

Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2024 13
collegevergadering d.d. 6 februari 2024
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 138852
team RGVASG
steller F Arts
doorkiesnummer +31 77 3596491
e-mail f.arts@venlo.nl
datum 17 januari 2024
januari bijlage(n) nvt
datum verzonden – 8 FEB. 2024

Onderwerp

Terugkoppeling Aandeelhoudersvergaderingen BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en BV Campus Vastgoed Greenport Venlo d.d. 13 en 21 december 2023.

Kennisnemen van

In deze raadsinformatiebrief informeren wij uw raad over de op 13 en 21 december 2023 gehouden Aandeelhoudersvergaderingen van respectievelijk de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo.

Aanleiding

Op 13 december 2023 en 21 december 2023 hebben respectievelijk de Aandeelhoudersvergaderingen van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo plaatsgevonden. De gemeente Venlo is (als aandeelhouder van de BV Deelnemingen Greenport gemeente Venlo) medeaandeelhouder van de beide BV's. In deze Raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de meest relevante zaken die aan de orde zijn geweest of waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden tijdens de aandeelhoudersvergaderingen.

Kernboodschap

Over de volgende zaken zijn de aandeelhouders geïnformeerd of heeft besluitvorming plaatsgevonden:

- Aandeelhoudersvergadering BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo:

Begroting 2024, Meerjarenraming en Grondexploitatie

In de ambtelijke voorbereiding op de aandeelhoudersvergadering (hierna: AVvA) van 13 december 2023 zijn verschillen van inzicht aan het licht gekomen tussen zowel directie van de BV Ontwikkelbedrijf, als ook tussen de aandeelhouders onderling. Dit verschil van

inzicht concentreert zich op de ontwikkeling van Klaver 7, specifiek het zuidelijk deel van Klaver 7, en is zowel procesmatig als inhoudelijk van aard.

Er bestaat tussen de aandeelhouders nog geen consensus over de schaalgrootte en bedrijvigheid voor de grondexploitatie van het werkgebied Klaver 7. Omdat er wel een begroting voor de BV Dient te worden vastgesteld, is door de aandeelhouders in de aanloop van de AVvA, verzocht de begroting aan te passen en als uitgangspunt te hanteren de begroting zoals vastgesteld in december 2022, voorzien van de noodzakelijke actualisaties. In de AVvA van 13 december 2023 is besloten dat de aangepaste begroting begin 2024 ter besluitvorming aan de aandeelhouders dient te worden voorgelegd.

Klaver 7, groot ca. 55 ha, is (naast de mogelijke ontwikkeling van Klaver 15 Venray), het laatste grote onderdeel van het Werklandschap (bedrijventerrein) Greenport Venlo dat in ontwikkeling wordt genomen. De wijze waarop de ontwikkeling en uitgifte plaats moet vinden is nog met risico's en onzekerheden omgeven. Het is een locatie binnen het Masterplan Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 / Greenport Venlo welke (ten dele) voor grootschaligheid is aangewezen.

Door toenemende maatschappelijke en politieke ontwikkelingen in met name de gemeente Horst aan de Maas, heeft de directie van het Ontwikkelbedrijf bij aandeelhoudersbesluit van 7 juni 2023 de opdracht gekregen om financieel onderbouwde scenario's voor de verdere ontwikkeling van Klaver 7 uit te werken en deze vervolgens voor besluitvorming door de AVvA te agenderen. Over de uitwerking van deze scenario's hebben de aandeelhouders nog geen besluit genomen (noch zijn deze ter besluitvorming voorgelegd). De reeds uitgewerkte scenario's behoeven nog intensief overleg tussen directie, aandeelhouders en Horst aan de Maas om tot overeenstemming te komen, voordat de uitwerking hiervan in de grondexploitatie kan worden verwerkt.

De door de directie uitgewerkte en gepresenteerde scenario's zullen in de komende periode nader met de aandeelhouders verdiept moeten worden om zo toe te werken naar een ontwikkelings- en uitgifteplan voor Klaver 7 waarin zowel het bevoegd gezag (gemeente Horst aan de Maas, maar ook Provincie Limburg) als ook de aandeelhouders zich kunnen vinden. Uitgangspunten hierbij zijn een balans tussen maatschappelijke en ruimtelijke inpassing en doelmatige besteding van overheidsfinanciën.

- Aandeelhoudersvergadering BV Campus Vastgoed Greenport Venlo:

Jaarplan en Begroting en Operationeel Plan 2024 (ter besluitvorming) en Meerjarenbegroting 2025 - 2028

Begroting 2024

In de begroting van de BV Campus Vastgoed BV wordt voor 2024 een negatief resultaat begroot van € 2,6 mln. De oorzaken hiervan zijn minder huuropbrengsten door een lagere bezetting van het vastgoed en hiermee gepaard gaande lagere opbrengsten op dienstverlening c.q. servicekosten en hogere organisatiekosten. Teneinde de resultaten te verbeteren zal de directie, ondersteund door de nieuwe vastgoed directeur, zich de komende periode richten op:

- Het verhogen van de bezettingsgraad middels een verhoogde sales en acquisitie inspanning;

Raadsinformatiebrief

- Het verbeteren van de marge op dienstverlening waarbij we opmerken dat voor Villa Flora sprake zal blijven van een structureel verlieslatende positie ten aanzien van de servicekosten;
- Het realiseren van structurele besparingen op onderhoudskosten. In de huidige begroting zijn reeds enkele aanscherpingen op het onderhoud doorgevoerd.
- Het in goede banen leiden van de omvangrijke investeringen in het dak en de WKO installatie van de Villa Flora.

Meerjarenbegroting 2025-2028

De meerjarenbegroting 2025 – 2028 laat zien dat het resultaat van BV Campus Vastgoed zich ontwikkelt richting een break-even punt in 2028, uitgaande van een groei van de bezettingsgraad (90% voor Villa Flora en Innovatoren, 95% voor BrightHouse) en een positieve marge op dienstverlening (servicekosten) van ruim € 300k.

De directie heeft samen met de aandeelhouders de ambitie opgesteld om in de komende jaren besparingen te realiseren. In de voorliggende meerjarenbegroting van BV Campus Vastgoed zijn deze besparingsmogelijkheden opgenomen én verwerkt. Deze zijn ten dele reeds gerealiseerd. De aandeelhouders blijven actief met de directie in gesprek om erop toe te zien dat maximale inspanningen worden geleverd om de taakstellingen te realiseren (en waar mogelijk aanvullend besparingspotentieel te identificeren).

Conclusie

De begroting 2024 en meerjarenbegroting 2025 - 2028 past in het door de aandeelhouders beschikbaar gestelde financiële arrangement (raadsbesluit juni 2022). Aan het eind van de periode 2024 - 2029 resteert dan ook een buffer van € 3,2 mln. ten behoeve van onvoorziene tegenvallers. Het vormen van deze buffer was voorzien in het verstrekte financiële arrangement.

De AVvA heeft ingestemd met het voorliggende Jaarplan en de Begroting 2024.

Kwartaalrapportages (Q3 2020) BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en BV Campus Vastgoed

De kwartaalrapportages Q3-2020 van beide entiteiten zijn op de site van de Samenwerkingswijzer Venlo geplaatst (zie: www.venlo.samenwerkingswijzer.nl: 'dashboard samenwerking').

Communicatie

Nvt.

Vervolprocedure raad

Wij informeren uw raad periodiek over de ontwikkelingen en de voortgang van de zogenaamde Verbonden Partijen binnen Greenport Venlo.

Raadsinformatiebrief

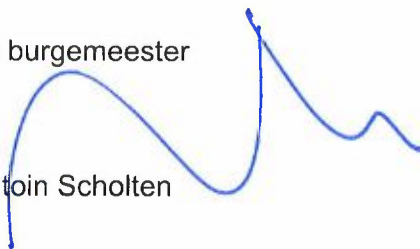
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | .. | .. |
| 2. | .. | .. |
| 3. | .. | .. |
| 4. | .. | .. |
| 5. | .. | .. |