

RERAD
14-12950



• **Secretaris Venlo GreenPark**

T +31 (0)77 8503365
E marcel.claus@venlogreenpark.nl
A Postbus 105, 5900 AC Venlo
I www.venlogreenpark.nl

Aan de raden van de gemeenten Gennep, Horst
aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray

onderwerp **Zienswijzen ontwerpbegroting 2015**
Ons kenmerk **14-014**

datum **15 december 2013**

Geachte leden van de raad,

De raden van de gemeenten Gennep, Peel en Maas, Venlo en Venray hebben hun zienswijzen betreffende de ontwerpbegroting 2015 kenbaar gemaakt aan het Algemeen Bestuur van Venlo GreenPark. Vanuit de gemeente Horst aan de Maas zijn geen zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de volgende aspecten:

1. De financiële positie van Venlo GreenPark in relatie tot de beoogde toekomstige gebiedsontwikkeling.
2. Het realiteitsgehalte van de cijfers in de ontwerpbegroting.
3. De indexering van de grondprijzen ten aanzien van de grondexploitatie.
4. Het verzoek om de ontwerpbegroting gelijktijdig met de jaarrekening aan te bieden.
5. De stand van zaken campusontwikkeling in relatie tot het herziene POL van de Provincie Limburg.
6. De oproep aan de raden van de deelnemende gemeenten om gezamenlijk de schouders te zetten onder de ontwikkeling van Venlo GreenPark.
7. De risicoparagraaf bij de ontwerpbegroting.
8. De planning en de rol van de gemeenteraad in het besluitvormingstraject ten aanzien van de campus.
9. De salariering van de GreenPark organisatie en de toekomstige opvolger daarvan.

In de onderstaande reactie zullen wij puntsgewijs deze aspecten toelichten. In algemene zin merken wij op dat de werkorganisatie van Venlo Greenpark, in afstemming met het Dagelijks Bestuur, eigen initiatieven neemt en flinke inspanningen pleegt om bedrijfskavels te verkopen of in erfpacht uit te geven. Uiteraard wordt daarbij gekeken of de beoogde functie niet conflicteert met de beoogde campusontwikkeling

Ad 1. De financiële positie van Venlo GreenPark in relatie tot de beoogde toekomstige gebiedsontwikkeling.

De financiële positie wordt bepaald door de verhouding tussen de kostprijs van de voorraad gronden en de verkoopwaarde van deze gronden. In de kostprijs van de voorraad gronden zijn de voorinvesteringen ten behoeve van de Floriade verwerkt. De vastgestelde grondexploitatie sluit met een saldo op eindwaarde van negatief € 4.566.000 (contante waarde negatief € 2.421.000 op basis van een verdisconteringsvoet van 5%). Hierbij is uitgegaan van volledige afzet van de beschikbare gronden in de periode tot en met 2026 tegen de vastgestelde prijzen. Deze prijzen bedragen € 145 per m² voor het werklandschap (bedrijfskavels) en € 200 per m² bvo voor het kennislandschap (utiliteitsbouw). In de huidige grondexploitatie is nog geen rekening gehouden met de campusontwikkeling en de mogelijke integratie van het werklandschap in DCGV. De reden hiervoor is dat de contouren van de campus momenteel worden uitgewerkt. Zodra nieuwe inzichten beschikbaar zijn over de toekomstige grondposities en de daarbij behorende grondprijzen wordt de grondexploitatie geactualiseerd. Wijzigingen in het afzettempo van de gronden en de grondprijzen kunnen een substantiële impact hebben op de uitkomsten van de grondexploitatie en daarmee de financiële positie van Venlo GreenPark.

Ad 2. Het realiteitsgehalte van de cijfers in de ontwerpbegroting.

De cijfers in de ontwerpbegroting zijn gebaseerd op de grondexploitatie van februari 2014. De grondexploitatie is gebaseerd op enerzijds de gerealiseerde baten en lasten tot en met 2013 en gedetailleerde ramingen voor de periode 2015 tot en met 2026. De gerealiseerde baten en lasten tot en met 2013 zijn opgenomen in de jaarrekening 2013 welke is voorzien van een goedkeurende controleverklaring door de externe accountant. De gedetailleerde ramingen zijn gebaseerd op eerder vastgestelde uitgangspunten en aannames. Zoals eerder vermeld is de campusontwikkeling en de mogelijke integratie van het werklandschap in DCGV nog niet verwerkt in de grondexploitatie. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar de grondexploitatie van februari 2014 met de daarbij behorende toelichting.

Ad 3. De indexering van de grondprijzen ten aanzien van de grondexploitatie.

In overleg met de planeconomen van de deelnemende gemeenten is besloten om de index voor bedrijfskavels aan te passen naar 2% en de index voor kantoorontwikkelingen c.q. utiliteitsbouw op 1,5%. Deze bijstelling heeft plaatsgevonden om aansluiting te houden met de marktontwikkeling. Bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie zullen de indexpercentages opnieuw kritisch tegen het licht worden gehouden. Een mogelijke bijstelling van de indexpercentages zal in overleg met de planeconomen van de gemeenten plaatsvinden.

Ad 4. Verzoek aanbieden ontwerpbegroting gelijktijdig met de jaarrekening.

Afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen op het Venlo GreenPark terrein streven wij ernaar om de ontwerpbegroting 2016 gelijktijdig met de jaarrekening 2014 aan u te presenteren. Mocht dit om moverende reden niet lukken, dan zullen wij dit aan u kenbaar maken.

Ad 5. Stand van zaken campusontwikkeling in relatie tot het herziene POL van de Provincie Limburg.

De contouren van de campus worden momenteel uitgewerkt door de Provincie Limburg. Inmiddels is door de provincie een plan van aanpak gepresenteerd en wordt een stappenplan uitgewerkt met de daarbij behorende planning. Het is duidelijk dat in 2015 een campusorganisatie van start gaat. Het jaar 2015 wordt een transitiejaar, waarbij de werkorganisatie van Venlo GreenPark wordt ondergebracht bij de werkorganisaties van DCGV en TPN.

Ad 6. Oproep aan de raden van de deelnemende gemeenten om de schouders te zetten onder de ontwikkeling van Venlo GreenPark.

Wij onderschrijven de oproep om ook eigen initiatieven te ontwikkelen voor wat betreft de exploitatie van het Venlo GreenPark terrein en niet enkel de campusontwikkeling af te wachten. Zoals toegelicht in de ontwerpbegroting 2015 zijn de tijdelijke exploitatie van het bedrijvenpark, het ontwikkelen van de incubatorfunctie en acquisitie speerpunten van beleid voor 2015. Aanvullende initiatieven vanuit de regio worden door het Algemeen Bestuur omarmd en zullen worden betrokken in de verdere ontwikkeling van het terrein.

Ad 7. De risicoparagraaf bij de ontwerpbegroting.

Het verzoek is gedaan om de in de ontwerpbegroting de risicoparagraaf aan te vullen met een nadere concretisering van de risico's en de financiële gevolgen daarvan. In de ontwerpbegroting geven wij inzicht in de belangrijkste strategische risico's voor Venlo GreenPark. In de managementrapportage over het eerste halfjaar 2014 is een uitgebreide risicoparagraaf opgenomen waarbij ook de risico's op tactisch niveau zijn toegelicht. Bij het opstellen van de ontwerpbegroting 2016 zullen wij rekening houden met de wens voor een uitgebreidere risicoparagraaf.

Ad 8. De planning en de rol van de gemeenteraad in het besluitvormingstraject ten aanzien van de campus.

Wij verwijzen u naar de toelichting onder punt 5.

Ad 9. Salariëring GreenPark organisatie en de toekomstige opvolger daarvan.

In 2013 en de eerste helft van 2014 is de organisatie van Venlo GreenPark verder afgebouwd. Zoals toegelicht in de paragraaf bedrijfsvoering van de ontwerpbegroting ligt de huidige bezetting van circa 3 fte beneden de vastgestelde formatie van 4,6 fte. De beloningen voor de medewerkers van Venlo GreenPark zijn marktconform en liggen ruimschoots beneden de norm van de Wet Normering Topinkomens. Het Algemeen Bestuur van Venlo GreenPark is niet bevoegd om de hoogte van de salariëring vast te stellen van de toekomstige rechtsoptolger van Venlo GreenPark. Deze bevoegdheid en verantwoordelijkheid is voorbehouden aan het bestuur van de toekomstig rechtsoptolger.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



S. Salijn
Voorzitter Venlo GreenPark



M. Claus
Secretaris Venlo GreenPark