



**Bedrijvenschap Businesspark Venlo
(Venlo GreenPark)
Begroting 2011**

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Beleidsbegroting	4
2.1 Programmaplan	4
2.1.1. Doelstelling	4
2.1.2. Wat willen we bereiken ?	4
2.1.3. Wat doen we ervoor ?	6
2.1.4. Wat mag het kosten ?	10
2.2 Paragrafen	10
2.2.1. Weerstandvermogen	10
2.2.2. Financiering	11
2.2.3. Bedrijfsvoering	11
2.2.4. Grondbeleid	16
2.2.5. Rechtmatigheid	16
2.2.6. Risico's	17
3. Begroting	18
3.1 Programmabegroting	19
3.2 Toelichting	19
3.2.1. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	19
3.2.2. Financiële positie	21

1 Inleiding

De raden en de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten Venlo, Venray, Helden, Horst aan de Maas en Gennep hebben op 9 juli 2003 besloten over te gaan tot een gezamenlijke exploitatie in de vorm van het bedrijfsvaak Businesspark Venlo (BPV), ook wel genoemd Venlo GreenPark. Enkele uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen zijn:

- * de gemeenschappelijke regeling (de regio) voert de grondexploitatie van het bedrijventerrein GreenPark voor eigen rekening,
- * het bedrijventerrein Venlo GreenPark is gastheer voor de Floriade in 2012,
- * de Floriade 2012 wordt georganiseerd door de Regio Venlo en is opgedragen aan de Regio Venlo Floriade BV,
- * het synergievoordeel van het huisvesten van de Floriade op het bedrijventerrein Venlo GreenPark bedraagt €10 miljoen doordat de desinvesteringen minimaal worden gehouden en de ontwerpen op elkaar worden afgestemd.

Venlo GreenPark biedt de Regio Venlo nieuwe kansen. Het biedt de vijf deelnemende gemeenten de mogelijkheid om, midden in het hart van Venlo Greenport, een krachtige impuls te geven aan gewenste economische ontwikkelingen. Versterking van de agribusiness, verbreding van het economische profiel en meer werkgelegenheid voor hoger opgeleiden zijn deze locatie op het lijf geschreven.

Het businesspark is verankerd in een prachtige natuurlijke setting en de combinatie met de Floriade biedt de regio niet alleen de unieke mogelijkheid om de gewenste ontwikkelingen na te streven, maar ook om de vele kansen daadwerkelijk te verzilveren.

Op 24 september 2008 is het bestemmingsplan “Floriade/GreenPark vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Het bestemmingsplan is op 19 mei 2009 door de Provincie goedgekeurd. Omdat er geen beroepen zijn ingesteld bij de Raad van State is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk. Op basis van dit bestemmingsplan is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. Dit stedenbouwkundig verkavelingsplan is tevens volledig afgestemd op het masterplan voor het basispark van de Floriade.

Bij de laatste herziening van de grondexploitatie zijn alternatieven uitgewerkt om het ambitieniveau voor kantoren bij te stellen en in een aantal deelgebieden ruimte te geven voor een kleinschalige reguliere verkaveling. De keuze van ambitieniveau kan op basis van de ontwikkelingsmogelijkheden jaarlijks worden bijgesteld in het stedenbouwkundig plan. Het masterplan voor het basispark van de Floriade biedt deze ruimte.

De grondexploitatie van het Venlo GreenPark heeft een financiële relatie met de Floriade B.V.

Venlo GreenPark is met betrekking tot de begroting en de verslaggeving onderworpen aan het Besluit Begroting en Verantwoording. Bij het samenstellen van deze begroting is met deze regelgeving rekening gehouden.

2 Beleidsbegroting

2.1 Programmaplan

2.1.1. Doelstelling

De doelstelling van dit programma is om de vijf deelnemende gemeenten Venlo, Venray, Horst aan de Maas, Helden en Gennep de mogelijkheid te bieden om, midden in het hart van de Greenport, een krachtige impuls te geven aan gewenste economische ontwikkelingen. Daardoor wordt een versterking van de agribusiness, verbreding van het economisch profiel van kennis en innovatie en meer werkgelegenheid voor hoger opgeleiden nagestreefd.

Dit is vertaald naar de volgende concrete doelstellingen en daarbij passende activiteiten:

Concrete doelstelling:	Activiteiten (producten):
Aanleggen en exploiteren businesspark	Verwerving gronden, bouw- en woonrijp maken en verkoop bouwrijpe gronden c.q. m ² b.v.o.
Ter beschikking stellen areaal aan Floriade	Exploitatie bedrijventerrein en faciliteren Floriade vooruitlopend op definitieve verkoop gronden

2.1.2. Wat willen we bereiken?

Start ontwikkeling businesspark en terrein Floriade

Venlo GreenPark is een werklandschap van de toekomst met een hoog ambitieniveau waar werkgevers en werknemers het gevoel hebben te gast te zijn. De ambitie van GreenPark is het ontwikkelen van een bijzonder en voor de regio uniek werkmilieu dat inspeelt op de nieuwste ontwikkelingen waar innovatie en kennisontwikkeling centraal staan. Het functionele concept van GreenPark bestaat uit het bieden van een ideale werkomgeving, het realiseren van ruimtelijke kwaliteit met een duurzame inrichting en gebruik.

De belangrijkste doelgroepen voor GreenPark zijn bedrijven die een hoog of hoger kennis en kwaliteitsniveau zoeken. Hiermee wordt vooral bedoeld kennisintensieve bedrijvigheid. Binnen deze categorie zal vooral de aandacht worden gericht op kennisintensieve bedrijven in de agrarische sector. Op deze wijze kan Venlo GreenPark zich ontwikkelen als het kennis- en innovatiecentrum van Greenport. Een gedeelte van het businesspark wordt ontwikkeld als R & B campus waar het groene hart van de Floriade duidelijk herkenbaar blijft, ook na 2012.

Als eerste aanzet hiervoor wordt intensief gewerkt aan het realiseren van twee ambitieuze gebouwen het Innovacomplex als poortgebouw voor de Floriade en GreenPark en de Villa Flora. Het

Innovacomplex met kantoren en atrium wordt het centrale hart van de Agrofood campus. De provincie heeft de ontwikkeling en aanbesteding van dit gebouw voor haar rekening genomen. Venlo GreenPark onderzoekt de mogelijkheden voor het realiseren van een hotel aansluitend aan dit complex. De ontwikkeling en realisatie van het tweede gebouw heeft de gemeente Venlo in samenwerking met de regio voor haar rekening genomen.

In de tweede helft van 2010 moet worden gestart met de bouw van deze gebouwen.

Het plangebied GreenPark bestaat uit drie deelgebieden:

1.

Het hoogwaardige werklandschap als onderdeel van de Agrofood campus Greenport Venlo. In dit deelgebied wordt niet verkaveld. Voor de te realiseren gebouwen worden zogenaamde foodprints uitgegeven waarop kan worden gebouwd. Onder deze footprints en tussen de gebouwen wordt geparkeerd, zodat de geparkeerde auto's aan het zicht zijn onttrokken. Voor de uitwerking hiervan is parkeerbeleid ontwikkeld.

2.

Het tussengebied waarin afhankelijk van de vraag kan worden ontwikkeld aansluitend aan het werklandschap of meer traditioneel verkaveld. Dit geldt vooral voor het gebied tussen de campus en de Heierkerkweg. Daar waar traditioneel wordt verkaveld wordt ook gekozen voor traditioneel parkeerbeleid.

3.

Het kleinschalig gemengd bedrijvenpark welk gelegen is ten noorden van de Heierkerkweg. Dit gebied wordt meer traditioneel verkaveld en biedt voornamelijk ruimte aan kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven met een gemengd karakter. Echter ook hier wordt een groene uitstraling nagestreefd.

Venlo GreenPark biedt de regio Venlo nieuwe kansen en vormt een moderne werklocatie. De komst van de Floriade biedt de mogelijkheid om hier, voor en tijdens de Floriade, de werklocatie van de toekomst te laten zien. Het is een ruim opgezet werkgebied waar gebouwen en de omgeving een inspiratiebron zijn voor hen die er werken. Het is een schoolvoorbeeld van de groene stad, een concept waar groen meer is dan alleen decoratie en aantoonbaar bijdrage levert aan productiviteit, kwaliteit en innovatie. GreenPark Venlo creëert regionale economische betekenis en versterkt de relatie met het economische kerngebied Eindhoven / Zuidoost Brabant.

Bij de uitwerking van de plannen staat duurzaamheid centraal, zowel bij de aanleg van de infrastructuur en gebouwen als bij het onderhoud ervan in een parkmanagement organisatie.

De synergie tussen GreenPark en Floriade:

Als eindbestemming van de Floriade is bewust gekozen voor een Businesspark. Omdat deze bestemming in de provinciale streekplanuitwerking al is voorzien voor het terrein waar de Floriade wordt gerealiseerd, passen deze ontwikkelingen naadloos in elkaar. Op deze wijze wordt de Floriade duurzaam ontwikkeld en kan GreenPark volledig meeliften met de voordelen die de

Floriade biedt. Daarom is gekozen voor de volledige ontwikkeling van het Floriadeterrein als Businesspark. Op deze wijze kunnen de investeringen die gedaan moeten worden voor de Floriade maximaal worden ingezet voor GreenPark. De parkaanleg voor de Floriade blijft de groene omgeving van GreenPark met stedelijk groen en een hoge ecologische waarde. De infrastructuur voor de Floriade is tevens de blijvende ontsluiting voor GreenPark. De noodzakelijke permanente gebouwen voor de Floriade worden zo veel mogelijk geacquireerd vanuit GreenPark als duurzame bedrijfsgebouwen. Bruikbare gebouwen van inzendingen voor de Floriade worden daar waar mogelijk en wenselijk omgezet in bedrijfsgebouwen voor GreenPark na de Floriade. Ook de facilitaire voorzieningen, sport en speelruimten, kunst en cultuur worden zoveel mogelijk hergebruikt als extra kwaliteiten van GreenPark na de Floriade.

Om de maximale synergie tussen GreenPark en Floriade Venlo te bewerkstelligen is er een samenwerkingsovereenkomst aangegaan tussen de Floriade BV, Venlo GreenPark en de Regio Venlo.

Venlo GreenPark maakt deel uit van het grondgebied van Klavertje 4. Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4 is inmiddels een overheids NV opgericht. Het DB van GreenPark heeft besloten om voorlopig op zo veel mogelijke onderdelen de samenwerking aan te gaan met de NV. Tevens wordt onderzocht op welke termijn en op welke wijze de grondexploitatie van Venlo GreenPark kan worden ondergebracht in K4.

2.1.3 Wat doen we er voor?

Overdracht gronden door de gemeente Venlo

De gronden voor het bedrijfenschap zijn en worden door de gemeente Venlo verworven en blijven juridisch eigendom van de gemeente Venlo. GreenPark ontwikkelt de bedrijventerreinen en ontvangt de verkoopopbrengsten. Zodra de uiteindelijke koper bekend is wordt het juridische eigendom middels een ABC contract (Gemeente Venlo-Businesspark-Koper) overgedragen. De ondergrond van de wegen blijft om fiscale redenen voorshands volledig bij de gemeente Venlo.

Grondverwerving

De boekwaarde van de verwervingskosten is aanzienlijk toegenomen. De afgelopen jaren zijn nagenoeg alle gronden verworven. In 2009 zijn veel gronden verworven voor de compensatie voor de overdracht van de grond van Staatsbosbeheer waarover reeds eerder overeenstemming bestond. Met betrekking tot de verwervingskosten is er van uitgegaan dat de gronden in het hele gebied worden aangekocht. Voor het gebied waar tijdelijk de Floriade gevestigd wordt zijn, met uitzondering van één perceel, alle gronden verworven of een gebruiksovereenkomst gesloten met de eigenaar. Naar verwachting zal ook het laatste te verwerven perceel tijdig in eigendom worden verkregen. Daarom is voor de verwerving van dit perceel een onteigeningsprocedure gestart. Naar verwachting zal eind 2010 de betreffende grond in gebruik kunnen worden genomen. Door diverse ontwikkelingen zoals de druk om te verwerven, staat de aankoopprijs onder druk. Redenen waarom de ramingen van de nog te verwerven gronden daarop zijn afgestemd.

De uitgangspunten voor de eindbestemming van het basispark Floriade/GreenPark Venlo zijn inmiddels bijgesteld. Voor de delen waar blijvend wordt gebouwd voor Venlo GreenPark wordt de gebruiksovereenkomst met Staatsbosbeheer omgezet in een koopovereenkomst. Tussen partijen is hier overeenstemming over bereikt.

Gronduitgifte:

De gronden op het Floriade-terrein worden uitgegeven als gronden geschikt voor kantoren, kennisinstellingen, facilitaire voorzieningen en kleinschalige bedrijven al dan niet in combinatie met hoogwaardige en in het profiel passende bedrijfsgebouwen. Dit is een redelijk nieuw product voor Venlo en daarmee is weinig inzicht in de uitgiftesnelheid van het beschikbare vloerooppervlak. Met deze doelstelling is het businessplan vastgesteld en de acquisitie naar de vastgoedmarkt en toekomstige gebruikers gestart.

Het bedrijvengedeelte ten noorden van de Heierkerkweg wordt ingericht voor kleinschalig gemengde bedrijvigheid. Een gedeelte van deze locatie is nodig voor het aanleggen van de Greenportlane. Tevens zal op deze locatie tijdens de openstelling van de Floriade grotendeels de parkeeropvang plaatsvinden waardoor er geen sprake kan zijn van gronduitgifte voor 2013.

Planvorming

Het bestemmingsplan “Floriade/GreenPark is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo en goedgekeurd door de Provincie. Omdat er geen beroepen zijn ingesteld bij de Raad van State is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk.

Fasering

Kosten:

Teneinde de consequenties van de fasering in de tijd te kunnen bepalen is een berekening gemaakt waarbij de kostenstijging, opbrengststijging en de rente-effecten in zijn berekend. Hiertoe worden de kosten en opbrengsten in de tijd gezet. Met betrekking tot de fasering wordt aan de kostenkant rekening gehouden met het feit dat de investeringen vanwege de Floriade op korte termijn moeten plaatsvinden. De Floriade is begin 2008 gestart met de infrastructuur en de beplanting. Dit houdt in dat de fasering van de kosten voor bouw- en woonrijp maken voor een groot gedeelte zijn gepland in 2009 en 2010. In 2011 zal de afwerking van het basispark plaatsvinden.

Opbrengsten:

Volgens planning wordt er naar gestreefd enkele locaties te ontwikkelen voordat de Floriade in 2012 de deuren opent. Voor de grondexploitatie wordt uitgegaan van 15.000 m² bvo kantoren en expositieruimte Innovacomplex en Villa Flora. Daarnaast wordt gewerkt aan het realiseren van ca. 10.000 m² bvo hotelontwikkeling. Totaal ca. 25.000 m² bvo. Buiten het Floriadegebied wordt overleg gevoerd met een regionale partij voor het uitgeven van ca. 1.2 ha. bedrijfsterrein aan de Heierkerkweg.

Bouwrijp maken

De Floriade en GreenPark worden duurzaam ontwikkeld. Dit betekent dat waterbeheersing, energievoorziening en afvalbeheersing zo veel mogelijk volgens de Floriade Venlo Principles worden gerealiseerd.

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken tot aan de start Floriade in 2012, zijn zowel voor de Floriade als voor GreenPark. Om het gewenste synergievoordeel te kunnen bereiken is de benodigde terreininrichting en aanleg infrastructuur voor beide projecten volledig op elkaar afgestemd. Na de ontmanteling van de Floriade zijn er voor het geschikt maken van de vijf themavelden als businesspark nog beperkte aanvullende bouwrijpmaak werkzaamheden noodzakelijk. De grondexploitatie voorziet in deze kosten.

Reconstructie St. Jansweg en Heierkerkweg.

Zoals in de GREX is voorzien is inmiddels opdracht verstrekt aan het ingenieursbureau van de gemeente Venlo voor de technische voorbereiding en uitvoering van de reconstructies van de St. Jansweg en de Heierkerkweg. De reconstructies van beide wegen is noodzakelijk gelet op de ontsluitingsfunctie van beide wegen voor zowel de Floriade als de kantoorgebouwen Innovacomplex en Villa Flora. Uitvoering van deze reconstructies is gepland in de eerste helft van 2010. Naar verwachting zal nog een klein gedeelte van deze kosten in 2011 worden gemaakt.

Corridor.

In de vergadering van november 2009 heeft het Dagelijks Bestuur van GreenPark ingestemd met het “Plan van aanpak deelproject Corridor”. In dit plan van aanpak is het hele corridorproject inhoudelijk beschreven; is een tijdplanning met budgetbehoefte en de projectorganisatie opgenomen. Het beschikbare budget is taakstellend gesteld.

Het Kernteam, als onderdeel van de projectorganisatie, is volop gestart met de werkzaamheden. De gehele voorbereiding, opstellen programma van eisen, engineering, aanbesteding en gunning dient in september 2010 te zijn afgerond. De feitelijke realisatiewerkzaamheden dienen in oktober 2010 te starten. De brugonderdelen van de corridor dienen vervolgens in december 2011 gereed te zijn, waarna de gehele corridor in maart 2012 opgeleverd dient te worden. Het moge duidelijk zijn dat dit een uiterst krappe planning is. Het Dagelijks Bestuur van GreenPark wordt periodiek op de hoogte gesteld van de voortgang van dit project. Een groot gedeelte van de investeringen in dit project vindt plaats in 2011.

Cultuurhistorie en Archeologie.

Voor de thematische uitwerking van cultuurhistorie en archeologie binnen Floriade en GreenPark is een projectopdracht opgesteld welke in januari 2010 is voorgelegd aan het dagelijks bestuur van GreenPark. In deze projectopdracht is de thematische uitwerking inhoudelijk beschreven, zijn de doelen en de te realiseren onderdelen benoemd, en is het budget vastgelegd. De thematische uitwerking zal onder gezamenlijke verantwoordelijkheid en opdrachtgeverschap door GreenPark en Floriade, worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er gedurende de Floriade thematisch zal worden “gepiekt”, en dat na de Floriade een duurzame beheer- en onderhoudssituatie wordt nagestreefd. De totale doorlooptijd van dit deelproject bedraagt ruim 2 jaar, waarbij begin 2010 wordt gestart en de oplevering in maart 2012 zal plaatsvinden. Een gedeelte van de geplande investeringen vind plaats in 2011. Het Dagelijks Bestuur van GreenPark wordt periodiek op de hoogte gesteld van de voortgang van dit project.

Bijdragen

Er is in het kader van de gemeentelijke samenwerking afgesproken om geen afdracht aan bijvoorbeeld fonds infrastructurele werken/bovenwijkse voorzieningen van de gemeente Venlo te doen.

Wel is een aandeel (10%) toegerekend in de aansluiting op de A73 inclusief bijkomende werken en een bijdrage (18%) in de aanleg van het transportriool.

In de vergadering van het Dagelijks Bestuur d.d. 1 februari 2007 is besloten om de bijdrage/garantiestelling van €7 miljoen van de gemeenten in de exploitatie van de Floriade voor te financieren ten laste van de grondexploitatie GreenPark. In 2009 is besloten om ook €1 miljoen bijdrage van de overige regio gemeenten voor te financieren ten laste van GreenPark. Hiermee komt de totale voorfinanciering op €8 miljoen. De finale verrekening van deze voorfinanciering vindt plaats na de Floriade.

Doordat de Floriade wordt gehouden op het toekomstige GreenPark is er voor de Floriade een synergievoordeel toegekend van €10 miljoen. De synergie behelst met name infrastructuur zoals wegen, groen en riolering. De Floriade BV zal zich inspannen om na afloop van de Floriade voor dit bedrag aan waarde aan Greenpark over te dragen.

Nutsvoorzieningen

Een van de doelstellingen is om de nutsvoorzieningen voor Floriade en GreenPark te realiseren binnen de Floriade Venlo Principles. Voor de toekomstige energievoorziening is aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen van Klavertje 4. Dit betekent dat de noodzakelijke tijdelijke voorzieningen voor de Floriade zullen voldoen aan deze uitgangspunten. Voor wat betreft de toekomstige gebouwen wordt er van uitgegaan dat deze in hoge mate zelfvoorzienend zullen zijn en daarmee voldoen aan de hoge normen van de BREEAM certificering.

Marketing en acquisitie

In 2010 is gestart met het promotie en acquisitieplan ter voorbereiding op de kansen die de Floriade 2012 biedt aan GreenPark. Het marketing en acquisitieplan wordt verder uitgewerkt en de acquisitie op inzendingen voor de Floriade wordt gecontinueerd.

Rentekosten c.a.

Onder de post rentekosten zijn de effecten weergegeven van rente, kostenstijging en opbrengststijging. Het project GreenPark is gastheer van de Floriade. Als gevolg hiervan moeten alle gronden verworven zijn en alle infrastructuur aangelegd zijn voor de realisatie van de Floriade terwijl de gronduitgifte pas na de Floriade op snelheid kan komen. In de grondexploitatie zijn de voorfinancieringslasten als kostenpost opgenomen.

Parkmanagement

In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat de kosten van parkmanagement zichzelf terugverdienen. Indien dit niet zo blijkt te zijn dan zal er een aanvullende dekking in de grondexploitatie moeten worden opgenomen. Het parkmanagement wordt voor een belangrijk deel bepaald door nog te maken beleidskeuzes. Tevens wordt aansluiting gezocht bij het toekomstige parkmanagement van Klavertje 4. In 2011 zal in samenwerking met Klavertje 4 worden gewerkt aan het verder uitwerken van het parkmanagement van Venlo GreenPark.

Fiscale aspecten

Op advies van EFK belastingadviseurs en in overleg met de belastingdienst is een structuur uitgewerkt om (dubbele) BTW en/of overdrachtsbelasting voor Venlo GreenPark en de andere

partijen te voorkomen. Dit is uitgewerkt in een overeenkomst tussen de gemeente Venlo en GreenPark.

Contracten

Op 22 maart 2007 is een overeenkomst gesloten tussen het bedrijf Businesspark Venlo, de Floriade BV en de Regio Venlo. In die overeenkomst is met name de voorbereiding en uitvoering van de Floriade 2012 in relatie tot Venlo GreenPark nader uitgewerkt. Deze overeenkomst is leidend voor de GREX1, GREX2 en de begroting van Venlo GreenPark.

Aanbestedingsbeleid

De realisatie van het basispark is overgedragen aan de Floriade B.V. De realisatie vindt plaats onder de kavelprijsgarantie. Voor de andere gebiedsonderdelen die niet onder de Floriade vallen zal GreenPark de gemeentelijke aanbestedingsrichtlijnen volgen.

2.1.4. Wat mag het kosten?

	Begroting 2011	Begroting 2012
Baten	7.175.473	4.121.185
Lasten	7.175.473	4.121.185
Saldo	000	000

2.2. Paragrafen

Artikel 26 BBV schrijft voor dat zeven verplichte paragrafen opgenomen moeten worden in de begroting. Voor de gemeenschappelijke regeling zijn daarvan de volgende paragrafen van toepassing.

1. Weerstandsvermogen
2. Financiering
3. Bedrijfsvoering
4. Grondbeleid

Daarnaast is een afzonderlijke paragraaf rechtmatigheid opgenomen.

2.2.1. Weerstandsvermogen

.Parkeren:

Af hankelijk van het de toekomstige invulling van het ambitieniveau van Venlo GreenPark wordt de keuze gemaakt voor al dan niet gebouwd parkeren. Daar waar grond wordt uitgegeven in meters bvo wordt uitgegaan van een vorm van gebouwd parkeren en multifunctioneel gebruik. Daar waar grond wordt uitgegeven in de vorm van kavel wordt het parkeren door het betreffende bedrijf binnen de kavel ingevuld. Het in 2010 opgestelde parkeerbeleid wordt in directe relatie met de GREX verder uitgewerkt. We gaan uit dat het parkeren neutraal wordt opgelost.

Kansen en bedreigingen:

GreenPark ontwikkelt zich als een innovatief kenniscentrum met een hoog ambitieniveau dat sterk afwijkt van de bestaande en in ontwikkeling zijnde bedrijvenparken in de regio. Het onderscheidend vermogen van de campus greenport zal nieuwe kansen bieden voor deze ontwikkeling. Ook de combinatie met de Floriade in 2012 biedt extra kansen.

Voor het kleinschalig gemengd gedeelte bestaat in de Regio Venlo nog veel behoefte en is op dit moment nog weinig concreet aanbod. Echter deze gronden kunnen eerst na de Floriade worden uitgegeven.

Het hoge ambitieniveau van te ontwikkelen meters bvo aan kantoren maakt de totale businesscase van het businesspark extra risicovol. Ook de relatief hoge uitgifteprijs in de top van de gemeente Venlo werkt niet direct in het voordeel van de grondexploitatie. Om de kwaliteit van het plangebied te kunnen garanderen is een extra lange looptijd opgenomen in de grondexploitatie. Dit werkt echter nadelig naar de grondprijs.

Calamiteiten zijn voor rekening van de deelnemende gemeenten. Hiermee is rekening gehouden met een post onvoorzien in de begroting. Tevens is er voorzichtig gecalculeerd.

2.2.2. Financiering

Aangezien de uitgaande geldstroom tot en met de Floriade fors groter is dan de inkomende geldstroom dienen er financieringsmiddelen te worden vrijgemaakt. Bij de Bank Nederlandse Gemeenten zijn de volgende overeenkomsten gesloten:

1. Overeenkomst financiële dienstverlening: rekening-courantkrediet.
Hierin is een kredietlimiet afgesproken van €20 miljoen tegen het geldende rekening-courant rentepercentage. De ingangsdatum is 2007.
2. Overeenkomst tot geldlening ten bedrage van €10 miljoen voor de duur van 10 jaar.
Het vaste rentepercentage bedraagt 4,44 %. Ingangsdatum 8 februari 2007.
3. Overeenkomst tot geldlening ten bedrage van €5 miljoen voor de duur van 10 jaar.
Het vaste rentepercentage bedraagt 4,37 %. Ingangsdatum 1 juli 2008.
4. Overeenkomst tot geldlening ten bedrage van €5 miljoen voor de duur van 10 jaar.
Het vaste rentepercentage bedraagt 4,41 %. Ingangsdatum 1 juli 2009.
5. Voor de nog benodigde middelen voor 2010 t/m 2012 worden voorzieningen getroffen.

2.2.3. Bedrijfsvoering

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de beleidsvoornemens ten aanzien van de bedrijfsvoering.

2.2.3.1. Organisatiestructuur

Het bedrijfenschap heeft een Algemeen Bestuur (AB) en een Dagelijks Bestuur (DB). De tien leden van het AB zijn afkomstig uit de colleges van Burgemeester & Wethouders van de gemeenten Venlo, Venray, Helden, Horst aan de Maas en Gennep. Per gemeente zijn twee college leden aangewezen door de betreffende gemeenteraad. Vijf leden uit het AB vormen samen het DB. Hierbij is elke deelnemende gemeente met één lid vertegenwoordigd.

Conform de gemeenschappelijke regeling worden de voorzitter en de secretaris benoemd door het AB. De voorzitter werkt voor zowel het AB als het DB en is lid van het college van B&W van de grondgebiedgemeente (Venlo), terwijl de secretaris, die ook voor zowel het AB als het DB werkt, wordt voorgedragen door de grondgebiedgemeente (Venlo). De directeur en de controller worden beide op voordracht van de grondgebiedgemeente (Venlo) benoemd door het DB, gehoord het AB. Tevens kan het DB indien gewenst binnen het daartoe vastgestelde budget ondersteunend personeel aanstellen. In de regel worden voor de functies van secretaris, directeur, controller en ondersteunend personeel medewerkers van de deelnemende gemeenten ingezet.

2.2.3.2. Personeel

Samenstelling en omvang

De ambtelijke organisatie van het bedrijfsvan legt zich toe op het overall projectmanagement van het primaire proces en financieel management. Daarnaast wil het bedrijfsvan een actief acquisitiebeleid voeren. Venlo GreenPark voorziet in hoogwaardige kantoren en bedrijfsruimten. Er worden hierdoor voor de Regio Venlo nieuwe marktsegmenten aangeboord. Deze markten worden verder verkend en de acquisitie wordt hierop afgestemd.

De formele omvang van de ambtelijke kernorganisatie kan over de tijd heen veranderen. Het uitgangspunt is echter dat de kernorganisatie efficiënt opereert en een beperkte omvang behoudt. Indien dit vanuit vereiste functiescheiding mogelijk is, worden taken gecombineerd in een en dezelfde functie.

Het bedrijfsvan kan gebruik maken van diverse adviesfuncties (als communicatie) en uitvoerende functies bij de betrokken partijen. De samenwerking met de werkorganisatie van Klavertje 4 wordt verder uitgebouwd.

De omvang in taken (FTE's) van de kernorganisatie wordt als volgt ingeschat:

Functie / Taken in FTE's	fte
Directeur	1,0
Secretaris	0,2
Controller	0,2
Projectleider	0,5
Projectbegeleider	0,6
Financieel administratieve ondersteuning	0,3
Advies,Controlling,Acquisitie	1,0
Secretariaat	0,8

Totaal taken	4,6
---------------------	------------

Planeconomie en contractmanagement private partijen vindt plaats op basis van inhuur

Verder kan GPV gebruik maken van diverse adviesfuncties en uitvoerende functies ten behoeve van (de sturing van) het primaire proces. Het gaat daarbij om de volgende disciplines:

- civiele techniek (voorbereiding, directievoering, toezicht)
- milieu en duurzaamheid
- bestemmingsplannen (in overleg met grondgebiedgemeente)
- stedebouw, architectuur en inrichting openbare ruimte
- verkeer, parkeren
- tijdsplanning
- juridische adviezen en procedures
- notariële zaken
- verwerving
- accountancy (goedkeuring jaarrekening)
- communicatie en acquisitie.

Detachering

Ingevolge de gemeenschappelijke regeling (art 4.2) maakt het bedrijfenschap in beginsel gebruik van de diensten die door de deelnemende gemeenten worden aangeboden. Met betrekking tot het personeel betekent dit dat in de regel voor de functies van secretaris, directeur, controller en ondersteunend personeel, ambtenaren van de deelnemende gemeenten worden benoemd (art 20.7). Voordelen hiervan zijn onder andere kostenbesparing, opbouw en het behoud van kennis en expertise over bedrijventerreinontwikkeling en voorkomen van een aparte rechtspositieregeling voor het bedrijfenschap.

2.2.3.2. Informatisering en automatisering

Een aantal documenten speelt een grote rol bij de informatievoorziening en verantwoording aan het bestuur. De informatie is beleidsmatig of beheersmatig van karakter. Het is van belang dat de informatie juist, volledig en tijdig beschikbaar komt. Daarnaast dient de samenhang tussen beleid en financiën helder tot uitdrukking te komen. Het gaat om de volgende documenten:

- de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie
- de begroting
- het jaarwerkplan
- de MARAP
- de jaarrekening.

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie

Gelet op de financiële risico's en de lange doorlooptijd is een jaarlijkse herziening van de grondexploitatie een vereiste. Deze vormt tevens de basis van de begroting. In de jaarlijkse herziening worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten opgenomen, de verwachte kosten en opbrengsten geraamd, rekening houdend met de invloed van prijswijzigingen (onder andere grondprijnsbeleid). Transparantie van de grondexploitatie en de hierin gehanteerde uitgangspunten zijn het vertrekpunt

voor de jaarlijkse herziening. Belangrijke input zijn de (bijgestelde) eenheidsprijzen, de gehanteerde parameters (indexering van kosten en opbrengsten, rentepercentages), de waarderingsgrondslagen en de actuele tijdsplanning. De herziening van de grondexploitaties dient te worden voorzien van een risicoanalyse. In deze risicoanalyse wordt inzichtelijk gemaakt welke kansen en risico's zich kunnen voordoen en wat daarvan de financiële consequenties zijn.

De begroting

Uit de herziene grondexploitaties wordt de door het bestuur vast te stellen (jaar)begroting (in termen van cash flow) afgeleid. Hierin worden de baten en lasten van de in het komende jaar uit te voeren werken opgenomen en de te verwachten grondverkoop. Daarnaast bevat de begroting een nadere specificatie van de te verwachten lasten/baten van ondermeer de ambtelijke organisatie, het beheer en de administratie, promotie/marketing en dergelijke. Conform de gemeenschappelijke regeling stelt het Algemeen Bestuur jaarlijks vóór 1 juli de begroting van het daarop volgend jaar vast.

Marap

De MARAP is een jaarlijkse tussentijdse rapportage waarbij het bestuur op de hoogte wordt gesteld van financiële en planningstechnische gevolgen van feitelijke ontwikkelingen in het lopende jaar. Met name worden afwijkingen ten opzichte van de begroting en het jaarwerkplan toegelicht. De MARAP wordt in de eerste vergadering van het AB na het zomerreces vastgesteld. De frequentie van eenmaal per jaar is facultatief uit te breiden als substantiële afwijkingen hiertoe aanleiding geven.

De jaarrekening

De jaarrekening omvat de financiële en inhoudelijke verantwoording van de rechtmatigheid en doelmatigheid van de inkomsten en uitgaven in het afgelopen jaar. Het DB legt verantwoording af aan het AB over de jaarrekening. Het AB stelt de jaarrekening uiterlijk 1 juli van het jaar, volgend op het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft vast. Tevens vormt de jaarrekening de basis voor de herziening van de grondexploitaties.

Met betrekking tot de administratievoering en de automatisering maakt het bedrijfvenschap gebruik van de organisatie van de gemeente Venlo. In het administratieve systeem van de gemeente Venlo is een afzonderlijke administratieve eenheid ingericht ten behoeve van het bedrijfvenschap. Ook het gehele betalingsverkeer loopt via een aparte omgeving binnen de organisatie van de gemeente.

2.2.4. Grondbeleid

Het plangebied bestaat uit twee gedeelten:

Het Floriadeterrein bestaat uit een aantal themavelden van wisselende grootte. Afhankelijk van het ambitieniveau op dat moment worden na de Floriade gronden uitgegeven in meters bvo of in oppervlakte bedrijventerrein. De gronduitgifte voor de Floriade beperkt zich tot de acquisities die in 2010 worden afgesloten. Dit kan nog worden aangevuld met nationale en internationale inzendingen die zich permanent op GreenPark willen vestigen. De acquisitie hiervoor wordt afgestemd met de Floriade.

Het noordelijke gedeelte van het plan dat vanaf de start als kleinschalig gemengd bedrijventerrein wordt ontwikkeld en in feite afhankelijk van de definitieve parkeersituatie voor de Floriade. Inmiddels is definitief vast komen staan dat deze gronden eerst na de

Floriade kunnen worden uitgegeven.

De grondverwerving ten behoeve van Venlo GreenPark is geheel in handen van de gemeente Venlo. De gemeente voert hierin een actief beleid. Voor de ontwikkeling van het plan worden de gronden in economisch eigendom overgedragen aan het bedrijfsvan terwyl het juridisch eigendom in handen blijft van de gemeente Venlo. De verkoop en juridische overdracht aan de uiteindelijk zich vestigende bedrijven zal plaatsvinden via zogenaamde ABC contracten.

De ondergrond van de wegen blijft om fiscale redenen voorshands volledig bij de gemeente Venlo.

De definitieve vorm van gebiedsontwikkeling en uitgifte is mede afhankelijk van de samenwerking tussen private en publieke partijen en de mogelijkheden voor het opzetten van een ontwikkelbedrijf. Het toekomstige beheer in parkmanagement maakt hiervan onderdeel uit. Om de mogelijkheid open te houden om via het acquisitiebeleid ook erfpacht te kunnen aanbieden wordt de definitieve ontwikkelingsvorm nog open gehouden.

Het (toekomstig) eigendom van de ondergrond van gemeenschapsvoorzieningen is afhankelijk van de te vormen parkmanagement organisatie. Deze ondergrond wordt of (deels) overgedragen aan deze organisatie (via ABC contract of rechtstreeks) of blijft in eigendom van de gemeente Venlo.

2.2.5. Rechtmatigheid

Als gevolg van calamiteiten die zich hebben voorgedaan in het verleden (o.a. vuurwerkcramp Enschede, Ceteco affaire bij de provincie Zuid-Holland) zijn de eisen met betrekking tot het rechtmatig handelen en het afleggen van verantwoording hierover voor gemeenten, provincies en gemeenschappelijke regelingen aangescherpt. Dit geldt dus ook voor het bedrijfsvan.

In het kader van de beheersing van het rechtmatig handelen heeft het bestuur van het GPV de volgende verordeningen vastgesteld:

Verordening ex artikel 212 van de gemeentewet betreffende de uitgangspunten voor het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie van de gemeenschappelijke regeling.

Verordening ex artikel 213 van de gemeentewet betreffende de controle op het financiële beheer en op de inrichting van de financiële organisatie van de gemeenschappelijke regeling.

Het treasury statuut waarin de voorwaarden en bevoegdheden aangaande de geldstromen zijn vastgelegd.

In het controleprotocol wordt voorts vastgelegd dat de accountant bij de controle van de jaarrekening de rechtmatigheid zal betrekken en daarover ook een oordeel zal uitspreken.

Als bijzonder punt van aandacht in het kader van de rechtmatigheid geldt de naleving van het aanbestedingsbeleid..

Daarnaast is het bedrijfsvan vanzelfsprekend gehouden aan de hogere wetgeving. Hierbij valt onder andere te denken aan milieuwetgeving.

2.2.6. Risico's

Gronduitgifte en GREX:

Bij de herziening in 2008 is de grondexploitatie geknipt in twee delen. Een deel Floriade terrein en een deel bedrijfskavels. De grondexploitatie (GREX) van 2008 is herzien in 2009 op basis van een bijgesteld ambitieniveau. Deze bijgestelde GREX vastgesteld in januari 2010. De herziening van de GREX voor het Floriadegedeelte geeft een negatief resultaat op netto contante waarde van €4.032.347. De herziene grondexploitatie van het gedeelte bedrijfskavels geeft daarentegen een positief resultaat op netto contante waarde van €2.794.145.

De gevoeligheidsanalyse behorende bij de Grex 2009 geeft aan dat vooral de toekomstige gronduitgifte, de kantooroppervlakte en het beoogde afzettempo het grootste risico vormen voor de grondexploitatie van het Floriade gedeelte van GreenPark. Voor de kosten en opbrengstenstijging en vooral de tijdgebonden kosten is gekozen voor een behoudend model. Kleine aanpassingen van de gehanteerde variabelen leiden tot een positieve bijstelling van de resultaten.

Voor een uitgebreide toelichting op de gevoeligheidsanalyse wordt verwezen naar de Grex 2009.

Parkmanagement

Na de Floriade in 2012 wordt het basispark overgedragen aan Venlo GreenPark. De kosten van onderhoud komen op dat moment voor rekening van het parkmanagement. In hoeverre in 2012 voldoende bedrijvigheid aanwezig is om het parkmanagement te bekostigen valt nu nog niet in te schatten. De onderhoudskosten tot en met de Floriade in 2012 zijn voor rekening van de Floriade BV. Deze kosten zijn ondergebracht in de kavelprijsgarantie van Arcadis. In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat de kosten van parkmanagement zichzelf terugverdienen. Indien dit niet zo blijkt te zijn dan zal er een aanvullende dekking in de grondexploitatie moeten worden opgenomen.

Bouwprogramma

Voor de permanente gebouwen voor de Floriade zijn twee ontwikkelingen in gang gezet.

- Het innovacomplex
- De villa Flora.

Het Innovacomplex

De ontwikkeling van het innovacomplex is ter hand genomen door de provincie en bestaat uit een toren met ca. 5000 m² kantoren en een Atrium dat tijdens de Floriade dienst doet als hoofdingang. Momenteel worden nog onderhandelingen gevoerd met een hotel exploitant voor het realiseren van een hotel met conferentieruimte.

Villa Flora

Venlo GreenPark heeft intensief overleg gevoerd met mogelijke ontwikkelaars en gebruikers van Villa Flora. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een principeontwerp voor een realiseerbaar gebouw. GreenPark heeft samen met de gemeente Venlo dit principeontwerp laten uitwerken tot een VO. De gemeente Venlo heeft de regie over de ontwikkeling en realisatie van dit gebouw met een oppervlakte van ca. 10.000 m² bvo voor haar rekening genomen. De regiogemeenten investeren hierin hun herindelingsmiddelen

Daarnaast is GreenPark nog in gesprek met een private partij voor het realiseren van bedrijfsgebouwen op een kavel aan de Heijkerkerk weg ter grootte van ca. 1.4 Ha. Op korte termijn moet duidelijk worden of deze ontwikkeling nog voor aanvang van de Floriade kan worden gerealiseerd.

3. Begroting

Tot en met 2006 zijn alle werkzaamheden met betrekking tot de ontwikkeling van GreenPark in opdracht en voor rekening en risico van de gemeente Venlo geweest.

Met ingang van 2007 worden de verworven gronden om fiscale redenen en exclusief ondergrond wegen, inclusief alle kosten die ten behoeve van het businesspark zijn gemaakt door de gemeente Venlo, in economisch eigendom overgedragen aan het bedrijfsvaard. De aanleg van het bedrijvvaardpark en de exploitatie daarvan komt vanaf 2007 voor rekening en risico van het bedrijfsvaard.

3.1. Programmabegroting

Omschrijving programma	Raming begrotingsjaar 2011			Raming begrotingsjaar 2012		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Grondexploitatie	7.175.473	7.175.473	000	4.121.185	4.121.185	000
Totaal programma	7.175.473	7.175.473	000	4.121.185	4.147.617	000

3.2. Toelichting

3.2.1. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

3.2.1.1. Inleiding

De begroting is opgesteld met inachtneming van de voorschriften die het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten daarvoor geeft. Dit besluit is ook van toepassing op de gemeenschappelijke regeling.

3.2.1.2. Algemene grondslagen voor het opstellen van de begroting

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Het saldo van baten en lasten wordt jaarlijks toegevoegd c.q. afgeboekt van de voorraden gronden in exploitatie. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

3.2.1.3. Programma Grondexploitatie

Uitgangspunt voor de (jaar)begroting is de bouwgrondexploitatie van GreenPark tot en met 2024. De bouwgrondexploitatie is opgedeeld in jaarschijven en vormt de basis voor de jaarlijkse begroting.

Begroting 2011 Venlo GreenPark – concept –

LASTEN	Exploitatie Opzet	Kosten t/m 2009	2010	2011	2012
Grondverwerving	17.181.032	14.726.060	600.000	300.000	0
B&W Sloopkosten	568.353	103.486	0	100.000	227.341
B&W Archeologie	1.714.669	1.290.144	207.335	207.335	0
B&W Nutsvoorzieningen	402.837	0	169.439	0	0
B&W Infrastructuur	707.842	212.500	459.709	248.134	0
B&W Terreinrichting	15.273.209	0	4.000.000	2.206.617	0
B&W Bijdragen	7.471.815	6.891.208	1.524.675	1.524.675	1.902.895
B&W Plankosten	8.381.805	4.641.147	662.255	662.255	0
B&W Prijsstijgingen	3.803.118	0	69.691	120.183	181.781
Exploitatie/ Overige kosten	8.450.000	8.000.000	84.500	84.500	0
Rente	16.425.142	1.626.813 ¹	1.754.472	1.721.774	1.825.939
Afname boekwaarde					
Totale Lasten	80.379.822	37.491.358	9.532.076	7.175.473	4.121.185
BATEN	Exploitatie- Opzet	Baten t/m 2009	2010	2011	2012
Bedrijfskavels	35.599.599	0	1.630.712	0	0
BVO Kantoren	22.360.482	0	3.746.173		
Subsidie "cradle To cradle"	187.966	189.371			
Opbrengststijgingen	9.981.076	0		0	0

Exploitatie/ Overige opbrengsten	8.000.000			0	0
Toename boekwaarde		37.301.987	4.155.191	7.175.473	4.121.185
Totale baten	76.129.123	189.371	5.376.885	7.175.473	4.121.185
<i>Saldo</i>	<i>-/- 4.250.699</i>				

¹ betreft de werkelijk betaalde rentekosten t/m 2009.

3.2.1. Financiële positie

De activiteiten van GreenPark bestaan geheel uit de ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein inclusief het Floriade terrein. De financiële positie wordt bepaald door de verhouding tussen de kostprijs van de (economische) voorraad gronden en de verkoopwaarde van deze gronden.

De verwachte financiële positie wordt in de exploitatieopzet van te ontwikkelen terreinen in beeld gebracht. De exploitatieopzet herziening 2009 -2024 sluit met een negatief saldo van ca. € 4.250.699 miljoen in 2024 (de contante waarde is € 1.238.202 miljoen negatief).

Deze uitkomst is in belangrijke mate afhankelijk van de tijdstippen waarop de kosten worden gemaakt en de opbrengsten worden gerealiseerd, omdat gezien de lange looptijd van het plan de rentefactor een belangrijke rol speelt. Van belang is hierbij met name in hoeverre en in welk tempo de terug geleverde gronden van de Floriade na afloop van het evenement kunnen worden verkocht.