



REO JAARVERSLAG 2005



## 4-5 BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

## VERSLAG VAN DE DIRECTIE 6-19



FINANCIËLE SAMENVATTING 7-8

ONTWIKKELING VAN NIEUWE  
BEDRIJVENTERREINEN 9-11

BEHEER VAN BESTAANDE  
BEDRIJVENTERREINEN 12

REVITALISERING VAN OUDE  
TERREINEN 13

# INHOUD



14 EXPLOITATIE VAN  
BEDRIJFSGEBOUWEN

15 FUNGEREN ALS  
INTERMEDIAIR

16 ORGANISATORISCHE  
ONTWIKKELINGEN

17-18 RISICOPARAGRAAF

19 TOEKOMSTPARAGRAAF

## JAARREKENINGEN 2005 20-45

GECONSOLIDEERDE  
JAARREKENING 20-36

VENNOOTSCHAPPELIJKE  
JAARREKENING 38-44

OVERIGE GEGEVENS 45



## BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



In 2005 heeft de raad vier maal vergaderd en wel op 7 maart, 31 mei, 1 september en 1 december. Tijdens het jaar hebben geen mutaties in de samenstelling van de raad plaatsgevonden en heeft de raad in volledige bezetting gefunctioneerd.

Tijdens deze vergaderingen zijn de gebruikelijke planning- en controldocumenten besproken, te weten de Kwartaalrapportages en het Jaarplan 2006. Vorm en inhoud van deze documenten dragen er toe bij dat de raad zijn toezichhoudende rol adequaat kan vervullen.

In maart is bovendien het Ondernemingsplan 2005-2007 onderwerp van gesprek geweest. Wij konden ons scharen achter de door de directie geformuleerde uitgangspunten, doelstellingen en strategie. In dat kader hebben wij ook gesproken over de overgang naar een éénhoofdige directie en het afbreukrisico dat daaraan verbonden is. Wij hebben maatregelen genomen om het risico van het uitvallen van de directeur te beperken. In de AvA in mei 2005 heeft het Ondernemingsplan 2005-2007 overeenkomstig de afspraken in de aandeelhoudersovereenkomst ter instemming voorgelegd.

In september is een nieuw bedrijfsplan voor het Bedrijvencentrum aan de St. Odgerusstraat besproken.

In september en december hebben wij ons gebogen over het financieringsaanbod dat de gemeente Roermond namens de aandeelhouders heeft gedaan om de in het ondernemingsplan voorgestelde projecten tot uitvoering te brengen. Vanuit de toen gestelde condities en gelet op de toezichhoudende rol van de raad kon met dit eerste aanbod door commissarissen en directie niet worden ingestemd. Aan een aangepaste voorstel, waarbij in overleg met de directie een voorlopige oplossing is gevonden in de vorm van een herfinanciering van de lopende leningen tot 1 januari 2008, hebben wij in december onze instemming gehecht. De raad heeft met tevredenheid vastgesteld dat in de loop van 2005 alle afspraken met de gemeente Roermond over een aantal vastgoedtransacties zijn uitgevoerd en daardoor de door REO beoogde verbetering in de solvabiliteit tot stand is gekomen.

In de decembervergadering heeft de raad ingestemd met een nieuw aanbestedingsbeleid dat overeenstemt met aanbestedingsrichtlijnen

van de overheid welke met ingang van 1 december 2005 van kracht zijn geworden. Wij kunnen mededelen dat wij kennis hebben genomen van de door de directie opgestelde jaarrekening die blijkens de bijgevoegde verklaring onderworpen is aan de controle van de accountant. Aan de gepresenteerde jaarrekening kunnen wij onze goedkeuring hechten. Gelet op het bepaalde in de statuten stellen wij de algemene vergadering van aandeelhouders voor, de jaarrekening vast te stellen, decharge te verlenen voor het door de directie gevoerde beleid en het door onze raad uitgeoefende toezicht.

Gelet op de algehele ontwikkeling en het dit jaar behaalde resultaat past tot slot een woord van dank aan alle medewerkers van REO voor hun inzet en enthousiasme. •

Roermond, 8 maart 2006

De Raad van Commissarissen

Ir. G.J.M. Prieckaerts  
H.A.J. Bemelmans  
J.P. Joosten





### ■ RESULTAAT 2005

Geconsolideerd heeft de vennootschap een resultaat behaald van €1.937.399,-. Op onderhanden werk heeft winstneming plaatsgevonden volgens de "percentage of completion" methode. De winst is gebaseerd op het daadwerkelijk verkochte aantal vierkante meters in relatie tot het in de exploitatieopzet berekende eindresultaat. Hierop vindt een correctie plaats omdat de realisatie en het resultaat van de nog uit te geven meters een mate van onzekerheid in zich draagt.

Desondanks moet er rekening mee worden gehouden dat, indien de realisatie in de toekomst ongunstiger verloopt dan in de exploitatieopzet is berekend, alsnog een correctie op reeds genomen winst noodzakelijk zou kunnen zijn.

In de verkoop van bouw kavels hebben 6 transacties plaatsgevonden met een totale omvang van 7,6 ha. Daarmee is de ambitie uit het Ondernemingsplan 2005-2007 van gemiddeld 7 ha per jaar gehaald.

### ■ EIGEN VERMOGEN EN RESULTAAT-BESTEMMING

Door toevoeging van het resultaat over 2004 aan de algemene reserve bedroeg het eigen vermogen op 1 januari 2005 €8.657.544,-. Door een daling van het vreemd vermogen in 2005 is de solvabiliteitsratio op 31 december gestegen naar 41,6 %.

Gelet op de afspraak in de aandeelhouders-overeenkomst dat resultaatbestemming dividend kan zijn wanneer de solvabiliteitsratio hoger is dan 40 %, kan overwogen worden om (een deel van) het resultaat over 2005 in aanmerking te laten komen voor dividenduitkering. Ten aanzien van de resultaatbestemming 2005 stelt de directie voor per aandeel een dividend uit te keren van €100,- en het restant toe te voegen aan de algemene reserve.

### ■ INVESTERINGEN, FINANCIERINGEN EN LIQUIDITEIT

De bruto investeringen in materiële vaste activa en onderhanden werken bedroegen in 2005 ongeveer €2,2 miljoen. Deze hadden vooral betrekking op het bouwrijp maken van Windmolenbos, diverse kleinere grondaankopen en enkele investeringen in productiemiddelen.

Het totaal aan financieringen bedroeg ultimo 2005 €9.305.863,-. Dit bedrag heeft betrekking op de herfinanciering van aflopende leningen bij de gemeente Roermond.

In 2005 zijn geen additionele leningen opgenomen, maar is onder hypotheekstelling van de betreffende gronden door de bank een kredietfaciliteit van €2,5 miljoen verstrekt ten behoeve van de ontwikkeling van Windmolenbos. Ultimo 2005 had nog geen opname plaatsgevonden.

Door de verkoop van de kantoorgebouwen Aureool en Buitenop zijn de leningen ad €19.930.911,- afgelost. Door de overdracht van grond ten behoeve van de revitalisering van het Willem-Alexander terrein is het opgehoogde deel van de rekening courant bij de gemeente Roermond vereffend. Alle lening uit het reguliere deel van de rekening courant zijn in 2005 afgelost, zodat eind 2005 het saldo op deze rekening nihil was.

De quick ratio per einde boekjaar, berekend door de vorderingen en liquide middelen te delen door de kortlopende schulden, bedraagt 2,35. De current ratio per einde boekjaar, berekend door de vorderingen, liquide middelen en onder-

## FINANCIËLE SAMENVATTING

handen werk (excl. geactiveerde winst) te delen door de kortlopende schulden, is gelijk aan 5,4.

Voor meer gedetailleerde financiële gegevens verwijzen wij naar bij dit verslag gevoegde jaarrekeningen. •



### ■ ROERSTREEK-ZUID (ROERMOND)

Op Roerstreek-Zuid zijn in het verslagjaar 4 kavels verkocht met een totale omvang van 5,5 ha.

Daarnaast is een optie verstrekt in de omvang van 3,5 ha. Op dit terrein is nu nog ca. 13 ha te koop. Tot nu toe hebben 12 bedrijven zich reeds gevestigd. Daarnaast zijn 7 bedrijven bezig met het realiseren van hun bouwplannen.

Over het definitieve ontwerp voor het kruispunt ten behoeve van de ontsluiting van zowel Roerstreek-Noord als Roerstreek-Zuid is overeenstemming bereikt met de provincie. Zodra wij een accordering over de kostenverdeling ontvangen, zal het werk worden aanbesteed.

### ■ OOSTTANGENT (ROERMOND)

Door de aanleg van de N293, ook Oosttangent genoemd, diende zich de mogelijkheid aan om nabij Roerstreek-Noord en Roerstreek-Zuid nog een bedrijventerrein van circa 10 ha aan te leggen. In 2005 is de grondverwerving voor dit plan nagenoeg afgerond. Door de voorspoedige verkoop op Roerstreek Zuid hebben we ons noodzaak gezien in het licht van een verantwoord voorraadbeleid de planning van dit project naar voren te halen. Inmiddels is met de gemeente Roermond ook een overeenkomst tot realisering van dit terrein afgesloten. Eveneens is een steden-

bouwkundige visie gepresenteerd. De eerste belangstellenden voor een kavel op deze locatie hebben zich reeds gemeld en zijn bezig met planontwikkeling.

### ■ MERUM FASE 1 (ROERMOND)

Dit terrein bevindt zich in een afrondende fase. Inmiddels hebben zich hier 35 bedrijven gevestigd. In 2005 is een kavel van 2000 m<sup>2</sup> verkocht. Van de oorspronkelijke voorraad is nog een kavel van 3000 m<sup>2</sup> beschikbaar. Hiervoor hebben zich reeds meerdere gegadigden gemeld. In 2005 hebben wij echter ook een kavel van 8500 m<sup>2</sup> teruggevorderd omdat de eigenaar niet binnen de afgesproken termijn aan zijn bouwverplichting kon voldoen. Gelet op de toenemende behoefte aan kleinere kavels overwegen wij om met meerdere gegadigden een gezamenlijk bouwproject op te zetten.

### ■ ZUIDELIJKE STADSRAND/SOLVAY LOCATIE (ROERMOND)

De door de gemeente namens REO gekochte Solvay-gronden zijn ook in 2005 bij het uitblijven van een financiering nog niet doorgeleverd. Gelet op de inhoud van het contract tussen Solvay, de gemeente Roermond en REO brengt dit de uitvoering van het project niet in gevaar. In het realiseren van de door de provincie beoogde eco-

logische zone door het zuidelijk deel van het Solvaygebied zijn in het verslagjaar geen noemenswaardige vorderingen gemaakt. De wensen van de plannenmakers staan blijkbaar op gespannen voet met de noodzakelijke middelen voor realisering. REO stelt zich in deze op het standpunt dat de in te brengen gronden voor deze zone tegen verwervingswaarde vergoed moeten worden. Het betreffen immers gronden die van oudsher een industriële bestemming hebben. Na verwerving van 9 ha in de zuidelijke stadsrand in 2004 bleek de verdere grondverwerving in 2005 onder druk van grondspeculatie te liggen. Dit is aanleiding geweest om de gemeente Roermond te vragen alsnog de WVG te vestigen op het plangebied. Dit is inmiddels gebeurd waarbij het plangebied met circa 10 ha is toegenomen ten opzichte van ons oorspronkelijke projectplan. De stedenbouwkundige visie op het totale gebied met uitzondering van de zuidelijke Solvay locatie, is nagenoeg afgerond. De overeenkomst tot realisering van de Stadsrand Zuid is in overleg met de gemeente Roermond uitgewerkt. Naar verwachting wordt deze begin 2006 getekend.

### ■ WINDMOLENBOS (HAELLEN)

In 2005 is met de gemeente Haelen een overeenkomst tot realisering van de uitbreiding Windmolenbos gesloten. Vooruitlopend op het

bouwrijp maken is onder directie van REO het verlengd Windmolenven aangelegd die de verbinding tussen de Napoleonsweg en Windmolenbos respectievelijk Zevenellen verbetert. Verder is in het verslagjaar het aangepaste bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Op basis van een hieruit afgeleid inrichtingsplan is de locatie bouwrijp gemaakt. Onderdeel van dit proces was onder andere een archeologisch onderzoek waarbij enkele interessante vondsten zijn gedaan. In dat kader hebben wij ook een publieksdag georganiseerd. In het laatste kwartaal is de verkoop van kavels gestart. Hoewel zich reeds langer een tiental gegadigden had gemeld, zijn slechts een beperkt aantal concrete aanbieding de deur uitgegaan. Transacties hebben we in het verslagjaar niet meer kunnen afronden. Wij verwachten echter dat de verkoopinspanningen in de omzet van 2006 tot uitdrukking zullen komen.

### ■ ZEVENELLEN (HAELEN)

Na het afwijzen van de financiering voor de door ons gekozen projectaanpak hebben wij begin 2005 overleg met de gemeente Haelen gevoerd over de mogelijkheid om toch tot de ontwikkeling van Zevenellen te komen. De slotsom was dat Haelen op dat moment niet wenste mee te werken aan de door ons voorgestane ontwikke-

ling en alternatieve financiering. Ten eerste wenste men eerst met de provincie en Essent in overleg te gaan ten einde laatstgenoemde partij te bewegen de oude Maascentrale te slopen. Pas wanneer hier duidelijkheid over bestaat is men bereid om verder te praten over een ontwikkeling van het Zevenellenterrein.

Ten tweede wenste men de overeenkomstig de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst voor REO aangekochte gronden niet door te leveren. Gelet op de verstreken expiratedatum waren beide partijen op dit onderdeel vrij van verplichtingen. Aangezien deze aankoop cruciaal was in het opgestelde plan maar bovendien de financieringsmiddelen voor deze aankoop ontbraken, is de uitvoering van het voorgestelde projectplan in de ijskast gezet.

Met de gemeente Haelen is afgesproken dat REO in 2005 zal afwachten wat de inspanningen van de gemeente inzake de sloop van de oude centrale zullen opleveren en zich verder zal richten op onderzoek en activiteiten die kunnen leiden tot een reductie van risico's zoals die op de eigen locatie aanwezig zijn dan wel verondersteld worden.

In het licht van bovengenoemde stand van zaken hebben wij opdracht gegeven aan een landelijk

ingenieursbureau tot een nader onderzoek naar de mate van slibvorming in de haven. Conclusie van dit onderzoek is dat er feitelijk sinds de laatste peiling bij de aankoop geen slibafzetting heeft plaatsgevonden. Niet verwonderlijk omdat de haven niet aan de Maas ligt maar aan het Lateraal kanaal. Slechts indien men een extrapolatie uitvoert vanuit de laatste keer dat gebaggerd is voor de aanleg van het Lateraalkanaal, zou er in dat "worst case scenario" over 10 jaar nautisch gebaggerd moeten worden om de met Nuon overeengekomen diepgang in de haven veilig te stellen.

Verder heeft in het verslagjaar met de overige locatie-eigenaren Nuon en Essent overleg plaatsgevonden over de periodieke monitoring van de WBB-beschikking die op naam van REO staat. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de wijze waarop de groene gronden rondom Zevenellen, die nog in bezit zijn van REO, zo goed mogelijk kunnen worden afgestoten.

Gedurende het verslagjaar hebben wij met diverse partijen gesproken die belangstelling hebben voor vestiging op Zevenellen. Ook van de zijde van de provincie bespeuren wij druk op het in gang zetten van de ontwikkeling die, met het

onherroepelijk worden van het bestemmingsplan alsmede de aangekondigde plannen in het kader van de Tipp-subsidie, verwacht mogen worden. Wij beraden ons op mogelijkheden om de stagnatie vlot te trekken en zullen daarover met de gemeente en de provincie overleg voeren om deze bijzondere locatie een bijdrage te laten leveren aan de economische ontwikkeling van de regio.

### ■ LOCATIE POSTERHOLT

In 2005 is het door de provincie goedgekeurde saneringsplan uitgevoerd. De definitieve verkoop en levering van de grond heeft plaatsgevonden en de ondernemer die uit de kom van Posterholt verplaatst moest worden, is met de bouw van zijn nieuwe bedrijf gestart. •



De visie op de wijze waarop gemeenten bedrijven-terreinen moeten beheren is de laatste jaren sterk gewijzigd. Voorzover de noodzaak daartoe al niet uit eigen inzicht voortvloeide, hebben de provincie en het rijk als hogere overheden daar beleidsmatig een impuls aan gegeven. Algemeen wordt deze ontwikkeling gevat onder de term parkmanagement. Op basis van de statutaire taakstelling is REO belast met het beheer van de bedrijventerreinen in de participerende gemeenten. Die taakstelling aan REO kan op zich al beschouwd worden als de uitvoering van een centraal aandachtspunt in het parkmanagementbeleid, namelijk vanuit de gemeente naar de gevestigde ondernemers opereren vanuit een één-loket-functie.

Een ander wezenlijk aspect uit het parkmanagementbeleid is de erkenning dat het realiseren van de doelstelling van duurzame ontwikkeling slechts mogelijk is door samenwerking tussen gemeente (in ons geval vertegenwoordigd door REO) en de op het terrein gevestigde ondernemingen. Om dit streven een goede basis te geven heeft REO in samenwerking met de LWV op diverse terreinen bedrijvenverenigingen opgericht. Eind 2005 is de vierde vereniging in Haalen tot stand gekomen door een samengaan met de voormalige Industriële Kring Windmolenbos.

REO bezet namens de gemeente in iedere vereniging een bestuurszetel zodat ook in de praktijk van de verenigingsactiviteiten de samenwerking tussen bedrijfsleven en overheid gestalte krijgt. Om de verenigingsbesturen in uitvoerende werkzaamheden te ondersteunen kan een beroep worden gedaan op de bij REO aangestelde facilitymanager.

De verenigingsbesturen vergaderen enkele malen per jaar en organiseren ten minste eenmaal per jaar een algemene ledenvergadering. Per vereniging worden programma's opgezet om uitvoering te geven aan parkmanagement-activiteiten. In die context zijn resultaten geboekt op het gebied van beveiliging, bewegwijzering, bedrijfshulpverlening, parkeermaatregelen en groenonderhoud. Ook zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd rond thema's als revitaliseringsmaatregelen, Arbeidsbeleid, ontwikkelingen rond de A73 en het toepassen van breedband. Eind 2005 waren een kleine 150 ondernemers aangesloten bij de opgerichte verenigingen. Het streven is gericht op een zo hoog mogelijke participatiegraad van de op het betreffende terrein gevestigde bedrijven.

Aangezien sommige activiteiten slechts zinvol en haalbaar zijn wanneer ze op regionale schaal worden aangepakt gaat een overkoepelende

stichting waarin alle besturen vertegenwoordigd zijn, fungeren als verantwoordelijke organisatie voor die activiteiten. Het eerste resultaat van de Stichting Parkmanagement Regio Roermond i.o. is het opzetten van een nieuwsbrief die in 2006 vier maal gaat verschijnen. Deze nieuwsbrief is het platform waarop de verenigingen kunnen communiceren met hun leden maar ook de verenigingen en leden onderling informatie kunnen uitwisselen over nieuwtjes, acties en resultaten. Verder staat dit medium open voor ondernemersgerichte informatie vanuit de gemeenten en provincie. Indien in 2006 blijkt dat dit medium voldoende effectiviteit en draagvlak weet te verwerven zal het vervolgens een structureel karakter gaan krijgen. •

## REVITALISERING VAN OUDE TERREINEN



Op grond van de besluitvorming eind 2004 is het projectleiderschap met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheid over de revitaliseringsprojecten Willem-Alexander en Roerstreek-Noord volledig bij de gemeente Roermond komen te liggen. Voor de rapportage over het totale project verwijzen wij daarom ook naar het jaarverslag van de gemeente Roermond.

Op Roerstreek-Noord hebben onderzoeken op het gebied van wateroverlast, retentiebekkens, infiltratietechnieken en gescheiden rioolstelsel centraal gestaan. Op Willem-Alexander was dit de herinrichting van de Daalakkerweg. Niet alleen vanwege de noodzakelijke probleemverkenning en het zoeken van de optimale oplossing maar ook vanwege de kosten is de uitvoering van deze revitaliseringstaak naar 2006 doorgeschoven. Daarnaast heeft de gemeente Roermond onderzoek gedaan naar de scenario's voor een mogelijke ontwikkeling van de landtong.

REO speelt in de revitalisering vooral een rol in het uitvoeren van de niet-fysieke taken. Enerzijds heeft dat betrekking op het coördineren van de communicatie en het overleg tussen gemeente en ondernemers, anderzijds de taakstelling om zorg te dragen voor een duurzame beheerstructuur

wanneer het project in 2008 is afgerond. Deze laatste taak voert REO uit door het opzetten van een vorm van parkmanagement. Aangezien dit niet beperkt is tot de revitaliseringsterreinen maar tevens de vorm is waarin REO het opgedragen beheer op alle overige terreinen wil uitvoeren, is dit onderwerp in de betreffende paragraaf over beheer belicht. •

### ■ REO BEDRIJVENCENTRUM

In 2005 is het nieuwe ondernemingsplan vastgesteld. Hierin is uitgegaan van een kostendekkende exploitatie bij een bezettingsgraad van 90 % en dan gedurende een maximale exploitatie-termijn van nog 10 jaar. De consequentie van dit nieuwe beleid voor de huurders is uitvoerig met iedere huurder afzonderlijk besproken. In die gevallen waarin de huurprijs met meer dan 50 % steeg hebben wij een beperkte overgangsregeling toegepast. In 2005 was gemiddeld 72 % van de verhuurbare ruimte verhuurd. In dat jaar zijn vijf contracten beëindigd en zijn drie nieuwe contracten afgesloten. Afhankelijk van de marktontwikkeling en de kostenstijging, in het bijzonder de energiekosten, zullen wij gelet op het advies van de Raad van Commissarissen eind volgend jaar bepalen of het ondernemingsplan een bijstelling vergt.

### ■ REO KANTORENCESTRUM (VOORMALIG KANTOORPAND EN LABORATORIUM SOLVAY)

In 2005 is het kantoorpand in Merum, dat voorheen aan Akzo verhuurd was, gefacelift en zijn de fysieke maatregelen genomen, om dit pand als een kantoorverzamelgebouw met flexibele eenheden in de verhuur te brengen. Eind 2005 waren reeds 4 verhuurcontracten

afgesloten en was 16 % van de VVO verhuurd. Het laboratorium was in 2005 verhuurd, het contract loopt nog 5 jaar.

Godsweerderstraat 2A/2B

Gedurende 2005 was het pand verhuurd, het contract loopt nog 4 jaar. •



### ■ EÉN-LOKET-FUNCTIE

Begin 2005 is in samenwerking met de participerende gemeenten een nieuwe overeenkomst opgesteld betreffende het leveren van één-loketdiensten aan het bedrijfsleven. Kenmerkende verandering is het collectieve en regionale karakter in die zin dat de kosten van de dienstverlening, ongeacht in welke gemeente deze gemaakt worden, worden verrekend op basis van een verdeelsleutel tussen de deelnemende gemeenten. In de AvA van 2005 is de toepassing van deze systematiek bekrachtigd. Helaas heeft de gemeente Ambt Montfort zich niet kunnen voegen in de overeengekomen aanpak met als gevolg dat zij geen overeenkomst met REO heeft getekend en dus niet participeert in deze regionale dienstverlening.

In 2005 zijn 586 uren besteed aan deze vorm van dienstverlening aan bedrijven. Van dit aantal uren zijn 490 uren reactief (op initiatief van het bedrijf) en 96 uren proactief (op initiatief van REO) van aard geweest. Het totaal is aanzienlijk onder het maximaal aantal te besteden uren gebleven. De reden hiervoor ligt voor een groot deel in een terughoudende opstelling in afwachting van het definitieve besluit over het nieuwe contract dat pas op 30 mei gevallen is. Ook heeft de pro-actieve

aanpak als nieuwe vorm van dienstverlening zijn voorbereiding gekost en hebben deze activiteiten alleen in het derde en vierde kwartaal op beperkte schaal plaatsgevonden.

### ■ OPDRACHTEN

In 2005 heeft REO van de gemeente Roermond de opdracht gekregen om een aantal woon-werk-kavels in Oosthoven te verkopen. De verkoop is in april gestart. Eind 2005 waren 5 van de 9 kavels aangeboden aan belangstellenden. Verkooptransacties hebben echter nog niet plaatsgevonden.

Verder is in opdracht van de gemeente Roermond deelgenomen aan het Regionaal Platform Arbeidsmarkt. De deelname aan de Commissie Zelfstandigen is in 2005 beëindigd omdat de commissie is opgeheven. Daarnaast is meegewerkt aan het Regionaal Sociaal Economisch Plan en aan de werkgroep Hart voor Limburg / Plan voor het Hart .

In de samenwerking met de Wirtschaftsförderung Mönchengladbach, de Nederlands-Duitse Kamer van Koophandel en de Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein heeft REO meegewerkt aan het organiseren van de

“Spezialmesse für die deutsch-niederländische Zulieferindustrie” die op 1 en 2 maart in Mönchengladbach heeft plaatsgevonden. Deze grensoverschrijdende “business to business” beurs was met een deelname van 129 Duitse en Nederlandse bedrijven een groot succes. •

### ■ PARTICIPATIES

In 2005 heeft de gemeente Roerdalen besloten de 50 aandelen die de gemeente Heel te koop had aangeboden over te nemen. Na instemming door de Raad van Commissarissen heeft de transactie plaatsgevonden. Hiermee was een bedrag gemoeid van € 22.500,-. De participatie van de gemeente Roerdalen in REO is daardoor gestegen tot 200 aandelen. De in de AvA 2005 gefiatteerde inkoop van deze aandelen door de vennootschap heeft daarom niet hoeven plaatsvinden. In het ondernemingsplan 2005-2007 is gewezen op het regionaaleconomisch en het bedrijfseconomisch belang van een uitbreiding van het aantal participanten. Mede om die reden heeft REO in 2005 de PR-activiteiten geïntensiveerd. Helaas hebben zich in het verslagjaar geen nieuwe participanten aangemeld.

### ■ HUISVESTING

In 2005 zijn in de huisvesting van de vennootschap geen wijzigingen opgetreden.

### ■ ICT

Na een aanbestedingsprocedure is in het vierde kwartaal de totale hardware en software met uitzondering van het financieel systeem vernieuwd.

### ■ FORMATIE EN PERSONEEL

De formatie bedroeg eind 2005 11,2 f.t.e., een stijging met 0,4 f.t.e. Dit als gevolg van het invullen van receptie-uren in het bedrijvencentrum door vast personeel in plaats van door uitzendkrachten. Het aantal functies bleef ongewijzigd 8. Gedurende het verslagjaar was er 1 personeelsmutatie door het in dienst treden van een nieuwe secretaresse. Binnen de totale formatie hadden 13 personen een dienstverband, 8 full-time, 5 parttime, 6 mannen, 7 vrouwen. Overeenkomstig de opgave van de arbodienst heeft REO in het verslagjaar 19 ziekmeldingen gehad met een totaal van 93 verzuimdagen. Gerelateerd aan het aantal werkbare dagen van de formatie is dit een verzuim van 0,5%. In het verslagjaar hebben zich geen ongevallen voorgedaan. Drie medewerkers zijn gecertificeerd bedrijfshulpverlener. •

### ■ ALGEMEEN

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van mogelijke risico's in de bedrijfsvoering van REO en maatregelen die zijn genomen om een redelijke mate van zekerheid te bereiken dat risico's worden beheerst. Bij het geheel van maatregelen moet in acht genomen worden dat deze geënt zijn op een kleine organisatie met een platte structuur zonder hiërarchische tussenlagen. Daarnaast is van belang om op te merken dat de positie van de aandeelhouders als publiekrechtelijke lichamen en hun onderlinge relatie in de regio, een bijzondere factor van betekenis kan zijn voor de gehele bedrijfsvoering van de onderneming.

### ■ DE BEDRIJFSVOERING OP STRATEGISCH NIVEAU.

In de taakstelling het ontwikkelen van bedrijventerreinen is de afstemming in tijd tussen planvorming door een gemeente en grondverwerving door REO een risico voor het rendement van een project. Premature aankoop is prijstechnisch aantrekkelijk maar kan leiden tot onbruikbare voorraad. Te late aankoop leidt tot door speculanten opgejaagde prijzen en zet de financiële haalbaarheid van een exploitatie onder druk. Door contractuele afspraken over planvorming en uitvoering tussen gemeente en REO kan dit risico beheerst worden. Daarbij is bovendien van belang dat een gemeente een pro-

actieve grondpolitiek voert, waarbij gebruik wordt gemaakt van de planologisch en juridisch ten dienste staande instrumenten.

Financieel moeten de aandeelhouders de vennootschap in een positie brengen waarin tijdig de noodzakelijke investeringen gedaan kunnen worden, of door voldoende vermogensreserve, of door het verstrekken van leningen of het garant staan daarvoor. In lopende grondexploitaties kan de geplande doorlooptijd worden beïnvloed door afwijkende conjuncturele ontwikkelingen in de economie. Dit moet tot het gebruikelijke ondernemersrisico worden gerekend. Door fasering in het bouwrijpmaakproces kan een deel van de investeringen afhankelijk van de vraag gestuurd worden, hetgeen een drukkend effect heeft op de rentelasten. Het risico van onverkoopbare voorraad doet zich gelet op het unieke en schaarse karakter van het product nauwelijks voor, hooguit het risico van langer liggende voorraad. Het weerstandsvermogen en de liquiditeitspositie moet van voldoende omvang zijn om dit risico te dragen.

In de taakstelling exploitatie bedrijfsgebouwen (REO Bedrijvencentrum en REO Kantorencentrum) richt REO zich op het stimuleren van ondernemerschap door het aanbieden van huisvesting voor startende en kleine ondernemers. Kenmerkend voor het aanbod is kleinschaligheid en flexibiliteit met daarnaast

het aanbod van receptionele ondersteuning. Korte opzegtermijnen dragen enerzijds bij aan de laagdrempeligheid, maar verhogen anderzijds het risico op leegstand. Dit risico wordt gecompenseerd door de gefragmenteerde verhuur van het totale complex aan meerdere partijen. Maatschappelijk rendement prevaleert hier boven economisch rendement.

### ■ DE BEDRIJFSVOERING OP OPERATIONEEL NIVEAU.

#### **Planning en control.**

Ten behoeve van planning en control verschijnen periodiek de volgende rapporten: Ondernemingsplan, jaarplan, jaarverslag en jaarrekening, kwartaalrapportages, projectplannen met revisierapporten op kwartaalbasis en tot slot een maandelijks liquiditeitoverzicht.

#### **Standaardisatie van processen.**

In het algemeen kan gesteld worden dat standaardisatie van bedrijfsprocessen niet alleen tot efficiencyverbetering maar ook tot risicoreductie leidt. Ondanks het feit dat veel activiteiten van REO maatwerk vergen, komen deze tot stand vanuit een bepaalde standaardisatie. Projectplannen voor het ontwikkelen van nieuwe terreinen worden daarom opgezet volgens een basismodel. Alle mogelijk relevante gegevens zijn daarin ondergebracht



zodat een zo volledig mogelijk beeld van de haalbaarheid ontstaat. De haalbaarheid wordt berekend met een vastgestelde methodiek op grond waarvan ook een gevoeligheidsanalyse voor een project bepaald kan worden. Per kwartaal ondergaan deze plannen op basis van nieuwe feiten een actualisatie. Met hetzelfde doel zijn modellen voor inkoop-, verkoop-, verhuur- en pachtcontracten opgezet.

### **Informatievoorziening.**

Beschikbaarheid en betrouwbaarheid van relevante gegevens voor bedrijfsprocessen is van groot belang voor risicobeheersing. Van databestanden wordt dagelijks automatisch een back-up gemaakt en elders opgeslagen. Elke werkplek heeft een toegangsbeveiliging en is geautoriseerd voor bepaalde bestanden. De externe verbindingen zijn beveiligd tegen virussen. De hardware wordt in drie jaar afgeschreven om verzekerd te zijn van relatief nieuwe technologie. Voor storingen in hard- en software valt REO terug op de leverancier waarmee een onderhoudscontract is afgesloten. Systeembeheer kan op afstand geserveerd worden.

### **Financiën.**

Voor het aangaan van verplichtingen respectievelijk het doen van betalingen gelden protocollen, die gebaseerd zijn op principes van een adequate

administratieve organisatie. Deze worden jaarlijks door de accountant geverifieerd.

### **Personeel.**

Door de geringe omvang is REO qua personele bezetting een kwetsbare organisatie. Bij langere afwezigheid of plotselinge definitieve afwezigheid kunnen op onderdelen continuïteitsproblemen ontstaan. Om deze op te vangen zijn maatregelen getroffen. In de ondersteunende functie van secretariaat (1,8 f.t.e.) is door de aanstelling van meerdere parttimers de mogelijkheid aanwezig de continuïteit te garanderen ofwel door extra inzet of door het inwerken van vervangers. De functie van financieel administratief medewerker (1 f.t.e.) kan onder aansturing van de controller via uitzendkracht vervangen worden.

In de functie van consultant en facility manager (4 f.t.e.) wordt door wekelijkse informatieuitwisseling tijdens het stafoverleg zoveel als mogelijk gewaarborgd dat medewerkers van elkaar weten welke zaken lopen om in geval van nood in te springen.

Bij langere afwezigheid zullen binnen de resterende capaciteit prioriteiten gesteld moeten worden en kan de inhuur van een externe projectleider soelaas bieden. Voor de functie van controller en directeur zal in geval van langere afwezigheid een

interim-oplossing gezocht worden. Ter voorbereiding op deze als-dan situatie zijn reeds maatregelen getroffen.

### **Concrete risicogevalen.**

Een concreet risico is de eigendomspositie op Zevenellen in Haelen. In 2005 hebben wij opdracht gegeven om het risico van de onderhoudskosten van de haven nader te onderzoeken. Uit het uitgebrachte onderzoek blijkt dat het financiële risico waarschijnlijk nihil zal zijn, doch in het "worst case" scenario een contante waarde zal hebben van 1 miljoen euro. In dit verband verwijzen wij naar hetgeen eerder gemeld is onder het project Zevenellen. Daarnaast bevat een deel van de locatie vliegass. In onze strategie zullen saneringsmaatregelen onderdeel zijn van het bouwrijpmaakproces wanneer de toekomstige bestemming bekend is en daarop afgestemd kan worden. Recent onderzoek in het kader van risicobeheersing geeft indicaties dat een integraal nieuw onderzoek naar deze problematiek en mogelijke oplossingen positievere gezichtspunten ten aanzien van het risico kan opleveren. Wij zijn hierover in overleg met de provincie. •

Voor de koers van de organisatie in de komende jaren is in 2005 een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Jaarlijks zal dit plan vanuit de gedachte van een voortschrijdende planning worden geactualiseerd. Voor de periode 2006 - 2008 is dit inmiddels gebeurd.

Als missie van REO werd geformuleerd: REO wil hét aanspreekpunt en servicecentrum zijn voor het bedrijfsleven in een gebied dat maatschappelijk en economisch in de invloedssfeer van de centrumstad Roermond verkeert, wanneer het gaat om vraagstukken van bedrijfshuisvesting en alles wat daarmee samenhangt.

Klanten mogen rekenen op slagvaardigheid en pro-actief meedenken om te komen tot op maat toegesneden oplossingen. Onze doelgroep is ieder bedrijf dat in dit gebied gevestigd is of interesse heeft om zich hier te vestigen. Ondernemers moeten bij REO ervaren dat deze regio werkt aan een gunstig vestigingsklimaat. In de actualisatie is deze missie ongewijzigd gehandhaafd.

Uit de analyse in het ondernemingsplan blijkt dat de uitgeefbare voorraad bedrijventerrein van REO te gering is. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde verkoop van 7 ha per jaar.

De prognose voor 2005 was gesteld op 5,9 ha verder oplopend de komende jaren naarmate de in gebruikname van de A73 nadert. Met een omzet van 7,6 ha in 2005 is onze prognose voor dat jaar aanzienlijk overschreden. Versnelling brengen in het creëren van uitgeefbare voorraad is geboden. In het ondernemingsplan staat dat REO het als strategische opgave ziet om nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling te nemen die voorzien in een structureel uitgeefbare voorraad van ongeveer 20 ha. Het resultaat van 2005 geeft geen aanleiding om dit standpunt bij te stellen.

De activiteiten gericht op parkmanagement zullen in de komende jaren worden uitgebreid tot alle in beheer zijnde bedrijventerreinen. Voor het opzetten en sturen van activiteiten die terreinoverstijgend zijn wordt op korte termijn in samenwerking met de LWV de stichting Parkmanagement Regio Roermond opgezet. De besturen van de diverse bedrijvenverenigingen zijn hierin vertegenwoordigd. Het vervullen van de intermediaire functie tussen overheden in de regio en ondernemers (1-loket-functie) wordt in de komende jaren verder uitgebouwd. De pro-actieve aanpak die in 2005 van start is gegaan, wordt positief ontvangen door ondernemers en kan daarom terecht geïntensiveerd worden.

Voor de toekomst van REO is van belang dat verder invulling kan worden gegeven aan de regionale aanpak en dat REO doorgroeit naar een groter werkgebied. De effectiviteit en de efficiency van de bedrijfsvoering zijn daar mee gediend. Het streven blijft daarom gericht op het aantrekken van nieuwe aandeelhouders die het stimuleren van de economische ontwikkeling in hun gemeente in regionaal verband willen brengen en daar op een onafhankelijke en bedrijfsmatige wijze gestalte aan willen geven. •

Roermond, 8 maart 2006  
De directie  
drs. P.J.J.M. Schoenmakers