

Nota Grondbedrijf 2018 (RV 2017-66)

De raad wordt gevraagd om de Nota Grondbedrijf 2018, deel B, de Risiconota, vast te stellen met daarin:

- Daling van de Algemene Grondreserve van € 5,9 naar € 1,1 miljoen eind 2017.
- De éénmalige tegenvaller van € 2,6 tot € 4,8 miljoen als gevolg van herprogrammering van de woningbouw Q4 en Venlo Centrum Zuid/Maaswaard.

Toelichting

De Algemene Grondreserve is niet meer in staat om grotere financiële risico's dan € 1,1 miljoen op te vangen. Of dat zich voordoet, is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen en de ontwikkelingen in de lopende exploitaties zoals het Kazernekwartier en de grote woningbouwlocaties. De verwachting is dat de Algemene Grondreserve zich vanaf 2019 enigszins herstelt en fluctueert tussen de een en drie miljoen euro.

Algemene Grondreserve (per 1 januari) in miljoenen euro's				
2018	2019	2020	2021	2022
1,1	2,0	2,6	2,8	2,8

Economisch herstel

Het economisch herstel zet ook door in Venlo. Dit valt te merken aan de vlotte gronduitgifte van grote kavels in het werklandschap Greenport Venlo (Noordwesthoek) en de verkoop van enkele reeds jarenlang leegstaande gebouwen.

Daling Algemene Grondreserve

De Algemene Grondreserve, financiële reserve van het Grondbedrijf, daalt van € 5,9 in 2016 naar € 1,1 miljoen eind 2017. Dit als gevolg van de herprogrammering van de woningbouw in het stedelijk centrum. Een groot deel van het woningbouwprogramma Q4 en Maaswaard (85% appartementen) is niet meer passend in aantal en/of woningtype bij de demografische ontwikkeling en woonwensen in de stad en regio en moet daarom worden teruggebracht. Rekening wordt gehouden met een éénmalige tegenvaller van € 2,6 tot € 4,8 miljoen. Het voorstel over de herprogrammering van het stedelijk centrum met definitieve cijfers komt in december 2017 in de raad.

Financiële risico's

Het gewogen financiële risico (rekening houdend met de omvang en de kans dat zich een financieel risico voordoet) van alle grondexploitaties en voorraadposities is gedaald van € 29,6 naar € 27,4 miljoen. Dit is een gevolg van een aantal afgesloten ruimtelijk-fysieke projecten en de verkoop van enkele leegstaande gebouwen.

Aanvulling

Een (beperkte) aanvulling van de Algemene Grondreserve kan gerealiseerd worden als een aantal grotere landbouwpercelen van het Grondbedrijf wordt verkocht. Het Grondbedrijf gaat dit verkennen en verder oppakken. Gekeken wordt of ook de tussentijds winst van Trade Port West kan worden toegevoegd aan de Algemene Grondreserve.

Weerstandsvermogen

De reserves en risico's van het Grondbedrijf worden in samenhang met de reserves en risico's van de Algemene Dienst beoordeeld. Zie daarvoor de Begroting 2018.
Bij de actualisering van de Beheersverordening Ontwikkelbedrijf in 2018, wordt de Algemene Grondreserve opnieuw tegen het licht gehouden.