



# Grondexploitatie Venlo GreenPark

Projectnr. 2130  
Juni 2011

## INHOUDSOPGAVE

1	DE GEBIEDSONTWIKKELING VENLO GREENPARK: Toelichting op de strategische keuzen en ambities.	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Strategische keuzen	3
1.3	Ambities	4
1.4	Regionaal rendement	5
1.5	Integratie Venlo GreenPark in Greenport Venlo	6
2	HET BEDRIJVENSCHAP BUSINESSPARK VENLO (BPV)	7
3	STAND VAN DE ONTWIKKELING	8
3.1	Grondverkoop	8
3.2	GreenPortlane	8
3.3	Brug over de A73	9
3.4	Masterplan	9
3.5	Verhouding Venlo GreenPark - Floriade	11
4	OPGAVEN 2011-2012	12
4.1	Masterplan en beeldkwaliteitsplan	12
4.2	Energievoorziening	12
4.3	Parkeerexploitatie	13
4.4	Overdrachtsplan Floriade naar GreenPark	14
4.5	Bestemmingsplan 'Noord'	14
4.6	Parkmanagement	14
4.7	Uitgiftevoorwaarden	15
4.8	Marketing, communicatie en acquisitie	16
5	GRONDEXPLOITATIE	17
5.1	Verwervingen	17
5.2	Bouwrijp maken	18
5.3	Tijdelijke exploitatie	19
5.4	Opbrengsten	20
5.5	Financiering	21
5.6	Tijdgebonden kosten- en opbrengsten	21
5.7	Exploitatieresultaat	22
6	RISICO- EN GEVOELIGHEIDSANALYSE	23
6.1	Verwervingen	23
6.2	Bouwrijp maken	23
6.3	Onvoorziene kosten	23
6.4	Afzettempo	24
6.5	Programma en uitgifteprijs	25

## BEREKENING GRONDEXPLOITATIE

Apart bijlagenboek: onderbouwing input rekenmodel

## 1 DE GEBIEDSONTWIKKELING VENLO GREENPARK: Toelichting op de strategische keuzen en ambities.

### 1.1 Algemeen

Een grondexploitatie is de financiële vertaling van strategische keuzen en ambities voor een gebiedsontwikkeling: het is de monetaire uitdrukking van programmatische opgaven voor en nagestreefde ruimtelijke kwaliteiten van een gebiedsontwikkeling. Bij een gebiedsontwikkeling gaat de kost, zoals grondaankopen en infrastructuur-aanleg, altijd voor de baat uit en derhalve maken de aanloopverliezen en tijdgebonden kosten, zoals rente, een onlosmakelijk, risicovol en substantieel onderdeel uit van een grondexploitatie. Bij voldoende vraag (marktpotentie) en voldoende koopkracht (economische groei) zijn de baten, oftewel de terugverdiencapaciteiten, zodanig dat een grondexploitatie minimaal een budgettair neutraal resultaat en maximaal een winstgevend resultaat genereert. Bij een moeilijke markt en achterblijvende economische groei wordt een grondexploitatie een risicovolle aangelegenheid.

### 1.2 Strategische keuzen

De gebiedsontwikkeling van Venlo GreenPark (VGP) is een bijzondere en is niet te vergelijken met een doorsnee gebiedsontwikkeling. Dat heeft er mee te maken dat in het bidboek 2003 voor de werving van de Floriade 2012 de strategische keuze is gemaakt om de ontwikkeling van het businesspark Venlo GreenPark te combineren met de facilitering van de wereldtentoonstelling Floriade in 2012.

De ervaring van alle voorgaande Floriade's in Nederland heeft geleerd dat het project Floriade een risicovolle is vooral vanwege het feit dat er sprake is van waardeverlies van het roerend en onroerend goed. Immers, de nabestemming van de Floriade-gronden is in de praktijk, afgelopen 40 jaar, een verlieslatende aangelegenheid gebleken. Door de combinatie van de gebiedsontwikkeling van de Floriade en het businesspark Venlo GreenPark is een regionaal voordeel ontstaan. Dat voordeel heeft toentertijd geleid tot de beslissing om Floriade 2012 te ondersteunen vanuit GreenPark. Dit is gebeurd middels het versneld aankopen van grond en de vooruitbetaling van € 10 miljoen voor het bouwrijp maken. De consequenties van die strategische keuze is enerzijds dat door de combinatie VGP-Floriade de regio Venlo een groter financieringsbeslag heeft vermeden van een gescheiden gebiedsontwikkeling met 'dubbele' risico's. Maar anderzijds zijn de voorfinancieringskosten voor de exploitatie van GreenPark groter dan gebruikelijk bij een gebiedsontwikkeling.

Daar waar bij een 'normale' gebiedsontwikkeling de grondverwerving en het bouwrijp maken gefaseerd plaatsvindt, afhankelijk van het groeipad, moest VGP alle kosten tijdig vóór 2012 maken. Dat levert altijd meerkosten op door 'gedwongen'<sup>1</sup>, dus duurdere grondaankopen dan bij een gefaseerd grondaankoopbeleid. Ook moest de infrastructuur in zijn geheel tijdig vóór 2012 aangelegd zijn in dimensies die bezoekersaantallen van meer dan 20.000 bij piekbelastingen kon faciliteren. Daarnaast worden zowel de bijdrage aan Floriade van de deelnemende gemeenten van € 8 miljoen als de te verwachten subsidies vanuit GreenPark voorgefinancierd. Deze voorfinancieringen worden weliswaar terugbetaald na afloop van de Floriade, maar de rentelasten zijn voor rekening van de grondexploitatie Venlo GreenPark.

---

<sup>1</sup> De normale onteigeningsprocedure is niet gevolgd kunnen worden i.v.m. de tijdige grondlevering ten behoeve van het parkeerterrein Floriade en de aanleg van de Greenportlane.

In zijn geheel gesproken levert dit het volgende beeld op van de 'meerkosten' Floriade 2012 vanuit de grondexploitatie VGP:

Onderwerp	Beknopte toelichting	Raming
Aankopen	Overwaarde versneld aankopen x 21 en x142	€ 1,26 miljoen
	Rentelasten voor 3 jaar eerder aankopen	€ 2,41 miljoen
Bouwrijp maken	Rentelasten voor 3 jaar eerder aanleggen	€ 4,46 miljoen
Bijdrage infrastructuur	Aanleg Brug Floriade	€ 2 miljoen
Bijdrage gemeenten	Rentelast voorschieten bijdrage, 4jr	€ 1,54 miljoen
Voorschieten subsidie	Rentelast voorschieten subsidie, 2jr	€ 0,36 miljoen
Totaal		€ 12,- miljoen

### 1.3 Ambities

Een ander bijzonder aspect van de gebiedsontwikkeling Venlo GreenPark is de ambitie om van een businesspark VGP geen doorsnee kantorenpark te maken. De gebiedsontwikkeling wordt gezien als een kans om van het eenzijdige economische profiel van de regio Venlo om te buigen en de toekomstige economische dragers te innoveren en te diversifiëren.

De logistieke draaischijf Venlo in combinatie met het agribusinesscomplex Greenport Venlo zal in de toekomst economische kracht verliezen als er geen innovatieve business zou worden gegenereerd door Venlo GreenPark: het bieden van mogelijkheden voor een kennisgerelateerde en productvernieuwende vastgoedontwikkeling in een werklandschap van hoge ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Die ruimtelijke kwaliteiten worden voor een groot deel al verwezenlijkt door de landschaping van de wereldtentoonstelling Floriade 2012.

Na afloop van de Floriade worden de ingerichte gronden overgedragen aan VGP; vanaf dat moment gaan de onderhoudskosten een rol spelen, totdat deze een definitieve vorm krijgen binnen parkmanagement of als openbaar gebied bij de gemeente Venlo.

Vergelijkingen van de ontwikkeling van het businesspark VGP met de reguliere kantoren en bedrijventerreinenmarkt van de regio Venlo gaan dus ten principale mank, zoals eerder door consultants, projectontwikkelaars en regionale gesprekspartners zijn opgevoerd.

Daarnaast heeft de regio Venlo als ambitie uitgesproken de meest duurzame gebieds- en gebouwenontwikkeling van Nederland voor te staan. Dat kost in de gegeven pioniersfase van de technische ontwikkeling vooral nog meer dan het opbrengt.

Het is de bedoeling van de regio Venlo om met de ontwikkeling van VGP het volgende te bereiken:

- economische structuurversterking, vooral door een verbreding van de economische activiteiten die aansluiten bij Green Port;
- imagooverandering: het wegnemen van het nu soms eenzijdige beeld dat buiten de regio bestaat en waarbij de logistieke en agribusiness-sector dominant is;
- het stimuleren van innovatie in de regio door juist ook kennisinstellingen en kennisintensieve bedrijven aan te trekken. In het licht van dit project ligt daarbij een accent op de agribusiness.
- een voorsprong te nemen op de toekomstige markt vraag naar duurzame gebouwen en duurzame gebiedsontwikkeling.

#### 1.4 Regionaal rendement

De gebiedsontwikkeling kent door de gemaakte strategische keuzes en het aangegeven ambitieniveau een hoog risicoprofiel. Voor een ondernemende regio zoals de regio Venlo is dat een gecalculeerd risico. Dat wil zeggen dat als de Floriade 2012 een succes wordt zullen de directe en indirecte revenuen voor de regio aanzienlijk zijn. Als de economische groeiperspectieven normaliseren en de acquisitie-inspanningen effectief zijn, zal de programmatische invulling van Venlo GreenPark en de daarmee de prijsvorming van de gronduitgifte een behoorlijke regionaal rendement van de financiële en bestuurlijke inspanningen te weeg brengen.

Het is goed nog eens de ontwikkeling van Trade Port Venlo in herinnering te roepen, te beginnen met de ontwikkeling van een 60 ha. groot bedrijventerrein Heijerhoef vanaf 1990. In een tijd van beperkte economische groei is toentertijd gestart met de gebiedsontwikkeling van Trade Port Venlo en zonder die strategische keuze en de aangegeven ambitie zou de regio Venlo niet die voorspoed hebben gehad die het nu heeft, met een goed functionerend bedrijventerrein van meer dan 200 ha. groot.

Als, als, als. Inderdaad, bij een langdurige economische recessie en een tegenvallend resultaat van de Floriade 2012, zal het regionaal rendement in de rode cijfers eindigen. Het blijft dus zaak tijdig de bakens te verzetten als zich dit soort zaken voordoen.

Een voorbeeld van de 'flexible response' heeft in het exploitatiejaar 2009 en 2010 plaatsgevonden.

Bij de actualisering van de grondexploitatie in 2009 is de discussie in het Dagelijks Bestuur van Venlo GreenPark gevoerd over het risicoprofiel in relatie tot de ambities en de economische verwachtingen.

Aan de orde was een keuze tussen:

1. Optie 1: onverminderd doorgaan met de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling, te weten de uitgifte van hoogwaardige kantorenlocaties met een omvang van 200.000 m<sup>2</sup> bvo en een universele grondprijs van € 250/m<sup>2</sup> bvo.
2. Optie 2: het aanpassen van de gebiedsontwikkeling met een deel voor kantoren, kenniscampus, innovatieve productontwikkeling, wellness en recreatie van 120.000 m<sup>2</sup> bvo met een grondprijs van € 200/m<sup>2</sup> bvo en een deel als kleinschalige, reguliere bedrijventerrein, groot 245.000 m<sup>2</sup> met een grondprijs van € 145/m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein.
3. Optie 3: het volledige terrein na de Floriade 2012 ontmantelen, inrichten en verkavelen als kleinschalig regulier bedrijventerrein.

Aan alle drie de opties zitten weer eigen risicoprofielen vast. Zo is het omzetten naar regulier bedrijventerrein een risico omdat reguliere bedrijventerreinen al besloten ligt in de ontwikkeling van Klavertje 4.

Na afweging heeft het DB in 2009 besloten te kiezen voor optie 2: voor een deel vasthouden aan de oorspronkelijke ambities, voor een deel de ambities bijstellen, met de mogelijkheid tijdens de uitgifteperiode te kunnen bijsturen als de markt daarom vraagt. Deze optie is verder uitgewerkt in de voorliggende grondexploitatie 2011.

#### 1.5 Integratie Venlo GreenPark in Greenport Venlo

In het Dagelijks bestuur van VGP is uitgesproken dat na afloop van de Floriade 2012 het Bedrijvenschap Businesspark Venlo wordt opgeheven en zal worden geïntegreerd in de werkorganisatie van Greenport Venlo, te weten de Development Company Greenport Venlo (DCGV). Venlo GreenPark zal als 'inliggende pit' op bepaalde punten een eigenstandige aanpak en taak blijven behouden. Deze grondexploitatie wordt een belangrijk document bij het overdrachtdossier.

## 2 HET BEDRIJVENSCHAP BUSINESSPARK VENLO (BPV)

Sinds 1 januari 2007 fungeert er een formeel samenwerkingsverband tussen 5 gemeenten in Noord Limburg op basis van de Wet Gemeenschappelijke Regeling (WGR '84). Het Bedrijvenschap Businesspark Venlo. Dit samenwerkingsverband van de vijf gemeenten Venlo, Venray, Peel en Maas, Horst aan de Maas en Gennep voert de naam Venlo GreenPark, maakt het mogelijk dat gemeenten bepaalde taken overdragen aan het bedrijvenschap. Dat geeft mogelijkheden om slagvaardig te opereren en risico's te delen. De aandelen van Venlo GreenPark zijn verdeeld over de deelnemende gemeenten in de verhouding van hun inwoneraantal.

Het Bedrijvenschap BPV voert de grondexploitatie van VGP voor eigen rekening en risico en Venlo GreenPark is tevens gastheer voor de Floriade in 2012.

De Floriade 2012 wordt georganiseerd door de regio Venlo en is opgedragen aan een aparte vennootschap: de Regio Venlo Floriade 2012 BV. Aandeelhouder is de Stichting Regio Venlo Floriade 2012, waarin de Nederlandse Tuinbouwraad (NTR) en de Regio Venlo zitting hebben. Door te streven naar een samenhangende ontwikkeling van de Floriade en het daarna te realiseren VGP wordt synergievoordeel behaald. Daarnaast vormt de Floriade een belangrijk promotiemoment in de ontwikkeling van VGP.

Voor u ligt de grondexploitatie voor Venlo GreenPark. Deze grondexploitatie vervangt de bestaande grondexploitaties van november 2009 (versie 13) en de update 2010 naar aanleiding van de jaarrekening 2009.

Deze grondexploitatie heeft betrekking op de ontwikkeling van de plandelen 'Floriade terrein' en 'bedrijvenkavels Heierkerkweg Noord'. In de voorliggende grondexploitatie zijn de voorheen afzonderlijke exploitaties voor deze plandelen samengevoegd tot één grondexploitatie. In het geschreven deel van deze exploitatie zal de stand van de ontwikkeling, de uitgangspunten voor de exploitatie, het exploitatieresultaat alsmede een gevoeligheidsanalyse worden toegelicht. Daarnaast vindt u achter in deze exploitatie de begroting van kosten, de raming van opbrengsten en het dynamische model dat de kosten en opbrengsten in de tijd uitzet. Onderbouwing van deze begroting en overige bijlagen zijn in een afzonderlijke band toegevoegd. Voorliggende grondexploitatie is op een aantal punten bijgesteld ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitaties. Deze worden in de tekst nader toegelicht.

### 3 STAND VAN DE ONTWIKKELING

Na het verschijnen van de laatst bijgestelde grondexploitatie hebben er belangrijke ontwikkelingen op VGP plaatsgevonden. De belangrijkste ontwikkelingen worden in de volgende paragrafen toegelicht. Waar in onderstaande paragrafen financiële aspecten worden genoemd welke invloed hebben op voorliggende grondexploitatie zijn deze ook daadwerkelijk hierin verwerkt.

#### 3.1 Grondverkoop

In de afgelopen periode zijn de eerste projecten op VGP tot ontwikkeling gekomen. VGP heeft hiertoe met de ontwikkelaars van Innovatoren, Villa Flora en Enexis grondleveringsovereenkomsten gesloten. Inmiddels is de bouw van Villa Flora en Innovatoren in volle gang en worden deze beide projecten voor aanvang van de Floriade opgeleverd.

Met de ontwikkeling van Villa Flora en het Innovacomplex is er een versnelling gekomen in de ontwikkeling van VGP. Met een succesvolle ontwikkeling van deze projecten wordt invulling gegeven aan de ambitie van een duurzame huisvesting voor de Floriade en is er zicht op een spin-off voor de gebiedsontwikkeling tijdens en na dit evenement in 2012. VGP ziet deze ontwikkelingen dan ook als essentieel voor het succes van de ontwikkeling, en ondersteunt in dit kader de ontwikkeling van de Innovatoren en Villa Flora met een pionierskorting op de grondprijs.



Impressie Villa Flora



Impressie Innovacomplex

Naast de hiervoor genoemde projecten vindt er momenteel overleg plaats met partijen welke hun inzending voor de wereldtentoonstelling een definitief karakter willen geven. Of deze overleggen leiden tot aanvullende afzet van grond voor aanvang van de Floriade kan niet met zekerheid worden gesteld.

#### 3.2 GreenPortlane

In 2010 is het definitieve tracé van de Greenportlane vastgesteld. Deze provinciale weg doorsnijdt het noordelijk deel van het plangebied van VGP. De Greenportlane is niet alleen essentieel voor een goede ontsluiting van VGP en Tradeport Noord, de weg speelt ook een belangrijke rol tijdens de Floriade, waar hij de parkeergelegenheid voor de wereldtentoonstelling zal ontsluiten. Met de aanleg van de Greenportlane krijgt VGP een hoogwaardige ontsluiting aan de noordzijde van het plan. Daarnaast bevinden de gronden aan de noordzijde zich nu op een zichtlocatie wat de afzetbaarheid positief zal beïnvloeden.



Daar de Greenportlane geprojecteerd is op het plangebied van VGP heeft dit gevolgen voor de grondexploitatie. Uitgangspunt voor VGP in deze was dat het resultaat van de grondexploitatie niet in negatieve zin mocht worden beïnvloed. Met de provincie Limburg is in goed onderling overleg een compensatie gevonden in een schadeloosstelling welke bestaat uit een contant deel en uit de ruil van gronden. De overeenkomst met Provincie Limburg resulteert in een aanzienlijke verkorting van de balans van VGP, waarmee het rente- en afzetrisico in de grondexploitatie wordt verminderd. VGP voorziet in zijn begroting aan eventuele bijdragen in infrastructuur.

### 3.3 Brug over de A73

In 2010 heeft de aanbesteding voor een design & build opdracht voor de brug over de A73 plaatsgevonden. Marktpartijen zijn gevraagd op basis van een programma van eisen en een vastgesteld budget van € 4 miljoen een spraakmakende verbinding tussen Fresh Park en VGP aan te bieden. Het winnende ontwerp wordt momenteel technisch voor uitvoering voorbereid en zal zoals overeengekomen in december 2011 worden opgeleverd.



Impressie Brug

De grondexploitatie van VGP voorziet in een bijdrage van € 2,0 miljoen voor de realisatie van deze brug. De overige kosten worden gedekt door een EFRO subsidie. De subsidie is beschikt in een project samen met de provincie Limburg. De werkelijk toekenning op basis van uitgevoerde werkzaamheden moet nog worden gerealiseerd.

### 3.4 Masterplan

Op basis van het bidboek d.d. oktober 2004 is door Architectenbureau Jo Coenen & Co het stedenbouwkundige Masterplan voor VGP opgesteld. Nauw overleg tussen VGP en Floriade zorgen voor een naadloze aansluiting waarmee er een maximale synergie tussen deze plannen ontstaat. Het stedenbouwkundige plan is in de afgelopen periode verder uitgewerkt. Het plan is gecompleteerd met een Beeldkwaliteitplan (Coenen & Co Architecten d.d. 22-06-2009) en een eerste aanzet naar uitgiftevoorwaarden welke de duurzame ambities van het VGP borgen.

Zowel het Masterplan van bureau Jo Coenen als het hieruit voortkomende bestemmingsplan sluit differentiatie van het programma niet uit. In deze grondexploitatie waarbij het Floriadeterrein en het noordelijk plandeel zijn samengevoegd is in de basis uitgegaan van een mogelijke differentiatie in 120.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsgebouwen (kantoren) en 245.000 m<sup>2</sup> uitgeefbare bedrijventerreinen. Definitieve keuzen in de differentiatie van het programma en de ruimtelijke inpassing hiervan kunnen worden gemaakt als concrete ontwikkelingen zich aandienen.

	november 2009			maart 2011
	Floriade	Noord PD	totaal	
kantoor	120.000		120.000	120.000
bedrijventerrein	150.000	107.000	257.000	245.000

Differentiatie plangebied

Andere programmaonderdelen als kantoren en bedrijventerreinen voor VGP worden nog door het Masterplan, nog door het bestemmingsplan uitgesloten. Zo is er in VGP bijvoorbeeld nog ruimte voor de ontwikkeling van een hotel, direct gelegen naast de Innovatoren. Ook andere voorzieningen zijn in het plan nog nader in te passen. Een hotel en voorzieningen zouden belangrijke meubelstukken in de ontwikkeling van het werklandschap betekenen.



Tussenfase met parkeren op maaiveld



Eindbeeld met gebouwde parkeervoorzieningen

Met de hiervoor omschreven stand van ontwikkeling is er heel wat gebeurd op VGP. De bouw van de Innovatoren en Villa Flora, de aanleg van de brug over de A73 en niet op de laatste plaats de aanleg van Greenportlane geven een sterk kader voor de verdere invulling van het plan. In 2011 is dan ook het Masterplan herzien. In de herziene versie van het Masterplan zijn een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

- Ontsluiting VGP via Greenportlane en Heijerkerkweg;
- Differentiatie van het programma in 'bedrijfsgebouwen (kantoorlocaties)' en 'bedrijventerrein';
- Parkeren niet meer onder het gebouw maar gebouwd parkeren;
- Inpassing van de brug over de A73;
- Introductie van een GreenParkRing welke het park logisch ontsluit;
- Integratie van het noordelijk plandeel in VGP.

### 3.5 Verhouding Venlo GreenPark - Floriade

In de overeenkomst die VGP heeft gesloten met de Floriade organisatie staan zaken vermeld, die wezenlijk zijn voor voorliggende grondexploitatie. Belangrijk uitgangspunt is dat investeringen in het plangebied zo duurzaam mogelijk zijn. De inrichting van het terrein moet daarom zowel geschikt zijn voor de Floriade als voor het businesspark VGP. Met dit uitgangspunt is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de Floriade BV, de Regio Venlo en VGP die in maart 2007 is ondertekend. De samenwerkingsovereenkomst regelt de dekking uit publieke middelen van de begroting van de Floriade en beschrijft de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de betrokken private en publieke partijen. In essentie is de regio Venlo c.q. VGP verantwoordelijk voor de vergunningen en de planologische procedures, de grondaankopen, de bereikbaarheid, en de realisatie van de permanente gebouwen. Daarnaast zal de regio zorg dragen voor een goede spin-off van de Floriade voor de regio. De Floriade BV is verantwoordelijk voor de inrichting van het gebied tot Floriade terrein, en voor de organisatie van het evenement. Floriade BV levert na afloop van de Floriade tegen een vergoeding van € 10 miljoen bouwrijpe kavels aan VGP, passend binnen het, in overleg met Floriade opgestelde, stedenbouwkundige plan 'Venlo GreenPark'. In een nadere uitwerking van deze afspraken is bepaald dat onderstaande werkzaamheden inbegrepen zijn in de levering van bouwrijpe kavels:

1. De verbreding van de Heierkerkweg;
2. De aanpassing van de Sint Jansweg;
3. De aanleg van het Innovaplein;
4. De nader overeen te komen overdrachtsplan van het park.

## 4 OPGAVEN 2011-2012

De ontwikkeling van VGP is nog niet afgerond. Met de wereltentoonstelling Floriade als podium moet VGP in 2012 zijn planvorming hebben afgerond en klaar zijn om de producten uit te geven. In de komende periode moet VGP hiertoe een aantal opgaven afronden. In de navolgende paragrafen worden deze inhoudelijk kort behandeld:

- Master- en beeldkwaliteitsplan;
- Energievoorziening;
- Parkeer exploitatie;
- Overdrachtsplan Floriade;
- Bestemmingsplan 'noord';
- Parkmanagement;
- Uitgiftevoorwaarden;
- Marketing, communicatie en acquisitie.

### 4.1 Masterplan en beeldkwaliteitsplan

Het bijgewerkte Masterplan en beeldkwaliteitsplan dienen de volgende doelen:

- Integreren van planvorming van Floriade terrein en bedrijfskavels ten noorden van de Heierkerkweg;
- Schetsen van een eindbeeld voor vestigingskandidaten VGP;
- Onderlegger voor de planologische procedure voor aanpassing bestemmingsplan Noord;
- Onderzoek naar het laadvermogen van het plangebied bij het realiseren van gezamenlijke gebouwde parkeervoorzieningen ipv parkeren onder de gebouwen;
- Onderlegger tbv bepaling van het overdrachtsplan Floriade;
- Onderlegger tbv onderzoek naar de verkeersafhandeling en capaciteit van het wegennet binnen VGP in de eindsituatie.

### 4.2 Energievoorziening

VGP wil zich profileren als een duurzaam werklandschap. In dit kader wordt er ondermeer geen gasleiding naar VGP aangelegd. De ontwikkelingen op VGP moeten dus op alternatieve wijze hun energievoorziening oplossen. Meest voor de hand liggende oplossing is het realiseren van een warmte-koude-opslag (WKO) in de bodem. Deze oplossing is in dit gedeelte van Limburg uitermate geschikt hiervoor. Deze voorziening kan onder 'normale' omstandigheden individueel worden gerealiseerd, op VGP is de situatie echter anders.

Watermaatschappij Limburg onttrekt direct grenzend aan het plangebied drinkwater aan de bodem. Deze drinkwateronttrekking wordt beschermd binnen een contour die deels over VGP is geprojecteerd. Dit maakt dat een aantal van de ontwikkelingen op VGP geen WKO kunnen realiseren. Daarnaast geldt dat een brede toepassing van bronnen er toe zal leiden dat deze zich onderling kunnen beïnvloeden. Regie is dus nodig.

In opdracht van VGP is er een Masterplan voor de situering van WKO-bronnen opgesteld waarin voldoende capaciteit wordt gerealiseerd. Dit Masterplan bronnen geeft daarmee de duurzame oplossing voor de energievoorziening voor VGP. Het plan vereist een gezamenlijke exploitatie van de bronnen welke intern of extern kan worden verzorgd.

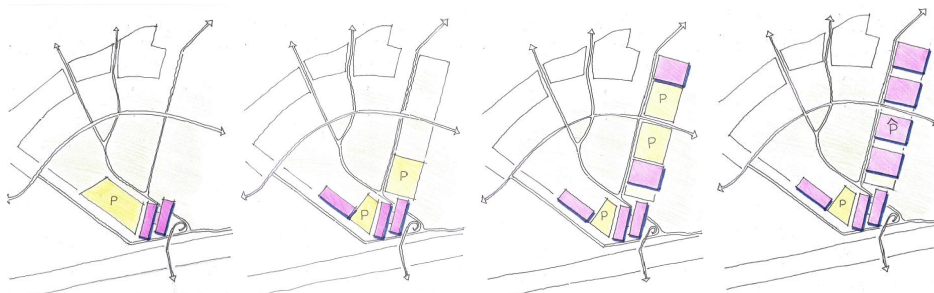
Directie van VGP is momenteel een voorstel voor deze exploitatie aan het uitwerken. Deze zal medio 2011 aan het dagelijks bestuur ter goedkeuring worden voorgelegd.

#### 4.3 Parkeerexploitatie

In het oorspronkelijke Masterplan voor VGP was het parkeren in delen van het plan voorzien onder de gebouwen. Reeds in 2009 is onderkent dat dit de haalbaarheid van ontwikkelingen op VGP onder druk zet. In dit kader is voorgesteld scenario's ten aanzien van het parkeren uit te werken. Daarbij is gesteld dat VGP een parkeeroplossing moet bieden die voor de korte en de lange termijn niet in conflict komt met de beoogde kwaliteit van het werklandschap.

In VGP kan voor de korte termijn de parkeerbehoefte worden opgelost op maaiveld. Bij voorkeur wordt deze oplossing onder regie van VGP vormgegeven en wordt er maximaal ingezet op meervoudig gebruik van de parkeervoorzieningen. Indien VGP zich op de lange termijn succesvol doorontwikkelt zal op enig moment een gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk zijn. In 2009 verscheen het voorstel 'GreenPark(eren)', aanzet tot een duurzaam parkeerbeleid' [RO groep 16-12-2009]. In dit stuk zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het parkeren op VGP uitgewerkt. Het dagelijks bestuur heeft in 2009 dit parkeerbeleid vastgesteld. Samengevat omvat het besluit onderstaande punten:

- VGP voert de regie over het parkeren op korte en lange termijn;
- VGP of een door VGP aan te wijzen derde partij realiseert en exploiteert de parkeervoorzieningen;
- Uitgangspunt is maximaal meervoudig gebruik omwille van efficiëntie;
- Op korte termijn zal parkeren op maaiveld worden gerealiseerd;
- Bij succes op lange termijn zullen bovengronds gebouwde voorzieningen worden gerealiseerd;
- Gebruikers betalen een jaarlijkse vergoeding voor het parkeren;



Figuur: fasering parkeervoorzieningen [RO groep 2009]

Om invulling te kunnen geven aan het vastgestelde parkeerbeleid moeten in de komende periode nog een aantal zaken worden uitgewerkt en ingevuld. Zo moet (I) voor de deelgebieden van GreenPark in ruimtelijk zin scenario's worden uitgewerkt. Daarnaast moet met parkeerbeleid (II) worden verankerd in de uitgiftevoorwaarden van de gronden. Als laatste zal (III) een organisatie moeten worden belast met het voeren van de exploitatie.

#### Puntsgewijs:

- Ruimtelijke uitwerking parkeerscenario's;
- Verankering in uitgiftevoorwaarden;
- Opzetten exploitatie (businesscase).

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de parkeerexploitatie kostenneutraal wordt opgelost.

#### 4.4 Overdrachtsplan Floriade naar GreenPark

VGP heeft in de afgelopen jaren nauw samengewerkt met de Floriade teneinde haar Masterplan maximaal te laten aansluiten op het basispark wel voor de Floriade grotendeels is aangelegd. Uitgangspunt is hierbij altijd geweest dat de voor de Floriade aan te leggen infrastructuur hergebruikt wordt als VGP. Toch zal blijken dat er na sluiting van de Floriade nog (beperkt) aanvullende infrastructuur zal moeten worden aangelegd. De grondexploitatie voorziet in het budget voor de hieraan verbonden kosten.

Naast bovengenoemde aanvullende infrastructuur moet er nauwkeurig met de Floriade worden overlegd hoe zij het terrein aan VGP na afloop van de wereldtentoonstelling overdragen. Veel elementen van de inrichting zijn specifiek bedoeld voor het evenement en niet van waarde voor de verdere ontwikkeling van VGP. Het ontmantelen van deze voorzieningen is opgenomen in de meerjarenbegroting van de Floriade. VGP moet nog een besluit nemen welk ambitieniveau na de Floriade wordt nagestreefd. Handhaving van het Floriadepark in zijn 'volle' omvang vraagt om onderhoud. Bomen moeten worden gesnoeid, hagen worden geschoren en gras worden gemaaid. Vraag is of VGP dit in zijn volle omvang wil overnemen of dat er wordt besloten een gedeelte van het park 'op te ruimen'.

Bovenstaande elementen vragen om een 'overdrachtsplan' waarover inhoudelijk en financieel tussen VGP en Floriade overeenstemming is. Daarnaast moet worden besloten hoe het toekomstig onderhoud van VGP vorm krijgt.

#### 4.5 Bestemmingsplan 'Noord'

Met het aanleggen van de Greenportlane is de situatie in het noordelijk gedeelte van VGP nu duidelijk. VGP krijgt aan deze noordzijde een hoogwaardige ontsluiting op de Greenportlane en kan zich hier verder ontwikkelen. De Greenportlane heeft een positief effect op de ontwikkeling van VGP. Naast de hoogwaardige ontsluiting welke hierdoor ontstaat bevinden de kavels zich nu op een hoogwaardige zichtlocatie.

De vorm van het plangebied is door aanleg van de provinciale weg en de uitruil van gronden met Provincie Limburg ingrijpend veranderd. Om direct na de Floriade hier kavels te kunnen uitgeven zal het vigerende bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. VGP zal hiervoor in de komende periode de nodige procedures opstarten.

#### 4.6 Parkmanagement

VGP belooft zijn toekomstige 'bewoners' een hoogwaardige en duurzame werkomgeving. Deze belofte wordt vorm gegeven in bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van energie uit WKO-bronnen het beheer van openbare ruimte en parkeren en het aanbieden van diensten. Om deze zaken in de praktijk ook in te vullen is een parkmanagementorganisatie noodzakelijk. Onduidelijk is of deze daadwerkelijk gevoerd kan worden door de ontwikkelaar van Klavertje 4, of dat hier een afzonderlijke organisatie voor op te richten is. Ook het verband naar het initiatief 'ondernemend Venlo' is nog niet duidelijk.

Parkmanagement is een noodzaak voor VGP. Alleen al het beheer van het parkeren vraagt om een administratie van abonnementen en uitgifte van deze. Wanneer VGP besluit om bronnen te gaan exploiteren is hier een volgende noodzaak in gelegen. Maar

parkmanagement op VGP biedt ook de kans om bijvoorbeeld in de gedachte van sociale werkgelegenheid een bijdrage te leveren.

In de komende periode zal de businesscase voor (Green)Parkmanagement moeten worden opgezet en zal de exploiterende dienst moeten worden ingericht. In hoeverre hierin aansluiting wordt gezocht aan reeds bestaande organisaties is in eerste lijn voor de businesscase van ondergeschikt belang. Het begint met het vormgeven van de belofte.

#### 4.7 Uitgiftevoorwaarden

VGP moet zich opmaken tot het daadwerkelijk uitgeven van gronden. Naast het ruimtelijk inpassen van de ontwikkelingen moeten concrete uitgiftevoorwaarden worden opgesteld welke ambitie en marktconformiteit in evenwicht brengen. Beeldkwaliteitplan, energie- en duurzaamheids visie zijn in deze reeds opgeleverd. Een marktconforme parkeeroplossing welke naar de toekomst flexibel kan aansluiten op het succes van de ontwikkeling is momenteel onderwerp van studie. Maar ook het al dan niet verplicht stellen van service-level-agreements en de mogelijke afname van energie zijn onderwerpen welke verankerd moeten zijn in uniforme uitgiftevoorwaarden.

De te formuleren uitgiftevoorwaarden moeten het ambitieniveau van VGP borgen. Een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling zal de beoogde opbrengsten rechtvaardigen. De opgave moet zijn ambitieniveau en de daarmee verbonden kosten in zowel grond- als opstalexploitatie in optimaal evenwicht krijgen. Hierbij moet bij iedere beslissing over voorwaarden, welke uitgaat boven wettelijk vereiste minima, de vraag worden gesteld of deze ook zal leiden tot een stijging van het opbrengend vermogen van het plan. Thema's als Cradle-to-cradle, beeldkwaliteit en parkeeroplossing zijn voorbeelden hiervan. Het ontbreken van een evenwicht tussen ambities en residuele, marktconforme waarde zal resulteren in het uitblijven van uitgiften c.q. lagere opbrengsten. VGP moet zich de opgave stellen om uitgiftevoorwaarden op te stellen welke passen bij het beoogde ambitieniveau, echter ook flexibel kunnen aansluiten op het daadwerkelijke succes van de ontwikkeling.

Puntsgewijs de belangrijkste onderwerpen:

- Beeldkwaliteit;
- Duurzaamheidvoorwaarden (BREEAM);
- Energielevering;
- Parkeerbeleid;
- Huisregels openbare ruimte;
- Parkmanagement;
- Enz.

De ambities inzake duurzaamheid, waaronder ook de C2C-ambitie is inmiddels vertaald in haalbare en toetsbare uitgiftevoorwaarden. Hiertoe is aansluiting gezocht op de BREEAM-NL methodiek. BREEAM is een meetinstrument voor de beoordeling van duurzaamheid van gebouwen, ontwikkeld door het Center for Sustainable Construction of Britisch BRE. De afkorting staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method. BREEAM is door de Dutch Green Building Council omgevormd naar BREEAM-NL en geschikt gemaakt voor de Nederlandse bouwpraktijk en afgestemd op de Nederlandse wet- en regelgeving. Inmiddels is een update van de systematiek uitgebracht en dit vraagt om een bijgestelde vertaling naar de situatie op het GreenPark.

#### 4.8 Marketing, communicatie en acquisitie

Met het invullen van de, in de hierboven weergegeven, opgaven voor VGP 2011-2012 geeft VGP invulling aan zijn belofte aan toekomstige ontwikkelingen in het park. Deze belofte kan nu worden gecommuniceerd naar de voor VGP gedefinieerde doelgroepen. In 2011 presenteerde directie in dit verband een marketing en communicatieplan aan het dagelijks bestuur. In dit plan worden tevens communicatiemiddelen voorgesteld. Het hiermee verbonden budget voor de periode 2011-2012 is door het dagelijks bestuur van VGP goedgekeurd. In de komende periode zullen de benodigde middelen worden uitgewerkt en zal er een herstart worden gemaakt met de acquisitie naar afnemers voor VGP.



Figuur: Marketing en communicatieplan [RO groep 2011]



## 5 GRONDEXPLOITATIE

In de hierna volgende paragrafen zullen in analogie met de bijgevoegde exploitatie de betreffende onderwerpen worden behandeld. Er zal een korte toelichting worden gegeven op de wijzigingen welke deze exploitatie kent ten opzichte van de laatst vastgestelde exploitatie uit 2009. Tevens zal worden aangegeven waar de exploitatie nog nadere uitwerking behoeft. Een toelichting op dit laatste is in voorgaand hoofdstuk 3 gegeven.

### 5.1 Verwervingen

In de afgelopen periode is verder gewerkt aan de verwerving van de voor GreenPark benodigde gronden. Onderstaande verwervingen waren in dit verband nog aan de orde. Deze worden hieronder nader toegelicht:

1. Ruilgronden Staatsbosbeheer;
2. Schadeloosstelling aanleg GreenPortlane;
3. Verwerving eigendom familie Peelen;
4. Verwerving eigendom familie Urlings-Stassen.

#### Ruilgronden Staatsbosbeheer

Een gedeelte van het plangebied wordt verworven middels ruiling van gronden met Staatsbosbeheer. Deze ruiling is opgedeeld in twee delen de zogenaamde eerste en tweede tranche. De eerste tranche is op een nalevering van een aantal gronden na, die nu in voorbereiding zijn, geheel afgerond.

De voorbereiding van de afronding van de tweede tranche is nagenoeg gereed. Een gedeelte van de aankoop wordt gerealiseerd via ruiling volgens de afgesproken regeling. Een ander gedeelte van de grond wordt aangekocht tegen de door DLG getaxeerde waarde.

#### Schadeloosstelling aanleg Greenportlane

Daar de Greenportlane geprojecteerd is op het plangebied van VGP heeft dit gevolgen voor de grondexploitatie. Uitgangspunt voor VGP in deze was dat het resultaat van de grondexploitatie niet in negatieve zin mocht worden beïnvloed. Met de provincie Limburg is in goed onderling overleg een compensatie gevonden in een schadeloosstelling welke gedeeltelijk bestaat uit een contant deel en gedeeltelijk uit de uitruil van gronden (Fundaco gronden). De overeenkomst met Provincie Limburg resulteert in een aanzienlijke verkorting van de balans van VGP, waarmee het rente- en afzetrisico in de grondexploitatie wordt verminderd. Naast de gronden welke direct noodzakelijk zijn voor de Greenportlane zijn er voor aanpassingen aan de Venrayseweg stroken grond noodzakelijk, in eigendom van GreenPark. Het hiermee gemoeide verkoopbedrag mag direct aan het resultaat van de exploitatie worden toegevoegd.

#### Verwerving eigendom familie Peelen

Door een gezamenlijke inspanning van Gemeente Venlo, Provincie Limburg en VGP is het mogelijk tijdig te beschikken over de kavel Peelen. De financiële afrekening dient nog plaats te vinden, maar zal binnen het daarvoor in de grondexploitatie gestelde budget gerealiseerd kunnen worden.

Verwerving laatste particuliere eigendom.

Het laatste nog niet verworven particuliere eigendom bevindt zich in het plangebied van VGP en in het geplande tracé van de Greenportlane. Met de eigenaar worden op het moment van het verschijnen van deze exploitatie gesprekken gevoerd. Hierin wordt het bredere gezamenlijke belang welke partijen (Familie, VGP, Floriade en Provincie) bij deze gesprekken onderkent en lijkt er een gedragen overeenkomst in zicht. Indien de aankoop in lijn van de gesprekken succesvol kan worden afgerond betekent dit een beperkt negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Dit negatieve effect compenseert een relatief groot risico wanneer niet tot aankoop kan worden overgegaan. Een verhaal van de meerkosten op de beide andere belanghebbende (Provincie en Floriade) is aangekondigd en zal met deze partijen voor het sluiten van een eventuele overeenkomst worden besproken. Verwerving van dit perceel is van groot belang voor de ontsluiting van de tijdelijke parkeerplaats voor de Floriade in 2012.

Resterende verwervingen

Naast de bovengenoemde verwervingen resteren nog twee kavels die aangekocht dienen te worden. Het betreft een kavel in bezit van Gemeente Venlo en een kavel in bezit van Provincie Limburg. Met beide partijen zijn reeds mondelinge afspraken gemaakt over de verwerving. De afronding van de verwerving zal naar verwachting dit jaar plaatsvinden.

Met het tot stand komen van bovenstaande resterende verwervingen zijn de aankopen van VGP afgerond. De voorgenomen verwervingen zijn daarmee dan binnen het daartoe - in de eerste opzet van de exploitatie- voorziene budget afgerond en vormt geen risico meer voor de exploitatie.

## 5.2 Bouwrijp maken

Sloopkosten

Deze zijn opgenomen in de verwervingskosten.

Grondwerk en bodemsanering

Zie 'terreininrichting'.

Archeologie

De raming van de kosten gepaard gaande aan archeologische onderzoeken en uitvoerende werkzaamheden is afgeleid uit de definitiefase. De archeologische (veld)werkzaamheden zijn inmiddels afgerond. De eindrapportages worden thans afgerond. Een en ander houdt in dat deze kostenpost thans kan worden "opgeschoond". Voor zowel Floriade als Greenpark dient cultuurhistorie en archeologie thematisch te worden uitgewerkt. Hiervoor is nog een bedrag opgenomen. Dit bedrag is toereikend voor de aangegane verplichtingen en wordt nog aangevuld met een gelijkwaardig bedrag uit de toegekende POP/ILG subsidie. De investeringen hieruit worden nog dit jaar gedaan.

Nutsvoorzieningen

Bij de berekening van de kosten voor nutsvoorzieningen (Electro) dient nog een voorbehoud te worden gemaakt. Nader overleg met Essent over mogelijke scenario's is gewenst, waarbij ervan wordt uitgegaan dat grootste afnemers ook het merendeel van de kosten betalen.

Infrastructuur / Groenvoorzieningen

De posten welke hier nog opgevoerd worden zijn inmiddels uitgevoerd. De nog uit te voeren werkzaamheden zijn opgenomen onder de kop 'terreininrichting'.

### Terreininrichting

Onder de kop 'terreininrichting' zijn twee posten opgevoerd. De eerste post betreft de vergoeding aan de Floriade voor de levering van bouwrijpe gronden aan VGP groot € 10 miljoen euro. In deze vergoeding aan de Floriade voor de levering van bouw- en woonrijpe gronden is tevens de overdracht van het terrein van de wereldtentoonstelling inbegrepen. Het terrein zal door de Floriade worden ontdaan van alle elementen welke voor VGP niet van waarde zijn voor de verdere ontwikkeling van het werklandschap. Dit zal daarnaast betekenen dat er overwogen moet worden of ook onderhoudsintensieve beplantingen worden gerooid. Dit overleg tussen VGP en Floriade inzake het zo genoemde 'overdrachtsplan' zal in de komende periode worden opgestart. Momenteel wordt in deze grondexploitatie aangenomen dat de vergoeding van € 10 miljoen, een vaste niet voor bijstelling vatbare kostenpost voor de grondexploitatie is.

De tweede post betreft een lump-sum reservering voor de werkzaamheden welke nog na de Floriade door VGP moeten worden verricht. Naast de aanleg van ontbrekende weggedeelten betreft dit het nader aanleggen van infrastructuur binnen de door Floriade opgeleverde 'ontwikkelvelden'. De opgenomen post van € 4,5 miljoen betreft een globale raming van deze kosten. In de komende periode moet dit in het kader van het 'overdrachtsplan Floriade' nader worden uitgewerkt.

### Bijdragen

De bijdrage in de bouw van de voetgangersbrug over de A73 tussen het Freshpark-terrein en het entreegebouw is bepaald op € 2,0 miljoen. De dekking van de overige kosten voor de brug is gevonden in het verkrijgen van een EFRO subsidie.

Voor de natuurcompensatie is een bedrag gereserveerd in de grex. Afgesproken is dat dit bedrag t.z.t. wordt afgedragen aan K4 voor de realisatie van deze natuurcompensatie.

### Plankosten

In de komende periode is het voor VGP zaak 'de puntjes op de i te zetten'. In de aanloop naar Floriade 2012 heeft GreenPark de opgave zich verder klaar te maken voor de uitgifte van haar gronden. Dit vertaalt zich ook in de in de exploitatie opgenomen plankosten. Deze zijn op basis van de begroting voor 2011-2012 en een inschatting van de kosten 2013-2025 in de exploitatie opgenomen. De plankosten zullen vanaf 2015 beperkt blijven doordat, het park dan volledig ingericht en operationeel is. De acquisitiewerkzaamheden die wel in volle omvang doorlopen worden afgerekend middels een fee over de grondprijis. Deze zijn dus niet als plankosten zichtbaar.

### 5.3 Tijdelijke exploitatie

Onder de paragraaf 'tijdelijke exploitatie' is de voorfinanciering van de Floriade opgenomen groot € 7,0 miljoen. Dit bedrag is later verhoogd met de bijdrage van € 1 miljoen van de kleinere regiogemeenten na de herindeling. Deze voorfinanciering is in twee delen in 2008 en 2009 aan de Floriade verstrekt. De financiering zal naar planning in 2013 door de Floriade danwel door de Regio Venlo aan gemeenten worden afgelost. De overeengekomen huuropbrengst voor de terreinen welke de Floriade verschuldigd is wordt direct doorgeboekt naar de gemeente Venlo. In 2010 heeft het DB van VGP samen met het bestuurderoverleg van de Regio Venlo besloten dat ook de berekende indexering van de subsidies ad. 3,92 miljoen wordt voorgefinancierd door VGP.

Naast bovengenoemde financiering kent GreenPark (als gebied) nog een aantal exploitaties. Te noemen zijn het parkmanagement, de parkeerexploitatie en de exploitatie van het bronnensysteem (laatste nog niet besloten). Daar de looptijd van deze exploitaties afwijkt van de looptijd van de grondexploitatie en nog niet besloten is welke organisatie(s) deze exploitatie gaan voeren is besloten deze buiten de grondexploitatie te houden.

Tot en met de Floriade is de Floriade-organisatie verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebied. Daarna zal er middels de uitvoering van het nader op te stellen overdrachtsplan duidelijkheid moeten ontstaan in de scheiding tussen privaat en openbaar gebied. De grondexploitatie houdt rekening met een bedrag voor onderhoud in deze overgangsfase van € 300.000 voor de eerste drie jaar na de Floriade, totdat deze een definitieve vorm krijgt binnen parkmanagement of als openbaar gebied bij de gemeente Venlo.

#### 5.4 Opbrengsten

Door de bijzondere ligging van het terrein, het daar aanwezige groen en het bestemmen van deze locatie als terrein voor de Floriade 2012, doet zich een bijzondere mogelijkheid voor een businesspark te ontwikkelen dat een duidelijk ander segment toevoegt aan de bedrijventerreinen in de regio en dat door zijn invulling een bijdrage levert aan de versterking van het agrocluster.

Het bedrijvenpark biedt –uitstekend ontsloten- een ideaal bedrijfsklimaat met een goede interactie met onder meer, het aan de andere zijde van de snelweg gelegen Freshpark Venlo en uiteraard met de vele andere agro-activiteiten in de regio. Er zal veel aandacht zijn voor een duurzame ontwikkeling door een zorgvuldig ruimtegebruik en het toepassen van het cradle-to-cradle principe. In essentie kom dit erop neer dat terreinen en gebouwen zo worden ontworpen dat de waardevolle materialen en de investeringen die gebruikt worden om ze te produceren beschikbaar blijven voor de mens en zijn natuurlijke omgeving door hergebruik.

GreenPark richt zich op een specifieke doelgroep t.w. kantoren en kantoorachtige bedrijven en instellingen met een accent op kennis en bij voorkeur werken voor de agrosector. Daarnaast is ruimte voor een hotel- en congresaccommodatie welke voor de hele omgeving van betekenis kan zijn. Het gebied tegenover het te realiseren bedrijventerrein kan afhankelijk van de marktontwikkeling een gemengde bestemming krijgen, mits passend binnen de kwalitatieve kaders die voor het hele gebied in een beeldkwaliteitplan zullen worden vastgelegd.

Bij een op te stellen prognose voor uitgifte van de terreinen dient uitgegaan te worden van de positieve effecten vanwege de Floriade alsmede het grote belang van de ontwikkeling van de agribusiness wereldwijd en de bijzondere positie van deze regio daarin. Kennisinstituten zullen zich middels een gezamenlijk inspanning van Gemeenten, Rijk en Provincie in dit gebied moeten gaan vestigen. Resultaten daarvan moeten zichtbaar zijn tijdens de Floriade. Vooralsnog moet ervan worden uitgegaan dat dankzij alle inspanningen vanuit de publieke en private sector in 2024 het hele terrein uitgegeven is. Wat betreft de marktpartijen is het gewenst dat -mits goed geregistreerd- meerdere partijen uitgenodigd worden te investeren in dit hoogwaardige gebied.

In voorliggende exploitatie wordt gerekend op uitgifte van gronden voor de ontwikkeling van het Innovacomplex, Villa Flora en Enexis. In de exploitatie zijn gemiddelde uitgifteprijs van € 200,- per gerealiseerd bruto vierkante meter gehanteerd. Voor voornoemde projecten is hierop de verleende pionierkorting in mindering gebracht. Onderstaand een overzicht van de gehanteerde uitgifteprijs.

Innova-kantoren	Euro	150,- /m2 bvo
Innova-congres/atrium	Euro	0,- /m2 bvo
Enexis (gronduitgifte)	Euro	140,- /m2 terrein
Villa Flora	Euro	200,- /m2 bvo
Uitgifte kantoren en bedrijfsgebouwen na 2012	Euro	200,- /m2 bvo
Uitgifte bedrijventerreinen prijspeil 2009	Euro	145,- /m2 terrein

De prijzen worden in de grondexploitatie geïndexeerd met respectievelijk 1,5% en 2,5% voor kantormeters en uitgeefbare bedrijventerreinen. Onderstaand is voor de komende jaren in dit verband de ontwikkeling van de gemiddelde vraagprijs weergegeven:

	2011	2012	2013	2014
Kantoren [€/m2bvo]	194	197	200	203
Bedrijventerrein [€/m2]	149	152	154	156

Tabel: geïndexeerde uitgifteprijs 2011-2014

## 5.5 Financiering

De ontwikkeling van VGP is gefinancierd via de Bank Nederlandse Gemeenten tegen gunstige en 10 jaar vaste tarieven van 4,44%, 4,37% en 4,41%. In de grondexploitatie is een rekenrente aangehouden van 4,5%. De uitzonderlijk hoge financieringskosten ontstaan door het feit dat het merendeel van de kosten in de eerste fase van de ontwikkeling worden gemaakt. De opbrengsten daarentegen zullen pas naar verwachting in 2024 volledig gerealiseerd zijn.

## 5.6 Tijdgebonden kosten- en opbrengsten

In het dynamische deel van de grondexploitatie worden de tijdgebonden kosten berekend. Voor deze berekening zijn onderstaande parameters gehanteerd:

- Kostenstijging verwervingen:	0,0%
- Kostenstijging tijdelijke exploitatie:	0,0%
- Kostenstijging bouwrijp maken:	1,5%
- Opbrengstenstijging kantoren:	1,5%
- Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	2,5%

Momenteel is in de markt de trend te zien dat kosten- en opbrengstniveau zich stabiliseren en zelfs in de jaren 2009 en 2010 iets zijn teruggelopen. De vraag of de grondexploitatie hier –voor de lange termijn- op moet reageren, is voorlopig negatief beantwoord.

## 5.7 Exploitatieresultaat

De grondexploitatie GreenPark zoals deze achter in deze band is toegevoegd laat onderstaand resultaat zien (afgerond op 100.000):

Plandeel:	2009	2011
Verwervingen	€ 16.800.000	€ 17.100.000
Bouwrijp maken	€ 34.500.000	€ 31.600.000
Tijdelijke exploitatie	€ 8.500.000	€ 12.200.000
Totaal nominale kosten:	€ 59.800.000	€ 60.900.000
Totaal nominale opbrengsten:	€ 66.200.000	€ 68.400.000
Saldo nominaal	€ 6.400.000	€ 7.500.000
Totaal kostenstijgingen	-/- € 4.100.000	-/- € 1.800.000
Totaal opbrengststijging	€ 10.000.000	€ 12.800.000
Totaal rente debet/credit	-/- € 16.400.000	-/- € 21.200.000
Totaal tijdgebonden kosten	-/- € 10.500.000	-/- € 10.200.000
Saldo op eindwaarde 2024 / 2018:	-/- € 4.100.000	-/- € 2.700.000
Verdisconteringvoet:	5,0%	5,0%
Netto contante waarde 2009:	-/- € 1.200.000	
Netto contante waarde 2011:		-/- € 1.400.000

Tabel: exploitatieresultaat

## 6 RISICO- EN GEVOELIGHEIDSANALYSE

### 6.1 Verwervingen

Afgezien van de contractuele afronding van de laatste verwervingen en 'schadeloosstelling door Provincie Limburg inzake Greenportlane' zijn de verwervingen voor GreenPark afgerond. De verwervingen hebben plaatsgevonden binnen de hiertoe in 2007 goedgekeurde budgetten. De post verwervingen vormt geen risico meer voor de grondexploitatie van GreenPark.

### 6.2 Bouwrijp maken

Alle werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken van het VGP, met uitzondering van de reconstructie van de St. Jansweg en de Heierkerkweg, zijn begrepen in de overeenkomst met Floriade/Arcadis. Daarnaast is er een post van € 4,5 miljoen in de exploitatie opgenomen voor nadere aanleg van infrastructuur binnen de door Arcadis opgeleverde ontwikkelvelden. Het opgenomen bedrag betreft een raming van de kosten in samenspraak met de kostendeskundige van de gemeente Venlo. Voor een nauwkeurige begroting dienen Floriadeplan en bijgesteld Masterplan nauwkeurig met elkaar te worden vergeleken teneinde de nog benodigde werkzaamheden te kunnen duiden. Zodoende wordt een post overzien van 5% over dit bedrag aangehouden.

Daarnaast speelt het op te stellen overdrachtsplan een belangrijke rol. Floriade ontvangt van GreenPark een vergoeding groot € 10,0 miljoen voor de aanleg van het park. De ontmanteling van de voorzieningen welke voor GreenPark na de Floriade niet meer van waarde zijn is opgenomen in de meerjarenbegroting van de Floriade. Er moet overeenstemming zijn over welke elementen onderdeel vormen van het overdrachtsplan en welke elementen nog op de begroting van GreenPark zullen gaan drukken.

### 6.3 Onvoorziene kosten

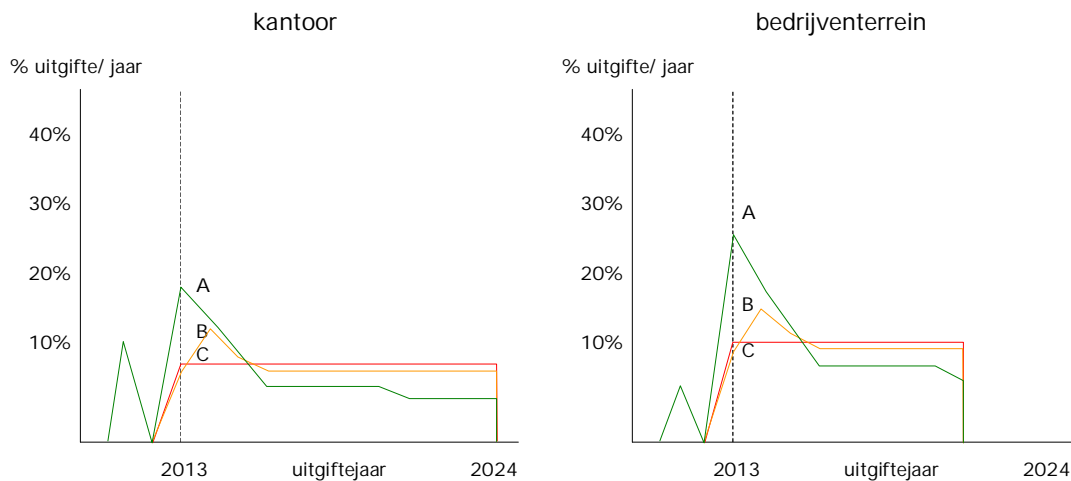
In de grondexploitatie is in het verleden structureel rekening gehouden met 5% onvoorziene kosten. Dit kwam neer op een bedrag van € 1,0 miljoen. Daar waar werkzaamheden zijn afgerond en er geen risico meer op de betreffende begrotingspost resteert is de post 'onvoorzien' uit de begroting geschrapt.

## 6.4 Afzettingtempo

De grondexploitatie van VGP kenmerkt zich mede door de hoge financieringslasten van totaal ca. € 21,2 miljoen. Deze worden veroorzaakt door het vroegtijdig maken van kosten voor aanleg van het basispark welk noodzakelijk is voor de organisatie van de Floriade. De opbrengsten welke deze lasten moeten dekken worden pas in een later stadium, met de uitgifte van de gronden gedekt. Zodoende is de grondexploitatie extra gevoelig voor wijzigingen in het uitgiftetempo.

Momenteel wordt uitgegaan van een uitgiftetempo tot 2024. In de uitgifte wordt rekening gehouden met een spin-off van de Floriade waarbij een piek in de uitgifte wordt verwacht in de jaren na de Floriade. De te verwachte piek is wel teruggebracht in deze grondexploitatie.

Gevoeligheid aanpassen uitgiftetempo:



Variant A -/- 600.000 (grex 2009)  
 Variant B -/- 1.400.000 (grex 2011)  
 Variant C -/- 1.700.000



## 6.5 Programma en uitgifteprijs

In de grondexploitatie van het plan wordt uitgegaan van een gedifferentieerd programma van 'kantoren' en 'kantoorachtigen'. Voor de eerste categorie is de uitgifte gebaseerd op het aantal vierkante meters bruto gebouwd vloeroppervlak, de tweede categorie betreft de uitgifte van bedrijvenkavels. Het programma omvat hierin 120.000 m2 bruto vloeroppervlak kantoorontwikkeling en 245.000 m2 uitgeefbaar bedrijventerrein. De differentiatie is voorgesteld binnen de geldende grenzen van het bestemmingsplan (voor het noordelijk deel nog aan te passen). Nadere differentiatie van het programma is niet uitgesloten.

Ook voor wat betreft de uitgifteprijs is de grondexploitatie in 2009 bijgesteld. In de momenteel geldende economische omstandigheden blijken beduidend lagere uitgifteprijsen te worden gerealiseerd dan, in voorgaande grondexploitaties waren weergegeven. In de analyse naar een realistisch toekomstscenario wordt in voorliggende exploitatie uitgegaan van een spin-off effect na 2012 vanaf welk moment uitgifteprijsen van gemiddeld € 200,- m2 bvo worden gehanteerd voor de kantoorontwikkelingen. Voor de uit te geven bedrijventerreinen wordt een prijs van € 145,-/m2 gehanteerd. Programma en uitgifteprijs kennen risico's aangaande marktabsorptie en uitgiftehorizon. In de grondexploitatie van GreenPark wordt uitgegaan van volledige afzet van het programma tegen de hiervoor genoemde prijzen. Wanneer deze aannamen onjuist blijken geeft onderstaande figuur het risico hierin aan.

		lagere prijs →	
		kantoor € 200/m2 bvo; bedrijfsterrein € 145/m2 terrein	kantoor € 180/m2 bvo; bedrijfsterrein € 130/m2 terrein
minder afzet ↓	120.000m2 bvo kantoor 245.000m2 bedrijventerrein	NCW -/- € 1.4000.000	NCW -/- € 5.900.000
	108.000m2 bvo kantoor 220.000m2 bedrijventerrein	NCW -/- € 6.200.000	NCW -/- € 10.3000.000

RO groep Zuid  
Postbus 3086, 6202 NB Maastricht  
Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht  
T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12  
info.zuid@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep Midden Oost  
Postbus 5183, 6802 ED Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 28, 6828 HW Arnhem  
T 026 – 37 00 111, F 026 – 44 29 100  
info.middenoost@rogroep.nl, www.rogroep.nl

## BEGROTING GRONDEXPLOITATIE

**PROJECT**

<b>project</b>	<b>Greenpark Venlo</b>
<b>projectnummer</b>	2130
<b>opdrachtgever</b>	Regio Venlo
<b>betreft</b>	Grondexploitatie
<b>datum</b>	10-06-11
<b>status</b>	concept
<b>opsteller</b>	RO groep, BB
<b>dms</b>	08041682/ 21

**PROGRAMMA**

BEDRIJFSKAVELS	245.000	m2 kavel
UTILITEITSBOUW	120.000	m2 bvo
planoppervlak	628.028	m2

**VARIABELEN**

index kostenstijging verwervingen	0,0%
index kostenstijging exploitatie	0,0%
index kostenstijging bouw- & woonrijp maken	1,5% #1
index opbrengstenstijging bedrijfskavels	2,5%
index opbrengstenstijging utiliteitsbouw	1,5%
rentevoet	4,5% #2
verdisconteringsvoet	5,0%
startjaar grondexploitatie	2007
bepalingsmethode grondwaarde kantoor	grondquote
bepalingsmethode grondwaarde winkel	n.v.t.
bepalingsmethode grondwaarde hotel	n.v.t.
bepalingsmethode grondwaarde huurwoningen	n.v.t.
bepalingsmethode grondwaarde koopwoningen	n.v.t.
bepalingsmethode grondwaarde parkeren	n.v.t.

**SAMENVATTING EXPLOITATIERESULTAAT**

totaal kosten nominaal	60.872.382
totaal opbrengsten nominaal	68.417.445
<b>resultaat nominaal</b>	<b>7.545.063</b>
totaal opbrengstenstijging	12.760.094
totaal kostenstijging	-1.798.235
totaal rente debet en credet	-21.231.864
<b>totaal tijdgebonden kosten</b>	<b>-10.270.005</b>
resultaat nominaal	7.545.063
totaal tijdgebonden kosten	-10.270.005
<b>resultaat op eindwaarde</b>	<b>-2.724.942</b>
	2024
<b>huidig waarde obv discontering</b>	<b>-1.376.281</b>
	2011

**noten**

#1 naar aanleiding van de marktomstandigheden is in 2009 besloten de index aan te passen van 3% naar 1,5%  
 #2 financiering tegen gemiddeld 4,5% (dms 08070954)

**VERWERVING**

kadastrale aanduiding	gebruik	opp. [m2]	€/m2	vererving	bijzonderheden
<b>afrekening tm 2006</b>					
x 314	PG	4.742	80,13	380.000	onderdeel vergroot plangebied
v 246	PG	3.740	10,21	38.186	
x 143 x309	PG	42.778	28,64	1.225.207	zie 2007 voor 2e termijn
x 209	O	17.271	14,18	244.930	buiten plangebied in 2010 retour
x 301 tm 305	PG	27.790	71,25	1.980.000	zie 2008 voor 2e termijn
x 307	PG	30.638	39,49	1.210.000	zie 2008 voor 2e termijn
v 447	PG	1.880	244,68	460.000	
w 196	SBB	24.606	3,50	86.121	
k 4143-4144	SBB	19.130	1,31	25.000	
k 4969-4970-2570-2571-2104	SBB	24.215	3,25	78.699	
s 153	SBB	10.054	1,25	12.567	
x 445	O	10.939	54,85	600.000	buiten plangebied in 2010 retour
v 420	PG	10.000	76,81	768.061	zie 2007 voor 2e termijn
k 8082 8050 8417 5081	SBB	14.685	1,14	16.706	
k 1414	SBB	7.850	7,47	58.625	
v250 382 398 400 402 409 448	PG	67.215	15,50	1.042.000	in afrekening staat x250; dient v250 te zijn.
beeindiging pacht				17.871	
<i>subtotaal</i>				<b>8.243.972</b>	
<i>verwervingskosten</i>				<b>106.920</b>	
<b>TOTAAL afrekening tm 2006</b>		<b>317.533</b>		<b>8.350.892</b>	
<b>facturen 2007</b>					
k 7058	SBB	42.230	1,25	52.788	
x 18	PG	44.742	20,00	894.894	
k 2459 9551	SBB	38.335	1,73	66.391	
v 420	PG			70.000	2e termijn 695+135 = 760+70
k 8437	SBB	16.130	3,56	57.501	
k 7480	SBB	11.200	3,56	39.922	
k 9424 8984 4409 9001 4417	SBB	30.355	2,84	86.136	
k 3244	SBB	9.120	3,50	31.920	
r 61	SBB	3.633	1,25	4.541	
k 9456 9454 8670 9156	SBB	26.415	2,46	65.014	
s 56	SBB	7.664	1,25	9.580	
k 4416	SBB	9.590	3,54	33.962	
k 2378 2379 4968	SBB	16.190	1,25	20.238	
x 537	O	17.079	20,19	344.896	gedeelte verkocht tbv gpl; buiten plangebied
v 446	PG	31.695	20,19	640.053	
v 408 401 403	PG	19.735	20,19	398.531	zie dms 10011274
x 143 x 309	PG			30.093	zie dms 10011274 en zie 2006
k 9123 9126	SBB	3.345	1,28	4.265	
k 4553 k 8090	SBB	15.035	1,28	19.170	
<i>subtotaal</i>				<b>2.869.894</b>	
<i>overige kosten</i>				<b>224.184</b>	
<b>TOTAAL facturen 2007</b>		<b>342.493</b>		<b>3.094.078</b>	
<b>facturen 2008</b>					
x 307	PG			135.000	2e termijn zie 2006
x 301 tm 305	PG			220.000	2e termijn zie 2006
x 445	O			150.000	buiten plangebied in 2010 retour
v 110 111 112 123 124	SBB 2	62.405	4,89	305.000	op golfterrein
k 8426	SBB	10.195	4,50	45.878	ten zuiden plangebied #6
k 2031	SBB	10.745	4,50	48.353	ten zuiden plangebied #6
k 2030	SBB 2	11.610	4,48	52.000	ten zuiden plangebied
v 108	SBB 2	12.355	4,51	55.744	op golfterrein
v 76	SBB 2	52.500	4,23	222.250	op golfterrein
<i>subtotaal</i>				<b>1.234.224</b>	
<i>overige kosten</i>				<b>383.109</b>	
<b>TOTAAL facturen 2008</b>		<b>159.810</b>		<b>1.617.333</b>	

kadastrale aanduiding	gebruik	opp. [m2]	€/m2	vererving	bijzonderheden
<b>facturen 2009</b>					
k 9017 9455	SBB 2	15.295	4,50	68.828	ten zuiden plangebied
k 9157	SBB 2	3.960	1,75	6.930	ten zuiden plangebied
k 9569 9568	SBB 2	6.240	5,01	31.267	ten zuiden plangebied
k 9567	SBB 2	7.840	5,00	39.200	ten zuiden plangebied
x 121	SBB 2	55.360	1,75	96.880	ten zuiden plangebied
k 8078 8079	SBB 2	2.895	2,00	5.790	ten zuiden plangebied
k 4551	SBB 2	4.420	2,00	8.840	ten zuiden plangebied
v 114 115 117	SBB 2	9.720	2,00	19.482	op golfterrein
s 60	SBB 2	12.524	2,01	25.232	in maasbree
v 80 82 k 2457	SBB 2	20.280	2,03	41.067	ten zuiden plangebied
x 306	PG	20.392	68,46	1.396.070	
<i>subtotaal</i>				1.739.585	
<i>overige kosten</i>				143.656	
<b>TOTAAL facturen 2009</b>		<b>158.926</b>		<b>1.883.241</b>	
<b>facturen 2010</b>					
K5200 K9125	SBB 2	6.095	2,00	12.190	
x 445 retour TPN	O	-10.939	68,56	-750.000	retour aankoop 2006 en 2008
x 209 retour TPN	O	-17.271	14,18	-244.930	retour aankoop 2006
eindafrekening 1ste tranch	SBB	239.483		527.184	#6
v357 v359	PG	55.885	6,02	336.661	
v104 v217 x16	SBB 2	8.191	1,50	12.286	
k2032 k8204	SBB 2	20.840	5,00	104.200	
x 306	PG	20.392	7,60	155.000	
k2785 k2786	SBB 2	10.900	3,75	40.875	
k8706 k8707	SBB 2	11.490	1,50	17.235	
v 106 v107	SBB 2	11.760	4,50	52.920	
k2486 k v78	SBB 2	37.890	1,56	58.994	
k9617	SBB 2	8.861	3,75	33.229	
w197	SBB 2	10.141	4,00	40.564	
k8102 k8103	SBB 2	11.250	1,50	16.875	
k9206	SBB 2	17.320	4,00	69.280	
k4464 v79	SBB 2	8.035	2,27	18.203	
s57 s155	SBB	33.560	1,25	42.063	#6
<i>subtotaal</i>				542.827	
<i>overige kosten</i>				169.897	
<b>TOTAAL facturen 2010</b>		<b>181.599</b>		<b>712.724</b>	
<b>GPL ruiling en compensatie</b>					
x301	PG	-127			
x302	PG	-11			
x303	PG	-8			
x304	PG	-14.877			
x305	PG	-558			
x306	PG	-1.155			
x307	PG	-8.238			
x309	PG	-2.722			
x494	PG	-5.910			
x143	PG	-2.080			
v250	PG	-571			
v398	PG	-89			
v448	PG	-1.944			
x314	PG	-2.974			
x537	O	-4.959			
v382	PG	-102			
compensatie	PG			-3.503.245	
waarvan ruiling (x 315)	PG	18.623	92,00	1.713.316	

kadastrale aanduiding	gebruik	opp. [m2]	€/m2	vererving	bijzonderheden
<b>begroot</b>					
x 142 ged	PG	30.061	39,25	1.180.000	€ 1,5M minus bijdr. provincie en Floriade #10
x 144 ged	PG	2.540	20,00	50.800	#8
x 494	PG	7.318	15,92	116.500	#5
x21	PG	34.035	40,00	1.361.400	#9
verrekening 1e tranch	SBB			-110.709	#6
x 537 retour gemeente Venlo	O	-12.120	20,19	-244.753	
eindafrekening 2e tranch	SBB 2	162.631		554.002	
raming overige kosten				290.724	
TOTAAL binnen plangebied	PG	432.835		12.298.527	
TOTAAL 1e tranch SBB	SBB	623.765		1.321.913	zie ook SBB 09121174
TOTAAL 2e tranch SBB	SBB 2	602.808		2.009.360	
TOTAAL overige kavels	O	0		100.143	bedrag gecompenseerd in comp GPL
TOTAAL overige kosten				1.336.360	
<b>Totaal verwervingskosten</b>		628.028	#1, #4	<b>17.066.302</b>	#2

#### noten

- #1 aankoop van gronden voor natuurcompensatie is verekend in de post natuurcompensatie  
#2 EFK belastingadviseurs bevestigd de vrijstelling van overdrachtsbelasting (dms 08050909 en 08062532)  
#3 zie verwervingskaart (dms 08081563 /7)  
#4 oppervlakte aankoop plangebieden + 94.725 (SBB1) + 100.468 (SBB2)  
#5 overeenstemming over aankoopbedrag. Gemeente Venlo dient enkel nog factuur te sturen. (dms 11040435)  
#6 zie eindafrekening 6 april 2011 (dms 11040311)  
#7 leveringsovk (dms..) + memo voorstel compensatie 8 oktober 2010 (dms 10100202)  
#8 mondelinge overeenstemming over aankoopbedrag met provincie  
#9 aankoop Peelen voor €20/m2 + €20/ m2 bijdrage verplaatsing  
#10 mondeling akkoord over aankoopbedrag. Zie ook memo Urlings-Stassen dd 07-10-11 (dms10100660)

		hoev.	eenh.	prijs/eenh.	totaal	peiljr.	geïndexeerd	
<b>1.</b>	<b>(Bedrijfs)verplaatsingen / planschade</b>						<b>2007</b>	<b>0</b> #1
<b>2.</b>	<b>Sloopkosten</b>							<b>0</b> #6
<b>3.</b>	<b>Grondwerk &amp; bodemsanering</b>							<b>0</b> #1
3.1	grondwerk na afloop Floriade			ntb			zie post 8.1	#5
<b>4.</b>	<b>Archeologie</b>						<b>1.714.669</b>	
4.1	archeologie + thematische uitwerking archeologie	1,00	pst	2.200.000	2.200.000	2007	2.200.000	
4.2	eenmalige verlaging budget archeologie	1,00	pst	-500.000	-500.000	2009	-485.331	
<b>5.</b>	<b>Nutsvoorzieningen</b>						<b>402.837</b>	
5.1	DWA-riolering 250mm Sint Jansweg	650,00	m1	200	130.000	2007	130.000	
5.2	DWA-rioolaansluiting; vertakking binnen ontwikkelveld	40,00	pst	2.850	114.000	2004	zie post 8.1	#5
5.3	RWA-afvoerleiding; vertakking binnen ontwikkelveld						zie post 8.1	#5
5.4	watervoorziening WML; vertakking binnen ontwikkelveld						zie post 8.1	#5
5.5	electra ; vertakking binnen ontwikkelveld						zie post 8.1	#5
5.6	KPN/CAL; vertakking binnen ontwikkelveld						zie post 8.1	#5
5.7	warmte voor rekening ontwikkelaar afzonderlijke kavels						0	#3
5.8	grondwaterbelasting	1,00	pst	30.000	30.000	2004	31.370	
5.9	voorziening RRP leiding	1,00	pst	50.000	50.000	2004	52.284	
5.10	DWA-riolering 250mm Heierkerkweg	850,00	m1	200	170.000	2007	170.000	
5.11	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	383.654	19.183	2007	19.183	
<b>6.</b>	<b>Infrastructuur</b>						<b>707.699</b>	
6.1	verbreding Sint Jansweg, breed 6,30 m, van asfaltbeton (riolering)	650,00	m1	310	201.500	2007	201.500	
6.2	ontsluiting kavels; vertakking binnen ontwikkelvelden						zie post 8.1	#5
6.3	verbreding Heierkerkweg	850,00	m1	310	263.500	2007	263.500	
6.4	afronding infra Heierkerkweg / St Jansweg	1,00	pst	200.000	200.000	2004	209.136	
6.5	ontsluiting kavels; vertakking binnen ontwikkelveld						zie post 8.1	#5
6.6	aanpassing wegenstructuur			ntb			zie post 8.1	#5
6.7	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	674.136	33.707	2007,3	33.564	
<b>7.</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						-	
7.1	groenvoorzieningen ontwikkelveld						zie post 8.1	#5
7.2	aanpassingen groenvoorzieningen na Floriade			ntb			zie post 8.1	#5
7.3	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	-	0	2006	-	
<b>8.</b>	<b>Terreininrichting</b>						<b>14.429.997</b>	
8.1	post bouw en woonrijp maken ontwikkelvelden	1,00	pst	4.500.000	4.500.000	2007	4.500.000	#5
8.2	bijdrage aan Floriade voor bouw en woonrijp maken	1,00	pst	10.000.000	10.000.000	2009	9.706.617	#2
8.3	aanpassing terreininrichting na Floriade			ntb			zie post 8.1	#5
8.4	onvoorzien over bowrm ontwikkelvelden (5%)	5%	van	4.500.000	225.000	2007	223.379	
<b>9.</b>	<b>Bijdragen</b>						<b>5.952.176</b>	
9.1	bos- en natuurcompensatie, incl verwerving gronden	232.100	m2	5,22	1.211.562	2013	1.108.025	
9.2	bijdrage brug over A73	1,00	pst	2.000.000	2.000.000	2011	1.884.368	#4
9.3	bijdrage GreenPortLane	0,00	pst	913.000	0	2008	-	#7
9.4	acquisitie inspanning	1,00	pst	743.080	743.080	2006	754.226	
9.5	historische kosten	1,00	pst	1.897.647	1.897.647	2006	1.926.112	
9.6	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	5.672.731	283.637	2008	279.445	
<b>10.</b>	<b>Plankosten</b>						<b>8.378.702</b>	
10.1	ontwikkelkosten conform advies Twynstra Gudde	1,00	pst	7.600.000	7.600.000	2006	7.714.000	
10.2	ontwikkelkosten voormalig noordelijk plangebied	1,00	pst	260.206	260.206	2007	260.206	
10.3	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	7.974.206	398.710	2006	404.496	
<b>Totaal kosten bouw- &amp; woonrijp maken exclusief B.T.W.</b>							<b>31.586.080</b>	

## noten

#1 bouwrijp opleveren conform overeenkomst BBV Floriade en regio Venlo (dms 08041493)

#2 post verplaatst van bijdragen naar terrein aangezien deze in de jaarrekening als bouwrijp maken is aangeduid

#3 ontwikkelvelden beschikking niet over een gasleiding

#4 reservering GreenPark, overige kosten worden gedragen door Europese subsidie en bijdrage Floriade

#5 In samenwerking met infrakostendeskundige van gemeente Venlo geraamde kosten voor het bowrm van de ontwikkelvelden na Floriade

#6 sloopkosten in verwervingskosten

#7 bijdrage ingezet tbv compensatie Greenportlane

**TIJDELIJKE EXPLOITATIEKOSTEN**

	hoev.	eenh.	prijs/eenh.	totaal	peiljr.	geïndexeerd	
<b>KOSTEN TIJDELIJKE EXPLOITATIE PER JAAR</b>						<b>-12.220.000</b>	
voortfinanciering Floriade 8 miljoen	1,00	pst	-8.000.000	-8.000.000	2008	-8.000.000	#2
indexering subsidies	1,00	pst	-3.920.000	-3.920.000	2011	-3.920.000	#3
tijdelijk onderhoud ontwikkelvelden	3,00	jaar	-100.000	-300.000	2012	-300.000	#4
<b>OPBRENGSTEN TIJDELIJKE EXPLOITATIE</b>						<b>11.920.000</b>	
huuropbrengst Floriade 2012	0,00	pst	1.621.000	0	nvt	0	#1
voortfinanciering Floriade 8 miljoen retour	1,00	pst	8.000.000	8.000.000	2008	8.000.000	#2
indexering subsidies	1,00	pst	3.920.000	3.920.000	2011	3.920.000	#3
<b>saldo tijdelijke exploitatie</b>						<b>-300.000</b>	

**noten**

#1 huuropbrengst Floriade 2012 wordt volledig teruggeboekt naar gem Venlo conform opgave Green Park (dms 08070954)

#2 voortfinanciering Floriade 3,5 miljoen in 2008, 4,5 miljoen in 2009; retour in 2013

#3 In het 2010 heeft het DB van VGP samen met het bestuurdersoverleg van de Regio Venlo besloten dat ook de berekende indexering van de subsidies ad. €3,92 miljoen wordt voorgefinancierd door VGP.

#4 geraamde onderhoudskosten voor eerste drie jaar na Floriade.



**OPBRENGSTEN****BEDRIJFSKAVELS**

	m2 kavel	€/ m2 bvo	€ totaal	peiljaar	geïndexeerd 2007
Enexis	12.000	140	1.680.000	2009	1.599.048
Overige bedrijfskavels	233.000	145	33.785.000	2009	32.157.049
<b>Totaal bedrijfskavels</b>	<b>245.000</b>				<b>33.756.098</b>

#1

**UTILITEITSBOUW**

	m2 bvo	€/ m2 bvo	€ totaal	peiljaar	geïndexeerd 2007
Innovatoren	5.000	200	1.000.000	2010	956.317
Innovatoren pionierskorting	5.000	-50	-250.000	2010	-239.079
Villa Flora (excl. aanvullende m2 na Floriade)	10.000	200	2.000.000	2010	1.912.634
Villa Flora pionierskorting	10.000	-46	-464.098	2010	-443.825
Boerderij	1	500.000	500.000	2014	450.513
Overige kantoorontwikkelingen	105.000	200	21.000.000	2013	19.205.386
<b>Totaal utiliteitsbouw</b>	<b>120.000</b>				<b>21.841.946</b>

#1

**OVERIGE OPBRENGSTEN**

	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenh.	peiljaar	geïndexeerd 2007
subsidie voor workshop "cradle to cradle"	1,00	pst	189.371	2007	187.047
overige opbrengsten					712.354
<b>Totaal overige opbrengsten</b>					<b>899.401</b>

#2

#3

**noten**

#1 laadvermogen cnf aangepaste plantekening Coenen dd 12-04-2011

#2 subsidie voor workshop "cradle to cradle" conform opgave Green Park (dms 08070953)

#3 overige opbrengsten conform jaarrekeningen

**JAARSCHIJJEN**

periode jaar	0 2007	1 2008	2 2009	3 2010	4 2011	5 2012	6 2013	7 2014	8 2015
	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag

**VERWERVINGEN**

totaal verwervingen nominaal	17.066.302	100%	67%	11.444.969	9%	1.617.333	11%	1.883.241	4%	712.724	8%	1.408.035	0	0	0	0
kostenstijging verwervingen	0,0%	-														
<b>totaal verwervingen geïndexeerd</b>	<b>17.066.302</b>			<b>11.444.969</b>		<b>1.617.333</b>		<b>1.883.241</b>		<b>712.724</b>		<b>1.408.035</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**EXPLOITATIE**

kosten exploitatie nominaal	-12.220.000	100%	0	19%	-2.321.635	54%	-6.654.658	0	19%	-2.343.707	0	2%	-300.000	2%	-300.000	2%	-300.000
kostenstijging	0,0%	0															
<b>totaal kosten exploitatie</b>	<b>-12.220.000</b>		<b>0</b>		<b>-2.321.635</b>		<b>-6.654.658</b>	<b>0</b>		<b>-2.343.707</b>	<b>0</b>		<b>-300.000</b>		<b>-300.000</b>		<b>-300.000</b>
opbrengsten exploitatie nominaal	11.920.000	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	11.920.000	0	0	0	0	
opbrengstenstijging	0,0%	0															
<b>totaal opbrengsten exploitatie</b>	<b>11.920.000</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>11.920.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>saldo exploitatie geïndexeerd</b>	<b>-300.000</b>		<b>0</b>		<b>-2.321.635</b>		<b>-6.654.658</b>	<b>0</b>		<b>-2.343.707</b>	<b>0</b>		<b>11.620.000</b>		<b>-300.000</b>		<b>-300.000</b>

**BOUW & WOONRIJP MAKEN**

(Bedrijfs)verplaatsingen / planschade	-	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Sloopkosten	-	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Grondwerk & bodemsanering	-	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Archeologie	1.714.669	100%	31%	537.158	33%	582.304	10%	183.126	1%	20.453	24%	431.444	0	0	0	0				
Nutsvoorzieningen	402.837	100%	0	0	0	0	85%	356.502	15%	65.707	0	0	0	0	0	0				
Infrastructuur	707.699	100%	0	0	0	0	51%	379.478	20%	150.225	29%	218.967	0	0	0	0				
Groenvoorzieningen	-	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Terreinrichting	14.429.997	100%	5%	692.775	16%	2.374.730	13%	1.917.027	12%	1.767.717	18%	2.756.785	8%	1.243.616	8%	1.262.271	8%	1.281.205	8%	1.300.423
Bijdragen	5.952.176	100%	0%	23.337	0	0	11%	683.135	37%	2.352.650	30%	1.923.655	21%	1.392.241	0	0	0	0		
Plankosten	8.378.702	100%	25%	2.112.490	15%	1.262.542	18%	1.571.865	9%	824.793	12%	1.064.773	7%	623.159	3%	274.849	3%	273.450	1%	70.789
<b>totaal kosten nominaal</b>	<b>31.586.080</b>																			
kostenstijging	1,5%	1.798.235																		
<b>totaal kosten geïndexeerd</b>	<b>33.384.315</b>		<b>3.365.760</b>		<b>4.219.576</b>		<b>3.672.018</b>		<b>4.032.078</b>		<b>6.821.584</b>		<b>4.009.397</b>		<b>2.929.360</b>		<b>1.554.655</b>		<b>1.371.212</b>	

**OPBRENGSTEN**

Enexis	1.599.048	100%	0	0	0	0	0	100%	1.765.050	0	0	0	0	0	0	0	
Overige bedrijfskavels	32.157.049	100%	0	0	0	0	0	0	0	10%	3.884.617	15%	5.574.425	13%	4.897.530	0	
Innovatoren	956.317	100%	0	0	0	0	100%	1.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Innovatoren pionierskorting	-239.079	100%	0	0	0	0	100%	-250.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Villa Flora (excl. aanvullende m2 na Floriade)	1.912.634	100%	0	0	0	0	100%	2.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Villa Flora pionierskorting	-443.825	100%	0	0	0	0	100%	-464.098	0	0	0	0	0	0	0	0	
Boerderij	450.513	100%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	100%	500.000	0	0	0	
Overige kantoorontwikkelingen	19.205.386	100%	0	0	0	0	0	0	0	8%	1.633.333	12%	2.605.167	10%	2.163.473	0	
overige inkomsten en verrekeningen	899.401	100%	21%	189.371	0%	0	107%	959.174	-28%	-249.144	0	0	0	0	0	0	
<b>totaal opbrengst nominaal</b>	<b>56.497.445</b>																
opbrengststijgingen	2,5%	12.760.094															
<b>totaal opbrengst geïndexeerd</b>	<b>69.257.539</b>		<b>189.371</b>		<b>0</b>		<b>959.174</b>		<b>2.036.758</b>		<b>1.765.050</b>		<b>5.517.950</b>		<b>8.679.591</b>		<b>7.061.003</b>

**FINANCIERINGSBEHOEFTE & RENTELASTEN**

Beginsaldo periode		0		-15.692.913		-24.679.053		-36.849.449		-40.644.814		-51.480.293		-57.896.515		-45.973.575		-41.063.888
geïndexeerde mutatie per periode		-14.621.358		-8.158.544		-11.250.743		-2.708.044		-8.808.276		-4.009.397		14.208.590		6.824.937		5.389.791
<b>rente debet en credit</b>	4,5%	<b>-21.231.864</b>		<b>-1.071.555</b>		<b>-827.596</b>		<b>-919.653</b>		<b>-1.087.321</b>		<b>-2.027.203</b>		<b>-2.406.825</b>		<b>-2.285.650</b>		<b>-1.915.250</b>
eindsaldo		-15.692.913		-24.679.053		-36.849.449		-40.644.814		-51.480.293		-57.896.515		-45.973.575		-41.063.888		-37.400.702
huidig waarde obv discontering	5,0%	-1.188.883		0		0		0		0		0		0		0		0

**PLANSALDO**

totaal kosten nominaal	60.872.382
totaal opbrengsten nominaal	68.417.445
<b>resultaat nominaal</b>	<b>7.545.063</b>
totaal opbrengstenstijging	12.760.094
totaal kostenstijging	-1.798.235
totaal rente debet en credit	-21.231.864
<b>totaal tijdgebonden kosten</b>	<b>-10.270.005</b>
resultaat nominaal	7.545.063
totaal tijdgebonden kosten	-10.270.005
<b>resultaat op eindwaarde</b>	<b>-2.724.942</b>

**JAARSCHIJJEN**

periode jaar	9 2016	10 2017	11 2018	12 2019	13 2020	14 2021	15 2022	16 2023	17 2024
	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag	% bedrag

**VERWERVINGEN**

totaal verwervingen nominaal	17.066.302	0	0	0	0	0	0	0	0
kostenstijging verwervingen	0,0%	-							
<b>totaal verwervingen geïndexeerd</b>	<b>17.066.302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**EXPLOITATIE**

kosten exploitatie nominaal	-12.220.000	0	0	0	0	0	0	0	0
kostenstijging	0,0%	0							
<b>totaal kosten exploitatie</b>	<b>-12.220.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
opbrengsten exploitatie nominaal	11.920.000	0	0	0	0	0	0	0	0
opbrengstenstijging	0,0%	0							
<b>totaal opbrengsten exploitatie</b>	<b>11.920.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>saldo exploitatie geïndexeerd</b>	<b>-300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BOUW & WOONRIJP MAKEN**

(Bedrijfs)verplaatsingen / planschade	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Sloopkosten	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Grondwerk & bodemsanering	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Archeologie	1.714.669	0	0	0	0	0	0	0	0
Nutsvoorzieningen	402.837	0	0	0	0	0	0	0	0
Infrastructuur	707.699	0	0	0	0	0	0	0	0
Groenvoorzieningen	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreininrichting	14.429.997	4%	721.828	0	0	0	0	0	0
Bijdragen	5.952.176	0	0	0	0	0	0	0	0
Plankosten	8.378.702	1%	71.851	1%	72.929	1%	74.023	1%	75.133
<b>totaal kosten nominaal</b>	<b>31.586.080</b>								
kostenstijging	1,5%	1.798.235							
<b>totaal kosten geïndexeerd</b>	<b>33.384.315</b>	<b>793.679</b>	<b>72.929</b>	<b>74.023</b>	<b>75.133</b>	<b>76.260</b>	<b>77.404</b>	<b>78.565</b>	<b>79.743</b>

**OPBRENGSTEN**

Enexis	1.599.048	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfskavels	32.157.049	10%	4.183.307	10%	4.287.890	10%	4.395.087	10%	4.504.964
Innovatoren	956.317	0	0	0	0	0	0	0	0
Innovatoren pionierskorting	-239.079	0	0	0	0	0	0	0	0
Villa Flora (excl. aanvullende m2 na Floriade)	1.912.634	0	0	0	0	0	0	0	0
Villa Flora pionierskorting	-443.825	0	0	0	0	0	0	0	0
Boerderij	450.513	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kantoorontwikkelingen	19.205.386	8%	1.707.941	8%	1.733.560	8%	1.759.564	8%	1.785.957
overige inkomsten en verrekeningen	899.401	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>totaal opbrengst nominaal</b>	<b>56.497.445</b>								
opbrengststijgingen	2,5%	12.760.094							
<b>totaal opbrengst geïndexeerd</b>	<b>69.257.539</b>	<b>5.891.248</b>	<b>6.021.450</b>	<b>6.154.651</b>	<b>6.290.922</b>	<b>6.430.335</b>	<b>6.572.966</b>	<b>1.867.537</b>	<b>1.895.550</b>

**FINANCIERINGSBEHOEFTE & RENTELASTEN**

Beginsaldo periode		-37.400.702	-33.871.469	-29.313.321	-24.414.978	-19.158.009	-13.523.077	-7.489.904	-5.997.725	-4.410.961
geïndexeerde mutatie per periode		5.097.569	5.948.522	6.080.628	6.215.789	6.354.075	6.495.562	1.788.972	1.815.807	1.843.044
<b>rente debet en credit</b>	4,5%	<b>-21.231.864</b>	<b>-1.568.336</b>	<b>-1.390.374</b>	<b>-1.182.285</b>	<b>-958.819</b>	<b>-719.144</b>	<b>-462.388</b>	<b>-296.794</b>	<b>-229.042</b>
eindsaldo		-33.871.469	-29.313.321	-24.414.978	-19.158.009	-13.523.077	-7.489.904	-5.997.725	-4.410.961	-2.724.942
huidig waarde obv discontering	5,0%	<b>-1.188.883</b>	0	0	0	0	0	0	0	-1.188.883

**PLANSALDO**

totaal kosten nominaal	60.872.382
totaal opbrengsten nominaal	68.417.445
<b>resultaat nominaal</b>	<b>7.545.063</b>
totaal opbrengstenstijging	12.760.094
totaal kostenstijging	-1.798.235
totaal rente debet en credit	-21.231.864
<b>totaal tijdgebonden kosten</b>	<b>-10.270.005</b>
resultaat nominaal	7.545.063
totaal tijdgebonden kosten	-10.270.005
<b>resultaat op eindwaarde</b>	<b>-2.724.942</b>