



GEMEENTEBESTUUR

Raadsinformatiebrief

collegevergadering d.d. 5 februari 2025
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 372573
team RGVASG
steller F. Arts
telefoonnummer +31 77 3596491
e-mail f.arts@venlo.nl
bijlage(n) 1

Onderwerp

Terugkoppeling Aandeelhoudersvergaderingen BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en BV Campus Vastgoed 11 en 18 december 2024 en Rapportage Buck Consultants International - Marktbelangstelling Klaver 7.

Kennisnemen van

In deze raadsinformatiebrief informeren wij uw raad over de op 11 en 18 december 2024 gehouden Aandeelhoudersvergaderingen van respectievelijk de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo.

Daarnaast informeren wij uw raad in deze raadsinformatiebrief over de ontwikkeling van Klaver 7 van het bedrijventerrein en het in dit kader door Buck Consultants International uitgevoerde onderzoek naar de marktbelangstelling.

Aanleiding van

Op 11 december 2024 en 18 december 2024 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) mede-aandeelhouder 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 Campus Vastgoed Greenport Venlo

Begroting 2025 en Meerjarenraming 2026-2029

De aandeelhouders hebben ingestemd met de Begroting 2025 en kennis genomen van de Meerjarenraming.

Resultaat

In de voorliggende begroting wordt voor 2025 een negatief resultaat begroot van € 1,3 mln. (ca. € 0,6 mln. beter dan voor 2025 geprognostiseerd in de meerjarenbegroting 2024). De belangrijkste oorzaak van de verbetering is de verplaatsing van kosten groot onderhoud naar de balans. Deze posten worden geactiveerd en vervolgens over meerdere jaren afgeschreven, waardoor de afschrijvingskosten de komende jaren toenemen. Met de verwachte groei in de bezettingsgraden van de gebouwen zullen de huuropbrengsten en opbrengsten dienstverlening in de komende jaren toenemen, waarbij het kostenniveau in 2025 een stabiel niveau bereikt. Hierdoor ontwikkelt het resultaat van BV Campus Vastgoed zich in de meerjarenbegroting 2026-2029 positief.

Opbrengsten

De ingeschatte groei van de bezettingsgraad de komende jaren is noodzakelijk om de geprognostiseerde resultaatontwikkeling te kunnen realiseren. Op basis van de toelichting door de directie lijkt de huurprognose voor 2025 realistisch. De grootste ambitie zit in de begrote groei in 2026. De opbrengsten dienstverlening zijn (deels) gerelateerd aan de bezettingsgraad, aangezien deze voor het grootste deel bestaan uit doorberekende servicekosten. Een lagere bezetting zal ook leiden tot een lagere opbrengst uit dienstverlening.

Kosten

De begrote exploitatielasten 2025 (€ 0,9 mln) liggen aanzienlijk lager dan in de begroting 2024 (€ 2,0 mln), welke met name het gevolg is van de wijziging dat het groot onderhoud geactiveerd en over meerder jaren afgeschreven wordt, waardoor de afschrijvingskosten de komende jaren toenemen, maar de exploitatielasten fors afnemen. Daarnaast zijn de MJOP's van de gebouwen nauwgezet tegen het licht gehouden wat geresulteerd heeft in een kostenreductie.

Conclusie

De ontwikkelingen opgenomen in de meerjarenbegroting resulteren vanaf 2027 in een (klein) positief resultaat. Hierbij stellen we wel vast dat er behoorlijke doelstellingen liggen. Met name voor wat betreft de bezettingsgraad van de gebouwen. Dit zal de volle aandacht van de directie van de BV Campus Vastgoed vragen.

De BV blijft met deze meerjarenbegroting binnen de kaders van het financieel arrangement zoals beschikbaar gesteld door de aandeelhouders in de vorm van incidentele en structurele agio stortingen. In 2029 verwacht de BV Campus Vastgoed een buffer (van onbenutte agiostortingen door de aandeelhouders) te realiseren van € 3,6 mln, waarvan € 1,3 mln. bestemd is voor de renovatie van het dak Villa Flora.

Service Level Agreement

In de Aandeelhoudersvergadering van de BV Campus Vastgoed is besloten tot het vaststellen van een herzien Service Level Agreement".

Zowel de BV Brightlands Campus Greenport Venlo (BCGV) als de Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV) hebben een rol in de campusontwikkeling waarbij er sprake is van een onderlinge afhankelijkheid. BCGV is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het ecosysteem, CVGV faciliteert deze ontwikkeling met fysieke faciliteiten op het campusterrein. De aandeelhouders van beide organisaties hebben sinds 2020 een samenwerkingsovereenkomst inzake toezicht en bestuur. Nb: er is sprake van een eenheid van aansturing voor beide BV's. Dit is aangevuld met een Service Level agreement (SLA). Uitgangspunt hierbij is dat BCGV een eigen organisatie heeft met eigen organisatie- en overheadkosten en dat CVGV gebruik maakt van diensten van BCGV. In de Service Level agreement worden hierover afspraken vastgelegd.

Aandeelhoudersvergadering BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Begroting 2024, Meerjarenraming en Grondexploitatie

De aandeelhouders hebben ingestemd met de Begroting 2025, Meerjarenraming en Grondexploitatie van de BV Ontwikkelbedrijf.

Actualisatie eindwaarde bedrijfsexploitatie

De prognose van de eindwaarde van bedrijfsexploitatie sluit in de begroting op € 49,0 miljoen positief. Een negatief verschil van € 1,3 mln. ten opzichte van de vorige begroting. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door:

- Grondexploitatie: + € 6,2 mln. m.n. doordat er meer zekerheid is omtrent verkoop in klaver 14 en het uitgangspunt dat het Ontwikkelbedrijf zelf de Boskamer gaat ontwikkelen;
- Exploitatie landschapsplan: - € 5,0 mln., onder meer doordat rekening is gehouden met een 'bedrag voor afkoop van toekomstig beheer in 2038 bij vervreemding van natuurgebieden;
- Organisatiekosten: - € 1,5 mln. als gevolg van vertraging in de uitgaves en de verlenging van de looptijd;
- Vennootschapsbelasting: - € 0,5 miljoen;
- Overige verschillen: - € 0,5 miljoen.

Van deze € 49,0 miljoen wordt naar verwachting tijdens de exploitatieperiode € 20,5 miljoen aan dividend uitgekeerd. Hierna resteert een nog niet verdeeld resultaat van € 28,5 miljoen (vorige begroting € 30,8 miljoen). Binnen de BV Deelnemingen Greenport gemeente Venlo wordt een vermogenstekort van de BV Campus Vastgoed van circa € 1,3 miljoen afgedekt door de hogere netto vermogenswaarde van BV Ontwikkelbedrijf. Hiermee is al een voorschot van € 1,3 miljoen op de toekomstige winst genomen. (Binnen de BV Deelnemingen worden de positieve resultaten van de BV Ontwikkelbedrijf gecompenseerd met de negatieve resultaten van de BV Campus Vastgoed.) Met het restant van het niet verdeeld resultaat is in de gemeentelijke begroting nog geen rekening gehouden.

De begrote jaarresultaten 2025 t/m 2029 na belasting laten de volgende resultaten zien:

2025: + € 5,0 miljoen

2026: + € 0,8 miljoen

2027: + € 1,8 miljoen

2028: - € 5,3 miljoen

2029: - € 1,2 miljoen

372573

Raadsinformatiebrief

Actualisatie grondexploitatie

De verwachting is dat ultimo 2024 83% van de kosten zijn gerealiseerd en 71% van de opbrengsten. De gerealiseerde kosten bedragen € 507 miljoen terwijl de gerealiseerde opbrengsten € 483 miljoen bedragen. De nog te realiseren omzet uit de klavers 5, 7, 11 en 14 zal tot een geprognoseerd positief resultaat van ongeveer € 89 miljoen (moeten) gaan leiden.

Koers gebiedsontwikkeling: Klaver 7

Omdat besluitvorming betreffende de programmering van klaver 7 nog moet plaatsvinden zijn voor wat betreft de begroting 2025 en meerjarenraming 2026-2038 de uitgangspunten ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande begrotingsjaar. Later dit jaar zal een besluit genomen worden over de programmering van Klaver 7. Dit zal als uitgangspunt dienen voor de begroting 2026 e.v..

Koers gebiedsontwikkeling: Klaver 15

Met de gemeente Venray wordt overleg gevoerd over de herstart van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein Smakterheide-Noord (klaver 15) door het Ontwikkelbedrijf. De resultaten van deze mogelijke ontwikkeling zijn niet meegenomen in deze begroting. De door Venray gewenste programmering van klaver 15 bestaat uit kleinschalige kavels (<2ha).

Landschapsplan

Zowel politiek als maatschappelijk wordt sterk aangedrongen op spoedige en zichtbare resultaten van de groenontwikkeling in het dal van de Groote Molenbeek, de zogenaamde westelijke staander van het Landschapsplan. Om kansen te benutten is in de Grondexploitatie rekening gehouden met additionele kosten voor grondverwerving.

Onzekerheid

De voorspelbaarheid van de omzetten is lastiger geworden door de bijzondere economische omstandigheden (langere looptijd grondexploitatie, netcongestie en stikstofmaatregelen). Door deze omstandigheden zijn ook de onzekerheden toegenomen. In de kwartaalrapportages worden prognoses gemaakt en afwijkingen toegelicht.

Liquiditeit

In de loop van 2025 loopt de liquiditeit terug tot juni. Voor juni 2025 worden opbrengsten uit gronduitgifte begroot voor € 20,4 miljoen. Voor september 2025 wordt een ontvangst van € 43,0 miljoen begroot in verband met de aflossing van een financial lease overeenkomst. Het moment van leveren en betalen hangt samen met het onherroepelijk worden van de vergunningen ten behoeven van deze gronduitgiftes, waartegen beroep is ingesteld. Om de periode tot juni te overbruggen is hierop in de begroting geanticipeerd. Het aflossingsschema van de aandeelhouderslening is aangepast. Daarnaast is de uitbetaling van de dividenduitkering over 2023 uitgesteld naar juni 2025. Als deze bedragen niet in 2025 worden ontvangen ontstaat er in de loop van 2025 mogelijk een liquiditeitsbehoefte die het plafond van de revolverende kredietfaciliteit zal benaderen. Ook zal dit mogelijk gevolgen hebben voor de dividenduitkeringen.

Benoeming Raad van Commissarissen

In de Aandeelhoudersvergadering is een besluit genomen over de benoeming van een voltallige nieuwe Raad van Commissarissen (RvC) voor de BV Ontwikkelbedrijf. De werving heeft plaatsgevonden naar aanleiding van het terugtreden van de voltallige raad van commissarissen in januari 2024 (in reactie op een destijds door de aandeelhouders genomen besluit inzake het bestuurderschap BV Ontwikkelbedrijf). Patricia Brackel, Nicole Silverentand en voorzitter Onno 372573

Raadsinformatiebrief

Hoes vormen de RvC van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. De nieuwe RvC is benoemd voor een periode van 4 jaar.

Rapportage marktbelangstelling Klaver 7 – Buck Consultants International

Hierna informeren wij u over de uitkomsten van het onderzoek dat is uitgevoerd door Buck Consultants International inzake de marktbelangstelling voor Klaver 7.

Aanleiding en achtergrond

Klaver 7, groot ca. 55 ha, is (naast de mogelijke ontwikkeling van Klaver 15 Venray) het laatste grote onderdeel van het Werklandschap Greenport Venlo dat in ontwikkeling wordt genomen. Het is een locatie binnen het Masterplan Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 (Greenport Venlo).

Uitgangspunt voor de programmatische ontwikkeling van Klaver 7 is de partiële herziening Structuurvisie Klavertje 4 uit 2020, waarbij de noordelijke strook wordt gereserveerd voor kleinschalige(r) bedrijvigheid en het overige deel voor grootschalige ontwikkelingen. Dit zogenaamde “basisscenario” is ook verwerkt in de grondexploitatie van het Ontwikkelbedrijf.

Voorlopige verkaveling Klaver 7



Bron: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, 2022; bewerking BCI

Raadsinformatiebrief

Tussen de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf is daarna verschil van inzicht ontstaan over de ontwikkeling van Klaver 7 (specifiek: het zuidelijk deel) en dit verschil van inzicht is zowel procesmatig als inhoudelijk van aard. Gelet op politieke en maatschappelijke discussies, met name ten aanzien van grootschaligheid, het type bedrijvigheid en de daaraan gerelateerde behoefte aan de inzet van arbeidsmigranten en daarmee samenhangende problematiek, verschillen de meningen van de diverse aandeelhouders over de toekomstige invulling van het gebied.

De directie van het Ontwikkelbedrijf heeft om die reden medio 2023 de opdracht gekregen om onderbouwde scenario's voor de verdere ontwikkeling van Klaver 7 uit te werken. Over de uitwerking van deze scenario's hebben de aandeelhouders nog geen besluit genomen en er bestaat tussen de aandeelhouders nog geen consensus over een aanpassing van de schaalgrootte en bedrijvigheid voor de grondexploitatie van het werkgebied Klaver 7.

Gelet hierop hebben de aandeelhouders het Ontwikkelbedrijf de opdracht gegeven nader onderzoek te laten verrichten naar enkele belangrijke economische ontwikkelingen die meer inzicht en richting kunnen geven voor wat betreft de gewenste invulling van Klaver 7. Het Ontwikkelbedrijf heeft voor dit onderzoek Buck Consultants International (hierna: BCI) ingeschakeld.

Opdracht en rapportage

BCI heeft in de afgelopen jaren al meerdere onderzoeken gedaan in het kader van de (economische) ontwikkeling van Greenport Venlo, waaronder ook Klaver 7. Wat nog ontbreekt is een goede analyse van een aantal achterliggende ontwikkelingen, die van belang zijn om de juiste en gedragen keuzes te kunnen maken voor Klaver 7.

Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- Hoe concreet is de vraag van lokale bedrijven in Horst aan de Maas, Venlo en Venray (op korte en middellange termijn)? Welke bedrijven gaan echt de stap naar Klaver 7 maken?
- Welke grotere bedrijven willen op Klaver 7 doorgroeien (en vervullen een aantoonbare bijdrage aan de versterking van het regionale ecosysteem)?
- Wat is de rol van Klaver 7 om herontwikkeling van bedrijventerreinen op gang te krijgen? Is Klaver 7 geschikt als schuifruimte en hoe organiseren we in de regio het proces om die beweging op gang te brengen om meer van de beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen gebruik te kunnen maken?
- Is er nog ruimte op de arbeidsmarkt voor nieuwe bedrijvigheid of sterke groei van bestaande bedrijven, gezien de vergrijzing en de stabilisatie van de regionale beroepsbevolking?
- Hoe kan met een zich stabiliserende beroepsbevolking toch economische groei/ toegevoegde waarde worden gerealiseerd?
 - Wat is het reële perspectief van automatisering en robotisering? Leidt dat tot minder vraag naar arbeidsmigranten en wat is het perspectief voor de regionale beroepsbevolking (van logistiek naar logitech)?
 - Wat mag worden verwacht van huisvesting arbeidsmigranten op locatie (bijv. Klaver 7)?
- In de veronderstelling dat het logistiek-industrieel cluster in (Noord) Limburg een toppositie inneemt in Noordwest-Europa (zie Supply Chain Valley), wat betekent dat voor de (kennis)positie van de Brightlands Campus Greenport Venlo, maar ook voor de kansen om de 'overloop' vanuit Brainport te kunnen faciliteren?

Raadsinformatiebrief

BCI heeft de uitkomsten van het onderzoek cq. bovenstaande analyse verwerkt in bijgaande presentatie eindrapportage "Marktbelangstelling Klaver 7" (Bijlage 1). De conclusies, aanbevelingen en het advies worden hieronder kort geduid:

Conclusies en aanbevelingen

Varieer in kavelgrootte:

- De geïnventariseerde vraag is urgent en gevalideerd en is in lijn met conclusies uit eerdere onderzoeken in de regio;
- Deze vraag kan op meerdere locaties landen, Bijvoorbeeld op Klaver 11 en 14 maar ook op andere bedrijventerreinen of op solitaire locaties in de regio;
- Niet alle partijen kunnen en willen de grondprijs van Klaver 7 betalen. Een (klein) deel van de vraag landt niet op Klaver 7;
- MKB-vraag (tot 5 hectare) is niet genoeg om Klaver 7 mee te vullen;
- Varieer in kavelgrootte, met ruimte voor MKB én grootschalig;
- Geef prioriteit aan kleine en middelgrote kavels.

Ruimtevrage MKB is urgent:

- Uit gesprekken met bedrijven, eerdere onderzoeken (o.a. BCI) in de regio blijkt dat behoefte urgent is;
- Eerste uitgifte Klaver 7 duurt nog meerdere jaren. Zoek voor oplossingen in de tussentijd > dit geeft nu én later flexibiliteit;
- Zet de andere beschikbare ruimte op de andere Klavers (11, 14) zo goed mogelijk in > ruimere inzet 'agri-stempel';
- Geef Klaver 15 uit (aan lokale partijen);
- Ga met herontwikkeling aan de slag op andere terreinen in de regio;
- Help bedrijven door het leveren van maatwerk.
-

Kijk breder dan Klaver 7:

- Uitgevoerde analyses zijn een momentopname. Planning van bedrijventerreinen, zeker in regionaal verband, gebaseerd op vraagramingen voor langere termijn;
- Bij vraag Klaver 7 speelt ontwikkeling van bestaand en nieuw aanbod mee. Het is niet verstandig de vraag alleen te projecteren op Klaver 7;
- Belangrijk voor mogelijkheden regionaal MKB om op kortere termijn Klaver 11, 14 en 15 en solitaire locaties beschikbaar te krijgen. Paar bedrijven vallen nu al buiten de boot'. Niet passend op Klaver 7, maar waar dan wel? Regionale oplossing nodig;
- Ook behoefte vanuit andere partijen in de toekomst: Zorg voor meerjarige plannen voor bedrijventerreinen in de regio.

Advies BCI (samenvattend)

- Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat er vraag is vanuit verschillende branches en voor verschillende kavelgroottes;
- De ruimtevrage voor kleinschalige/MKB kavels (< 5 hectare) is te klein om Klaver 7 mee te kunnen vullen, ook als de uitgifte wordt gefaseerd over een langere termijn (> 10 jaar);
- De ruimtevrage voor grootschalige kavels – afkomstig van met name ontwikkelaars, maar ook van regionale partijen – is groot genoeg om Klaver 7 meermaals te kunnen vullen;

Raadsinformatiebrief

- BCI adviseert om een combinatie te maken van uitgifte van kleinschalige en grootschalige kavels. Hiermee kan het lokale MKB uit de regio (met name Horst a/d Maas en Venlo) worden bediend. De uitgifte kan worden aangevuld met grootschaligere partijen uit de regio. Dit advies sluit aan bij een advies dat BCI in 2022 gegeven heeft over de uitgifte van Klaver 7. Een soortgelijke verkaveling is nog steeds aan te raden. In het noordelijk deel (langs de Venloseweg) is ruimte voor kleine(re) kavels, in het zuiden voor grotere kavels.

Concreet adviseert BCI de volgende verkaveling (op basis van inzichten uit eerste en tweede inventarisatieronde ruimtevraag, met prioritering op kleine en middelgrote kavels):

- Kleinschalige kavels (kleiner dan 2 hectare) ca. 10 hectare
- Middelgrote kavels (tussen 2 en 5 hectare) 15 tot 20 hectare
- Grootschalige kavels (groter dan 5 hectare) 25 tot 30 hectare

Vervolg

De aandeelhouders gaan met elkaar in overleg om aan de hand van het onderzoek en de adviezen te komen tot een strategie voor de ontwikkeling van klaver 7.

Amendement en motie Provinciale Staten

Intussen is in de vergadering van Provinciale Staten van 13 december een amendement aangenomen, waarbij een aantal artikelen met betrekking tot de Omgevingsverordening in relatie tot de omvang van een bedrijfskavel niet vastgesteld zijn. Kort samengevat komt het erop neer dat de bijzondere vrijstelling in dit kader geschrapt is, de algemene vrijstelling daartegen blijft wel van kracht.

Daarnaast is een motie aangenomen door Provinciale Staten, waarbij Gedeputeerde Staten wordt verzocht:

1. De dialoog omtrent de uitzonderingsregel van de ontwikkeling van bedrijfskavels groter dan 5 ha. opnieuw te voeren uiterlijk in Q3 2025, en alvorens deze wordt vertaald in provinciaal omgevingsbeleid;
2. Uiterlijk in Q2 2025 Provinciale Staten inzicht te geven in de Grond Exploitatie (GREX) van Greenport Venlo, waar Klaver 7 onderdeel van is, bij de volgende scenario's;
 - a. Bij toepassing van het oorspronkelijke GS statenvoorstel (mogelijkheid tot volledige ontwikkeling van bedrijfskavels groter dan 5 ha.);
 - b. Bij toepassing van de beleidsregel Regionale meerwaarde op Klaver 7;
 - c. Bij het niet ontwikkelen van bedrijfskavels groter dan 5 ha. op Klaver 7.

Wij zullen u te zijner tijd nader informeren over de uitkomsten van de gevraagde onderdelen, zodat dit betrokken kan worden bij de verdere ontwikkeling van o.a. Klaver 7.

Communicatie

N.v.t.

Vervolprocedure raad

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

Raadsinformatiebrief

Kwartaalrapportages

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

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Ondertekend door Twan Beurskens
op 06-02-2025

Twan Beurskens

Ondertekend door Antoin Scholten
op 06-02-2025

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Eindrapportage Onderzoek BCI Marktbelangstelling Klaver 7