
Onderwerp Kwartaalrapportage Q2 2023 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Zaaknummer		Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	17 oktober 2023	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Han Van de Port	Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder
Ja, met Wim de Schryver op 11 oktober 2023

Openbaarheid
Ja, na informeren raad

Bevoegd orgaan
B en W

Ter kennisneming aanbieden aan gemeenteraad.

ADVIES

De raad informeren over de resultaten van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo in Q2 2023 en de stand van zaken 'businesscase Smakterheide-Noord' via de bijgevoegde raadsinformatiebrief (bijlage 1) en de bijgevoegde kwartaalrapportage (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 Q2 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).

In de raadsinformatiebrief wordt ook kort ingegaan op de stand van zaken met betrekking de businesscase Smakterheide-Noord.

Beoogd resultaat

De raad informeren over de kwartaalrapportage Q2 2023 van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de stand van zaken 'businesscase Smakterheide-Noord'.

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 Q2 2023 BV Ontwikkelbedrijf GPV

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	17 oktober 2023	Behandeld door	Han van de Port
Ons kenmerk		Datum uw brief	
Pagina	1 van 1	Uw kenmerk	
Onderwerp	Kwartaalrapportage Q2 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 tweede kwartaal van 2023. Een korte toelichting in tekst op de ontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2023 treft u aan vanaf bladzijde 5 in de kwartaalrapportage.

Momenteel wordt samen met het Ontwikkelbedrijf de businesscase Smakterheide-Noord uitgewerkt. De resultaten van deze uitwerking worden begin 2024 met u gedeeld. Op basis van deze resultaten wordt vervolgens gezien of Smakterheide-Noord al dan niet door het Ontwikkelbedrijf wordt ontwikkeld. Hierover wordt te zijner tijd in aandeelhoudersverband een besluit genomen.

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,

M.C. Uitdehaag

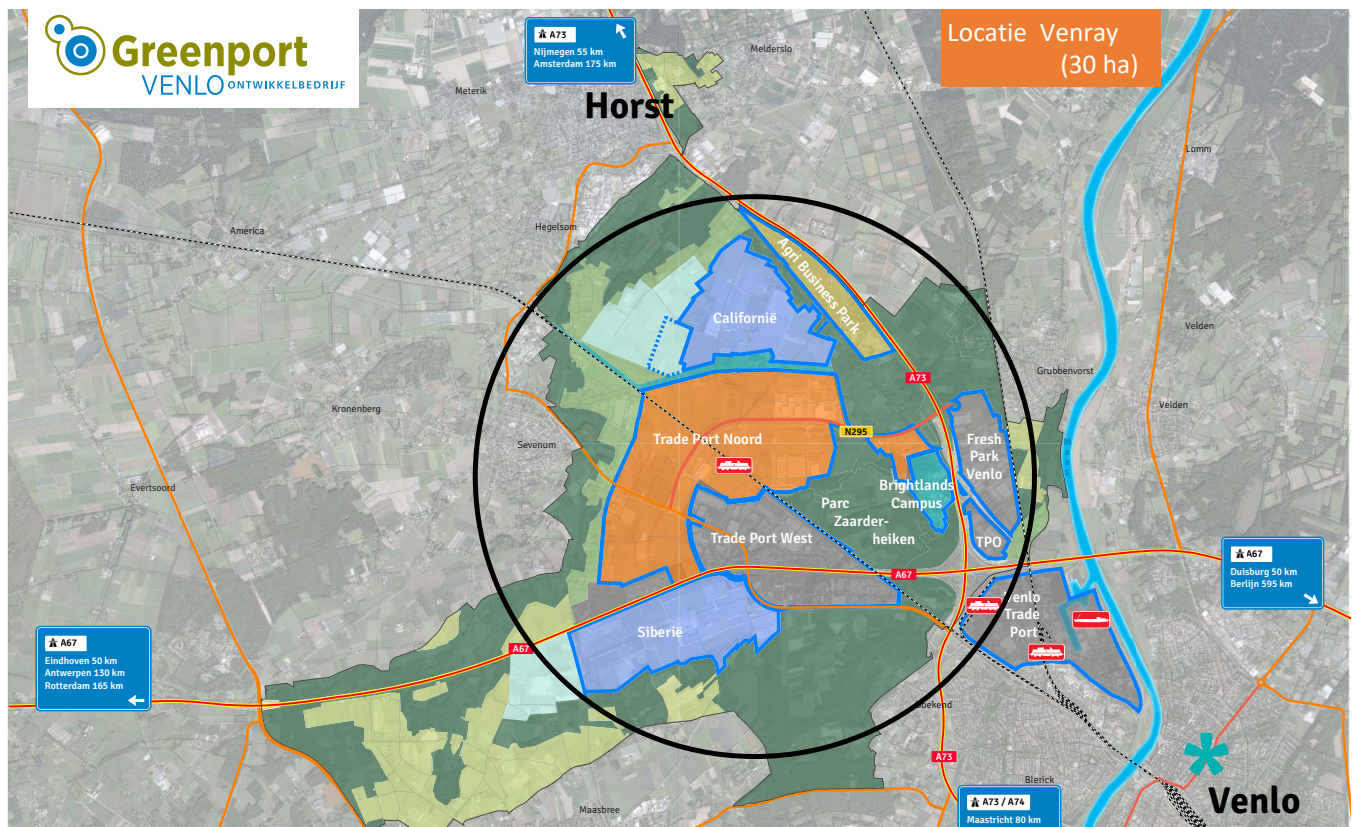
E.G.J. Voorn

Bijlage: Kwartaalrapportage Q2 2023 BV Ontwikkelbedrijf GPV.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

2 – 2023



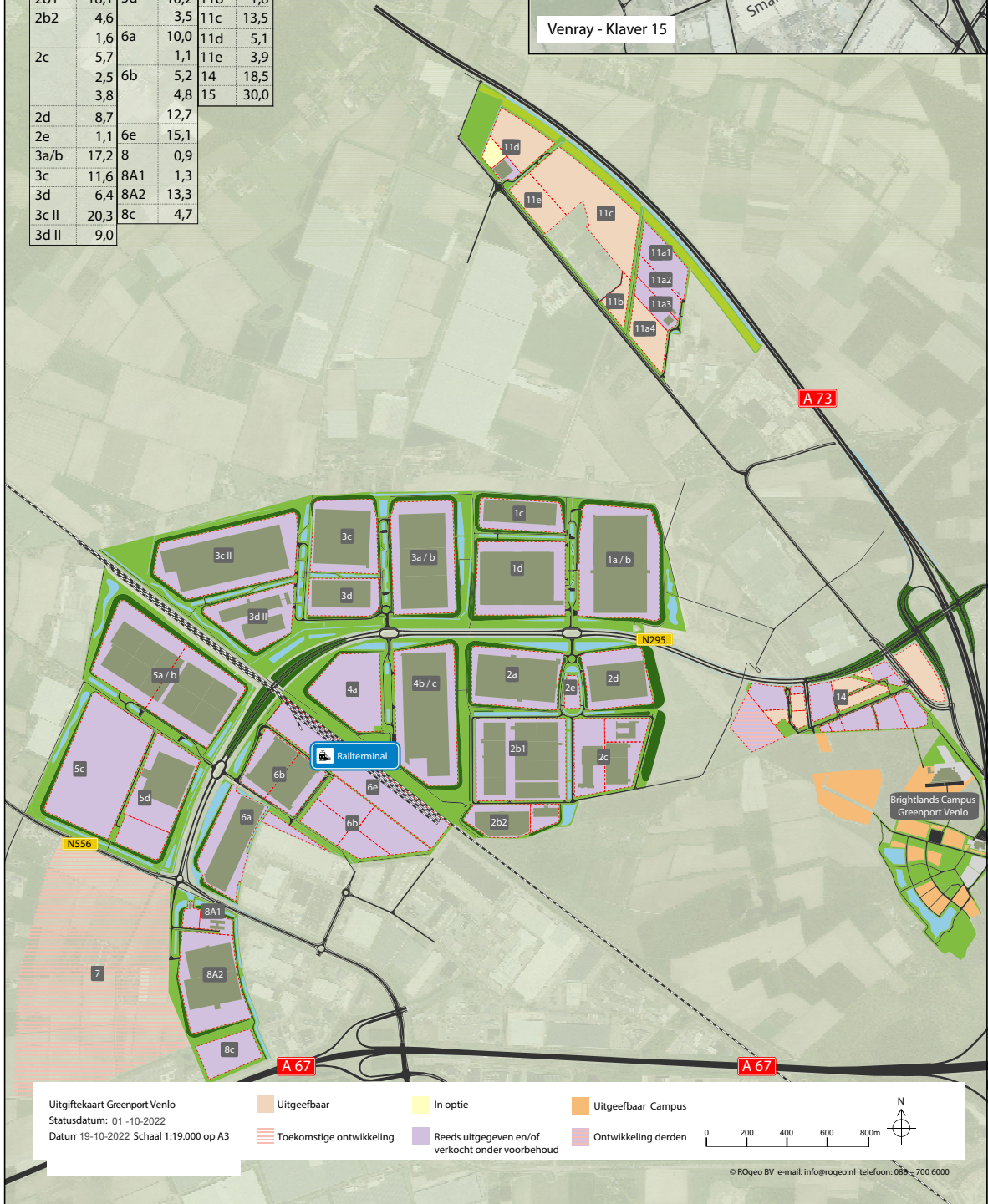
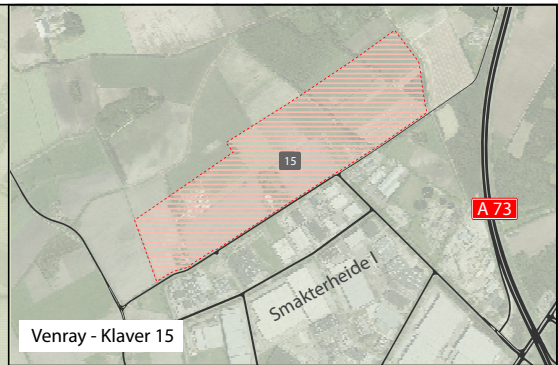
Aandeelhouders:

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

Uitgiftekaart

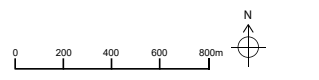


Klaver	ha	Klaver	ha	Klaver	ha
1a/b	21,4	4a	10,0	11a1	4,2
1c	6,1	4b/c	19,9	11a2	2,5
1d	16,0	5a/b	27,0	11a3	2,0
2a	12,3	5c	21,6	11a4	3,8
2b1	18,1	5d	10,2	11b	1,8
2b2	4,6	3,5	11c	13,5	
	1,6	6a	10,0	11d	5,1
2c	5,7	1,1	11e	3,9	
	2,5	6b	5,2	14	18,5
	3,8	4,8	15	30,0	
2d	8,7		12,7		
2e	1,1	6e	15,1		
3a/b	17,2	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
 Statusdatum: 01-10-2022
 Daturr 19-10-2022 Schaal 1:19.000 op A3

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

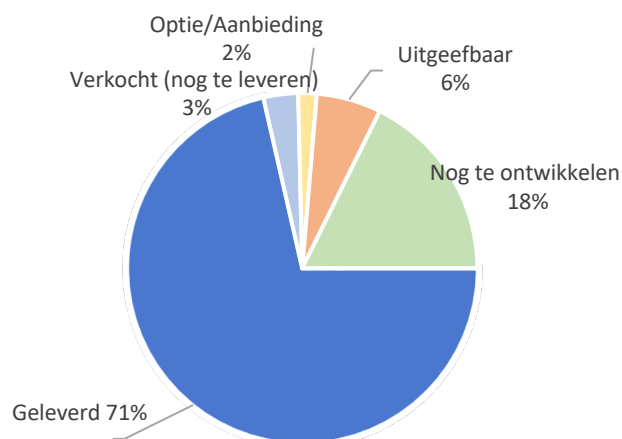


© RGeo BV e-mail: info@rgeo.nl telefoon: 088 - 700 6000

Dashboard (per 30 juni 2023)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte

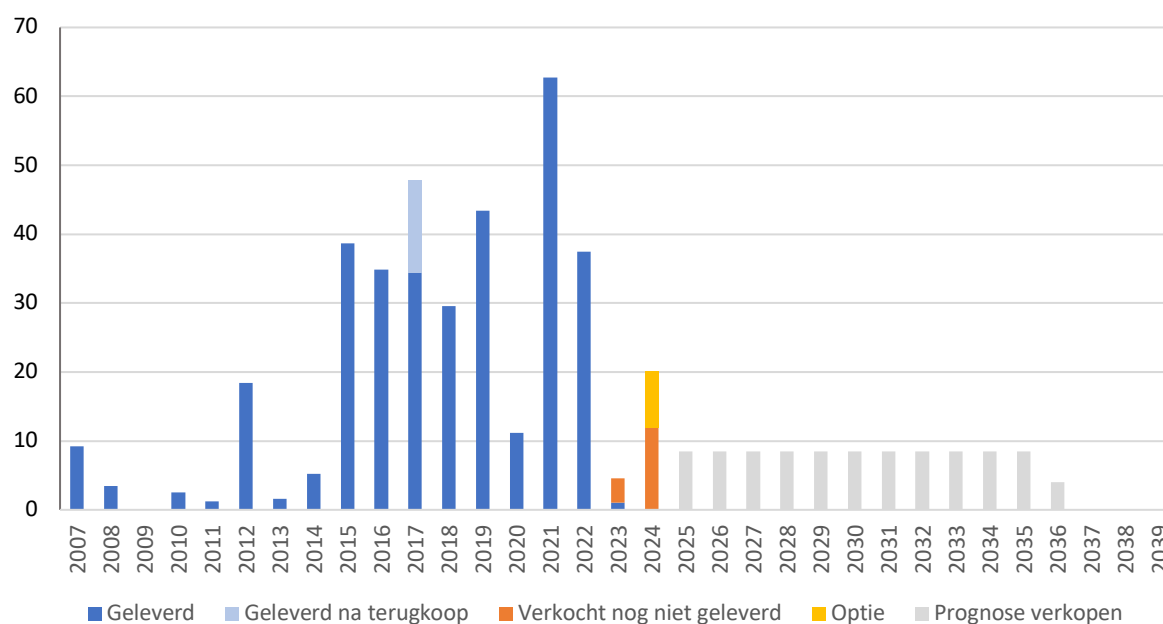
Werklandschap	hectare
Geleverd	335
Verkocht (nog te leveren)	15
Optie/Aanbieding	8
Subtotaal	358
Uitgeefbaar	28
Subtotaal	386
Nog te ontwikkelen (incl. 30 ha Venray)	83
Totaal	470



1.b. Gronduitgifte in 2023 (in hectares)

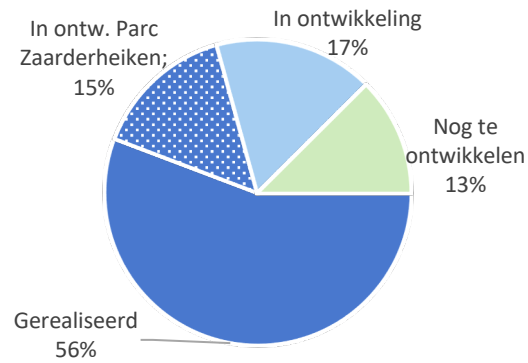
	Klaver	Klant	<2023	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal 2023	Begr. 2023
Geleverd	14	Luxmi		0,35					
	14	PartyXplosion		0,72					
	Totaal			333,61	1,07	0			1,07
Verkocht (nog te leveren)	5d	VDL Parree	3,48						
	4a	vidaXL	10,12						
	14	Wijnen Bouw	1,80						
	Totaal			15,40	0	0			0

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)

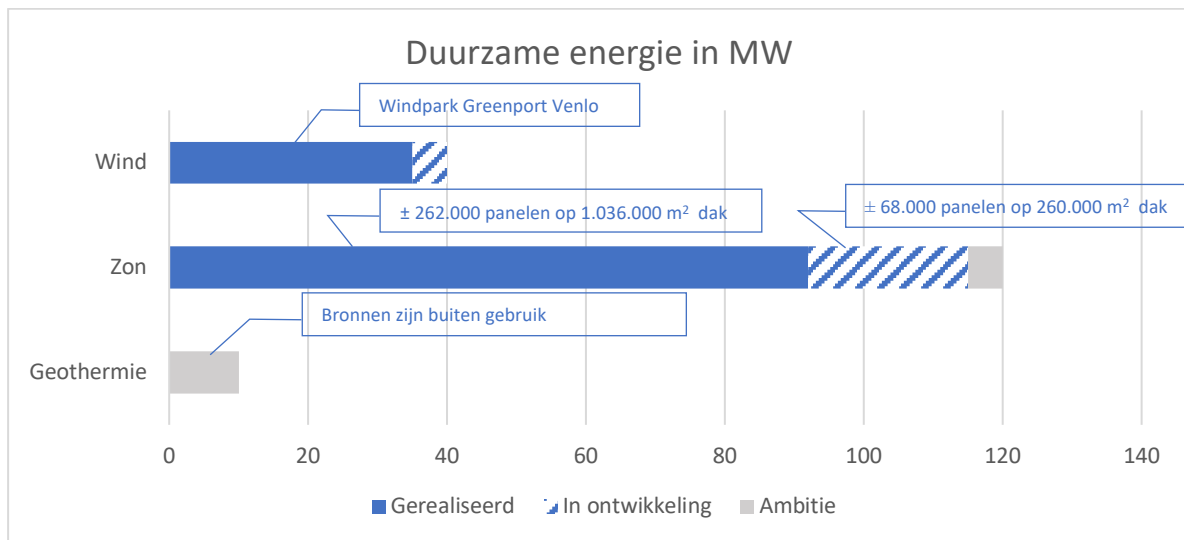


2. Stand van zaken natuur en landschap

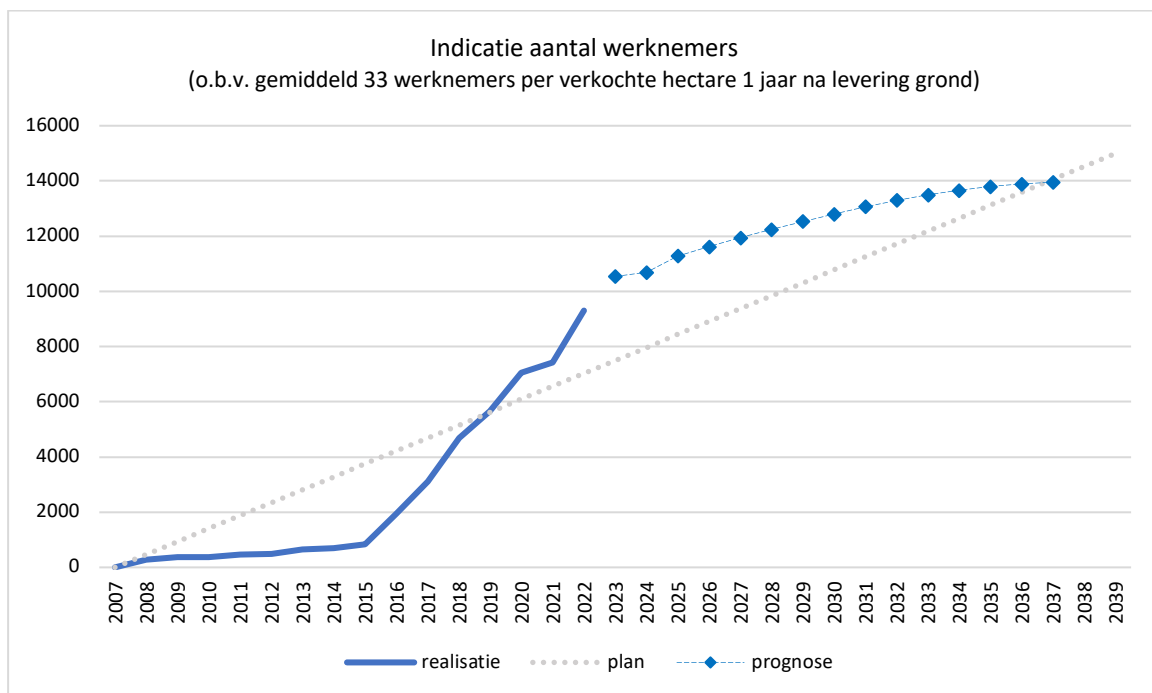
Groen landschappen	hectare
Gerealiseerd	223
In ontwikkeling (waarvan 60 ha Parc Zaarderheiken)	127
Subtotaal	350
Nog te ontwikkelen	50
Totaal	400



3. Stand van zaken duurzame energie



4. Ontwikkeling werkgelegenheid



5. Voortgang activiteitschema 2023

Activiteit	Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties	Voorlopig alleen kavels beschikbaar in klavertjes 11 en 14; marktomstandigheden zijn complex m.n. door kostenontwikkeling, vergunningen en netcongestie.
	Propositie/exposure	Greenport Venlo is in de markt goed bekend
Locatieontwikkeling	Klaver 14	Bestemmingsplan is onherroepelijk
	Klaver 5 (fase 2)	Nieuwbouw Hessing Supervers is in gebruik genomen; voorbereiding bouwplannen Geodis en VDL Parree
	Venray	Gemeenteraad heeft locatiekeuze Smakterheide-Noord vastgesteld en de WVG bestendigd; betreft 22 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en 20 ha natuur
	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 Grote Molenbeek	Diverse projecten in uitvoering in samenwerking met Stichting Landschap Horst ad Maas; bewoners betrekken met regeling Dorpsmantel; bekendheid bij publiek/raad vergroten met informatiebijeenkomsten
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)	H	G	Acquisitie zo nodig aanpassen, kosten waar mogelijk uitstellen, verkennen alternatieve elektra mogelijkheden
Onvoorziene kosten in ondergrond (bodemverontreinigingen, 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	G	G	Goede afspraken maken
L = Laag; G = Gemiddeld; H = hoog			

7. Financiën BV Ontwikkelbedrijf

Kwartaalrapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo				
Periode 2023 - 2				
Winst- en verliesrekening 2023				
x € 1.000				
Omschrijving	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	€ 616	€ 1.211	€ 77
Totaal opbrengsten	€ 12.004	€ 920	€ 2.825	€ -9.179
Organisatiekosten	€ -1.864	€ -830	€ -1.972	€ -108
Exploitatiekosten	€ -308	€ -161	€ -318	€ -10
Geactiveerde kosten	€ 1.102	€ 483	€ 1.050	€ -52
Totale kosten	€ -1.070	€ -508	€ -1.240	€ -170
EBITDA	€ 10.934	€ 412	€ 1.584	€ -9.350
Afschrijvingen	€ -132	€ -153	€ -153	€ -21
Waardemutaties	€ 275	€ -	€ 275	€ -
EBIT	€ 11.077	€ 259	€ 1.706	€ -9.371
Rentekosten	€ -2.251	€ -2	€ -2.251	€ -
Rente baten	€ -	€ 851	€ 1.691	€ 1.691
Activering rente	€ 343	€ -	€ 343	€ -
Resultaat deelnemingen	€ -55	€ 13	€ -62	€ -7
Belastingen	€ -579	€ -1.214	€ 737	€ 1.316
Jaarresultaat	€ 8.535	€ -93	€ 2.164	€ -6.371

Toelichting

OPERATIONEEL

Werklandschappen:

- Het bestemmingsplan voor klaver 14 is in april onherroepelijk geworden (beroepen zijn ingetrokken).
- De fundering van de 9^e windturbine is gemaakt.
- De gemeenteraad van Venray heeft op 27 juni de besloten om Smakterheide-Noord aan te wijzen als locatie voor de ontwikkeling van 22 hectare nieuw bedrijventerrein en 20 hectare natuur. Tevens is de WVG voor dit gebied bestendigd.

Landschapsplan:

- Op 20 april is speciaal voor de gemeenteraad van Horst ad Maas een informatiebijeenkomst gehouden over het landschapsplan.
- De voorlopige voorziening die was aangevraagd voor het stil leggen van de werkzaamheden in Parc Zaarderheiken is door de Raad van State afgewezen omdat het goed gaat met de das in net gebied.

FINANCIEEL

- Omdat een deel van de begrote omzet reeds in het vierde kwartaal van 2022 is gerealiseerd, en een ander deel van de omzet iets later, waarschijnlijk in 2024, zal komen valt de verwachte omzet en resultaat in 2023 lager uit dan begroot. Dit heeft echter geen nadelig effect voor het rendement van de exploitatie op de lange termijn.
- De overige opbrengsten vallen iets hoger uit dan begroot omdat het uitlenen van personeel aan de Brightlands Campus deels is doorgelopen 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 een latere levering (en dus betaling) van kavels in verband met langere vergunningsprocedures en uitstel elektra aansluitingen neemt de liquiditeitspositie naar verwachting stelselmatig af. Van de beschikbare korte leningsfaciliteit hoeft naar verwachting dit jaar echter geen gebruik te worden gemaakt.