
Onderwerp Kwartaalrapportage Q1 2023 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Zaaknummer		Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	4 juli 2023	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Han Van de Port	Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Wim de Schryver op 28 juni 2023

Openbaarheid

Ja, na informeren raad

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisneming aanbieden aan gemeenteraad.

ADVIES

De raad informeren over de kwartaalrapportage Q1 2023 via bijgevoegde raadsinformatiebrief (bijlage 1) en kwartaalrapportage van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (bijlage 2).

Inleiding

Per 1 januari 2017 is de gemeente Venray voor 5,4% aandeelhouder in de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (hierna het Ontwikkelbedrijf). De hoofddoelstelling van de gebiedsontwikkeling in Greenport Venlo is het creëren van economische activiteiten en nieuwe arbeidsplaatsen door het bieden van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in een aantrekkelijk ingericht en duurzaam functionerend gebied. Daarmee wordt een belangrijke impuls gegeven aan de economische ontwikkeling in de regio Venlo-Venray. Prioriteit ligt bij de nieuwvestiging van bedrijven in de sectoren agri(food)business, maakindustrie en logistiek.

De kwartaalrapportage Q1 2023 van het Ontwikkelbedrijf schetst een beeld van de resultaten en andere relevante aspecten van het Ontwikkelbedrijf gedurende het betreffende kwartaal. Deze kwartaalrapportage is als bijlage bij deze adviesnota gevoegd (bijlage 2).

Beoogd resultaat

De raad informeren over de kwartaalrapportage Q1 2023 van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Argumenten

Met de brief voldoet het college aan het informatieverzoek van de raad.

Kanttekeningen of risico's

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Vervolgtraject besluitvorming

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. De raadsinformatiebrief
2. Kwartaalrapportage 1^e kwartaal (Q1) 2023 van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Naslagwerk

n.v.t.

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Leden van de gemeenteraad van Venray

Datum	4 juli 2023	Behandeld door	Han van de Port
Ons kenmerk		Datum uw brief	
Pagina	1 van 1	Uw kenmerk	
Onderwerp	Kwartaalrapportage Q1 2023 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo		

Geachte leden van de Raad,

In de bijlage van deze brief treft u de kwartaalrapportage aan van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Het betreft de rapportage over het eerste kwartaal van 2023. Een korte toelichting in tekst op de ontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2023 treft u aan vanaf bladzijde 5 in de kwartaalrapportage.

Het format van de kwartaalrapportage is tot stand gekomen na inbreng over de gewenste vorm en inhoud van de kwartaalrapportages vanuit de raden van de aandeelhouders van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Wij vertrouwen erop u hiermee op dit moment naar tevredenheid te hebben ingelicht. Uiteraard zijn wij altijd bereid vragen van uw kant te beantwoorden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

L.A.M. Kompier

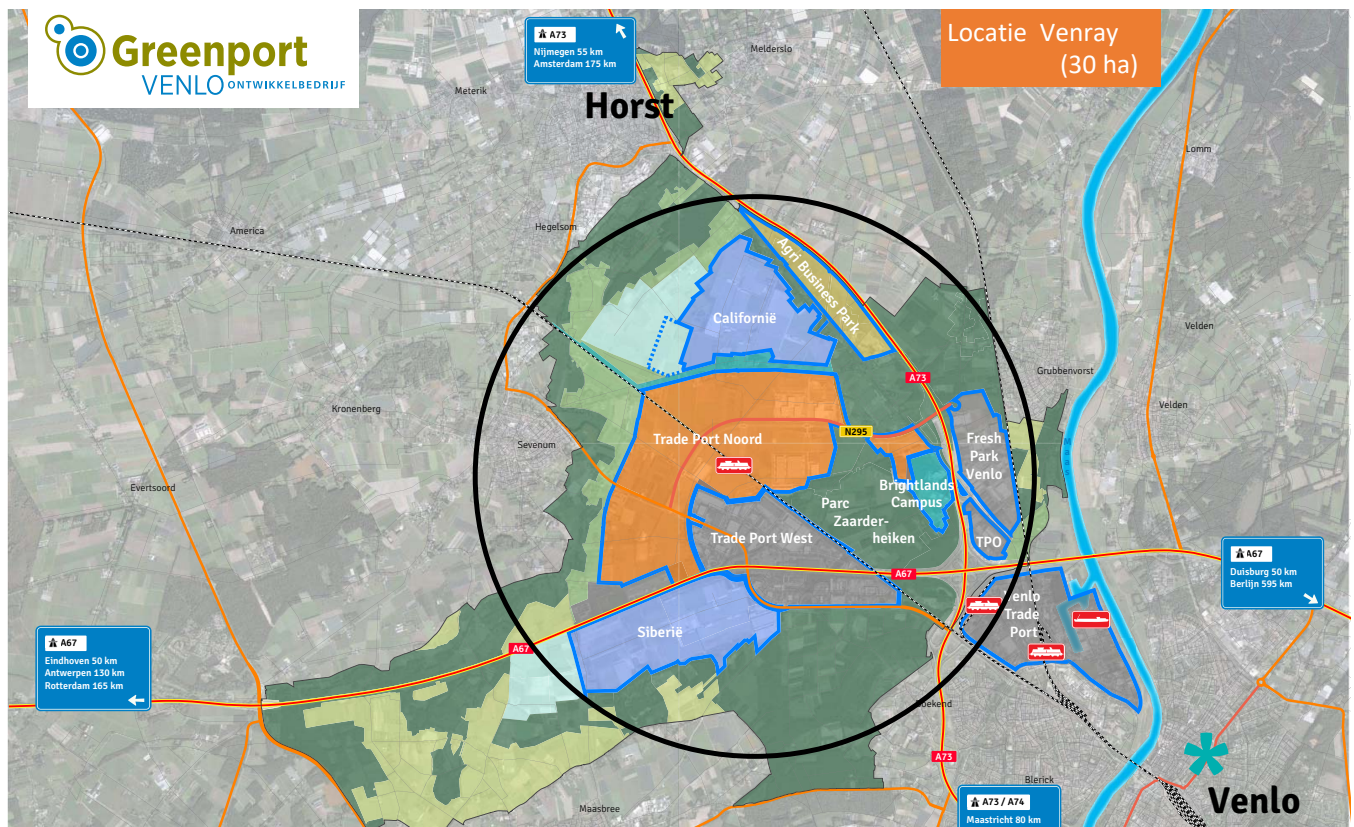
E.G.J. Voorn

Bijlage: Kwartaalrapportage eerste kwartaal (Q1) 2023 van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

1 – 2023



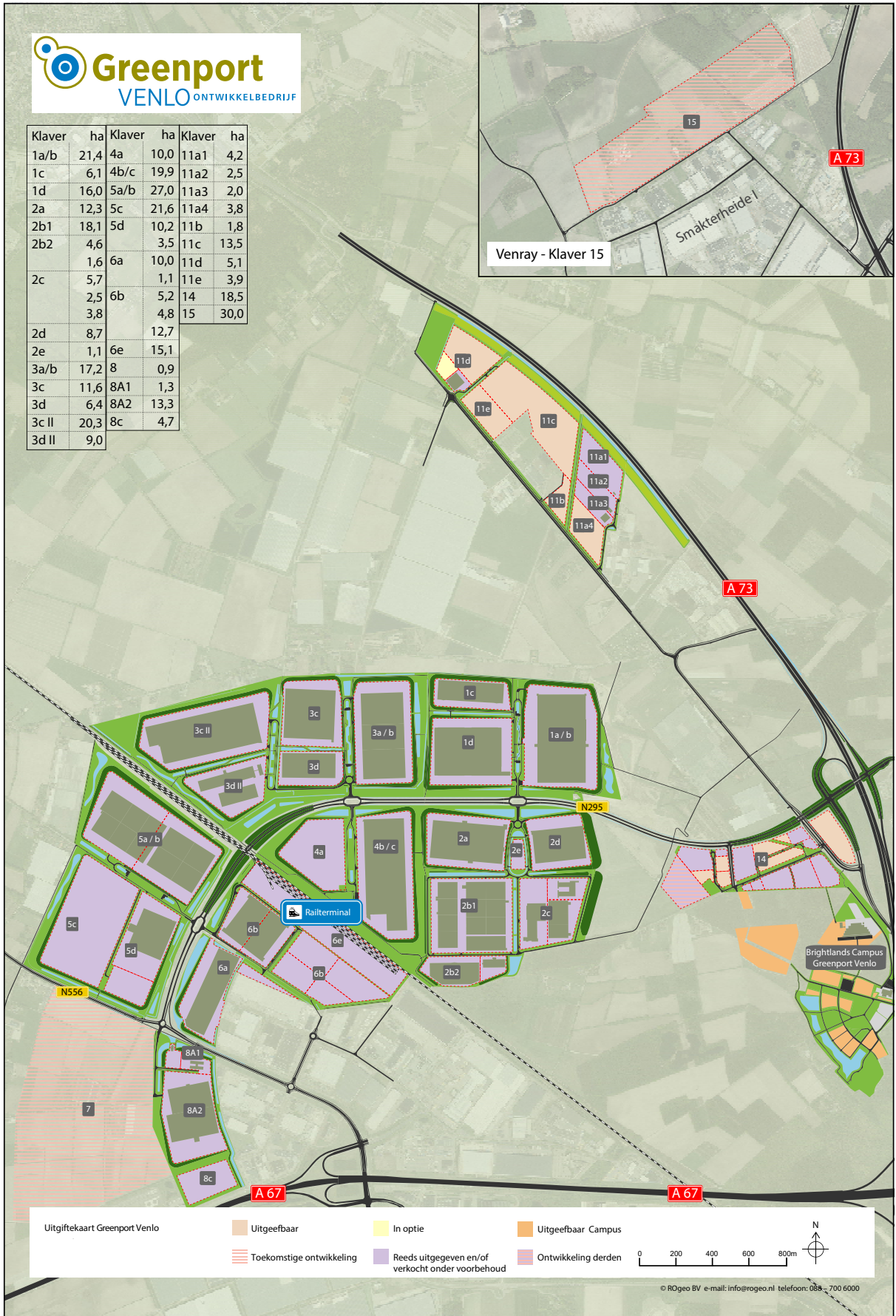
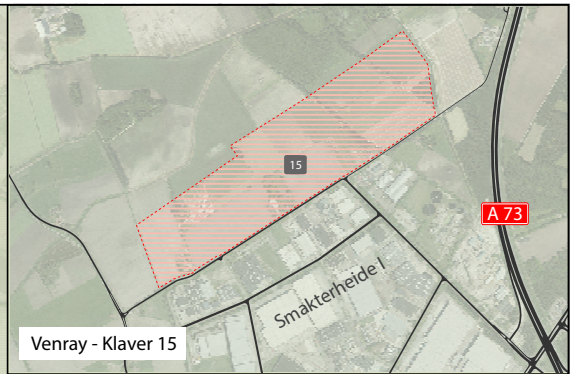
Aandeelhouders:

Provincie Limburg 58,6%, Gemeente Venlo 27,7%, Gemeente Horst aan de Maas 8,3%, Gemeente Venray 5,4%

Uitgiftekaart



Klaver	ha	Klaver	ha	Klaver	ha
1a/b	21,4	4a	10,0	11a1	4,2
1c	6,1	4b/c	19,9	11a2	2,5
1d	16,0	5a/b	27,0	11a3	2,0
2a	12,3	5c	21,6	11a4	3,8
2b1	18,1	5d	10,2	11b	1,8
2b2	4,6	6a	3,5	11c	13,5
	1,6	6a	10,0	11d	5,1
2c	5,7		1,1	11e	3,9
	2,5	6b	5,2	14	18,5
	3,8		4,8	15	30,0
2d	8,7		12,7		
2e	1,1	6e	15,1		
3a/b	17,2	8	0,9		
3c	11,6	8A1	1,3		
3d	6,4	8A2	13,3		
3c II	20,3	8c	4,7		
3d II	9,0				



Uitgiftekaart Greenport Venlo

- Uitgeefbaar
- In optie
- Uitgeefbaar Campus
- Reeds uitgegeven en/of verkocht onder voorbehoud
- Ontwikkeling derden
- Toekomstige ontwikkeling

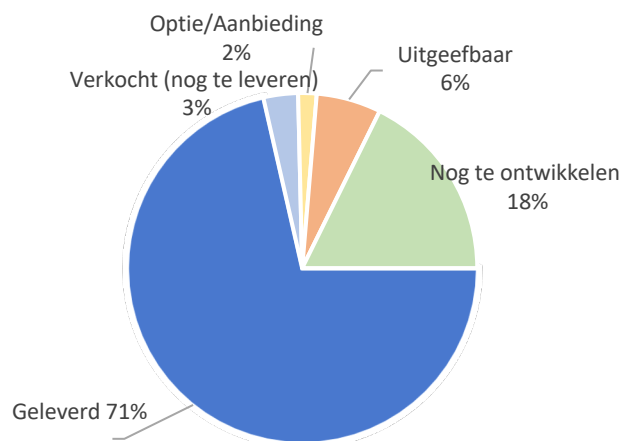
0 200 400 600 800m

© ROgeo BV e-mail: info@rogeo.nl telefoon: 088 - 700 6000

Dashboard (per 31 maart 2023)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte

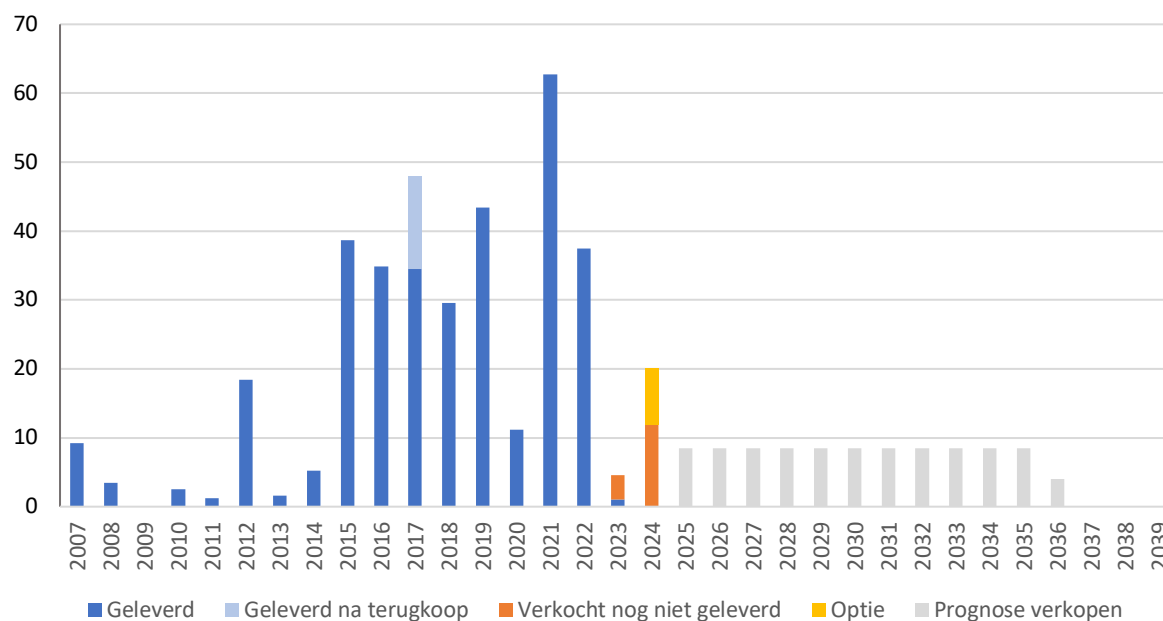
Werklandschap	hectare
Geleverd	335
Verkocht (nog te leveren)	15
Optie/Aanbieding	8
Subtotaal	358
Uitgeefbaar	28
Subtotaal	386
Nog te ontwikkelen (incl. 30 ha Venray)	83
Totaal	470



1.b. Gronduitgifte in 2023 (in hectares)

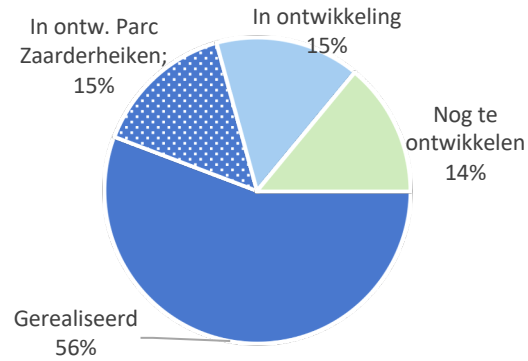
	Klaver	Klant	<2023	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal 2023	Begr. 2023
Geleverd	14	Luxmi		0,35					
	14	PartyXplosion		0,72					
	Totaal		333,61	1,07				1,07	28,19
Verkocht (nog te leveren)	5d	VDL Parree	3,48						
	4a	vidaXL	10,12						
	14	Wijnen Bouw	1,80						
	Totaal		15,40	0				0	

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)

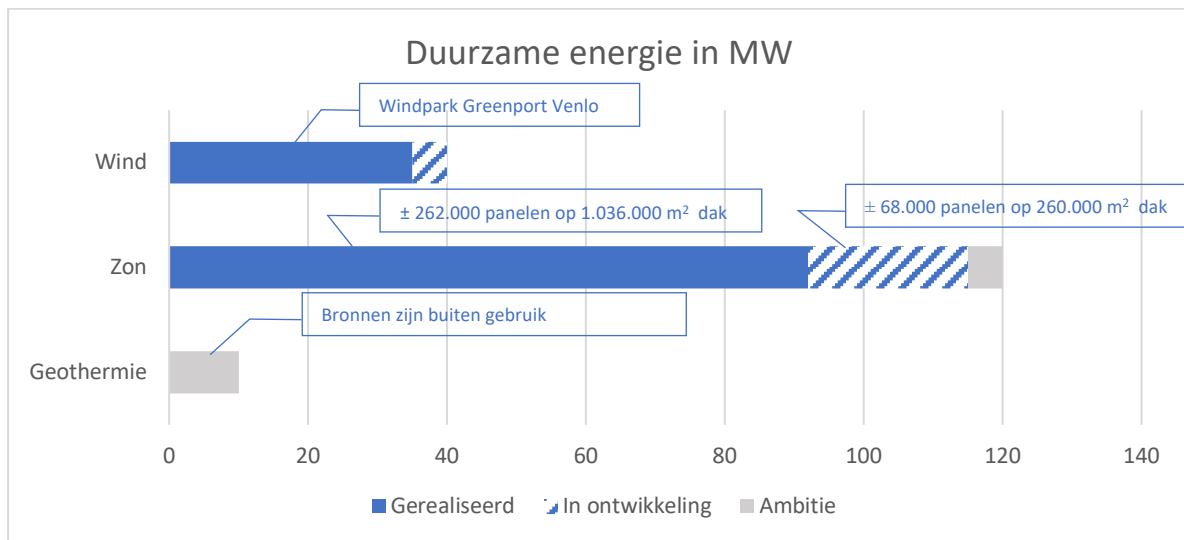


2. Stand van zaken natuur en landschap

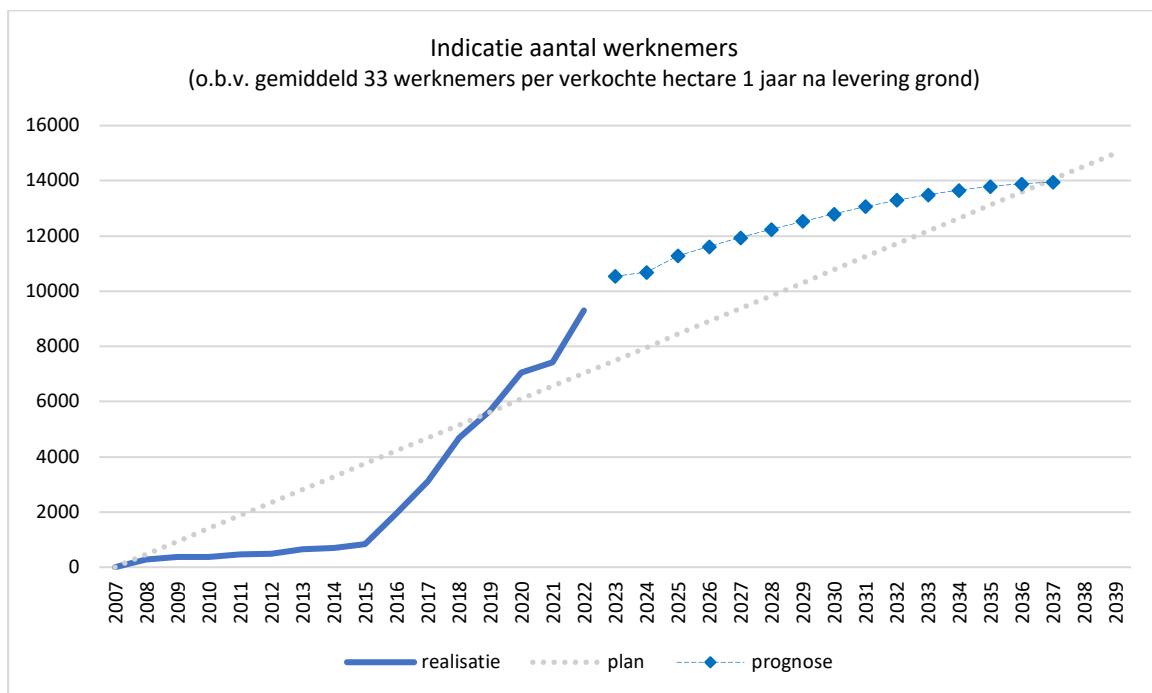
Groen landschappen	hectare
Gerealiseerd	223
In ontwikkeling (waarvan 60 ha Parc Zaarderheiken)	121
Subtotaal	344
Nog te ontwikkelen	56
Totaal	400



3. Stand van zaken duurzame energie



4. Ontwikkeling werkgelegenheid



5. Voortgang activiteitschema 2023

Activiteit	Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties	Voorlopig alleen kavels beschikbaar in klavers 11 en 14; marktomstandigheden zijn complex mn door kostenontwikkeling, vergunningen en energievraagstuk.
	Proposities/exposure	Greenport Venlo is in de markt goed bekend
Locatieontwikkeling	Klaver 14	Beroep tegen bestemmingsplan (vastgesteld 28-04-2021) loopt; wachten nog steeds op behandeling RvSt
	Klaver 5 (fase 2)	Nieuwbouw Hessing Supervers is in gebruik genomen; voorbereiding bouwplannen Geodis en VDL Parree
	Venray	Nog geen duidelijkheid over verdere ontwikkeling van bedrijventerrein; wacht op besluitvorming bij gemeente
	Zone Sevenumseweg	In aanleg riolering voor bewoners wordt voorzien; woon-werk kavels staan te koop
	Klaver 7	Bestemmingsplan is in voorbereiding; aanvullende verkeersoplossing wordt daarin meegenomen; kaders voor ontwikkeling is onderwerp van overleg met alle aandeelhouders en met college en gemeenteraad van Horst ad Maas
Landschapsplan	Projecten Groote Molenbeek	Via kansenbenadering worden projecten gemaakt; samenwerking met gemeente, Waterschap en Stichting Landschap Horst ad Maas; bewoners betrekken met oa regeling Dorpsmantel; bekendheid bij publiek vergroten
Exploitaties	Parc Zaarderheiken	Aanleg natuur en golfbaan is in uitvoering
		= goed / volgens planning
		= matig / vergt aandacht
		= slecht / loopt achter

6. Risicomanagement

Risico's	Kans	Effect	Mitigerende maatregel
Grondexploitatie			
De marktsituatie is slechter dan voorzien (minder verkopen, lagere prijzen)	G	G	Acquisitie zo nodig aanpassen, kosten waar mogelijk uitstellen, verkennen alternatieve elektra mogelijkheden
Onvoorziene kosten in ondergrond (bodemonverontreinigingen, archeologische vondsten, niet gesprongen explosieven, PFAS)	L	G	Onderzoek verrichten
Onvoorziene kosten of vertraging i.v.m. procedures (bestemmingsplannen, ontheffingen, onteigeningen, stikstof)	H	H	Tijdig opstarten, zorgvuldig werken, aandacht voor draagvlak, maatregelen i.v.m. stikstof
Renterisico	L	L	Financieringsarrangement met aandeelhouders
Politiek risico (weigeren planologische medewerking)	H	H	Werken aan juiste beeldvorming, goede communicatie, afspraken met aandeelhouders
Landschapsplan valt duurder uit	G	G	Alternatieve inrichtings- en beheersvormen, kostenbeheersing
Overige			
Exploitatie Parc Zaarderheiken komt niet/later op gang	L	G	Goede afspraken maken
L = Laag; G = Gemiddeld; H = hoog			

7. Financiën BV Ontwikkelbedrijf

Kwartaalrapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Periode 2023 - 1

Winst- en verliesrekening 2023

Omschrijving	x € 1.000			
	Begroting	Realisatie	Forecast	Delta
Netto omzet	€ 47.309	€ 1.324	€ 7.024	€ -40.285
Kostprijs verkopen	€ -36.439	€ -1.020	€ -5.410	€ 31.029
Bruto marge	€ 10.870	€ 304	€ 1.614	€ -9.256
Overige opbrengsten	€ 1.134	€ 451	€ 1.258	€ 124
Totaal opbrengsten	€ 12.004	€ 755	€ 2.872	€ -9.132
Organisatiekosten	€ -1.864	€ -409	€ -1.965	€ -101
Exploitatiekosten	€ -308	€ -98	€ -318	€ -10
Geactiveerde kosten	€ 1.102	€ -	€ 1.102	€ -
Totale kosten	€ -1.070	€ -507	€ -1.181	€ -111
EBITDA	€ 10.934	€ 248	€ 1.691	€ -9.243
Afschrijvingen	€ -132	€ -39	€ -156	€ -24
Waardemutaties	€ 275	€ -	€ 275	€ -
EBIT	€ 11.077	€ 209	€ 1.810	€ -9.267
Rentekosten	€ -2.251	€ -	€ -2.251	€ -
Rente baten	€ -	€ 420	€ 1.680	€ 1.680
Activering rente	€ 343	€ -	€ 343	€ -
Resultaat deelnemingen	€ -55	€ -	€ -55	€ -
Belastingen	€ -579	€ -1.105	€ -579	€ -
Jaarresultaat	€ 8.535	€ -476	€ 948	€ -7.587

Formatie in dienst gemiddeld jaar	3,30	5,82	4,52
Formatie inhuur gemiddeld jaar	5,15	4,91	4,91
	8,45	10,73	9,43

Toelichting

OPERATIONEEL

Werklandschappen:

- In het eerste kwartaal van 2023 zijn 2 kavels in klaver 14 notarieel geleverd.
- De werkzaamheden aan de fietstunnel onder de Greenportlane tussen klaver 5 en 6 (verlengde van de Dorperdijk) vorderen gestaag. De tunnelbak is eind maart in het wegvak geschoven.

Landschapsplan:

- Op 1 maart is een informatiebijeenkomst gehouden die door ca. 60 bewoners werd bezocht en waarbij we bruikbare input hebben ontvangen.
- De regeling Groene Dorpsmantel die we in samenwerking met Landschap Horst aan de Maas uitvoeren heeft tot dusver al 14 projecten opgeleverd waarbij o.a. 263 bomen zijn aangeplant, 6.695 m² bosplantsoen, 5 poelen en 6.800 m² bloemrijk grasland.
- Daarnaast zijn enkele percelen grond langs de Groote Molenbeek aangekocht.

FINANCIEEL

- Omdat de verwachte omzet in 2023 aanzienlijk lager uitvalt dan begroot valt ook de forecast van het jaarresultaat 2023 met € 948k beduidend lager uit dan de begrote € 8,5 miljoen. Reden voor de lagere omzet is dat de in 2023 begrote levering aan Geodis ter grootte van € 37,3 miljoen al in 2022 heeft plaatsgevonden. Deze verschuiving is voor het resultaat van de grondexploitatie neutraal.
- De overige opbrengsten vallen iets hoger uit dan begroot omdat het uitlenen van personeel aan de Brightlands Campus deels doorloopt tot het tweede kwartaal hetgeen niet was begroot. Hierdoor vallen de formatie en organisatiekosten ook hoger uit dan begroot.
- De rentebaten vallen hoger uit in verband met de renteopbrengsten van een uitgestelde betaling van een levering.
- Door vertraging in de ontwikkeling (klaver 7) en levering van kavels, neemt de liquiditeitspositie af. Voor 2023 wordt nu nog geen aanvullende financiering verwacht.