



**Bedrijvenschap Businesspark Venlo**  
**(Venlo GreenPark)**  
**Begroting 2012**  
**juni 2011**

## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Beleidsbegroting</b>	<b>4</b>
2.1 Programmaplan	4
2.1.1. Doelstelling	4
2.1.2. Wat willen we bereiken?	5
2.1.3. Wat doen we ervoor?	6
2.1.4. Wat mag het kosten?	7
2.2 Paragrafen	8
2.2.1. Weerstandsvermogen	8
2.2.2. Financiering	8
2.2.3. Bedrijfsvoering	9
2.2.4. Grondbeleid	11
2.2.5. Rechtmatigheid	12
2.2.6. Risico's	12
<b>3. Begroting</b>	<b>13</b>
3.1 Programmabegroting	13
3.2 Toelichting	13
3.2.1. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
3.2.2. Grondslagen voor het opstellen van de begroting	13
3.2.3. Programma grondexploitatie	14
3.2.4. Financiële positie	16

## 1 Inleiding

De raden en de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Venlo, Venray, Peel en Maas (voorheen gemeente 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 bedrijfenschap 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 Venlo 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, samen met de Floriade, de Regio Venlo nieuwe kansen. Ze bieden 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.

Bij de herziening van de grondexploitatie 2009 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. Ook in 2011 is de grondexploitatie herzien en bijgesteld met de laatste gegevens van grondverwerving, gronduitgifte en de reeds gerealiseerde infrastructurele werken. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar deze grondexploitatie en bijbehorende toelichting. De grondexploitatie van Venlo GreenPark heeft een directe 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.

Het begrotingsjaar 2012 is het jaar van de opening van de Floriade 2012. Dit betekent dat de grootschalige werkzaamheden voor de aanleg van het basispark en de bereikbaarheid van de Floriade in maart 2012 gereed moeten zijn.

Dit betekent tevens dat in het jaar 2012 de aandacht van Venlo GreenPark voor het overgrote gedeelte gericht is op marketing en acquisitie. Venlo GreenPark wordt dan tijdens de internationale belangstelling voor de Floriade gepresenteerd aan bedrijven en instellingen die zich na de Floriade kunnen vestigen op dit Businesspark.

Na afloop van de Floriade wordt gestart met de ontmanteling van die Floriadeonderdelen die geen deel uitmaken van de herbestemming van Venlo GreenPark zodat het gebied zo snel mogelijk weer beschikbaar is voor het vestigen van nieuwe bedrijven.

## 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, Peel en Maas 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 <sup>2</sup> 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 Venlo 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 Venlo GreenPark bestaat uit het bieden van een ideale werkomgeving, het realiseren van ruimtelijke kwaliteit met een duurzame inrichting en gebruik.

Het plangebied Venlo GreenPark bestaat uit drie deelgebieden, binnen deze deelgebieden wordt de acquisitie afgestemd op specifieke doelgroepen. Deze deelgebieden zijn:

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 foodprints en tussen de gebouwen wordt geparkeerd, zodat de geparkeerde auto's aan het zicht zijn onttrokken. Voor de uitwerking hiervan is parkeerbeleid ontwikkeld. De belangrijkste doelgroepen voor dit deelgebied

zijn kantoren, instellingen en bedrijven die een hoog kennis en kwaliteitsniveau zoeken. Vooral kennisintensieve bedrijven in de agrofood sector en de logistiek. Als eerste concrete invulling van dit ambitieniveau zijn twee ambitieuze gebouwen gerealiseerd, de Innovatoren als poortgebouw voor de Floriade en Venlo GreenPark en de Villa Flora. De Innovatoren met kantoren en atrium wordt het centrale hart van de Agrofood campus.

2. Het tussengebied waarin afhankelijk van de vraag kan worden ontwikkeld aansluitend aan het werklandschap of meer traditioneel verkaveld.

Dit geldt vooral voor de gebieden tussen de campus en de Heierkerkweg. Daar waar traditioneel wordt verkaveld wordt ook gekozen voor traditioneel parkeerbeleid. In deze deelgebieden kan traditioneel worden verkaveld. Hier wordt ruimte geboden aan eveneens kennisintensieve bedrijven die zich willen vestigen op een meer traditionele kavel. Indien tijdens de uitgifteperiode blijkt dat de markt vraagt om meer ruimte binnen de ontwikkelingen van deelgebied 1 is aanpassing van het plan binnen de huidige infrastructuur nog mogelijk.

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. In dit deelgebied aan de Heierkerkweg wordt het nieuwe regiokantoor van Enexis gerealiseerd. Enexis streeft er naar om dit kantoor tijdens de Floriade in gebruik te nemen. De activiteiten van Venlo GreenPark zijn in 2012 vooral gericht op marketing en acquisitie voor het in de markt zetten van bovengenoemde deelgebieden.

#### De synergie tussen Venlo 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 Venlo 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 Venlo GreenPark. De parkaanleg voor de Floriade blijft de groene omgeving van Venlo GreenPark met stedelijk groen en een hoge ecologische waarde. De infrastructuur voor de Floriade is grotendeels tevens de blijvende ontsluiting voor Venlo GreenPark. De noodzakelijke permanente gebouwen voor de Floriade zijn duurzame bedrijfsgebouwen. Bruikbare gebouwen van inzendingen voor de Floriade worden daar waar mogelijk en wenselijk omgezet in bedrijfsgebouwen voor Venlo GreenPark na de Floriade. Ook de facilitaire voorzieningen, sport en speelruimten, kunst en cultuur worden zoveel mogelijk hergebruikt als extra kwaliteiten van Venlo GreenPark na de Floriade.

Bij het opstellen en uitvoeren van het ontmantelingsplan voor de Floriade wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met behoud van deze kwaliteiten.

Venlo GreenPark maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling van Klavertje 4. Voor deze gebiedsontwikkeling is een regionale ontwikkelingsmij. opgericht (DCGV). Het DB van Venlo GreenPark heeft besloten om op zo veel mogelijk onderdelen de samenwerking aan te gaan met DCGV. Tevens wordt onderzocht op welke termijn en op welke wijze de grondexploitatie van Venlo GreenPark kan worden ondergebracht in de gebiedsontwikkeling K4 bij (DCGV).

### **2.1.3 Wat doen we er voor?**

#### **Overdracht gronden door de gemeente Venlo**

De gronden voor het bedrijfsvan zijn verworven door de gemeente Venlo en blijven juridisch eigendom van deze gemeente. GreenPark ontwikkelt het bedrijventerrein 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 volledig bij de gemeente Venlo. De kosten voor het onderhoud van de toekomstige openbare wegen is tot en met de Floriade in 2012 voor rekening van de Floriade BV. Na de Floriade zijn deze kosten voor rekening van de gemeente Venlo.

#### **Grondverwerving**

Alle voor de benodigde gronden zijn inmiddels, mede in het belang van de Floriade, verworven.

#### **Gronduitgifte:**

Thans heeft de gronduitgifte van drie bouwkavels concreet plaatsgevonden waarvan twee op basis van uit te geven meters bvo (Innovatoren en Villa Flora) en een als regulier bedrijventerrein (Enexis). In 2012 wordt ingezet op acquisitie, in dit Floriadejaar kan geen grond worden uitgegeven.

#### **Planologische procedures**

Voor het gebied ten noorden van de Heierkerkweg wordt in 2012 het bestemmingsplan herzien. Dit is noodzakelijk vanwege de gewijzigde situatie door de aanleg van de Greenportlane.

#### **Bouwrijp maken.**

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. Het gebied ten noorden van de Heierkerkweg wordt na de ontmanteling van de Floriade bouwrijp gemaakt. Naar verwachting starten deze werkzaamheden in 2013

#### **Brugcorridor.**

De brugcorridor is in december 2011 gereed. In 2012 zijn hiervoor geen werkzaamheden c.q. kosten voorzien voor dit onderdeel.

#### **Cultuurhistorie en Archeologie.**

Voor de thematische uitwerking van cultuurhistorie en archeologie binnen Floriade en Venlo GreenPark is een projectopdracht opgesteld welke in januari 2010 is voorgelegd aan het dagelijks bestuur van Venlo 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 Venlo 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 geplande investeringen vinden voor het overgrote gedeelte plaats in 2011 met een mogelijke uitloop naar 2012.

### **Bijdragen**

Doordat de Floriade wordt gehouden op het toekomstige Venlo GreenPark is er voor de Floriade een synergievoordeel toegekend van €10 miljoen. Dit voordeel is berekend op basis van de door Arcadis opgestelde begroting voor de Floriade in de bidboekfase. 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 Venlo GreenPark over te dragen. Het overgrote gedeelte van deze bijdrage is voldaan in 2011. Het nog resterende bedrag wordt doorgeschoven naar 2012.

### **Marketing en acquisitie**

In 2011 is het marketing en acquisitieplan geactualiseerd, in 2012 wordt vol ingezet op het in de markt zetten van Venlo GreenPark na de Floriade. Hiervoor worden de benodigde middelen opgenomen in de begroting.

### **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 in de gebiedsontwikkeling. De concrete uitwerking wordt onderdeel van het toekomstige parkmanagement van Klavertje 4.

### **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 grondexploitatie 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 Venlo GreenPark het aanbestedingsbeleid van de gemeente Venlo volgen.

### 2.1.4. Wat mag het kosten?

	<b>Begroting 2011</b>	<b>Begroting 2012</b>
Baten	12.600.529	6.416.222
Lasten	12.600.529	6.416.222
Saldo	<b>000</b>	<b>000</b>

## 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
5. Rechtmatigheid
6. Risico's

Daarnaast is een afzonderlijke paragraaf rechtmatigheid opgenomen.

### 2.2.1. Weerstandsvermogen

#### **Kansen en bedreigingen:**

Venlo GreenPark ontwikkelt zich gedeeltelijk 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 (onderdeel van de Agrofood 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 behoefte en is op dit moment nog weinig concreet aanbod. Echter deze gronden kunnen eerst na de Floriade worden uitgegeven. Het hoge ambitieniveau van een gedeelte van de gebiedsontwikkeling met te ontwikkelen meters bvo aan kantoren, onderzoek en productontwikkeling 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. Immers alle kosten zijn gemaakt voor het faciliteren van de Floriade terwijl de inkomsten in een lange periode vooruit worden geschoven. Dit betekent hoge rentekosten die drukken op de grondprijs.

Calamiteiten zijn voor rekening van de deelnemende gemeenten. Hiermee is rekening gehouden met



een post onvoorzien in de begroting. Voor een concreet overzicht van de risico's wordt verwezen naar de risicoparagraaf van de grondexploitatie.

### **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, Peel en Maas, 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 bedrijfenschap legt zich toe op het overall projectmanagement van het primaire proces en financieel management. Daarnaast wil het bedrijfenschap een actief

acquisitiebeleid voeren. Venlo GreenPark voorziet in ruimte voor kantoren onderzoekfaciliteiten voor productontwikkeling en hoogwaardige 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 bedrijfenschap kan gebruik maken van diverse adviesfuncties (als communicatie) en uitvoerende functies bij de betrokken partijen.

Het DB van Venlo GreenPark heeft in het verleden besloten na de Floriade 2012 te starten met het onderzoek om Venlo GreenPark te integreren in de gebiedsontwikkeling van K4. De samenwerking met de werkorganisatie van Klavertje 4 wordt in 2012 verder geoptimaliseerd. Dit geldt vooral voor acquisitie, gronduitgifte beleid, parkmanagement, duurzame ontwikkeling (energie en water) en parkeerbeleid en beheer.

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

<b>Functie / Taken in FTE's</b>	<b>fte</b>
Directeur	1,0
Secretaris	0,2
Controller	0,2
Projectleider	0,2
Projectbegeleider	0,3
Financieel administratieve ondersteuning	0,3
Communicatie en acquisitie	1,0
Secretariaat	0,8
<b>Totaal taken</b>	<b>4,0</b>

Planeconomie en contractmanagement private partijen vindt plaats op basis van inhuur. Verder kan Venlo GreenPark gebruik maken van diverse adviesfuncties en uitvoerende functies ten behoeve van (de sturing van) het primaire proces bij de deelnemende gemeenten.

### **Detachering**

Als gevolg van 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.

### **2.2.3.3. 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 wordt 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 vast. Tevens vormt de jaarrekening de basis voor de herziening van de grondexploitaties.

Met betrekking tot de administratievoering en de automatisering maakt het bedrijfenschap 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 bedrijfenschap. Ook het gehele betalingsverkeer loopt via een aparte omgeving binnen de organisatie van de gemeente.

#### **2.2.4. Grondbeleid**

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden, voor de beschrijving van deze deelgebieden wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 2. De acquisitie wordt op de hieromschreven doelgroepen afgestemd. De laatste grondaankopen zijn in 2011 afgerond.

De definitieve vorm van gebiedsontwikkeling en uitgifte is mede afhankelijk van mogelijke samenwerking tussen private en publieke partijen. Het toekomstige beheer in parkmanagement wordt afgestemd met de gebiedsontwikkeling K4. Om de mogelijkheid open te houden om via het acquisitiebeleid ook erfpacht te kunnen aanbieden wordt de definitieve ontwikkelingsvorm nog open gehouden.

#### **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 bedrijfenschap. In het kader van de beheersing van het rechtmatig handelen heeft het bestuur van het Venlo GreenPark 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 bedrijfenschap 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 van de grondexploitatie in 2010 is vastgelegd wat het ambitieniveau is van Venlo GreenPark. De geraamde ontwikkelingskosten en de geraamde grondopbrengsten zijn hierop afgestemd. Bij de herziening van de grondexploitatie 2011 is vastgehouden aan deze uitgangspunten, evenwel het tempo van gronduitgifte na de Floriade is naar beneden bijgesteld.

De gevoeligheidsanalyse behorende bij de Grex 2011 geeft aan dat vooral de toekomstige gronduitgifte en het beoogde afzettempo het grootste risico vormen voor de grondexploitatie van het Floriade gedeelte van Venlo 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 2011.

### 3. Begroting

Tot en met 2006 zijn alle werkzaamheden met betrekking tot de ontwikkeling van Venlo 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 bedrijfvenschap. De aanleg van het bedrijvenpark en de exploitatie daarvan komt vanaf 2007 voor rekening en risico van het bedrijfvenschap.

#### 3.1. Programmabegroting

Omschrijving programma	Raming begrotingsjaar 2011			Raming begrotingsjaar 2012		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Grondexploitatie	12.600.529	12.600.529	000	6.419.222	6.419.222	000
<b>Totaal programma</b>	12.600.529	12.600.529	<b>000</b>	6.419.222	6.419.222	<b>000</b>

#### 3.2. Toelichting

##### 3.2.3. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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.

##### 3.2.4. 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.

##### 3.2.5. Programma Grondexploitatie

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

Begroting 2012 Venlo GreenPark

<b>LASTEN</b>	<b>Exploitatie Opzet</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Grondverwerving</b>	<b>17.066.302</b>	<b>1.408.035</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bouw – en woonrijp maken</b>				
B&W Sloopkosten	0	0	0	0
B&W Archeologie	1.754.485	431.444	0	0
B&W Nutsvoorzieningen	422.209	65.707	0	0
B&W Infrastructuur	748.670	150.225	218.967	0
B&W Terreininrichting	15.318.375	2.756.785	1.243.616	1.262.271
B&W Bijdragen	6.3175.018	2.352.650	1.923.655	1.392.241
B&W Plankosten	8.765.558	1.064.773	623.159	274.849
<b>Totaal bouw-en woonrijp maken</b>	<b>33.384.315</b>	<b>6.821.584</b>	<b>4.009.397</b>	<b>2.929.360</b>
<b>Exploitatie/ Overige kosten</b>	<b>.300.000</b>	<b>2.343.707</b>	<b>0</b>	<b>-/11.620.000</b>
<b>Rente</b>	<b>21.231.864</b>	<b>2.027.203</b>	<b>2.406.825</b>	<b>2285.650</b>
<b>Totale Lasten</b>	<b>71.982.481</b>	<b>12.600.529</b>	<b>6.416.222</b>	<b>-/-6.404.990</b>
<b>BATEN</b>	<b>Exploitatie opzet</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Enexis	1.765.050	1.765.050		
Bedrijfskavels	41.078.436		0	3.884.617
BVO Kantoren	22.728.750	0	0	1.633.333
Innovatoren/ Villa Flora / Boerderij	2.785.902			
Overige inkomsten en verrekeningen	899.401	0	0	0
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>69.257.539</b>	<b>1.765.050</b>	<b>0</b>	<b>5.517.950</b>
<b>Toe- / afname boekwaarde</b>	<b>2.724.942</b>	<b>10.835.479</b>	<b>6.416.222</b>	<b>-11.922.940</b>
<b>Totale baten</b>	<b>71.982.481</b>	<b>12.600.529</b>	<b>6.416.222</b>	<b>-/-6.404.990</b>

### **3.2.6. Financiële positie**

De activiteiten van Venlo 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 financiële positie van Venlo GreenPark is in grote mate mede bepaald door de noodzakelijke voorinvesteringen gedaan voor de Floriade

De verwachte financiële positie wordt in de exploitatieopzet van te ontwikkelen terreinen in beeld gebracht. De exploitatieopzet herziening 2011 (tot 2024) sluit met een negatief saldo van ca. € 2.724.942 in 2024 (contante waarde is €1.400.000).

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.