluitvorming over de eventuele herprogrammering van de woningbouw buiten het stedelijk centrum vindt naar verwachting 1^e helft 2018 plaats.

Vraag 2

Het terugdringen van de overcapaciteit heeft betrekking op een aantal jaren (tot 2020): waarop is het gebaseerd dat we een éénmalige tegenvaller hebben?

Zodra een financiële tegenvaller zich aandient dient het verlies direct en volledig te worden genomen. Indien een aantal woningen in een eigen grondexploitatie (gronden zijn van gemeente) wordt geschrapt betekent dit dat de opbrengst daarvan komt te vervallen.

Vraag 3

Wat zijn de risico's van het kazerneterrein in relatie tot het worstcasescenario en het gewogen financiële risico (27,4 miljoen) en ongewogen financiële risico (62.5 miljoen) van het grondbedrijf? Is dat de in tabel 1 (bijlage nota grondbedrijf) genoemde 15.494.000 € ?

Het gewogen risico van de grondexploitatie van het kazerneterrein bedraagt € 12,6 miljoen en het ongewogen risico € 37,2 miljoen. Het worstcasescenario in vraag 1 en 2 heeft betrekking op de herprogrammering van het stedelijk centrum. Dit staat los van de risico's van het kazerneterrein.

Er is opdracht gegeven de plannen te optimaliseren met een maximale reductie van het te verwachten verlies. In de balansprognose van de Algemene Grondreserve en de financiële positie wordt rekening gehouden met het worstcasescenario van € 4,8 miljoen.

Een raadsvoorstel over de herprogrammering van het stedelijk centrum met de definitieve cijfers komt in december 2017 ter behandeling in uw raad.

Vraag 4

In welke orde van grootte moet gedacht worden als alle landbouwpercelen verkocht zouden worden?

Zoals op pagina 18 (§3.2.4.e) van de Nota Grondbedrijf 2018 aangegeven wordt de economische waarde van de te verkopen gemeentegronden (voornamelijk landbouwgronden) circa € 2 miljoen hoger geraamd dan de boekwaarde. Nader intern onderzoek zal hier meer inzicht in geven.

Vraag 5

Wat kan er nog worden gedaan ter reductie van het te verwachten verlies, behalve de verkoop landbouwpercelen?

Op pagina 17 en 18 (§3.2.4.e Potentiële positieve resultaten) van de Nota Grondbedrijf zijn de mogelijkheden die een positieve bijdrage kunnen leveren aangegeven.

Vorig jaar is besloten de AGR op 6.3 vast te stellen, en de AGR niet aan te vullen tot het minimale niveau van 6.6 miljoen zoals inflatoir vastgesteld.

Vraag 6

Zijn er dit jaar – net zoals vorige keer – geen aanvullingen van toepassing (inflatie)?

Gelet op de financiële situatie van de gemeente heeft het college voorgesteld om de éénmalige tegenvaller voor de herprogrammering van het stedelijk centrum ten laste van de algemene grondreserve te brengen. Door het overhevelen van financiële middelen van de algemene reserve van de algemene dienst naar de reserve van het grondbedrijf verandert de totale financiële situatie van de gemeente niet.

RV Bladzijde 4:

Algemene Grondreserve (per 1 januari) in miljoenen euro's

2018	2019	2020	2021	2022
1,1	2,0	2,6	2,8	2,8

Vraag 7

Waarop is het verwachte lichte herstel van de AGR op gebaseerd?

Hoofdzakelijk op de tussentijdse winstneming bij de grondexploitatie Trade Port West. Dit is uiteraard afhankelijk van daadwerkelijk verkochte bedrijfskavels in Trade Port West.

Bijlage Nota grondbedrijf, bladzijde 4

1.2 Economisch herstel

Het economisch herstel heeft de afgelopen periode verder doorgezet. Er is vanuit de markt en overheden veel geld beschikbaar voor vastgoedinvesteringen, productontwikkeling en innovatie. Vooral in de regio Amsterdam-Utrecht, maar ook in Venlo is daarnaast een aanzienlijk herstel van de huizen- en kantorenmarkt waarneembaar. De uitgifte van enkele grote bedrijfskavels in Greenport Venlo (Noordwesthoek) spreekt voor zich:

- Gronduitgifte in Greenport Venlo heeft zich verder doorgezet met transacties aan partijen zoals DB Schenker, District 54 Prologis en Goodman/DSV.
- Nieuwe vestigingen van onderzoeksfaciliteiten zoals Cultus Advies, Bio Treat Center en Personalized Nutrition op de Brightlands Campus Greenport Venlo.
- Het aantal startende ondernemingen en faillissementen is weer stabiel rond het niveau van voor de crisis.
- Het werkloosheidspercentage is gedaald tot onder het landelijk niveau. De arbeidsmarkt staat door afname van de beroepsbevolking onder druk. Als gevolg van verdere vergrijzing en aanstaande krimp van de bevolking zal dit toenemen. Bedrijven komen steeds lastiger aan personeel en dat zal mogelijk zorgen voor een rem op nieuwe ontwikkelingen.
- Het herstel is ook op de woningmarkt te zien. De gemiddelde verkooptijd tussen 2013 en 2017 is gehalveerd.
- De verkoop van ons gemeentelijk vastgoed komt ook weer in beweging.

Vraag 8

Hoe komt het dat de vlotte verkoop van grote kavels in de Noordwesthoek (en bovenstaande ontwikkelingen) de eenmalige tegenvaller van maximaal 4.8 miljoen niet kan opvangen en de AGR desondanks tot 1.1 miljoen terugvalt, kunt u dit kort omschrijven?

De grote kavels in de Noordwesthoek zijn ondergebracht in het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Deze exploitatie maakt deel uit van een gemeenschappelijke deelneming en wordt verantwoord via de Algemene Dienst en dus niet via het Grondbedrijf.

Heeft dit (ook) te maken met het feit dat deze verkopen geen deel uitmaken van het Grondbedrijf en lopen via de algemene dienst ? M.a.w. de verkopen vormen geen aanwas voor de reserves Grondbedrijf?

“De bredere context, waarmee het Grondbedrijf te maken heeft, wordt in hoofdstuk 1 al duidelijk geschetst . Het geeft aan, waarom de algemene grondreserve tot dit niveau komt. Veel grondverkopen werden en worden gedaan door ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, waarvan de exploitaties geen deel uitmaken van het Grondbedrijf en zodoende dus niet de grondreserve kunnen opkrikken. Deze ontwikkeling staat dus als het ware buiten het Grondbedrijf. “

Vraag 9

In het verlengde van vraag 7, is bovenstaande conclusie / stelling correct ?

Uw bovenstaande conclusie is correct.

Het in de toekomst zoveel mogelijk verschuiven van gemeentelijke grondexploitaties naar faciliterende grondexploitaties is in de toekomst het medicijn tegen risico's en geringe algemene grondreserve.

Vraag 10

Is de bovenstaande stelling juist?

Nee, er is geen relatie tussen faciliterend grondbeleid en aanvulling algemene grondreserve. Bij faciliterend grondbeleid is geen sprake van winst voor de gemeente. De gemeente krijgt slechts haar kosten door de ontwikkelende (markt-)partij vergoed. Wat betreft de risico's klopt de stelling overigens wel.

Al eerder kwam het verkopen van landbouwpercelen ter sprake

Vraag 11

Kan dit slechts gezien worden als een tijdelijke maatregel voor 2018 om de algemene grondreserve wat op te krikken? (immers de voorraad is niet onuitputtelijk)

Het is inderdaad eenmalig en voor zover de verkopen van landbouwgronden ook daadwerkelijk in 2018 gerealiseerd kunnen worden.

In december worden ons in een Raadsvoorstel de keuzes en de financiële gevolgen rondom de herprogrammering van de woningbouw, met name van het stedelijk centrum en Q4, gepresenteerd.

De keuzes en de financiële gevolgen zijn nog niet (exact) in beeld.

Vraag 12

Kan dit alles nog een grote verschuiving in de Algemene grondreserve en de risico's betekenen en is in deze grondnota de algemene grondreserve (en de risico's) dan in zekere zin als een grote onzekere factor te benoemen? Althans, onzekerder dan we de afgelopen jaren gewend waren?

Bij de prognose van de algemene grondreserve per 31 december 2017 is rekening gehouden met het worstcasescenario ten aanzien van de afwaardering ingevolge de herprogrammering van het stedelijk centrum (Q4 en Venlo Centrum Zuid). Met de afboeking worden de risico's met betrekking tot de grondexploitaties Q4 en Venlo Centrum Zuid uiteraard kleiner.

Vraag 13

Is deze eventuele verschuiving haalbaar/nastreefbaar in de huidige marktsituatie? (bedrijven die niet meer snel investeren, onderhandelspositie zoals geschetst op blz 19)

Met de herprogrammering van het stedelijk centrum wordt beter aangesloten op de huidige marktomstandigheden. Uiteraard kunnen geen garanties voor de toekomst worden gegeven.

Bladzijde 14

Drie voorbeelden uit de Voorziening Restwerken

c. Voorziening de Commissaris

Op basis van een externe taxatie van juni 2015 bleek de boekwaarde van het gebouw de Commissaris (Mgr. Nolensplein) fors hoger te zijn dan de marktwaarde. De raad heeft op advies van de accountant bij vaststelling van de jaarrekening 2015 besloten om dit verschil ten laste van de Algemene Grondreserve in een voorziening op te nemen. Per balansdatum 31 december 2016 bedroeg de voorziening € 2,6 miljoen. Het streven is om dit object op korte termijn te verkopen dan wel te verhuren.

Vraag 14

Betekent dit dat de verkoop (of verhuur) van de Commissaris een substantiële bijdrage kan gaan leveren aan de versteviging van de Algemene Grondreserve?

Neen, deze voorziening werd getroffen om het verschil tussen de marktwaarde (op basis van een onafhankelijke taxatie) en boekwaarde te kunnen overbruggen. Oftewel de marktwaarde was aanzienlijk lager dan de boekwaarde.