

Nota Grondbedrijf en Vastgoed 2020



Gemeente Venlo
Team Grondbedrijf en Vastgoed
Stellers: Senden/Vallen/vd Ligt
September 2019

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding.....	3
2. Externe ontwikkelingen.....	4
3. Hoofdlijn grond- en vastgoedbeleid.....	6
4. Relevante kaders.....	8
5. Actualiteiten Grondbedrijf en Vastgoed.....	13
6. Risicomanagement.....	22
7. Tot slot.....	28

1. Inleiding

De jaarlijkse Nota Grondbedrijf en Vastgoed is een product uit de planning- en control-cyclus van de gemeente Venlo.

Deze nota wordt jaarlijks in november aan de raad ter vaststelling voorgelegd. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt beschreven hoe het grond- en vastgoedbeleid bijdraagt aan de realisering van de zes raadsprogramma's i.c. de daarin beoogde maatschappelijke doelstellingen. In de hoofdstukken 4 t/m 6 zijn de relevante kaders, actualiteiten en financiële risico's opgenomen.

In de lijn van het coalitieakkoord "Samen Venlo Veranderen 2018-2022" wordt ingezet op het intensiveren van de verkoop van (landbouw-)gronden en overtollig vastgoed van het Grondbedrijf. De laatste jaren is deze portefeuille door onder andere verkoop en sloop al substantieel afgeslankt. Voor onze gebouwen worden in 2020 nieuwe meerjarige onderhoudsplannen 2020-2025 opgesteld. Hierin zullen duurzaamheidsmaatregelen zoveel mogelijk worden verwerkt zodat gesproken wordt over duurzame meerjarige onderhoudsplannen.

Ondanks het handelsconflict tussen Verenigde Staten en China, de dreiging van de Brexit en de stagnerende economische groei in Engeland en Duitsland groeit de Nederlandse economie. Ook de gemeente Venlo profiteert daar van. De vraag naar grond en vastgoed zet door.

Ook de woningmarkt is aangetrokken. Regionaal is afgesproken om een terughoudend beleid bij nieuwe woningbouwplannen te voeren. Binnen deze regionale afspraken is er wel ruimte voor kleinschalige en kwalitatief goede initiatieven zoals levensbestendige woningen.

De uitspraak van 29 mei 2019 van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof zet mogelijk een rem op uiteenlopende ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij grondexploitaties wordt de inzet gericht op vooral passief (faciliterend) grondbeleid teneinde de financiële risico's voor de gemeente Venlo te minimaliseren. Alleen bij een groot maatschappelijk belang kan sprake zijn van actief grondbeleid en wellicht een strategische aankoop.

De provincie Limburg heeft een verdiepingsonderzoek (juni 2019) naar o.a. het Grond- en Vastgoedbeleid uitgevoerd. Geconstateerd werd dat het grondbeleid, zoals neergelegd in de Nota Grondbedrijf en Vastgoed 2019, op strategisch, tactisch en operationeel niveau goed scoort en dat het risicomanagement van de grondexploitaties goed was georganiseerd.

2. Externe ontwikkelingen

2.1 Algemene ontwikkelingen

De Omgevingswet treedt volgens planning in werking per 1 januari 2021 en zal voor het grondbeleid een aantal belangrijke wijzigingen doorvoeren. Op het moment van het schrijven van deze Nota staat voor het grondbeleid belangrijke nieuwe wetgeving in de pijpers: de Aanvullingswet en -besluit Grondeigendom zullen uiteindelijk in 2021 onderdeel gaan uitmaken van de Omgevingswet en de nieuwe regels rond kostenverhaal, een nieuwe onteigeningsprocedure en weer aangepaste regels rond het voorkeursrecht gaan regelen. De impact voor Venlo zal in de loop van het resterende wetgevingstraject nog zijn definitieve beslag moeten krijgen. In de Nota van volgend jaar zullen wij hierop uitgebreider terug komen.

2.2 Economische en demografische ontwikkelingen

Het economisch herstel heeft de afgelopen periode verder doorgezet. Het bedrijfsleven vraagt meer personeel en het aantal werkzoekenden is fors gedaald. Er is vanuit de markt en overheden veel geld beschikbaar voor vastgoedinvesteringen, productontwikkeling en innovatie. Niet alleen in de regio Amsterdam-Utrecht, maar ook in Venlo is het herstel zichtbaar. De uitgifte van grote bedrijfskavels in Greenport Venlo (Noordwesthoek) spreekt voor zich. Ook voor overtollig gemeentelijk vastgoed is meer belangstelling en er zijn dit jaar diverse panden verkocht.

De omvang en samenstelling van de bevolking gaat veranderen. De verwachting is dat de bevolkingsomvang van Venlo tot 2030 toeneemt met ca. 3000 inwoners en vanaf 2035 langzaam gaat dalen (bron: Venlo in cijfers). Voor huisvesting is ook belangrijk de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De verwachting is dat het aantal huishoudens in de periode 2019-2035 toeneemt van 48.000 tot 51.000. Daarna treedt een geleidelijke daling in tot 48.300 in 2050 (bron: Venlo in cijfers). Verder is relevant dat de gemiddeld leeftijd van onze inwoners de laatste 10 jaar is toegenomen van gemiddeld 41 naar ruim 43 jaar. De groei van het aantal ouderen zorgt voor andere wensen en vragen ten aanzien van wonen, zorg en winkelen. Een stad met een regionale functie en stevige ambities, zoals Venlo, is voor haar verdere ontwikkeling afhankelijk van het kunnen bieden van een kwalitatief hoogwaardig en divers aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Nu gemaakte ruimtelijke keuzes hebben een positief effect op de toekomstige aantrekkelijkheid van de stad Venlo.

2.3. Sectorale ontwikkelingen

2.3.1 Wonen

Met het oog op de demografische ontwikkeling zal de aandacht verschuiven naar het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Zaak is nu om ervoor te zorgen dat de woningmarkt in balans komt en blijft. Dat wil zeggen dat de overcapaciteit aan woningbouwplannen verder aangepakt wordt.

Enerzijds om overaanbod te voorkomen (overaanbod aan nieuwbouw krijgt zijn weerslag op de bestaande voorraad). Dit betekent dat meer grip dient te komen op de zogenaamde “verborgen voorraad”, zoals (boven grote) commerciële panden waar het gebruik voor wonen reeds is toegestaan. Om dit te reguleren wordt gewerkt aan een Parapluplan Wonen.

Anderzijds sluit de huidige plancapaciteit onvoldoende aan op de kwalitatieve woningbehoefte. In de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg is afgesproken om in 2020 40% van de overcapaciteit aan woningbouwplannen te schrappen. Op basis van het regionaal afwegingskader woningbouwplannen is een lokaal afwegingskader vastgesteld. Met dit instrument is de planvoorraad herijkt en op basis hiervan worden nieuwe initiatieven

gewogen. Indien zich de mogelijkheid voordoet om plancapaciteit, die kwalitatief onvoldoende is, te schrappen worden de mogelijke financiële en juridische gevolgen bij de integrale afweging en bestuurlijke besluitvorming betrokken. Eventueel te schrappen woningbouwlocaties hebben naast mogelijke financiële gevolgen in de contractsfeer, lagere inkomsten (uit grondverkoop) als lagere uitgaven (bouwrijp maken, plankosten e.d.) tot gevolg. De trend is dat de woningmarkt in Nederland aantrekt. Het gaat dan vooral om het aantrekken van een kwalitatief andere vraag dan geboden wordt in de huidige bestaande woning- en planvoorraad. Denk hierbij aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Gezien de vergrijzing is de verwachting dat er een toenemende behoefte is aan dit soort woningen. Binnen de regionale afspraken is er ruimte voor kleinschalige kwalitatief goede initiatieven. De uitspraak van 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof zet mogelijk een rem op uiteenlopende ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3.2 Detailhandel

Naar verwachting zal als gevolg van de demografische en technologische ontwikkelingen het winkellandschap de komende jaren verder veranderen. Bovendien veranderen de verwachtingen en het koopgedrag van de consument. De consument koopt meer online en de binnenstad wordt 'place to be' in plaats van 'place to buy'. In de binnenstad van de toekomst worden functies als wonen, werken, ontmoeten en plezier hebben steeds belangrijker. Dit vraagt om vernieuwende concepten. De gaande ontwikkeling van stadsdeelcentra naar boodschappencentra zet door.

De verwachte wijzigingen kunnen vragen om een actieve houding van de gemeente in het zoeken naar mogelijkheden van herbestemming van vrijkomende panden. Dit om langdurige leegstand en een neerwaartse spiraal van een (stadsdeel)centrum te doorbreken.

Toevoeging van nieuwe vierkante meters detailhandel is mogelijk op perspectiefrijke locaties indien dit gepaard gaat met het uit de markt nemen van perspectiefarme vierkante meters. Dit maakt nieuwe ontwikkelingen complexer, wat vaak hogere kosten en een langere doorlooptijd tot gevolg heeft voor zowel initiatiefnemers als gemeente.

2.3.3 Kantoren

Venlo kent geen grote kantorenmarkt. Meer bedrijven maken gebruik van thuiswerken en flexibele werkplekken. Daardoor neemt de vraag naar kantoorruimte al enkele jaren af. In Venlo is vooral sprake van een behoefte aan vervangende kantoorruimte. Er zijn nog enkele ontwikkellocaties in het stedelijk centrum (Maaswaard en Kazernekwartier) voorhanden. Nieuwe locaties zijn niet aan de orde. Bij gelijkblijvende vraag en dito leegstandspercentages zal de kantorenvorraad tot in ieder geval 5% gereduceerd dienen te worden. Realisatie van nieuwe kantoren zal gepaard moeten gaan met het wegnemen van m2 vloeroppervlak ongebruikte leegstaande locaties.

2.3.4 Bedrijventerreinen

De vraag naar grootschalige logistiek kon in Nederland maar op enkele plekken worden gefaciliteerd waaronder Trade Port Noord als onderdeel van Greenport Venlo. De afgelopen jaren was er een stijgende lijn in de grondverkoop vooral gericht op grootschalige logistiek. Met de huidige voorraad in werklandschap Greenport Venlo en nog een beperkt aantal restkavels in met name Trade Port West kan Venlo nog enkele jaren vooruit. Er is op dit moment geen behoefte aan een nieuwe uitrol van bedrijventerreinen, mede gelet op het regionale aanbod. Om tot een slagvaardige uitvoeringsorganisatie voor de grootschalige economische ontwikkeling in Greenport Venlo te komen zijn de verschillende entiteiten per 1-1-2017 vervlochten in twee entiteiten waarvan de gemeente Venlo (mede-)aandeelhouder is: de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo. Deze entiteiten zijn belast met de exploitaties van het Werklandschap Greenport Venlo en de Brightlands Campus Greenport Venlo. De resultaten van deze verbonden partijen worden via de paragraaf samenwerkingspartners in de programmabegroting verantwoord.

3. Hoofdlijn grond- en vastgoedbeleid

3.1 Grond- en vastgoedbeleid

Via het grond- en vastgoedbeleid kan de overheid doelgericht interveniëren op de grondmarkt. Grond wordt gekocht, geëxploiteerd, ontwikkeld en verkocht. Het omvat zaken zoals grond- en/of vastgoedaankoop op vrijwillige basis, dan wel via onteigening, vestigen van een voorkeursrecht tot koop, tijdelijk beheer, opstellen van de grondexploitatie, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte en kostenverhaal.

Het grond- en vastgoedbeleid draagt bij aan:

- de realisering van maatschappelijk gewenste doelstellingen van de gemeente Venlo door het ontwikkelen van ruimtelijke fysieke initiatieven;
- de verbetering van de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting;
- een rechtvaardigere verdeling van kosten en baten als gevolg van interventies door de gemeente, en/of particulieren op het terrein van de ruimtelijke inrichting.

De gemeente Venlo kan kiezen uit actief en faciliterend (of passief) grondbeleid en diverse tussenvormen daarvan. Sinds de economische crisis is vanaf 2009 in Venlo met name sprake van faciliterend grondbeleid. Gebouwd wordt vooral in het stedelijk centrum waarmee bij voorkeur ruimtelijke knelpunten worden opgelost. Bij de ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente zoveel mogelijk gebruik van bestaand (leegstaand) vastgoed en van gronden die hun functie hebben verloren. Herstructureringsprojecten in het stedelijk centrum zullen in het algemeen een beduidend hoger krediet vragen dan ontwikkelingen “in de groene wei”. Hierdoor is het moeilijker om een grondexploitatie kostendekkend te maken.

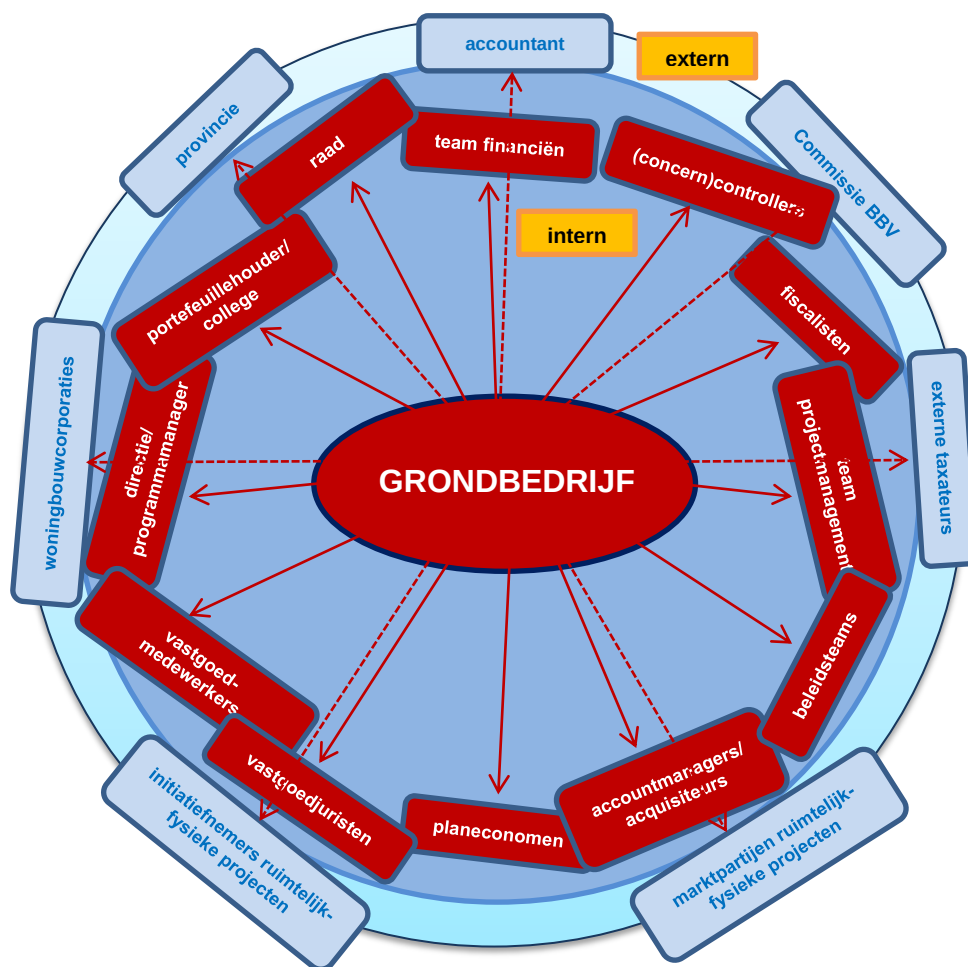
Ook bij faciliterend grondbeleid heeft Venlo op grond van grondexploitatieregels, via het bestemmingsplan en bij de contractvorming beïnvloedingsmogelijkheden. Dit sluit niet uit dat de gemeente Venlo, in specifieke gevallen, zal kiezen voor actief grondbeleid.

De gemeente streeft er naar om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan (“anterieur”) met partijen tot overeenstemming te komen over de ruimtelijke invulling, verdere locatie eisen, fasering en het verhaal van de kosten. Als de verwachting is dat dit niet lukt, bereidt de gemeente een exploitatieplan voor. Daarin zijn onder andere de op marktpartijen te verhalen kosten opgenomen.

3.2 Werkwijze

Het grond- en vastgoedbeleid wordt uitgevoerd door de teams Grondbedrijf en Vastgoed en Project- en Procesmanagement van de gemeente Venlo. Alle ruimtelijk fysieke initiatieven, die vanuit de beleidsteams van de gemeente worden aangedragen, worden zorgvuldig beoordeeld in het Wegingsoverleg. In het ambtelijk Wegingsoverleg zijn de relevante beleidsdisciplines vertegenwoordigd. Na een positief advies uit de weging legt de beleidsafdeling het initiatief ter besluitvorming voor aan het college of de raad. Na instemming en het beschikbaar stellen van een krediet worden deze grondexploitaties/projecten via de methode van projectmatig werken verder ontwikkeld.

In figuur 1 is de netwerkomgeving van het Grondbedrijf weergegeven.



Figuur 1: De netwerkgeving van het Grondbedrijf

Het Grondbedrijf monitort de voortgang van de onderhanden zijnde grondexploitaties. Dit gebeurt via periodieke rapportages, die inzicht geven in de stand van zaken van exploitaties en die het management in staat stelt om bij te sturen. Tevens wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de (majeure) projecten.

4. Relevante kaders

4.1 Uitgangspunten grondexploitatie

- Een exploitatieplan voor een grondexploitatie, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad, is altijd sluitend. De opbrengsten moeten altijd groter of gelijk zijn aan de kosten.
- Gedurende de looptijd van een grondexploitatie kunnen er financiële afwijkingen optreden. Deze komen ten laste c.q. ten gunste van het Grondbedrijf (Algemene Grondreserve); uitzondering hierop zijn inhoudelijke planwijzigingen.
- Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt een voorziening getroffen voor een verwacht tekort van een lopende grondexploitatie.
- Van een grondexploitatie wordt (tussentijds) winst genomen volgens de voorgeschreven POC (percentage of completion = voltooiing) methode.
- Een grondexploitatie wordt afgesloten wanneer nagenoeg (90%) alle werkzaamheden zijn verricht, er geen risico's meer zijn en alle verkopen zijn gerealiseerd.
- Een winst of verlies op een grondexploitatie wordt, na afsluiten van de exploitatie, toegevoegd of onttrokken aan de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf.

4.2 (Vorbereidings-)kredieten Grondbedrijf

Bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijk-economische initiatieven heeft het Grondbedrijf de beschikking over de volgende verzamelkredieten - dit zijn dezelfde bedragen als die in de voorgaande jaren - die in de reguliere gemeentebegroting zijn opgenomen:

Verzamelkredieten grondbedrijf	jaarlijks in €	College gemachtigd tot
* Voorbereidingskrediet	1.000.000	250.000
* Krediet tbv gemeentelijke exploitaties	1.000.000	250.000
* Krediet tbv faciliterende exploitaties	1.000.000	250.000
* Strategische aankopen	2.500.000	500.000

Figuur 2: Verzamelkredieten Grondbedrijf

- Ten behoeve van de kosten die gemaakt worden in de projectfasen vóór de uitvoeringsfase van een project wordt jaarlijks in de gemeentebegroting een post voorbereidingskosten (voorbereidingskrediet) opgenomen ad € 1,0 miljoen binnen het Grondbedrijf. Deze post wordt als krediet verleend door de raad. Het college is gemachtigd tot uitgaven tot het plafondbedrag van € 0,25 miljoen. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.
- Voor het aangaan van sluitende (rendabele) grondexploitaties op eigen grond (gemeentelijke of actieve exploitaties) wordt jaarlijks door de raad een krediet ter beschikking gesteld van € 1,0 miljoen. Het college is gemachtigd exploitaties te starten waarvan de geraamde investeringen het plafondbedrag van € 0,25 miljoen niet te boven gaat. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.
- Voor het aangaan van (rendabele) overeenkomsten met derden (faciliterende grondexploitaties) wordt jaarlijks door de raad een krediet ter beschikking gesteld van €

1,0 miljoen. Het college is bevoegd contracten af te sluiten waarvan de geraamde investeringen het plafondbedrag van € 0,25 miljoen niet te boven gaat. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.

- Ten behoeve van strategische aankopen is jaarlijks € 2,5 miljoen beschikbaar. Het college is gemachtigd tot aankopen tot maximaal het plafondbedrag van € 0,5 miljoen. Ook dit wordt via de jaarrekening verantwoord.

Voorwaarden

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Opname van deze kredieten, en starten van de grondexploitatie, is slechts toegestaan voor grondexploitatie met een financieel sluitend saldo (het project moet zelf voor dekking van het uit te geven bedrag zorgen!).
- Jaarlijks vindt een actualisatie (herziening) van alle grondexploitaties plaats. Dit betekent minimaal dat er een aanpassing van het prijspeil plaatsvindt, boekwaarden worden verwerkt en restantbedragen opnieuw worden geraamd en gefaseerd. De grondexploitatie wordt voorzien van een verschillenanalyse.
- Bij forse inhoudelijke en/of financiële afwijkingen vindt een separate herziening plaats.

4.3 Parameters grondexploitatie

4.3.1 Rente

Het Grondbedrijf betaalt aan de Algemene Dienst rente over de boekwaarden van de grondexploitaties en ontvangt rente over haar reserves. Beide worden berekend over de balansstanden per 1 januari.

Voor 2020 gaat het om:

- Het rentepercentage dat is opgenomen in de begroting wordt berekend over de boekwaarde van grondexploitaties op 1 januari en bedraagt 2,95%. Conform BBV voorschriften vindt bij de jaarrekening nacalculatie plaats en wordt de rente op basis van het nagecalculeerde percentage definitief toegerekend. Rentebijbeschrijving aan de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten is overigens gemaximeerd tot de hoogte van de discontovoet, zijnde 2%. Onderstaand in figuur 3 vindt u een overzicht van het verloop van het rentepercentage over de afgelopen jaren.

Rentepercentage grondexploitaties	%
2016	3,07
2017	3,10
2018	3,32
2019	3,11
2020	2,95

Figuur 3: Rentepercentage grondexploitaties

- Het rentepercentage voor uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken, kapitaalverstrekking en reserverings- en erfpachtrente in 2020.

Het gemeentelijk gronduitgiftebeleid biedt voor de uitgifte van bedrijventerreinen de afnemer de keuze tussen de uitgifte van de kavel in erfpacht of eigendom (verkoop). Erfpacht biedt financieringsvoordelen voor de afnemer omdat de grond niet wordt gekocht, maar enkel rente over de waarde van de grond wordt betaald. Hierdoor wordt het voor (startende) bedrijven financieel gemakkelijker haalbaar om op een af te nemen kavel nieuwe economische initiatieven te ontwikkelen. In de praktijk zien we overigens dat deze bedrijven na enkele jaren erfpacht, vaak alsnog overgaan tot koop van de betreffende kavel tegen de dan geldende (veelal) hogere grondprijs.

Rentepercentage voor uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken, kapitaalverstrekking en reserverings- en erfpachtrente stijgt in overleg met Treasury van 3% naar 4%. Hierbij zoeken we aansluiting bij de buurgemeenten en gemeenten van vergelijkbare grootte in Limburg. Het erfpachtpercentage wordt veelal maatwerk, met als richtpercentage 4%. Onderstaand in figuur 4 vindt u een overzicht van het verloop van het rentepercentage over de afgelopen jaren.

Rentepercentage uitgifte onroerende zaken per 1/1	%
2016	3,00
2017	2,75
2018	2,75
2019	3,00
2020 (richtpercentage)	4,00

Figuur 4: Rentepercentage uitgifte onroerende zaken

4.3.2. Prijsstijgingen kosten en opbrengsten

In de grondexploitatieberekening wordt rekening gehouden met een prijsstijging van 2% voor kosten voor 2020 en verder (op basis van langjarig gemiddelde). Dit is gebaseerd op de publicatie Indexcijfers GWW (Grond Weg Waterbouw) 2^e kwartaal 2019 van de Bouwkostenindex.

Afhankelijk van de locatie en soort van bouwgrond wordt een (inflatoire) prijsstijging van maximaal 2,5 % per jaar opgenomen voor de grondopbrengsten. Zie hiervoor ook verder onder 4.4 Grondprijzen 2020.

4.4 Grondprijzen 2020

Jaarlijks stelt het college de grondprijzen en grondprijsmethodieken voor de verschillende gebruiksfuncties vast. Deze worden sinds vorig jaar opgenomen in de jaarlijkse Nota Grondbedrijf en Vastgoed. Met een inflatoire bijstelling van de grondprijzen van 2,5% wordt weer aangesloten bij de marktontwikkeling.

De uitspraak van 29 mei 2019 van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof zet mogelijk een rem op uiteenlopende ruimtelijke ontwikkelingen.

4.4.1 Woningbouw

Woningmarkt

De trend is dat de woningmarkt qua prijs aantrekt. De transactiepreisen van woningen zijn gestegen. Het aantrekken van de woningmarkt kan worden toegeschreven aan de aantrekkende economie. De werkgelegenheid neemt toe, het consumentenvertrouwen stijgt en consumenten durven het weer aan om een (nieuwe) woning te kopen. De lage hypotheekrente maakt dat het qua financiering aantrekkelijk is om nu een woning te kopen of bij verkoop van de bestaande woning over te sluiten naar een lagere hypotheekrente. Als nadelig effect van de lage hypotheekrente kan worden genoemd dat dit wel een prijsopdrijvend effect heeft op de hoogte van de woningprijzen. Het nadeel van het aantrekken van de markt is dat ook de bouwkosten stijgen en dat er steeds minder sprake is van aanbestedingsvoordelen. Door een gebrek aan mankracht bij aannemers en bouwmaterialen (leveranciers) lopen de bouwkosten op.

Bouwkostenindex Woningbouw Nieuwbouw

De grondprijzen voor woningbouwgronden zijn vorig jaar, voor het eerst sinds 2010, geïndexeerd in Venlo. Bouwkostenindex Woningbouw Nieuwbouw laat voor afgelopen jaar een verdere stijging van 2,5% zien. Dit houdt in dat het in 2019 2,5% duurder is geworden om een woning te bouwen. Een verhoging van de grondprijzen voor woningbouwgronden wordt gezien de huidige situatie op de woningmarkt en de economische situatie realistisch geacht. Daarom is het voorstel om de grondprijzen voor (grondgebonden) vrije sector kavels te verhogen van € 215 /m² naar € 220/m². Grotere bouwkvavels voor projectmatige woningbouw worden conform beleid getaxeeerd door een onafhankelijke taxateur.

Kavelprijs sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen wordt maatwerk toegepast: uitgangspunt is een sluitende exploitatie voor de gemeente.

Grondprijs bijzondere doeleinden (niet commercieel)

Voorgesteld wordt om de grondprijs voor bijzondere doeleinden (niet-commercieel) inflatoir bij te stellen van € 109 per m² naar € 112 per m². Een verhoging van deze grondprijs wordt reëel geacht.

Grondprijs reststroken

Hier wordt volstaan met indexering van de prijs van het afgelopen jaar. Zie figuur 5.

4.4.2 Bedrijventerreinen

Vraag en aanbod op macro niveau

De jaarlijkse opname van bedrijventerreinen is groeiend. Het aanbod in de markt voor bedrijventerreinen is eveneens licht groeiend. Een en ander heeft geleid tot een opgaande markt in 2019.

Vraag en aanbod op micro niveau

In de regio is een gezonde markt voor bedrijventerreinen. Regio Venlo is succesvol in de verkoop van terreinen in de logistieke sector aan de westzijde van de stad (Trade Port Noord). De markt voor grote logistieke ruimte is op zijn hoogtepunt. De markt voor kleine bedrijventerreinen is redelijk in evenwicht. In 2019 heeft de gemeente Venlo een drietal bedrijfskavels (Trade Port West (2) en Veegtes (1)) met een totale oppervlakte van ruim 20.000 m² verkocht of in erfpacht uitgegeven.

Ook zijn er kavels gereserveerd in Ubroek, Veegtes, Keulse Barriere, Nassaustraat, Spikweien Lomm en Vilgert Velden die later in 2019 of 2020 wellicht tot een verkoop of uitgifte in erfpacht zullen leiden. Gezien de grote vraag naar bedrijfskavels binnen Venlo wordt een inflatoire verhoging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen met 2,5% realistisch geacht.

Bouwkostenindex Bedrijfsgebouwen Nieuwbouw

De bouwkostenindex Bedrijfsgebouwen Nieuwbouw liep vanaf medio 2018 tot medio 2019 op met 2,7%. Dit houdt in dat het in 2019 2,7% duurder is geworden om een bedrijfsgebouw te bouwen. Een verhoging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen met 2,5% wordt gezien de huidige situatie op de markt voor bedrijventerreinen en de economische situatie derhalve realistisch geacht.

In onderstaand figuur 5 treft u het overzicht aan van de per functie voorgestelde grondprijzen voor 2020.

Grondprijzen gemeente Venlo 2020			
		grondprijzen 2019	voorstel grondprijzen 2020
Functies		exclusief BTW	exclusief BTW
Woningbouwgronden			
Projectmatige woningbouw en commerciële functies*		taxatie	taxatie
Vrije sector kavels per m ² (tot 600 m ²)		€ 215	€ 220
Vrije sector kavels per m ² (> 600 m ²)		taxatie hele kavel	taxatie hele kavel
Sociale huurwoningen (per kavel)** - richtprijs		#	#
Reststroken (op basis van grondprijzenschema verkoop reststroken)***			
Reststroken categorie 1 per m ²		€ 75	€ 77
Reststroken categorie 2 per m ²		€ 40	€ 41
Reststroken kabels & leidingenstrook per m ²		€ 36	€ 37
Bijzondere doeleinden			
Bijzondere doeleinden per m ² (niet commercieel)		€ 109	€ 112
Bedrijventerreinen			
	m2		
Trade Port West - deelplan I			
James Cookweg	30.673	€ 120	€ 123
Businesspark Noorderpoort (Veegtes)			
Groethofstraat	22.700	€ 120	€ 123
Hendrikenhofstraat	9.370	€ 130	€ 133
Hendrikenhofstraat/ Simon Stevinstraat	9.629	€ 130	€ 133
De Vilgert Velden			
	5.440	€ 82	€ 84
Nassastraat Tegelen			
	8.946	€ 82	€ 84
Spikweien Lomm			
	2.365	€ 82	€ 84
Keulse Barriere			
Declarantenweg (belemmerd) ##	12.773	€ 69	€ 58
Keulse Barriere overige	36.000	€ 120	€ 123
Overige bedrijventerreinen			
gronden buiten exploitatiegebieden + alle overige gronden voor zover niet genoemd		€ 120	€ 123
* Er wordt rekening gehouden met de bepalingen omtrent staatssteun, zoals omschreven in de mededeling van 1997 (Pb 1997 C209/3).			
** onder een sociale huurwoning wordt verstaan een woning met een maximale maandrekenhuur conform de huurtoeslagregeling.			
*** in de regel is overdrachtsbelasting verschuldigd i.p.v. omzetbelasting (btw)			
# Geen richtprijs vastgesteld in afwachting van nader overleg rondom de komende prestatieafspraken met de woningcorporaties.			
## Aangepast op basis van taxatie.			
Voor gronden die formeel gereserveerd zijn op 31 december 2019, cq waarvoor prijsafspraken zijn gemaakt, blijven de grondprijzen van 2019 gelden tot het moment dat deze afspraken komen te vervallen. Daarna gelden ook daarvoor de nieuwe grondprijzen van 2020.			

Grondprijzen gemeente Venlo 2020

Figuur 5: Grondprijzen gemeente Venlo 2020

5. Actualiteiten Grondbedrijf en Vastgoed

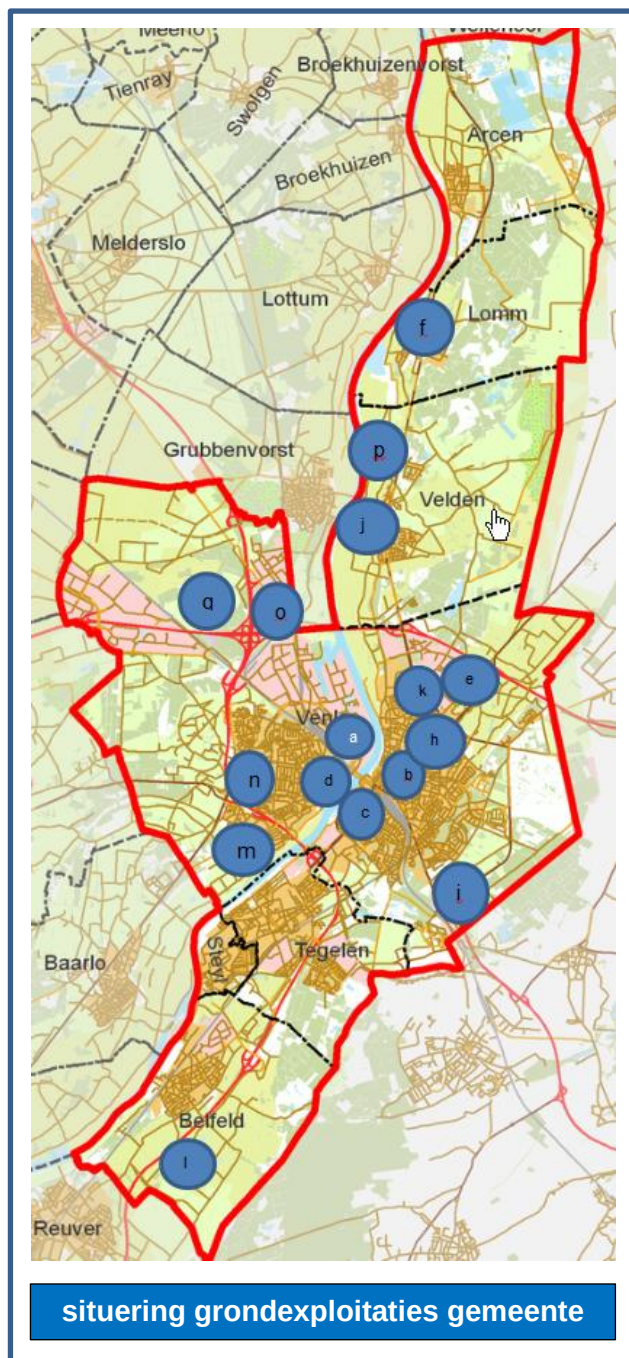
5.1 Grondexploitaties

Onder grondexploitatie wordt verstaan het geschikt maken van grond voor het realiseren van een nieuwe bestemming. Dit betreft activiteiten zoals verwerving, tijdelijk beheer, grondwerken, bouw- en woonrijp maken waaronder aanleg riolering, wegen en groen, planvorming, rente e.d. De kosten van deze activiteiten dienen terugverdiend te worden uit de opbrengst van verkoop van grond, woningen, gebouwen en bijdragen van gemeente Venlo en andere partners. In 2019 zijn ca. 35 grondexploitaties bij het Grondbedrijf ondergebracht. Voor een overzicht per 1/1/2019 hiervan wordt u verwezen naar onderstaande tabel (figuur 6) en bijbehorende kaart (figuur 7).

Een positieve boekwaarde betekent dat er tot nu toe meer kosten dan opbrengsten zijn geadmistreerd op het betreffende project. Een negatieve boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn geadmistreerd. Sinds de nieuwe BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording) per 1 januari 2016 van kracht zijn, geldt een uitsplitsing naar gemeentelijke grondexploitaties en particuliere grondexploitaties. Bij deze laatste heeft de gemeente een faciliterende rol en sluit zij met derden exploitatieovereenkomsten. Bij gemeentelijke grondexploitaties (actief grondbeleid) loopt het Grondbedrijf het risico, terwijl dat bij faciliterend grondbeleid de projectontwikkelaar is. Bij faciliterend grondbeleid worden de gemaakte kosten, zoals bestemmingsplanwijziging en de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte, doorberekend aan de initiatiefnemer (kostenverhaal).

	Boekwrde 1/1/2019		Boekwrde 1/1/2019
Grondexploitaties gemeente (x €1.000)		Grondexploitaties faciliterend (x €1.000)	
a FHK Kazernekwartier grex	19.335	Ven Oost	44
b Q4	14.930	CVI Raaieinde	41
c Venlo Centrum Zuid	14.598	Maasveldstr/PaulGuillaumestr	16
d Centrumplan Blerick	6.327	DeVaert fase 2	14
e Revitalisering Veegtes	3.492	Vilgert 43	8
f Masterplan Arcen Velden	1.327	Ven Noord C2C woningen	6
g TPW restexploitatie	265	Teuniswijk	1
h Arsenaal herontwikkeling	252	Martinushof transitie	-5
i Van Cranenbroek	172	Nieuw Manresa	-11
j Kloosterstraat Velden	101	Rummerkampstraat	-41
k Karbindersstraat	12	DeVaert fase 1	-50
l Meelderbroek	4		
m Helmusweg	-15		
n Dautzenbergstraat	-15		
o Holland Casino	-113		
p Maasdal Velden	-1.719		
Totaal boekwaarde grondexploitaties gem.	58.953	Totaal boekwaarde grondexploitaties fac.	23

Figuur 6: Boekwaarde grondexploitaties



Figuur 7: Situering grondexploitatie

Voor een uitvoerig overzicht van de (majeure) projecten verwijzen we u naar de projectenrapportage 2019-2 die eveneens in het najaar 2019 voorligt.

Als risicodragend opdrachtnemer heeft het Grondbedrijf voor deze grondexploitatie (actieve en faciliterende) een eigen financiële (gesloten) huishouding met eigen financiële reserve, de Algemene Grondreserve. Deze heeft het karakter van een egalisatiefonds om de plussen en minnen, oftewel financiële mee- en tegenvallers, bij afsluiting van de diverse grondexploitatie onderling te verevenen. De opdrachtgever krijgt het afgesproken product voor de afgesproken prijs. De kansen en risico's zijn voor het Grondbedrijf. Financiële meevallers en tegenvallers worden bij het afsluiten van het project toegevoegd respectievelijk onttrokken aan de Algemene Grondreserve. Dit wordt verevening genoemd.



Figuur 8: Voorbeelden van lopende grondexploitaties

	Grondexploitaties gemeente nieuw	Grondexploitaties faciliterend nieuw
a	Bargeterminal uitbreiding	Maasstraat 3b
b	Burg. Houbenstraat 43	Ferdinand Bolstraat
		Hendrik van Veldekestraat
		Blariacumterrein

Figuur 9: Overzicht nieuwe grondexploitaties gestart in 2019

Sinds 1 januari 2019 zijn er inmiddels 6 nieuwe grondexploitaties gestart (peildatum eind augustus 2019).



Figuur 10: Voorbeelden van in 2019 gestarte nieuwe grondexploitaties

5.2 Vastgoedportefeuille

Informatie over het gemeentelijk vastgoed en de bestaande kaders en vastgoedprocessen zijn te raadplegen via het interne “Handboek Vastgoed 2017”. Het Handboek Vastgoed 2017 is te vinden via de tegel “Vastgoed” in de kennisportal op de gemeentelijke intranetsite.

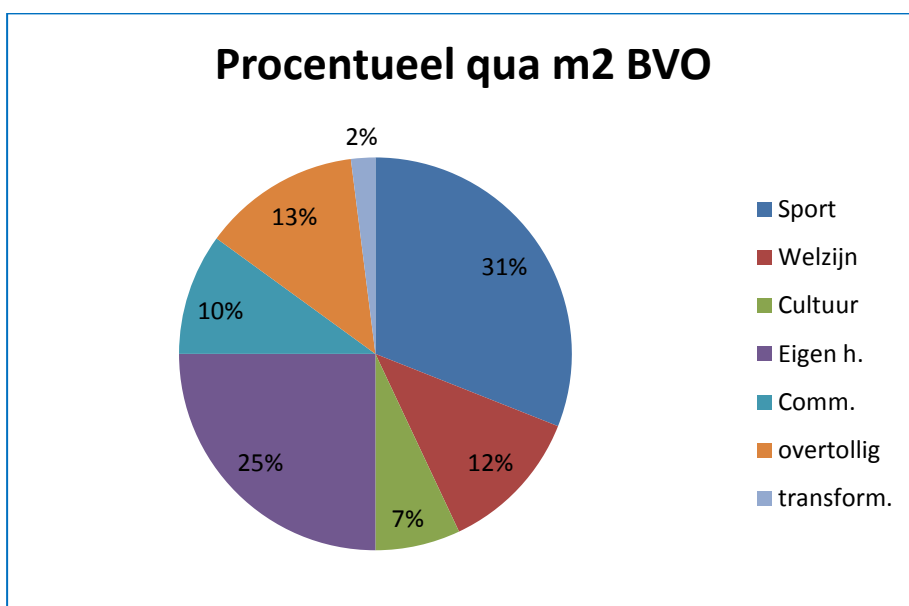
De gemeentelijke vastgoedportefeuille ziet er medio 2019 ruwweg als volgt uit:

Gemeentelijke vastgoedportefeuille	aantal panden
In grondexploitaties (o.a. Q4 en FHK)	53
Sport (waaronder kleedlokalen)	36
Welzijn (m.n. gemeenschapsaccommodaties en jeugdgebouwen)	19
Commercieel	16
Eigen huisvesting (waaronder steunlocaties BOR)	14
Overtollig (te verkopen)	10
Transformatie (of te slopen)	6
Cultuur	5
Totaal	159

Figuur 11: Onderverdeling aantal panden naar categorie

Exclusief de panden binnen de grondexploitaties onderhouden en beheren wij 136.000 m2 Bruto Vloer Oppervlak (BVO) vastgoed. Qua oppervlakte te vergelijken met ca. 26 voetbalvelden.

De procentuele verdeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille (exclusief panden binnen de grondexploitaties) ziet er qua BVO als volgt uit:



Figuur 12: Onderverdeling BVO naar categorie

Panden binnen grondexploitaties zijn in bovenstaande overzichten niet meegenomen. Deze zijn wel in onderhoud bij het team Grondbedrijf en Vastgoed, maar worden niet op basis van een meerjarenplan onderhouden. In overleg met de projectleiding vindt op ad hoc basis sober en doelmatig onderhoud plaats.

5.3 Onderhoud gemeentelijk vastgoed

5.3.1 Algemeen

Het team Grondbedrijf en Vastgoed onderhoudt circa 160 gebouwen in opdracht van diverse (beleids-)teams of ten behoeve van projecten. Het betreft permanent vastgoed, strategisch vastgoed of overtollig vastgoed.

Het onderhoud van dit vastgoed wordt gefinancierd uit een voorziening (groot onderhoud) of uit exploitatiebudgetten (klein onderhoud). Incidenteel worden er voor groot onderhoud investeringskredieten aangevraagd. Met uitzondering van het commercieel vastgoed geldt dat de beleidsteams of projecten de kostendrager zijn.

Uitgangspunt is dat het vastgoed op een “redelijk” niveau in stand wordt gehouden, conditieniveau 3 op een schaal van 1 tot 6 conform de landelijke NEN 2767 normering. Strategisch of overtollig vastgoed wordt veelal op een lager niveau onderhouden. Jaarlijks wordt er voor circa € 2,5 miljoen inclusief eigen uren aan gebouwonderhoud uitgegeven.

5.3.2. Verduurzaming gebouwen

Uitdaging voor de komende jaren is de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk vastgoed. Het Uitvoeringsprogramma Circulaire en duurzame hoofdstad 2019-2022 is op 29 mei 2019 door uw raad vastgesteld. Via de aanpak van het eigen gemeentelijk vastgoed kan de gemeente een goed voorbeeld geven. Om hierin meer inzicht te krijgen wordt een businesscase opgesteld met als doel energielabel C van al het gemeentelijk vastgoed in 2023. In de businesscase wordt aangegeven op welke wijze het vastgoed kan worden aangepast en op welke wijze daarvoor financiering kan worden verkregen.

In 2020 worden nieuwe meerjaren onderhoudsplannen (MJOP'S) voor 2021 tot 2026 opgesteld. Hier ligt de uitdaging om vanaf het begin de nieuwe uitgangspunten voor duurzaamheid mee te nemen en daarom Duurzame MJOP'S op te stellen. Voorinvesteringen zijn noodzakelijk, waarbij het uitgangspunt moet zijn dat deze op termijn bekostigd kunnen worden uit de revenuen van de verduurzaming. Doorgaans betekent dit dat de energielasten voor de huurder omlaag gaan, maar dat de huur omhoog gaat ter dekking van de gedane voorinvesteringen door de gemeente. Aandachtspunt hierbij is te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om externe financiering dan wel subsidiering te kunnen verkrijgen.

5.3.3 Asbestdaken

Er komt voorlopig geen verbod op asbestdaken. De eerste Kamer heeft een wetsvoorstel om per 1 januari 2025 een verbod op asbestdaken in te voeren verworpen. Dit geldt zowel voor particuliere als voor overheidsgebouwen. Het is nu niet duidelijk of en wanneer nieuwe regelgeving komt voor het verwijderen van asbestdaken. Ook enkele daken van gemeentepanden bevatten asbest.

5.4 Onderzoek naar outsourcing portefeuille “Eigen huisvesting”

Begin 2019 is er onderzoek gedaan om vast te stellen in hoeverre het financieel aantrekkelijk is om een deel van de portefeuille “Eigen huisvesting” uit te besteden. Op basis van door een onafhankelijke externe makelaar opgestelde taxatierapporten is bekeken of een sale-and-lease-back-constructie (verkopen en terug huren) voor de gemeente interessant kan zijn. De grootste gebouwen zijn beoordeeld: stadskantoor (Hanzeplaats 1), kantoorgebouw buitendienst (Hulsterweg 19) en het gemeentelijk archief (Dokter Blumenkampstraat 1).

De solvabiliteit en het weerstandsvermogen verbeteren in het geval van boekwinst bij toepassing van een sale-and-lease-back constructie. Bij boekverlies daarentegen dalen de solvabiliteit en het weerstandsvermogen.

Sale-and-lease-back toepassen op het stadskantoor leidt niet tot verdieneffecten. De marktwaarde van het pand is op dit moment lager dan de boekwaarde. Daarom is het voor dit pand financieel niet voordelig om sale-and-lease-back toe te passen. Bovendien dient bij verkoop vóór 2025 - in verband met de herzieningstermijn van 10 jaar die de fiscus hanteert - de btw terug betaald te worden. De bij de bouw in vooraf trek genomen btw moet namelijk evenredig worden terugbetaald indien het gebouw binnen 10 jaar na oplevering wordt verkocht. Voor het stadskantoor zal daarom in ieder geval gewacht moeten worden tot dat de herzieningstermijn voorbij is. Daarna kan worden gekeken of op basis van de dan geldende marktwaarde en boekwaarde wel boekwinst kan worden gerealiseerd.

Bij het kantoorgebouw voor de buitendienst en het gemeentearchief zou een boekwinst gemaakt kunnen worden, maar qua jaarlijkse exploitatielasten is een sale-and-lease-back constructie veel ongunstiger en per saldo nadelig. Dit is bovendien strijdig met de uitgangspunten in de financiële verordening.

5.5 Overtollig vastgoed en overige voorraadposities

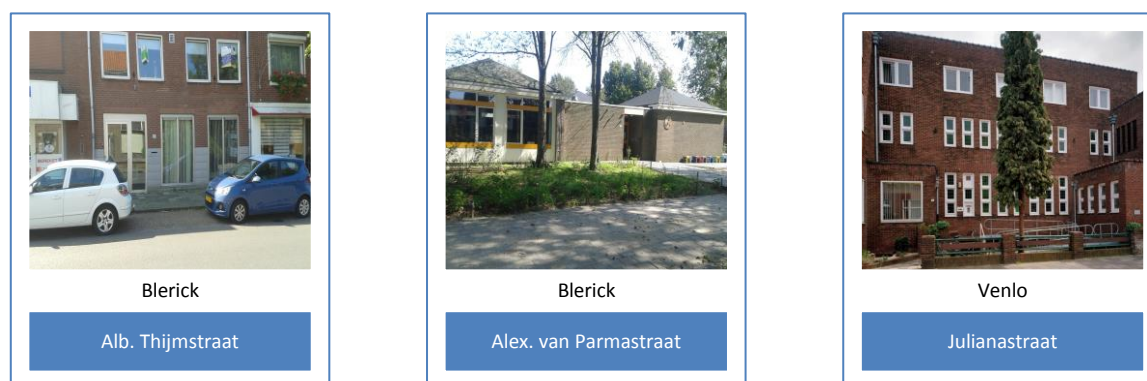
5.5.1 Overtollig vastgoed

De leegstand van gemeentelijk vastgoed heeft nadrukkelijk aandacht. Verkopen vinden mede dankzij intensieve inspanningen steeds meer plaats. De verkoopprijzen van incourant vastgoed staan nog wel onder druk.

Vastgoed waarvan de functie is vervallen, bijvoorbeeld scholen, gymzalen en gebouwen worden tegen boekwaarde met bijbehorende voorzieningen en risico's ingebracht in het project "overtollig vastgoed" van het Grondbedrijf. Er wordt per pand afgewogen wat de beste toekomstige invulling is. Dit kan variëren van verkoop, nieuwe bestemming tot sloop. Alle kosten en opbrengsten zijn voor rekening van het Grondbedrijf en worden jaarlijks verrekend met de Algemene Grondreserve. Dit leverde voor 2015 tot en met 2018 een klein voordelig saldo van totaal € 0,1 miljoen op. Verwacht wordt dat dit meerjarig licht positief zal uitpakken. In figuur 13 hieronder treft u een opsomming van de belangrijkste objecten aan.

Overtollig vastgoed	Invulling	Actie
Arcen, Burg. Gubbelsplein 2-4	Voormalige Rabobank	verkocht
Arcen, Wal 32	Voormalig gemeenschapshuis	verkocht
Blerick, Alberdingk Thijmstraat 51	Voormalige stadswinkel	te koop
Blerick, Alexander van Parmastraat 22	Voormalige school	nader te bepalen
Blerick, Daelweg 10	Gemeentelijke huisvesting	te koop
Blerick, Drie Decembersingel 44	Voormalig jongerencentrum Jacx	i.a.v. gebiedsvisie
Tegelen, Raadhuislaan 11	Raadhuis/Gemeentehuis	verkocht o.v.
Venlo, Burg. Houbenstraat 44	Voormalige school	is gesloopt, c.p.o. project
Venlo, Casinoweg 11	Voormalige gymzaal	is gesloopt, n.t.b.
Venlo, Mgr. Nolensplein 26-31	De Commissaris	verhuurd, ambtelijke huisvesting
Venlo, Gulikstraat 198	Voormalige gymzaal	nader te bepalen
Venlo, Straelseweg 181	Voormalig Veiligheidshuis	verkocht
Venlo, Julianastraat 3	Was Fotovakschool in gevestigd	te koop

Figuur 13: Bestemming overtollige panden



Figuur 14: Voorbeelden overtollige panden

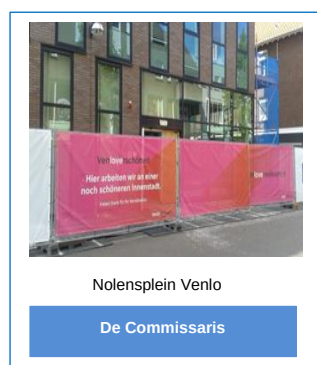
Het afgelopen jaar zijn enkele leegstaande gebouwen verkocht. Enkele voorbeelden zijn de voormalige Rabobank Arcen, het oude Veiligheidshuis aan de Straelseweg Venlo en het gemeenschapshuis Op de Hor in Arcen.



Figuur 15: Recent verkochte panden

5.5.2 De Commissaris

Het pand De Commissaris, Mgr. Nolensplein 26-31 te Venlo, maakte tot voorjaar 2019 deel uit van het Overtollig Vastgoed en stond op de nominatie om verkocht te worden. In 2019 is door het college besloten dit pand aan te wijzen voor ambtelijke huisvesting met een publieksfunctie en is het pand direct uit de verkoop gehaald. Het pand wordt in 2019 verbouwd, zodat het per 1 januari 2020 gereed zal zijn voor huisvesting van de teams Werk, Rechtmatigheid, Sociale wijkteams, Werkvoorzieningschap Aanvullende Arbeid Venlo, Plangroep en Slachtofferhulp.



Figuur 16: De Commissaris

5.5.3 Verkoop overtollige landbouw- en bosgrond

Daarnaast behoort ook een groot aantal voorraadposities tot het eigendom van het Grondbedrijf; deze variëren in grootte van meerdere hectares (landbouw-)gronden tot kleine snippers reststroken.

De gemeente Venlo is eigenaar van ruim 155 hectare niet-strategisch gelegen gronden. Van deze 155 ha. gronden is ca. 100 ha. in eigendom van het Grondbedrijf (voornamelijk landbouwgronden) en ca. 55 ha. is bos. Het boseigendom is in beheer bij team Realisatie en Beheer Openbare Ruimte. Als al deze 155 ha. gronden/bossen verkocht wordt, levert dit een resultaat van maximaal € 4,9 miljoen voor de algemene grondreserve op en ca. € 0,4 voor de algemene dienst (verkoop bossen). In totaal dus maximaal € 5,3 miljoen, wat een positieve invloed heeft op het gemeentelijk weerstandsvermogen. Voordat tot verkoop kan worden over gegaan wordt geïnventariseerd of het betreffende perceel nodig is voor (vastgestelde) beleidsdoelen zoals water- en klimaatopgaven, energietransitie, natuurcompensatie of overige stedelijke en infrastructurele functies. In het afgelopen jaar is ca. 5 hectare verkocht

en geleverd en zijn ten aanzien van nog eens 30 hectare koopovereenkomsten gesloten met opschortende en ontbindende voorwaarden, of is sprake van afrondende onderhandelingen.

verkoop landbouwgronden en bos			
	aantal percelen	totaal m2	totale waarde
akkers en weide	75	910.000	4.285.000
bos basis en reststrook	52	550.000	438.000
overigen (incl bouwgrond)	28	76.000	1.542.000
boekwaarde			-920.000
totalen	155	1.536.000	5.345.000

Figuur 17: Potentieel te verkopen bos- en landbouwgrond

5.5.4 Binnenstedelijke locaties

Naast de mogelijke verkoop van grond gelegen in het buitengebied wordt ook onderzocht of er overtollige binnenstedelijk grondlocaties gelegen in de gemeente zijn die verkocht kunnen worden. Het resultaat wordt in de tweede helft van 2019 aan het college gepresenteerd. Op een van deze grondlocaties, Burgemeester Houbenstraat te Venlo, wordt voor het eerst in Venlo geëxperimenteerd met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In figuur 18 vindt u een overzicht van de mogelijke locaties en vervolgens enkele afbeeldingen ervan.

Binnenstedelijke locaties stadsdeel	
Aan 't Erf	Arcen
Bergstraat	Tegelen
Boskampstraat	Tegelen
Burg. Houbenstraat	Venlo
Casinoweg	Venlo
Jan Verschurensingel	Velden
Molenbossen	Blerick
Schans	Arcen
Tiendstraat	Blerick
Ubroekweg Noord	Blerick
Urbanusweg	Venlo
Veerweg	Velden

Figuur 18: Overzicht binnenstedelijke locaties



Figuur 19: Voorbeelden binnenstedelijke locaties

5.5.5 Buitensportaccommodaties

Bij de vaststelling van de sportvisie, onderdeel buitensportaccommodaties, is als denkrichting voor de periode tot 2030, aangegeven dat minimaal vijf bestaande sportparken vrijvallen en onderdelen daarvan wellicht aan andere sportparken worden toegevoegd. Intern wordt onderzocht welke ontwikkelingsmogelijkheden op de vrijvallende buitensportaccommodaties mogelijk zijn en hierbij een indicatie gegeven van de mogelijke financiële gevolgen. Een overzicht van de nader te onderzoeken sportvelden is in figuur 20 opgenomen. Eind 2019 worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd.

Sportparken	stadsdeel
Arenborg	Venlo
Bakenbos	Tegelen
Belfeld	Belfeld
Hagerhof	Venlo
Herungerberg	Venlo
Herungergrens	Venlo
Maassenhof	Boekend
Merelweg	Venlo
Schansheide	Hout-Blerick
Ut Soarbrook	Blerick
Vrijenbroek	Venlo/Tegelen
t Wildtland	Lomm

Figuur 20: Overzicht buitensportaccommodaties

In 2019 heeft de strategische aankoop van het perceel met woning, Hulsforthofweg 9 in Venlo, plaatsgevonden waardoor de mogelijkheid ontstaat om het sportpark Vrijenbroek (hockey) uit te breiden.



Figuur 21: Strategische aankoop perceel Hulsforthofweg 9 te Venlo.

6. Risicomanagement

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voorzieningen en bestemmingsreserves van het Grondbedrijf, de (verwachte) resultaten en de risico's van de grondexploitaties, uitgedrukt in het weerstandsvermogen, de risico's die samenhangen met de voorraadposities van het Grondbedrijf en het toekomstperspectief. Tot slot volgt een conclusie.

6.1 Algemeen

6.1.1 Bestuurlijk afsprakenkader

Op 16 oktober 2018 is het Bestuurlijk Afsprakenkader tussen de gemeente Venlo en de provincie Limburg ondertekend. Het afsprakenkader is overwegend een procesdocument dat zich richt op een viertal majeure projecten, te weten Kazerne Kwartier (FHK), Q4, Museumkwartier en Vierpaardjes en op een achttal belangrijke beleidsdossiers. Op basis van nader onderzoek zal de provincie per project en thema, na een zorgvuldige afweging, beoordelen of en zo ja welke positie zij kan/wil innemen ten aanzien van gronden en vastgoed, grondexploitaties en risicospreiding.

6.1.2. Verdiepingsonderzoek

Elke vier jaar voert de Provincie een verdiepingsonderzoek uit naar o.a. het gevoerde Grond- en Vastgoedbeleid van gemeenten. De provincie kijkt dan o.a. naar de risico's bij de grote projecten zoals het Kazerne Kwartier, de Vierpaardjes en het MuseumKwartier. De provincie vindt belangrijk dat er gewerkt wordt aan de verbetering van het eigen vermogen. De gemaakte analyse van de provincie heeft niet geleid tot aanbevelingen van het gemeentelijk grondbeleid. Het grondbeleid, zoals neergelegd in de Nota Grondbedrijf en Vastgoed 2019, scoort op zowel strategisch, tactisch en operationeel niveau goed. Verder was het risicomanagement van de grondexploitaties goed georganiseerd.

6.2 Voorzieningen en bestemmingsreserves

Voorzieningen en bestemmingsreserves zijn gelabelde middelen en kunnen derhalve niet voor andere doelen of tekorten worden ingezet. De Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf is niet gelabeld maar functioneert als vereveningsfonds van af te sluiten grondexploitaties. Voor de stand van de reserves en voorzieningen wordt uitgegaan van de balansstand per 31 december 2018 (jaarrekening 2018). De staat van reserves en voorzieningen van het Grondbedrijf wordt hieronder in figuur 22 weergegeven.

Reserves en voorzieningen (x €1.000)	Saldo per 1/1/2019
Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	47.462
Algemene Grondreserve	6.444
Voorziening de Commissaris	3.522
Voorziening Restwerken	1.949
Reserve Ontwikkeling Locatie vm Rabobank Arcen	496
Totaal reserves en voorzieningen grondbedrijf	59.873

Figuur 22: Reserves en voorzieningen Grondbedrijf

Alle (verwachte) mutaties in reserves en voorzieningen na deze datum, voor zover van invloed op de Algemene Grondreserve, worden hierna genoemd.

6.2.1 Voorzieningen

Binnen het Grondbedrijf worden drie voorzieningen verantwoord.

a. Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is vanuit de Algemene Grondreserve voor de grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaat gevormd.

Jaarlijks moet de contante waarde van de exploitaties met een negatief resultaat in deze voorziening zijn opgenomen. Per balansdatum 31 december 2018 bedroeg de voorziening **€ 47,5 miljoen**. De Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat wordt gevoed vanuit de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf. Voor een specificatie van de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaat per 31 december 2018 wordt verwezen naar figuur 23.

Specificatie Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten Grondbedr. (x €1.000)	Saldo per 1/1/2019
Venlo Centrum Zuid	17.225
FHK Kazernekwartier grex	10.467
Q4	9.786
Centrumplan Blerick	7.755
Masterplan Arcen en Velden	1.763
Veegtes	292
Maasdal Velden	77
Ven Oost	37
Maasveldstraat/PaulGuillaumestraat	33
Raaieinde	27
Totaal Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	47.462

Figuur 23: Specificatie voorziening nadelige exploitatieresultaten



Figuur 24: Voorbeelden voorziening nadelig exploitatieresultaat

Jaarlijks wordt rente aan de voorziening toegevoegd om de vereiste eindwaarde bij het afsluiten van de betreffende exploitaties te bereiken. BBV-regels schrijven een maximering van de bij te schrijven rente voor tot 2%, zijnde de hoogte van de zogenaamde discontovoet (zie ook paragraaf 4.3.1). Op basis van de huidige stand van de voorziening betekent dit een jaarlijkse vermindering van de toevoeging van ca. € 0,5 miljoen.

b. Voorziening Restwerken Grondbedrijf

De restant werken die in een reeds administratief afgesloten grondexploitatie nog moeten worden uitgevoerd zijn in een voorziening opgenomen. Per balansdatum 31 december 2018 bedroeg de voorziening **€ 1,9 miljoen**. Jaarlijks wordt deze voorziening verlaagd met de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden. Daarnaast wordt bij het afsluiten van

grondexploitaties bekeken welke restant werken moeten worden toegevoegd aan de voorziening. Tevens worden alle posten die ondergebracht zijn in de categorie Restwerken Grondbedrijf, doorgelicht of deze nog actueel zijn dan wel kunnen worden afgewaardeerd. De voorziening restwerken is hieronder in figuur 25 nader gespecificeerd.

Restwerken (x €1.000)	Gereserveerd 1/1/2019
Park Zaarderheiken	630
Venlo Noord	517
Stalberg	336
Terrein Noten	127
Koramic	105
overigen < 100.000	234
Totaal restwerken	1.949

Figuur 25: Specificatie voorziening restwerken



Figuur 26: Voorbeelden voorziening restwerken

c. Voorziening De Commissaris

In 2015 is deze voorziening ingesteld omdat de boekwaarde van het gebouw De Commissaris (Mgr. Nolensplein) fors hoger bleek te zijn dan de marktwaarde. Per balansdatum 31 december 2018 bedroeg de voorziening **€ 3,5 miljoen**, welke betaald is uit de Algemene Grondreserve.

De voorziening is per ultimo 2019 niet meer nodig, omdat het pand niet meer in de verkoop staat. De voorziening is in 2019 gedeeltelijk gebruikt om de verbouwing te financieren i.v.m. het plaatsen van ca. 100 medewerkers per 1 januari 2020 in het pand. Een resterend bedrag van ca. € 2 miljoen vloeide terug naar de Algemene Grondreserve. De voorziening wordt per 31 december 2019 opgeheven.

6.2.2 Bestemmingsreserves

In het Grondbedrijf wordt sinds ultimo 2016 nog één bestemmingsreserve verantwoord.

De reserve Ontwikkeling locatie Rabobank Arcen

Deze reserve ad **€ 0,5 miljoen** is voor de gemeentelijke herindeling gevormd ter dekking van een nadelig resultaat op de herontwikkeling van de locatie Rabobank Arcen. Deze verkoop is in 2019 gerealiseerd. De daadwerkelijke verkoop was € 0,2 miljoen lager dan de boekwaarde. Het restant saldo ad € 0,3 miljoen wordt toegevoegd aan de Algemene Grondreserve. Deze reserve wordt per 31 december 2019 opgeheven.

6.3 Algemene Grondreserve en Risico's

6.3.1 Algemene Grondreserve

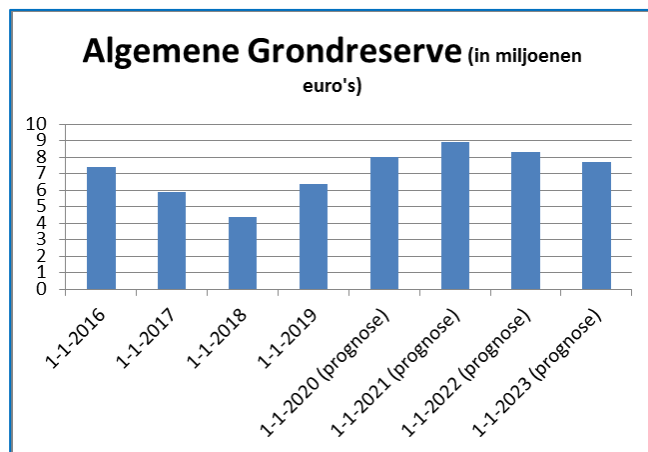
De algemene grondreserve functioneert als een vereveningsfonds met een bandbreedte tussen de € 5 en € 10 miljoen. Als zodanig vormt het Grondbedrijf een buffer voor financiële mee- en tegenvallers waardoor de Algemene Dienst niet jaarlijkse bij de begroting/jaarrekening te maken krijgt met fikse schommelingen.

De beschikbare weerstandscapaciteit i.c. de Algemene Grondreserve (zie figuur 27) bedroeg per 31 december 2018 **€ 6,4 miljoen**. Conform voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt rente over de boekwaarden toegevoegd. Vanuit de Algemene Grondreserve wordt rente toegevoegd aan de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten. Vervroegde winstneming op lopende grondexploitaties wordt in 2019 verwacht voor Trade Port West. Einde boekjaar 2019 zal dit definitief worden bepaald. Dit is voornamelijk afhankelijk van daadwerkelijke grondverkoop in 2019 en rekening houdende met de wettelijke regels BBV.

Beschikbaar weerstandsvermogen Grondbedr. (x €1 mln)	1-1-2019	1-1-2020
stand algemene grondreserve	6,4	
overboeken saldo voorziening Commissaris	2,1	
toegevoegde rente over beginsaldo	1,2	
winstneming TPW	0,7	
verkoop overtollig vastgoed en gronden	0,6	
overboeken saldo reserve Rabo A&V	0,3	
onvoorzien	-1,2	
aanvullen tekorten voorziening nadelige expl.res. (cont. waarde)	-1,0	
reserveren t.b.v. projecten	-1,1	
stand algemene grondreserve (prognose)		8,0

Figuur 27: Prognose omvang Algemene Grondreserve

In figuur 28 wordt het verloop van de reserve in miljoenen euro's over de periode 2016-2019 (cijfers jaarrekening) en de prognose voor de periode 2020-2023 weergegeven. De prognose laat zien dat de omvang van de Algemene Grondreserve rond de 8 miljoen euro zal schommelen. Mochten risico's zoals vermeld in de volgende paragraaf 6.3.2 daadwerkelijk optreden, is dekking via de Algemene Grondreserve dus slechts in beperkte mate mogelijk. In hoeverre wij in deze situatie terecht komen is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen en de ontwikkelingen in de lopende exploitaties zoals het Kazernekwartier en de grote woningbouwlocaties.



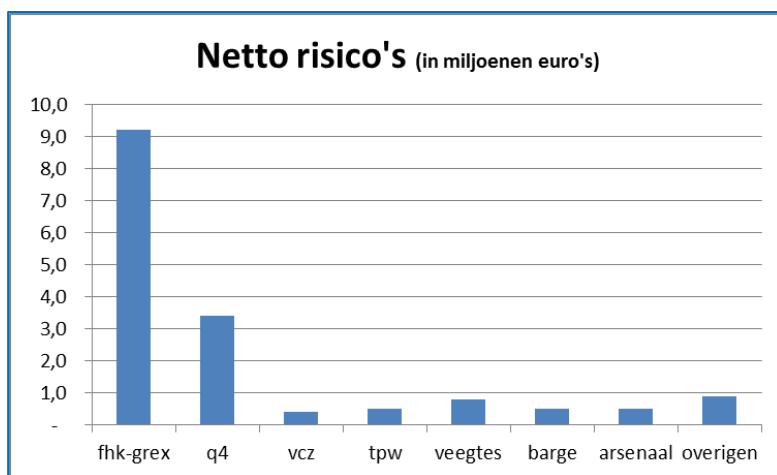
Figuur 28: Verloop en prognose Algemene Grondreserve

6.3.2 Risico's

De benodigde weerstandscapaciteit (benodigde financiële middelen om de gewogen risico's van alle grondexploitaties en voorraadposities af te dekken) vloeit voort uit de weging (rekening houdende met zowel de omvang van het financiële risico als met de kans dat een risico zich voordoet) van risico's.

In totaal wordt op basis van bovengenoemde posten **€ 16,2 miljoen** aan gewogen (netto) risico's geraamd. Ten opzichte van de Nota Grondbedrijf en Vastgoed van vorig jaar (€ 27,2 mln.) is dit een forse afname. Dit is onder meer een gevolg van het feit dat het risico van de parkeeropbrengst van het Kazerneterrein is vervallen. Ook het risico voor Q4 wordt nu lager ingeschat.

Ongewogen (betekent dat de kans van optreden niet is meegenomen) bedragen de risico's nominaal € 41,1 miljoen. Opgemerkt wordt dat dit bedrag uitsluitend betrekking heeft op de vastgestelde grondexploitaties en vastgoedeigendommen die binnen het Grondbedrijf worden verantwoord. Overigens dient er rekening mee gehouden te worden dat als een risico zich voordoet dit voor de volle 100% is en niet alleen voor het gewogen deel. Ter vermindering van de risico's wordt voor ieder risico een of meerdere beheersmaatregelen opgesteld. Eigen marktkennis en kennis bij marktpartijen wordt o.a. daarvoor benut. In figuur 29 zijn de gewogen risico's per medio 2019 van de belangrijkste grondexploitaties weergegeven.



Figuur 29: Netto risico's per grondexploitatie

6.3.3 Integrale ratio weerstandscapaciteit gemeente Venlo

De Algemene Grondreserve en risico's van het Grondbedrijf staan binnen de gemeente Venlo niet op zich. Uitgangspunt is dat er voldoende financiële middelen voorhanden zijn om de gekwantificeerde risico's van het Grondbedrijf en de Algemene Dienst samen af te dekken. Dit wordt de integrale ratio weerstandscapaciteit van de gemeente Venlo genoemd. Uw raad streeft naar een waarde van de Integrale Ratio van minimaal 1. Voor een actuele stand verwijzen wij naar de gemeentelijke begroting die tegelijk met deze Nota Grondbedrijf en Vastgoed in november ter vaststelling voorligt.

6.3.4. Strategische aangelegenheden, control en sturing

a. Strategische aankopen

Het beleid vanuit het Grondbedrijf is erop gericht om geen strategische aankopen te doen, tenzij deze gronden beschikbaar dienen te zijn voor de ontwikkeling van een project. In 2019 is een strategische aankoop gedaan op de locatie sportpark Vrijenbroek in het kader van fusie hockeyverenigingen.

b. Beheersmaatregelen

Van alle grondexploitaties en voorraadposities zijn de risico's in beeld gebracht. Voor ieder risico wordt een of meerdere mogelijke beheersmaatregelen, zoals het bijstellen van het project, getroffen zodat de kans dat het risico zich voordoet en de mate waarin, zo klein mogelijk is.

c. Overtollig vastgoed

De waardering van grondvoorraden en gebouwen, die geen deel uitmaken van een lopende grondexploitatie, is een continu proces. Een formele toetsing van de boekwaarde aan de marktwaarde (economische waarde) vindt minimaal eens per vijf jaar plaats en is in 2018 uitgevoerd. Bij de jaarafsluiting wordt de boekwaarde afgezet tegen de marktwaarde. De getaxeerde (economische) waarde van de voorraad is nog marktconform. Er is dan ook geen aanleiding om de boekwaarden van de voorraadposities bij te stellen. Dit staat overigens los van het feit of er voldoende marktvraag is zodat verkopen kunnen worden gerealiseerd.

d. Potentiële positieve resultaten

Het is een bestendige gedragslijn van de accountant dat het opnemen van toekomstige winsten in de weerstandscapaciteit vanwege onzekere marktomstandigheden niet meer is toegestaan.

Een reëel geachte prognose op de langere termijn is een resterend positief resultaat van € 1,8 miljoen te realiseren bij afsluiting van Trade Port West (hier werd in 2018 reeds 1,7 miljoen winst genomen conform voorschriften). De grondprijzen zijn weliswaar marktconform, maar de te verkopen kavels zijn qua ligging, omvang en vormgeving niet even courant. Door de huidige economie verloopt de verkoop beter dan afgelopen jaren.

Om de verkoop te stimuleren is de website www.venloverkoopt.nl in 2017 gelanceerd. Het afgelopen jaar (juni 2018-juni 2019) werd deze webpagina ruim 33.000 keer bezocht. Om de te verkopen bedrijfskavels verder onder de aandacht te brengen zijn de kavels voor zover nodig opgeschoond van houtopstand en zijn er verkoopborden geplaatst.

6.4 Vennootschapsbelasting

Vanaf 2016 zijn gemeentes in principe vennootschapsbelastingplichtig. Voor elke gemeentelijke activiteit of cluster van economische activiteiten wordt onderzocht (de ondernemerstoets) of er naar winst wordt gestreefd. Indien dat het geval is passeert de activiteit de ondernemerspoort en is er sprake van een onderneming in fiscale zin. Over de jaarlijkse winst volgt belastingheffing. Ten behoeve van deze toets is door de Fiscus en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten voor grondexploitaties een quick-scan opgesteld. Voor het Venlose Grondbedrijf volgt hieruit dat, gezien de in het verleden gedane forse investeringen, de activiteiten die vallen onder de werkeenheid van het Grondbedrijf, niet door de ondernemerspoort gaan. Simpel gezegd: Door het langjarig karakter van grondexploitaties zou het "onredelijk zijn" de in de komende jaren te verwachten opbrengsten te belasten, terwijl het overgrote deel van de kosten in het verleden is gemaakt.

7. Tot slot

7.1 Algemeen

Het team Grondbedrijf en Vastgoed geeft met deze Nota Grondbedrijf en Vastgoed inzicht en overzicht over de belangrijkste ontwikkelingen die zich voordoen bij grondexploitaties, vastgoed met bijbehorende kansen en (financiële) risico's. Ondanks de verwachting dat de Algemene Grondreserve zich rond de € 8 miljoen schommelt is dit echter geen garantie voor de toekomst.

Om de leesbaarheid van deze voor buitenstaanders "taai kost" te verbeteren wordt zoveel mogelijk gewerkt met ondersteunende foto's, tabellen en andere illustraties. Onafhankelijke onderzoeken van provinciezijde hebben hiervoor hun waardering uitgesproken.

7.2 Vastgoed

De opgaande wereldeconomie van de laatste jaren heeft ook een positieve impact gehad op de (verkoop-)activiteiten van het gemeentelijk vastgoed. Zowel diverse leegstaande gebouwen zijn verkocht dan wel gesloopt en een aantal "restkavels" op onze bedrijventerreinen zijn verkocht dan wel in erfpacht uit gegeven. De voorraad, buiten het werklandschap Greenport Venlo, begint langzamerhand op te drogen.

Ook de verkoop van landbouw- en bosgronden begint op gang te komen.

Er dienen zich de komende jaren voor het team Grondbedrijf en Vastgoed weer enkele nieuwe uitdagingen aan. De raad heeft zich in het kader van de verduurzaming uitgesproken dat het eigen gemeentelijk vastgoed in 2023 een energielabel C heeft. Daartoe zal een businesscase worden opgesteld.

Een andere nieuwe uitdaging voor de komende jaren heeft betrekking op welke gemeentegronden kunnen worden ingezet voor de energietransitie (b.v. zonneweiden, bodemwarmte) en de klimaatadaptatie (tegen gaan hittestress, waterberging).

Uiteraard zal de verkoop van overtollig vastgoed, waar dat geen maatschappelijke functie vervult, onverkort worden doorgezet.

7.3 Grondbedrijf

Ongeveer 35 grondexploitaties zijn bij het Grondbedrijf ondergebracht. Grondexploitaties zijn naar hun aard per definitie risicovol. Het voordeel is dat deze bij het Grondbedrijf worden gebundeld waardoor tegenvallers en meevallers onderling kunnen worden verevend en dat de Algemene Dienst en/of begroting niet direct met de jaarlijkse fluctuaties wordt belast.

Per 31 december 2018 beschikte het Grondbedrijf over een Algemene Grondreserve van € 6,4 miljoen. De prognose is dat deze zich de komende jaren rond de € 8 miljoen zal bevinden tenzij er (grote) financiële risico's voordoen. Ten opzichte van vorig jaar is het (netto) risico afgenomen van € 27,2 naar € 16,2 miljoen maar ongewogen bedraagt dit € 41,1 miljoen. De belangrijkste risicodragende grondexploitaties zijn momenteel het Kazerneterrein en Q4.

Het is duidelijk dat het Grondbedrijf geen financiële bijdrage meer kan leveren aan voorcalculatorisch geraamde tekorten in nieuwe projecten of inhoudelijke aanpassingen van lopende projecten. Dit zal in een voorkomend geval moeten gebeuren via inzet van gelden van derden of gemeentelijke beleidsgelden.