

Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Kengetallen financiële positie

In het streven naar meer transparantie, verbetering van het inzicht in de financiële positie en voor de vergelijking met andere gemeenten worden zowel in de begroting als jaarrekening een set van financiële kengetallen opgenomen. Kengetallen zijn getallen die de verhouding uitdrukken tussen bepaalde onderdelen van de begroting of balans. De kengetallen zijn het uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie van de gemeente Venlo. Bij de vaststelling van de financiële verordening in 2016 zijn deze kengetallen door uw raad voorzien van streefwaarden waarbij tevens de context is aangegeven.

De kengetallen maken inzichtelijk over hoeveel (financiële) ruimte de gemeente beschikt om structurele en incidentele lasten te kunnen dekken of opvangen. Ze geven zodoende inzicht in de financiële weerbaar- en wendbaarheid. De kengetallen zullen in samenhang gezien worden, omdat ze alleen gezamenlijk en in hun onderlinge verhouding een beeld geven van de financiële positie.

De financiële positie is geen doel op zich en moet altijd gezien worden in het licht van de totale maatschappelijke opgave van de stad. Het te bereiken maatschappelijke rendement en de bijdrage aan de inhoudelijke beleidsdoelstellingen zijn hierbij van evident belang. De financiële positie is ondersteunend aan het afwegingsproces en moet het bestuur helpen verantwoorde keuzes te kunnen maken voor de (middel)lange termijn.

Samenvatting beoordeling onderlinge verhouding tussen de kengetallen (financiële positie)

In deze paragraaf wordt verderop uitgebreid ingegaan op de analyse en individuele beoordeling van de financiële kengetallen. In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de financiële kengetallen.

Financiële kengetallen	Streef- waarde	2017 Rekening	2018 Begr*	2019 Begr	2020 Begr	2021 Begr	2022 Begr
Netto schuldquote	< 130%	84%	81%	85%	81%	78%	77%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	< 100%	75%	72%	77%	74%	70%	69%
Solvabiliteitsratio	>=20%	9%	7%	9%	11%	13%	14%
Grondexploitatie	<35%	4%	3%	2%	2%	2%	1%
Structurele exploitatieruimte	>= 0%	-5,3%	-3,4%	1,2%	1,3%	1,4%	1,1%
Belastingcapaciteit	<= 105%	97,5%	101,4%	104,4%	110,3%	111,1%	109,7%
Weerstandsvermogen	>=1	0,00	0,67	0,82	1,00	1,18	1,34

* Begroting na wijziging

Bij de start van deze bestuursperiode is de financiële positie zorgelijk en complex. De afgelopen jaren zijn we geconfronteerd met forse tekorten op de jaarrekening. Het eigen vermogen is de afgelopen jaren gedaald met € 80 miljoen waarvan de laatste 4 jaar met ongeveer € 40 miljoen. Op basis van de door u vastgestelde uitgangspunten en de in maatschappelijke zin pijnlijke bezuinigingsmaatregelen is de verwachting dat we het dieptepunt hebben aangetikt. In deze begroting presenteren wij een reëel en structureel sluitende begroting waarbij een 'voorzichtige' trend naar boven wordt ingezet voor wat betreft de verbetering van ons (weerstand)vermogen.

Zowel de ratio weerstandsvermogen (2018 en 2019) als de solvabiliteitsratio bevinden zich onder de door u vastgestelde streefwaarden. De herstructurering van het eigen vermogen in 2018 was noodzakelijk om niet geconfronteerd te worden met een negatieve algemene reserve.

De ratio weerstandsvermogen zal in 2019 naar verwachting niet boven de 1 uitkomen, waarbij 2020 zich bevindt op 1,0. De streefwaarde bedraagt $\geq 1,0$. Conclusie is dat onze gemeente in 2019 nog niet over voldoende weerstandscapaciteit beschikt in relatie tot het risicoprofiel van de gemeente.

De structurele exploitatieruimte was in 2017 fors negatief. Dit werd veroorzaakt door het negatieve jaarrekeningresultaat. Ook voor 2018 is het kengetal nog flink lager dan de streefwaarde van $\geq 0\%$. Vanaf 2019 herstelt de structurele exploitatieruimte zich. Door het realiseren van de voorgestelde structurele (bijsturing)maatregelen realiseren we weer een structureel positieve exploitatieruimte.

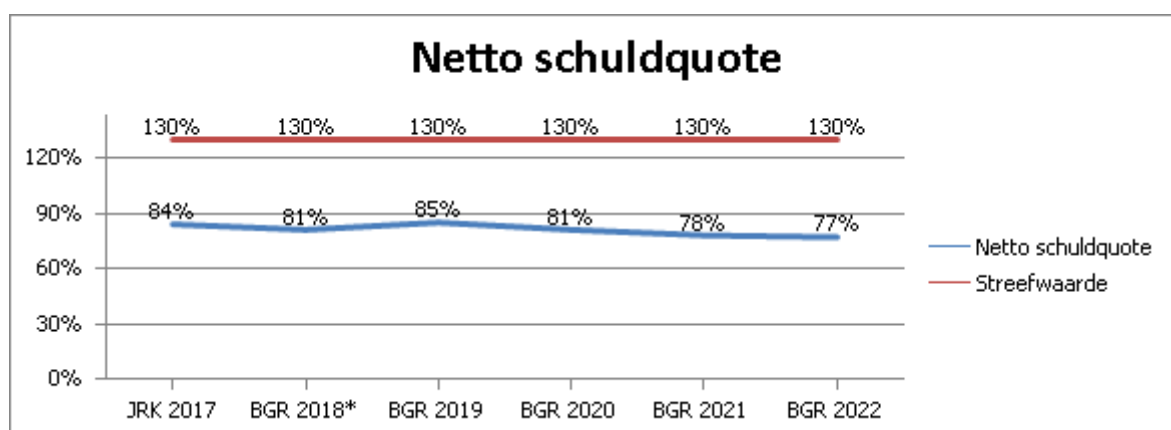
De schuldquotes, grondexploitatie en de belastingcapaciteit bevinden zich binnen de door uw raad vastgestelde streefwaarden en laten een stabiele meerjarige ontwikkeling zien.

Opgemerkt wordt dat de lage waarde van de grondexploitatie genuanceerd dient te worden, omdat onze gemeente voor materiële bedragen deelneemt in- en financieringen heeft verstrekt aan BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en BV Campus Vastgoed Greenport Venlo.

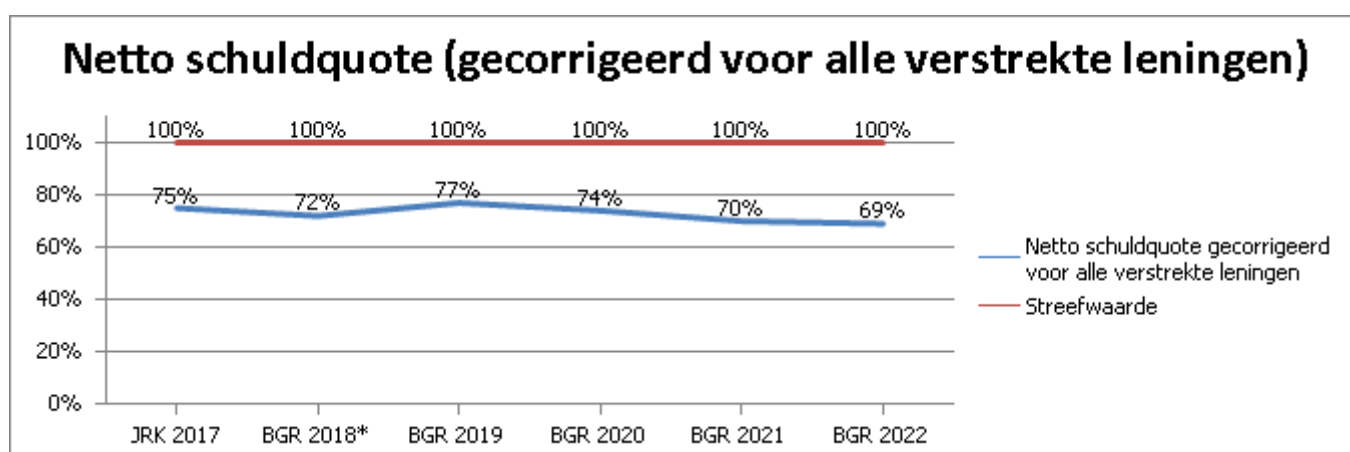
Individuele beoordeling kengetallen

Netto schuldquote en netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

Deze kengetallen zijn verder toegelicht in de paragraaf financiering.



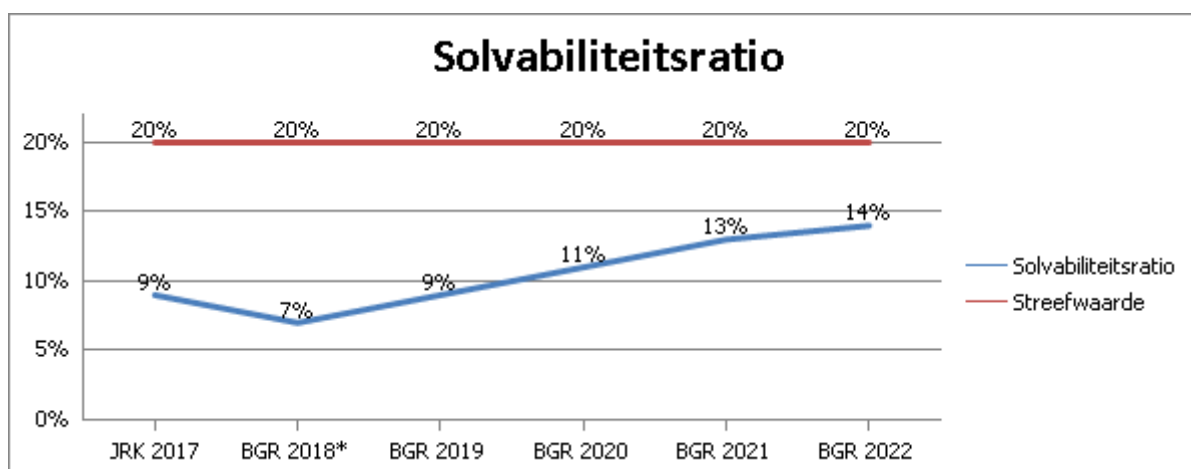
* Begroting na wijziging



* Begroting na wijziging

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal is verder toegelicht in de paragraaf financiering.

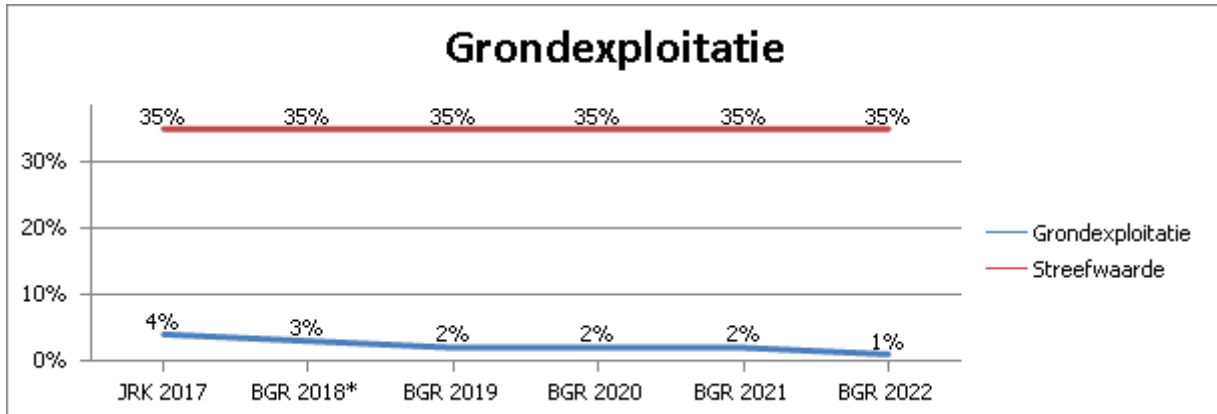


* Begroting na wijziging

Grondexploitatie

Grondexploitaties kunnen een forse impact hebben op de financiële positie van een gemeente. Indien gemeenten leningen hebben afgesloten om grond te kopen voor (toekomstige) projecten om deze op termijn te verkopen hebben zij een schuld. Bij de beoordeling van een dergelijke schuld is het van belang om te weten of deze schuld kan worden afgelost wanneer de verkopen worden geëffectueerd. Van de opbrengst van de verkopen kan immers de schuld worden afgelost.

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten. Wanneer de waarde van de grond laag is, loopt een gemeente relatief weinig risico maar is er relatief weinig waarde om de schuld te kunnen verlagen uit grondverkoppen. Uw raad heeft een streefwaarde van <35% vastgesteld.



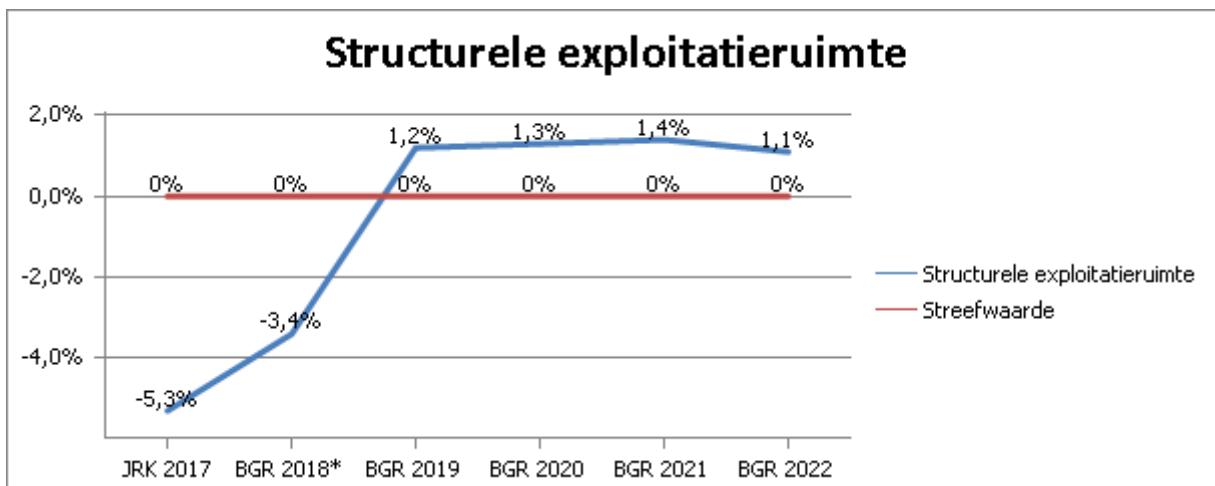
* Begroting na wijziging

De ratio grondexploitatie laat een redelijk 'stabiele' ontwikkeling zien die in positieve zin ver onder de streefwaarde bevindt. Enerzijds betekent dit dat het risico relatief gering is en anderzijds dat er relatief weinig waarde is om de schuld te kunnen verlagen.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat in ogenschouw moet worden genomen dat de gemeente voor materiële bedragen deelneemt in - en financieringen heeft verstrekt aan BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en BV Campus Vastgoed Greenport Venlo. Dit zijn entiteiten waarin de corebusiness wordt gevormd door grondexploitaties. Zouden de Venlose aandelen in deze grondexploitaties meegeteld worden dan zou het percentage beduidend hoger uitkomen dan de genoemde 2% in 2019.

Structurele exploitatieruimte

Dit kengetal geeft aan hoe groot de structurele exploitatieruimte is. Hierbij wordt gekeken naar de structurele baten en structurele lasten en deze worden vergeleken met de totale baten. Een positief percentage betekent dat de structurele baten toereikend zijn om de structurele lasten (waaronder de rente en aflossing van leningen) te dekken. Over het algemeen geldt dus als richtlijn: hoe veel te hoger het kengetal structurele exploitatieruimte, hoe veel te gunstiger (en flexibeler) dit is voor de gemeente. Uw raad heeft de streefwaarde vastgesteld waarbij de structurele lasten gedekt worden door structurele baten ($\geq 0\%$).

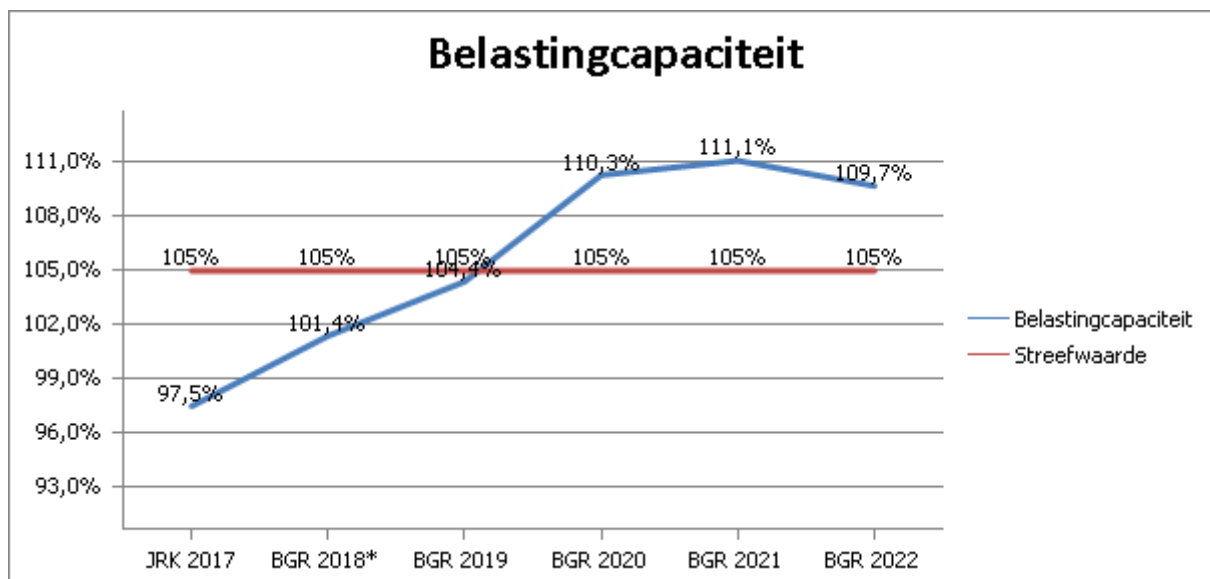


* Begroting na wijziging

De structurele exploitatieruimte was in 2017 fors negatief. Dit werd veroorzaakt door het negatieve jaarrekeningresultaat. Ook voor 2018 is het kengetal nog flink lager dan de streefwaarde van $\geq 0\%$. Vanaf 2019 herstelt de structurele exploitatieruimte zich. Ook ten opzichte van de ratio's die meerjarig in de begroting 2018-2021 waren gepresenteerd zien we een verbetering. Dit is het gevolg van het realiseren van de voorgestelde structurele (bijsturings)maatregelen. Hierdoor ontwikkelt de structurele exploitatieruimte zich positief.

Belastingcapaciteit: Woonlasten meerpersoonshuishouden

De belastingcapaciteit geeft inzicht hoe de woonlasten van een meerpersoonshuishouden met een gemiddelde WOZ-waarde zich verhoudt ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De belastingcapaciteit van gemeenten wordt berekend door de totale woonlasten meerpersoonshuishouden in jaar t (2019) te vergelijken met het landelijk gemiddelde in jaar t-1 (2018). Het geeft weer wat de "ruimte" is om belastingen te verhogen ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Het is de bevoegdheid van uw raad met welke omvang de belastingen en heffingen worden verhoogd. Om de flexibiliteit van de begroting te duiden ten opzichte van het landelijk gemiddelde heeft u een streefwaarde vastgesteld van $\leq 105\%$.



* Begroting na wijziging

De indicator laat een stijgende ontwikkeling zien ten opzichte van de jaarrekening 2017 en wordt met name veroorzaakt door een stijging van de afvalstoffenheffing.

Geconcludeerd kan worden dat de totale woonlasten voor een gezin met een woning met een gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Venlo stijgen. De woonlasten zijn vanaf 2018 hoger dan het landelijk gemiddelde.

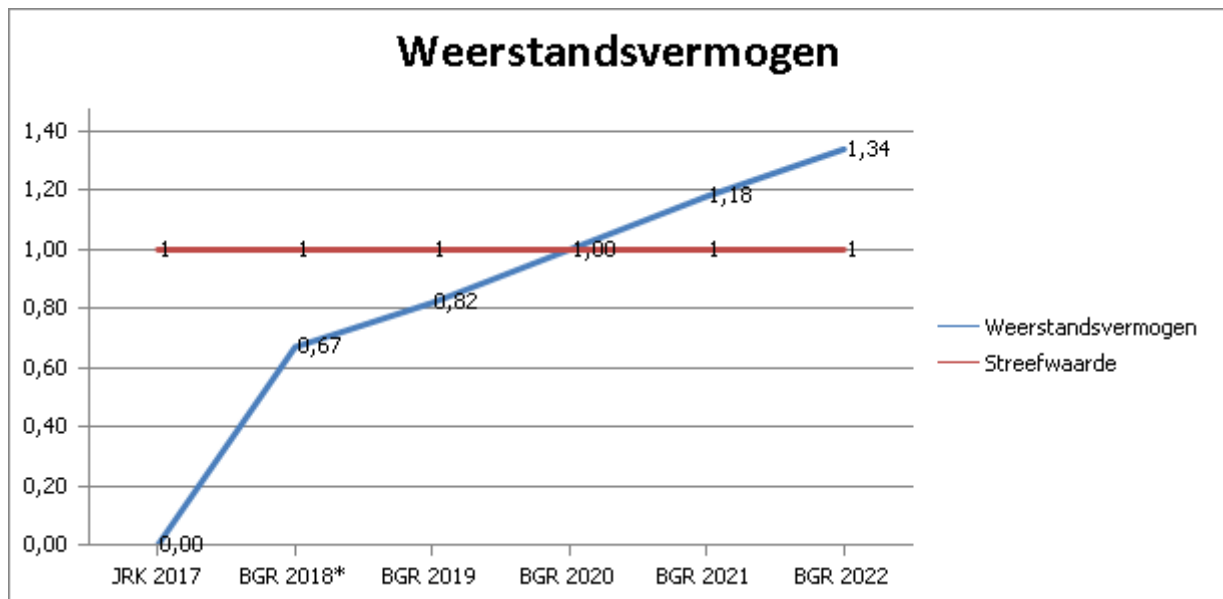
De belastingcapaciteit laat de ruimte zien die gemeente Venlo heeft om de structurele baten op korte termijn te vergroten ten opzichte van de streefwaarde. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de ratio dusdanig is opgebouwd dat de woonlasten elk jaar worden vergeleken met de gemiddelde woonlasten van Nederland over het jaar 2018, wat in de jaren 2019 en verder een vertekend beeld geeft.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen is het vermogen van de gemeente om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. Uitgangspunt is dat er voldoende middelen voorhanden zijn om eventuele tegenvallers af te dekken.

Uw raad streeft naar een waarde van de ratio van minimaal 1.

Het weerstandsvermogen wordt verder toegelicht in de volgende paragraaf.



* Begroting na wijziging

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen is het vermogen van de gemeente om financiële tegenvallers op te kunnen vangen.

De ratio weerstandscapaciteit is een hulpmiddel om het weerstandsvermogen te kunnen meten en bestaat uit de relatie tussen het risicoprofiel (de benodigde weerstandscapaciteit) en de beschikbare middelen om eventuele tegenvallers op te vangen (beschikbare weerstandscapaciteit).

Bij de berekening van de ratio weerstandscapaciteit gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- De gemeenteraad heeft de risicobereidheid als volgt geformuleerd: *"De gemeente Venlo moet geen risicomijdende gemeente zijn. Risico's dienen inzichtelijk gemaakt en genomen te worden. Dit houdt in, het voeren van een risicomanagement waarbij ook naar de dekking wordt gekeken en waarin alle soorten risico's worden weergegeven"*.
- De minimale omvang van de algemene reserve is vastgesteld op € 9 miljoen.
- De beschikbare weerstandscapaciteit bestaat uit:
 - de algemene reserve;
 - de overige bestemmingsreserves;
 - de post onvoorzien;
 - de algemene grondreserve.
- Gestreefd wordt naar een waarde van de ratio weerstandscapaciteit van minimaal 1,0.
- De benodigde weerstandscapaciteit wordt berekend door de financiële impact van een risico te vermenigvuldigen met de inschatting van de kans dat het risico zich daadwerkelijk voordoet.
- De volgende kanspercentages worden gehanteerd bij inschattingen van risico's: 10%, 25%, 50% en 75%.
- Risico's zijn geprioriteerd op basis van de benodigde weerstandscapaciteit.

Op basis van bovenstaande beleidsuitgangspunten is de ratio weerstandscapaciteit berekend, zie onderstaande tabel:

Ratio weerstandscapaciteit Gemeente Venlo

bedragen x
€ 1.000

	JRK 2017	BGR 2018*	BGR 2019	BGR 2020	BGR 2021	BGR 2022
Algemene reserve	10.533	18.070	23.795	31.508	39.619	46.843
Algemene grondreserve	4.457	5.412	6.438	6.014	5.587	5.156
Overige bestemmingsreserves	8.207	5.175	5.060	5.555	5.625	5.695
Post onvoorzien	434	539	539	539	539	539
Resultaat	-23.656					
Beschikbare weerstandscapaciteit (A)	-25	29.195	35.831	43.615	51.369	58.233
Benodigde weerstandscapaciteit (B)	37.669	43.577	43.577	43.577	43.577	43.577
Ratio weerstandscapaciteit (= A / B)	0,00	0,67	0,82	1,00	1,18	1,34

* Begroting 2018 na wijziging (na actualisatie risico's en reserves t.b.v. BGR 2019).

Zoals te zien is in bovenstaande tabel bereikte de ratio weerstandscapaciteit bij de jaarrekening 2017 een zeer laag peil. Vanwege het forse negatieve jaarrekeningresultaat kwam onze beschikbare weerstandscapaciteit negatief uit.

Wij hebben toen onze algemene reserve versterkt door een herstructurering van ons eigen vermogen: gedeeltelijk zijn de reserves met een inkomensfunctie (afschrijvingsreserves) vrijgevallen ten gunste van de algemene reserve. Het betrof een verschuiving van middelen en dus geen extra geld.

Deze herstructurering van ons eigen vermogen veroorzaakt een groot verschil in de algemene reserve en dus ook in de hoogte van de ratio tussen het jaar 2017 en (de begroting) 2018.

De verwachting is dat de ratio in 2018 en 2019 nog steeds niet boven de 1 zal uitkomen. Dit betekent dat de gemeente - zoals het er nu naar uitziet - in 2018 en 2019 naar verwachting niet over voldoende middelen zal beschikken om eventuele tegenvallers op te vangen.

Uitgaande van gelijkblijvende risico's is de verwachting dat de ratio vanaf 2020 weer het gewenste peil zal bereiken. Dit komt met name doordat bij vaststelling van de Kadernota 2019 is besloten alle voordelen ten gunste te brengen van de algemene reserve ter versterking van het weerstandsvermogen. Hierdoor neemt onze algemene reserve en daarmee onze beschikbare weerstandscapaciteit de komende jaren fors toe.

Toch dient de positieve verwachting van de ratio vanaf 2020 met voorzichtigheid gelezen te worden, vooral omdat het bij een groot aantal risico's op dit moment nog erg lastig is om in te schatten wat de financiële impact zal zijn als deze risico's zich daadwerkelijk voordoen. Bovendien zijn risico's aan veranderingen onderhevig

en kunnen er zich in de komende periode weer nieuwe risico's voordoen, waardoor het risicoprofiel er de komende jaren anders uit kan zien.

Er zal strak gestuurd moeten worden op het mitigeren van risico's en op de omvang van de beschikbare weerstandscapaciteit om het weerstandsvermogen op peil te krijgen en te houden.

Overzicht risico's

In onderstaand overzicht zijn de risico's van de gemeente Venlo in volgorde van belangrijkheid weergegeven. In de tabel is te zien op welke manier het totaal van de benodigde weerstandscapaciteit is opgebouwd.

Onderstaande risico's zijn geprioriteerd op basis van de benodigde weerstandscapaciteit. De benodigde weerstandscapaciteit wordt berekend door de financiële impact van een risico te vermenigvuldigen met de inschatting van de kans dat het risico zich daadwerkelijk voordoet.

Een toelichting op onderstaande risico's is te vinden in bijlage VI.

Nr. Risico	Kans	Financiële impact (€)	Benodigde weerstandscapaciteit Begroting 2019
1 Grondexploitatie - Grondverkoop*	Diverse %	€ 40.280.000	18.976.750
2 Ondertunneling vierpaardjes	50%	€ 10.000.000	5.000.000
3 Grondexploitatie - Bouw- en woonrijp maken*	Diverse %	€ 10.700.000	2.925.000
4 Kazernekwartier uitvoeringsrisico's (excl. grondexploitatie risico's)	25%	€ 11.600.000	2.900.000
5 Grondexploitatie - Bijdragen van andere overheden*	Diverse %	€ 8.400.000	2.150.000
6 Grondexploitatie - Plankosten*	Diverse %	€ 2.490.000	1.325.000
7 Business case sluiting zwembad de Wisselslag	0,75	€ 1.500.000	1.125.000
8 Grondexploitatie - Overige kosten	25%	€ 4.500.000	1.125.000
9 BV Campus Vastgoed	50%	€ 1.680.000	840.000
10 Grondexploitatie - Tijdelijk beheer	50%	€ 1.500.000	750.000
11 Juridische risico's	50%	€ 1.400.000	700.000
12 Toekomstig gewijzigd handhavingsbeleid	75%	€ 850.000	637.500
13 Lagere inkomsten registratie niet-ingezetenen	75%	€ 700.000	525.000
14 Inkoopresultaat beschermd wonen	50%	€ 1.000.000	500.000
15 Inkoopresultaat WMO en Jeugd	50%	€ 1.000.000	500.000
16 Overschrijding bouwbudget verbouwing Postkantoor/MvBvD	50%	€ 800.000	400.000
17 Software sociaal domein	50%	€ 800.000	400.000
18 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	10%	€ 2.625.000	262.500
19 Zwembad	75%	€ 350.000	262.500
20 Onderwijs Groep Buitengewoon	50%	€ 500.000	250.000
21 MGR	75%	€ 300.000	225.000
22 Nieuw beleid armoede en schuldhulpverlening	75%	€ 280.000	210.000
23 Minder leges inkomsten reisdocumenten grensgemeenten	75%	€ 257.000	192.750
24 Meldplicht datalekken	75%	€ 200.000	150.000
25 Privacy	75%	€ 200.000	150.000
26 Maatregelen sociaal domein	25%	€ 500.000	125.000
27 Eigen bijdrage WMO	25%	€ 500.000	125.000

28	Toename PGB beschermd wonen	25%	€ 500.000	125.000
29	Rijbewijzen	50%	€ 202.000	101.000
30	Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen	25%	€ 250.000	62.500
31	Omnibuzz afhankelijkheid en hogere kosten	75%	€ 75.000	56.250
32	Informatieveiligheid	25%	€ 200.000	50.000
33	Minder inkomsten eigen bijdrage beschermd wonen en beschermd thuis.	25%	€ 200.000	50.000
34	BTW sport	75%	€ 60.000	45.000
35	Centraal Meld- en Actiepunt (CMA)	10%	€ 450.000	45.000
36	Gladheidsbestrijding	10%	€ 400.000	40.000
37	Basisregistratie Ondergrond (BRO)	75%	€ 50.000	37.500
38	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	75%	€ 50.000	37.500
39	Overeenkomst medewerkers WAA bij rayon Groen	25%	€ 125.000	31.250
40	Omroep Venlo	25%	€ 100.000	25.000
41	Maatschappelijke opvang MO 2.0	25%	€ 100.000	25.000
42	Extra uitgaven als gevolg van het niet voldoen aan de wettelijke norm	10%	€ 200.000	20.000
43	Onvoorziene WAA desintegratiekosten	10%	€ 200.000	20.000
44	Grenswerk	50%	€ 40.000	20.000
45	Naturalisaties ontwikkeling	75%	€ 22.000	16.500
46	Onvoorziene kosten landelijke aanbesteding gemeentelijke telecommunicatie	10%	€ 150.000	15.000
47	Leerwerktraject	25%	€ 50.000	12.500
48	Calamiteiten	10%	€ 100.000	10.000
Benodigde weerstandscapaciteit totaal				43.577.000

* Deze risico's bestaan uit een aantal subrisico's die ieder een afzonderlijk kanspercentage hebben.

Uit concurrentie-oogpunt zijn deze subrisico's niet afzonderlijk weergegeven.

In de risicomatrix is bij deze risico's uitgegaan van het kanspercentage met de hoogste benodigde weerstandscapaciteit.

Risico's in matrix

Op basis van een inschatting van de kans van optreden en de impact zijn de risico's visueel weergegeven in onderstaande matrix. Bij de financiële impact is onderscheid gemaakt tussen "hoog", "middel" en "laag".

We spreken van een hoge financiële impact bij een bedrag hoger dan € 1.000.000 en van een middel (hoge) financiële impact bij een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan € 500.000 en gelijk is aan of lager is dan € 1000.000. We spreken van een lage financiële impact bij een bedrag lager dan € 500.000.

Te zien is dat één risico (risico 7: Business case sluiting zwembad de Wisselslag) zich in de donkerrode zone bevindt, omdat dit een hoge kans van optreden (75%) heeft in combinatie met een hoge financiële impact (> € 1.000.000). Daarnaast bevinden zich 8 risico's in de rode zone, omdat deze een redelijk hoge kans van optreden (50% of meer) hebben in combinatie met een middel (hoge) financiële impact (>= € 500.000).

Risicomatrix

f i n a n c i ë l e i m p a c t (€)	h o o g	18	3, 4, 5, 8	1, 2, 6, 9, 10, 11	7
	m i d d e l	29, 30	26 t/m 28	14, 15, 16, 17, 20	12, 13
	l a a g	35, 36, 42, 43, 46, 48	30, 32, 33, 39, 40, 41, 47	29, 44	19, 21 t/m 25, 31, 34, 37, 38, 45
		zeer onwaarschijnlijk (10%)	onwaarschijnlijk (25%)	mogelijk (50%)	waarschijnlijk (75%)
Kans (%)					

Grondbeleid

Inleiding

De paragraaf Grondbeleid geeft de hoofdlijn van het te voeren grondbeleid en de risico's weer. De verdere uitwerking van het grondbeleid en de grondexploitaties is opgenomen in de Nota Grondbedrijf. In deel A van de Nota wordt beschreven hoe het grond- en vastgoedbeleid wordt ingezet om maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Deel A van de Nota wordt in principe eenmaal per collegeperiode vastgesteld, tenzij er majeure beleidswijzigingen aan de orde zijn. Deel B van de Nota, de risiconota wordt jaarlijks opgesteld en in november aan de Raad voorgelegd.

Visie op het grondbeleid

Via het grondbeleid intervenueert de overheid doelgericht op de grondmarkt. Grond wordt gekocht, geëxploiteerd, ontwikkeld en verkocht. Het omvat zaken zoals grondaankoop op vrijwillige basis, danwel 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 grondbeleid 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. In Venlo is sprake van “situationeel” 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 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.

Werkwijze uitvoering grondbeleid

Algemeen

Het grondbeleid van het Grondbedrijf is vooral operationeel en doelgericht van aard waarmee bijgedragen wordt aan de totstandkoming van de doelstellingen opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie, de raadsprogramma’s en het coalitieprogramma Venlo 2018-2022 “Samen Venlo Veranderen”. Het gaat hierbij om de wijze waarop de producten van het Grondbedrijf, de grondexploitaties, tot stand komen, welke beleidsuitgangspunten en beleidsinstrumenten het Grondbedrijf daarbij hanteert en hoe wordt afgestemd met interne en externe relaties.

Het grondbeleid wordt uitgevoerd door de teams Grondbedrijf en Vastgoed en Project- en Procesmanagement van de gemeente Venlo. Alle ruimtelijk fysieke initiatieven, die vanuit de beleidsafdelingen van de gemeente worden aangedragen, worden zorgvuldig beoordeeld in het Wegingsoverleg. 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.

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. De Raad wordt halfjaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de (majeure) projecten.

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 cq 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) methode.
- Een grondexploitatie wordt afgesloten wanneer nagenoeg alle werkzaamheden zijn verricht 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.

Actualiteiten

Overtollig vastgoed en verkoop landbouwgronden

Economisch is sprake van herstel van de vastgoedmarkt. Na een aantal magere jaren merken we vanuit de markt een toenemende belangstelling naar o.a. (overtollig) vastgoed en (landbouw-)gronden. Voor zover deze tot het Grondbedrijf behoren, zowel strategisch als niet-strategisch, wordt ingezet op vermarkten van het vastgoed en de gronden met als doel het ophogen van de Algemene Grondreserve.

Prognose

De gemeente Venlo heeft ca. 30 grondexploitaties als onderhanden werk. De prognose van de toekomstige resultaten van de exploitaties met een positief resultaat bedraagt € 5,8 miljoen. Voor de jaren 2018 en 2019 wordt in beperkte mate winstneming verwacht. Dit is nadrukkelijk afhankelijk van de ontwikkelingen c.q. verkopen.

Voor de verliesgevende exploitaties is conform voorschriften de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten gevormd. Deze heeft medio 2018 een stand van € 37,4 miljoen.

De Algemene Grondreserve heeft op 31 december 2018 een verwachte stand van € 5,0 miljoen. Verwacht wordt dat deze reserve de komende jaren zal fluctueren tussen € 5 en € 6 miljoen. Dit is nadrukkelijk afhankelijk van ontwikkelingen in de lopende exploitaties zoals Kazernekwartier en de grote woningbouwlocaties.

Voor nadere detaillering van het grondbeleid verwijzen we naar de Nota Grondbedrijf 2019 die tevens in november aan de Raad wordt aangeboden.