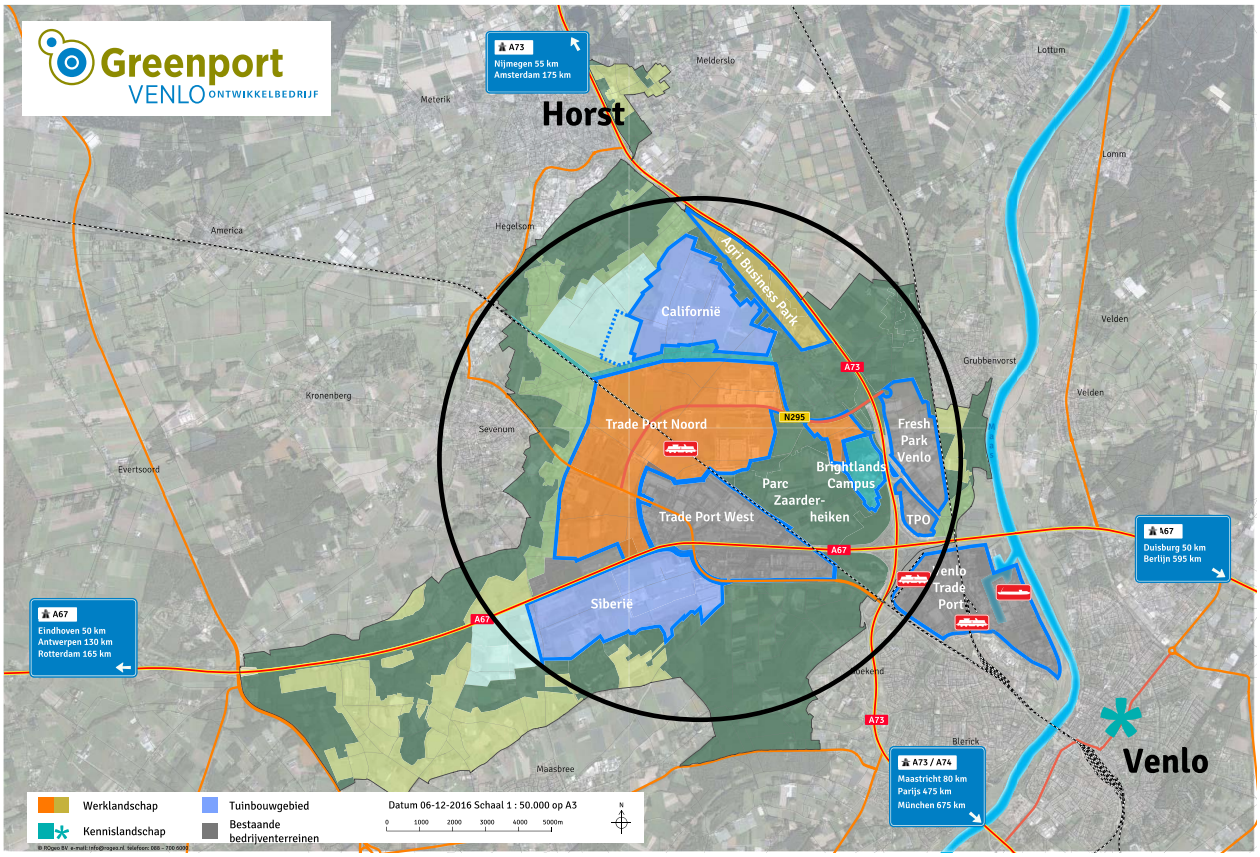
Kwartaalrapportage

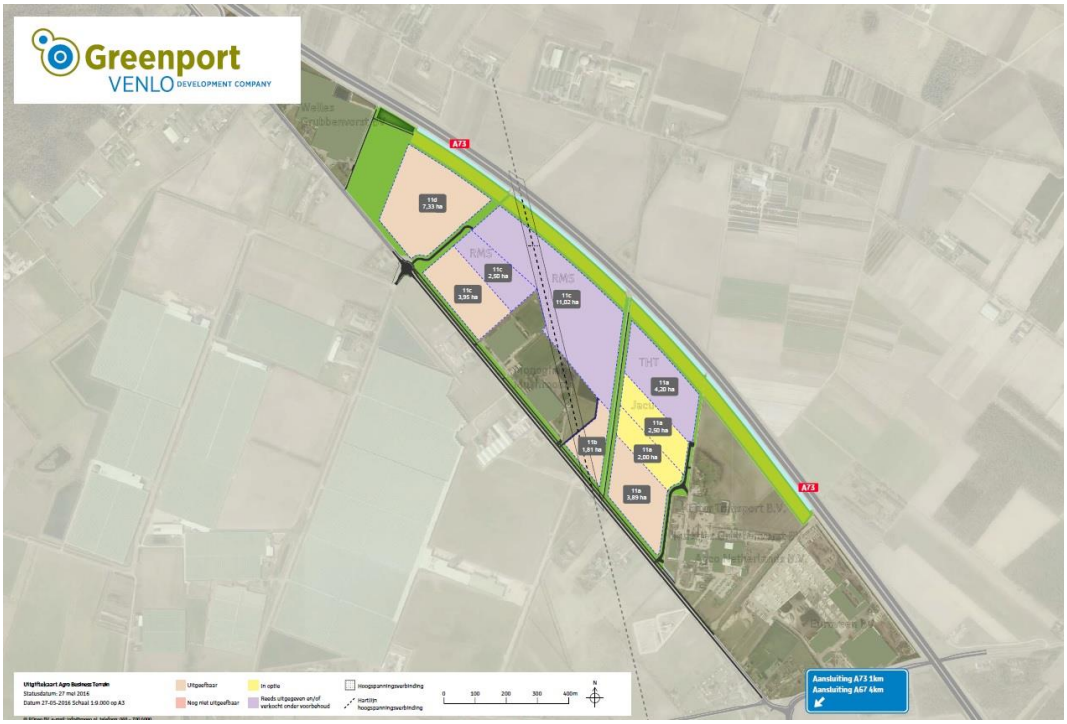
B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

1 - 2017



Uitgiftekaart Trade Port Noord (klaver 1 t/m 8)

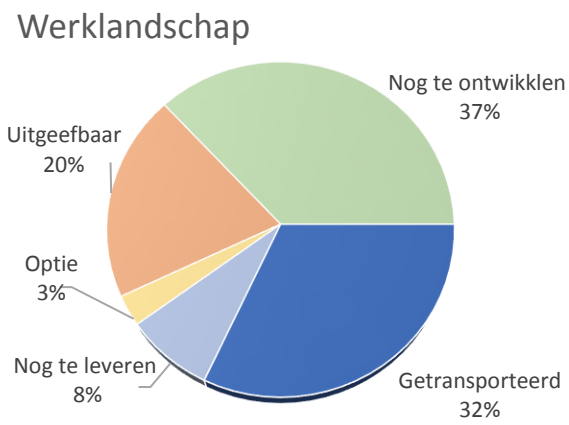
Uitgiftekaart Agribusiness terrein (klaver 11)



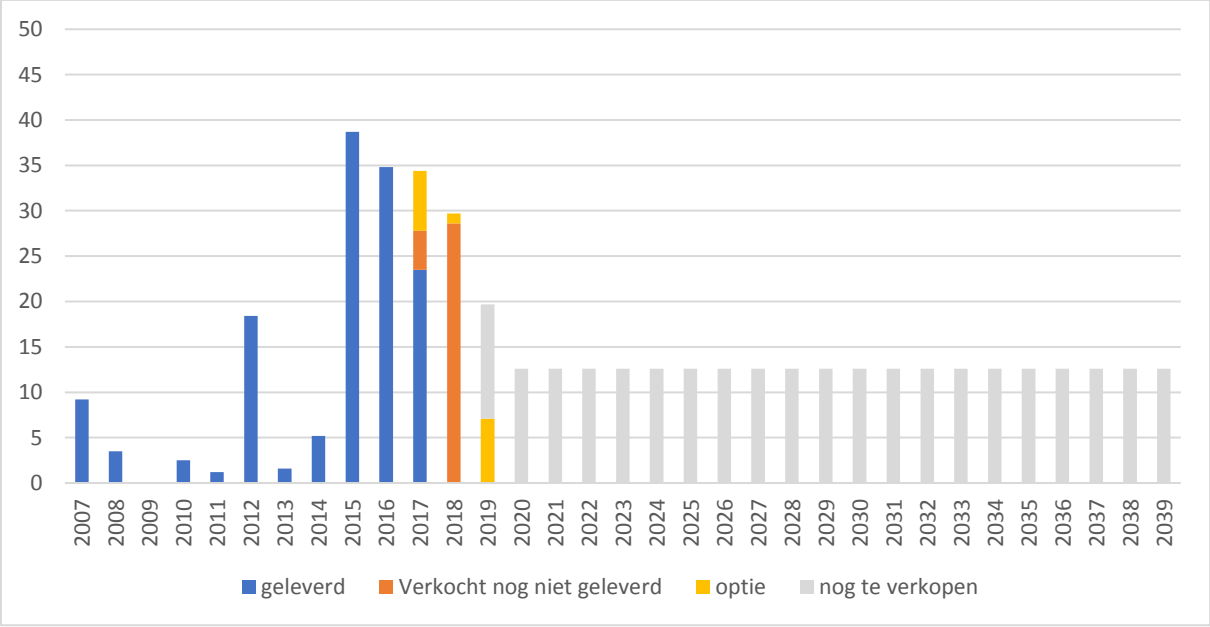
Dashboard

1. Stand van zaken gronduitgifte

Werklandschap Trade Port Noord (klaver 1 t/m 8, 11, 14)	ha	FTE (indicatief)
Getransporteerd	139	4.170
Verkocht (nog niet geleverd)	33	990
Optie	15	450
Subtotaal	187	5.610
Uitgeefbaar	87	
Subtotaal	274	
Nog te ontwikkelen	163	
Totaal	437	13.110

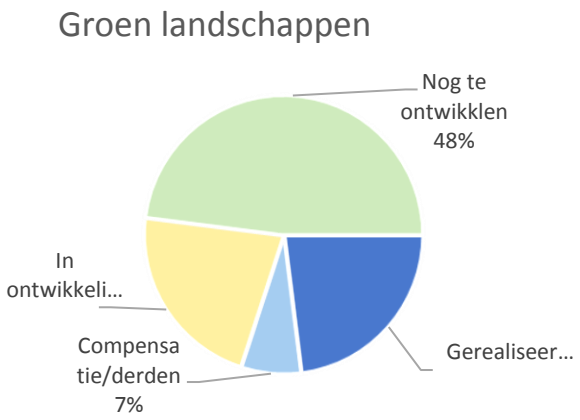


Status	Klaver	Klant	ha	(verwachte) levering
Geleverd	2d	WDP/DB Schenker	8,7	Q1-2017
	4b-I	VidaXL	14,8	Q1-2017
Verkocht nog niet geleverd	1a/b	Groep Heylen	4,3	2017
	6b-III	Railterminal - Cabooter	15,1	2018
	11c	RMS	13,5	2017
Optie	3	District 54	1,9	2017
	4	VidaXL	5,1	-
	6a	Prologis	1,1	-
	6b	Prologis	4,7	2017
	11	Elkar/THT	2,0	-



2. Natuur en Landschap

Groen landschappen	ha
Gerealiseerd	90
Compensatie/derden	30
Subtotaal	120
In ontwikkeling	88
Subtotaal	208
Nog te ontwikkelen	192
Totaal	400



3. Duurzame energie

Energiebron	Aantal projecten	MW gerealiseerd	MW in ontwikkeling	MW ambitie
Wind	1		30 - 40	40
Zon	3	1	8	30
Geothermie	2	5		10
Totaal		6	38 - 48	80

4. Financiën BV Ontwikkelbedrijf (zie ook toelichting)

Omschrijving	Realisatie t/m Q1	Forecast 2017	Begroting 2017	Effect
Opbrengsten	27.974	61.964	52.920	
Uitgiften	27.841	58.357	49.117	pos. rente
Overige ontvangsten	134	1.554	1.793	negatief
Activering productie	0	2.053	2.010	neutraal
Lasten	-28.828	-62.126	-52.753	
Kostprijs verkopen	-27841	-58.357	-49.117	neutraal
Kosten exploitatie	-68	-491	-489	neutraal
Organisatiekosten	-915	-3.203	-3.072	neutraal
Afschrijvingskosten	-4	-75	-75	neutraal
Exploitatieresultaat	-853	-162	167	
Financiële baten en lasten	173	812	890	positief
Dividenduitkering	0	-851	-928	positief
Jaarresultaat (voor belasting)	-680	-201	129	
Investeringen	1.935	54.033	58.736	
Verwerving	472	33.178	37.881	geen
Civiel	1113	13.761	13.761	geen
Plankosten en VTU	350	4.101	4.101	geen
Overig	0	2.993	2.993	geen
Formatie (fte)	18,5	18,7	19,1	
In Dienst	8,9	11,6	11	
Inhuur	9,6	7,1	8,1	

5. Voortgang activiteitenschema 2017

Activiteit	Q1 - 2017	Q2 - 2017	Q3 - 2017	Q4 - 2017	Toelichting bij Q1
Acquisitie en business development	x	x	x	x	
Grondverwerving werklandschap	x	x	x	x	
Grondverwerving Landschapsplan	x	x	x	x	
Grondverwerving spoorse aanpassingen	x	x	x		
Klaver 2 en 3: herziening bestemmingsplan en exploitatieplan	x	x	x	x	Vaststelling voorzien in Q4
Klaver 2: werkzaamheden bouw- en woonrijp maken	x	x	x	x	
Klaver 3-Venlo: bouwrijp maken en verleggen waterloop en -leiding	x	x			
Klaver 4: afronding procedure bestemmingsplan c.a.	x	x			Vaststelling voorzien in Q2
Klaver 4: afronding bouwrijp maken	x				
Klaver 5-fase 1: bestemmingsplan	x	x	x		Vaststelling voorzien in Q4
Klaver 5-fase 1: verleggen waterloop en -leiding	x	x	x	x	Voorbereidingen gestart, uitvoering later in 2017
Klaver 6: bouw- en woonrijp maken	x				
Klaver 6b: overdragen openbare ruimte aan Horst aan de Maas	x				Overdracht is nog niet afgerond
Klaver 8: wijziging bestemmingsplan	x	x	x	x	Door aanpassing vorm is procedure langer: nu Q4 vaststelling
Klaver 8: bouw- en woonrijp maken	x	x			
Klaver 11: bouwrijp maken kavel RMS		x			
Landschapsplan: uitvoeren kansenkaart Groote Molenbeek (K4)	x	x	x	x	Wacht op nadere info van Waterschap inzake code oranje
Inrichting Parc Zaarderheiken	x				Contractvorming loopt nog
Bestemmingsplan Parc Zaarderheiken	x	x	x	x	Overleg met gemeente Venlo over de planopzet is gestart
Bestemmingsplan heideven K3b		x	x		
Inrichting Dassenplan	x	x	x	x	Grereed Q4
Oplossen discussiepunten verschillenanalyse	x	x			Is later opgestart
Spoorse aanpassingen:					
bestemmingsplanprocedure	x	x			
realiseren tunnel	x	x	x	x	
verleggen waterloop en -leiding (K5)	x	x			
contractering ProRail en aanbesteding bouw	x	x	x	x	Interne procedure ProRail vergt veel aandacht en inzet
Gebiedsmarkering en bebording	x				Aangepast ontwerp moet opnieuw in welstand
Camerasysteem Veilig Venlo	x	x	x	x	Sinds 1 febr. operationeel
Verbindingsweg Horsterweg-GPL: vervolgaanpak afstemmen	x				Besluitvorming bij gemeente loopt nog
Zone Sevenumseweg: uitvoering en uitgifte	x	x	x	x	Markttoets moet nog worden uitgevoerd
Uitbreiding areaal Venray (30 ha)	x	x	x	x	Overleg over plan van aanpak is gestart

Toelichting

Gronduitgifte
Er is onverminderd veel belangstelling voor grote kavels in het Greenport Venlo gebied, hetgeen wordt weerspiegeld in het uitgifte- en ontwikkeltempo van het werklandschap. Met name in de sectoren handel (e-commerce) en logistiek is veel vraag naar grootschalige vestigingsmogelijkheden. In de tabel is nog geen rekening gehouden met eventuele nieuwe ontwikkelruimte in Venray. Wel is met de gemeente Venray een onderzoek gestart naar mogelijkheden daarvoor.

Werkgelegenheid
De in de tabel opgenomen cijfers over werkgelegenheid zijn berekend aan de hand van het kengetal van gemiddeld 30 arbeidsplaatsen per hectare.
Wat betreft het beroepsniveau van de aanwezige beroepsbevolking in de regio Venlo-Venray is uit recent marktonderzoek gebleken dat het aanbod van mensen in de niveau's 1 en 2 iets groter is dan het gemiddelde van Nederland (zie tabel). Dit zijn bij uitstek functies die veel in de sectoren agro, logistiek en (maak)industrie voorkomen.

Beroeps-niveau	Aandeel beroepsbevolking		Voorbeeld van type functie in de logistiek	Overwegend opleidingsniveau
	regio Venlo-Venray	gemiddeld Nederland		
1	11%	9%	Ondersteunend personeel	tot MBO 2
2	47%	44%	Administratief medewerker, logistiek medewerker	MBO 2 – MBO 4
3	18%	17%	Planner, expediteur, leidinggevende op de werkvloer	MBO 4 - HBO
4	24%	30%	Supplychain specialist, directie	HBO - WO

Ondanks de dalende werkloosheid is er in de regio Noord Limburg nog een groot onbenut arbeidsaanbod beschikbaar van ruim 9.000 actief werkzoekenden en ca. 12.000 niet actief werkzoekenden (bron: Arbeidsmarktdashbord).

Operationeel
Enkele noemenswaardige highlights van Q1 zijn:
- Op 1 februari zijn alle overeenkomsten m.b.t.de vervlechting getekend en zijn een groot aantal notariële aktes gepasseerd t.b.v. overdracht van aandelen, gronden en gebouwen. Daarmee is de vervlechting formeel een feit en grotendeels afgerond.
- In klaver 2 is WDP gestart met de bouw van een logistiek centrum voor DB Schenker, waar medio dit jaar de eerste operatie van start gaat.
- In klaver 4 is VidaXL gestart met de nieuwbouw van een groot e-commerce centre.
- In en rond het werklandschap zijn ca. …… bomen geplant.
- Het cameraproject veilig Venlo is per 1 februari 2017 in exploitatie gegaan. Momenteel vindt de eerste facturering aan de deelnemende bedrijven plaats.
- Er zijn diverse beurzen, congressen en workshops bezocht op gebied van vastgoed ontwikkleing, agro en logistiek.
- Er zijn diverse informatieve inloopbijeenkomsten georganiseerd over de procedures voor de railterminal/spoorse aanpassingen en het windproject.
- In maart heeft een bijeenkomst plaats gevonden van de Klankbordgroep bewoners, groen, milieu en water.

Organisatieontwikkeling
In het eerste kwartaal hebben de 2 acquisiteurs hun arbeidsovereenkomst opgezegd. Inmiddels zijn 2 opvolgers geworven die per 1 mei 2017 in dienst zullen treden.
Ten behoeve van de dienstverlening aan de BV Campus Vastgoed is invulling gegeven aan Facility Management en een uitbreiding van de financiële administratie.

Financieel
Het prognosticeren van kosten en opbrengsten heeft na 3 maanden een sterk indicatief karakter. Naar verwachting zal de omzet in gronduitgiften fors hoger uitvallen, hetgeen echter niet tot een hoger resultaat zal leiden omdat de volledige omzet als kostprijs verkopen van de grondvoorraad wordt afgeboekt (er wordt nu dus geen winst genomen). De overige ontvangsten vallen naar verwachting lager uit doordat de opbrengsten van Veilig Venlo achterblijven bij de begroting. Reden hiervan is enerzijds een lagere deelnamegraad en anderzijds omdat in de klavers 1 en 2 later kan worden gestart met de exploitatie door vertraging in de gebiedsmarkering. Verder zijn bij de organisatiekosten de kosten van de afwikkeling van de vervlechting hoger dan begroot.

Deelnemingen
De definitieve jaarcijfers van Californië zijn nog niet voorhanden maar naar verwachting is een neutraal resultaat gerealiseerd. Bij Etriplus staat de financiering van het windpark project centraal. Het jaar 2016 is afgesloten met een verlies met name door de niet te activeren organisatiekosten in combinatie met een geringe omzet.

Risicomanagement
Het risicoprofiel van de B.V. is in Q1 nauwelijks gewijzigd ten opzichte van Q4 2016. De grootste risico's qua mogelijk gevolg en de kans dat het risico zich voordoet hebben betrekking op de verwerving van gronden. Een risico dat vrijwel zeker tot werkelijkheid zal verworden is de nog niet ingerekende nabetalingsverplichtingen voor in het verleden aangekochte gronden. Destijds was het tempo van uitgifte lager ingeschat waardoor deze kosten niet in de grex zijn ingerekend, maar wel als risico zijn genoemd. Een ander risico bij de verwerving van gronden is de kans op verweer door de huidige eigenaren waardoor tot onteigening zal moeten worden overgegaan. Beheersing van deze risico's liggen op het minnelijke en het juridische vlak.
Verder zijn noemenswaardig de onzekerheden op de realisatie van de opbrengsten van het landgoed Zaarderheiken (tempo en mogelijkheid van evenementen) en het leveren van contractueel overeengekomen compensatie boomteelt-gronden.