

B&W Adviesnota

Onderwerp	Kwartaalrapportages 2024 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Zaaknummer	
B&W datum	20 mei 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver op 13 mei 2024

Openbaarheid

Ja, na informeren raad

Bevoegd orgaan

B en W

Advies

1. De raad informeren over de resultaten van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo in 2024 via de bijgevoegde raadsinformatiebrief (bijlage 1) en de bijgevoegde kwartaalrapportages (bijlagen 2, 3, 4 en 5).

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 kwartaalrapportages Q1, Q2, Q3 en Q4 2024 van het Ontwikkelbedrijf schetsen een beeld van de resultaten en andere relevante aspecten van het Ontwikkelbedrijf in 2024. Deze kwartaalrapportages zijn als bijlagen bij deze adviesnota gevoegd (bijlagen 2, 3, 4 en 5).

Beoogd resultaat

De raad informeren over de kwartaalrapportages Q1, Q2, Q3 en Q4 2024 van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Argumenten

- 1.1 Als publieke aandeelhouder dient de gemeenteraad informatie te krijgen over de resultaten van het Ontwikkelbedrijf.

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. RIB Kwartaalrapportages 2024 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
2. Kwartaalrapportage Q1 2024 BV Ontwikkelbedrijf GPV
3. Kwartaalrapportage Q2 2024 BV Ontwikkelbedrijf GPV
4. Kwartaalrapportage Q3 2024 BV Ontwikkelbedrijf GPV
5. Kwartaalrapportage Q4 2024 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 20 mei 2025

Ons kenmerk

Pagina 1 van 1

Behandeld door Medewerker Team RO

Datum uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp Kwartaalrapportages 2024 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Geachte leden van de Raad,

In de bijlage van deze brief treft u de kwartaalrapportages Q1, Q2, Q3 en Q4 aan van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Een toelichting in tekst op de ontwikkelingen vindt u achteraan de rapportages.

Wij vertrouwen erop u hiermee 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

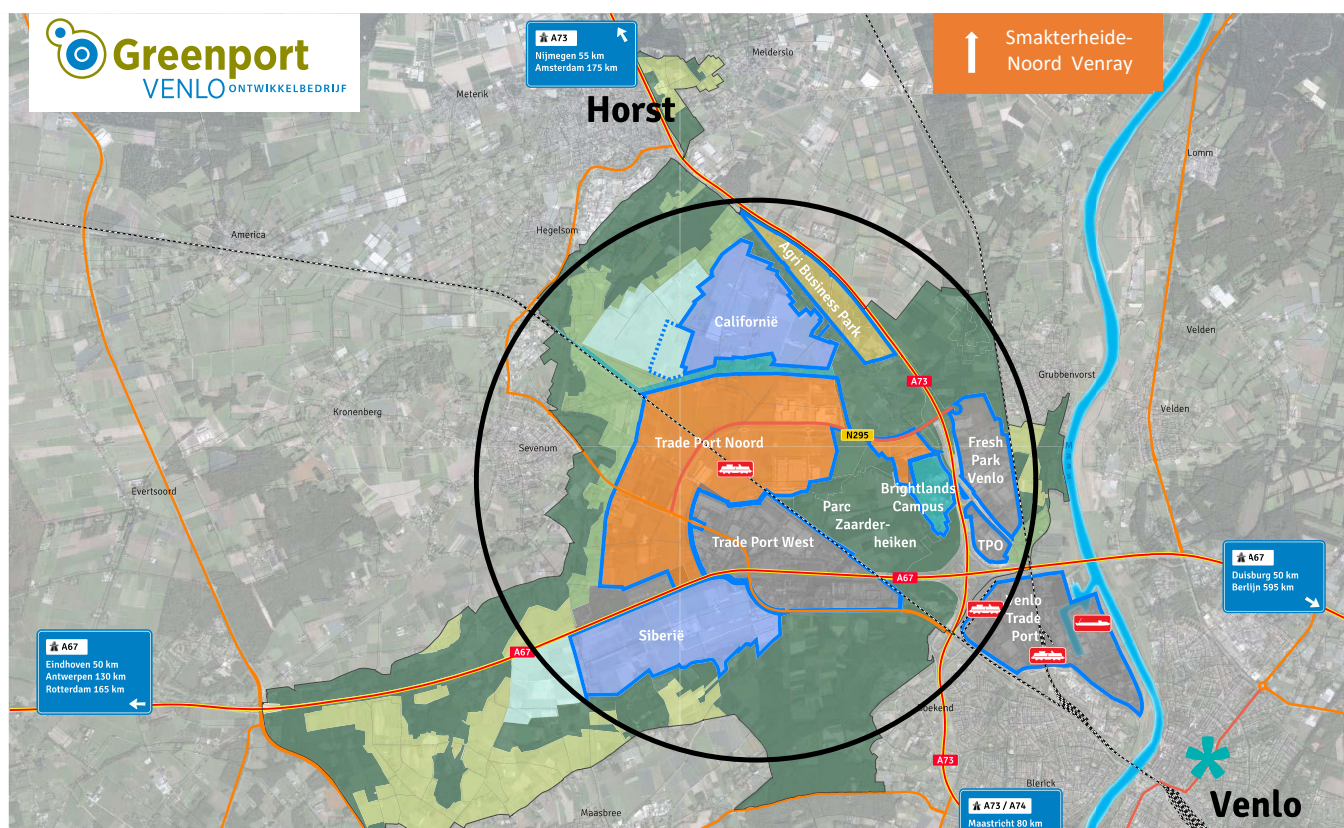
E.G.J. Voorn

Bijlagen: Kwartaalrapportages Q1, Q2, Q3 en Q4 2024 BV Ontwikkelbedrijf GPV.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

1 – 2024



Aandeelhouders:

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

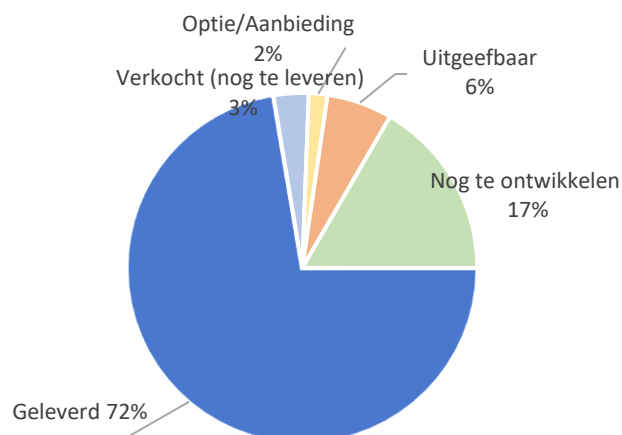
Uitgiftekaart



Dashboard (per 31 maart 2024)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte

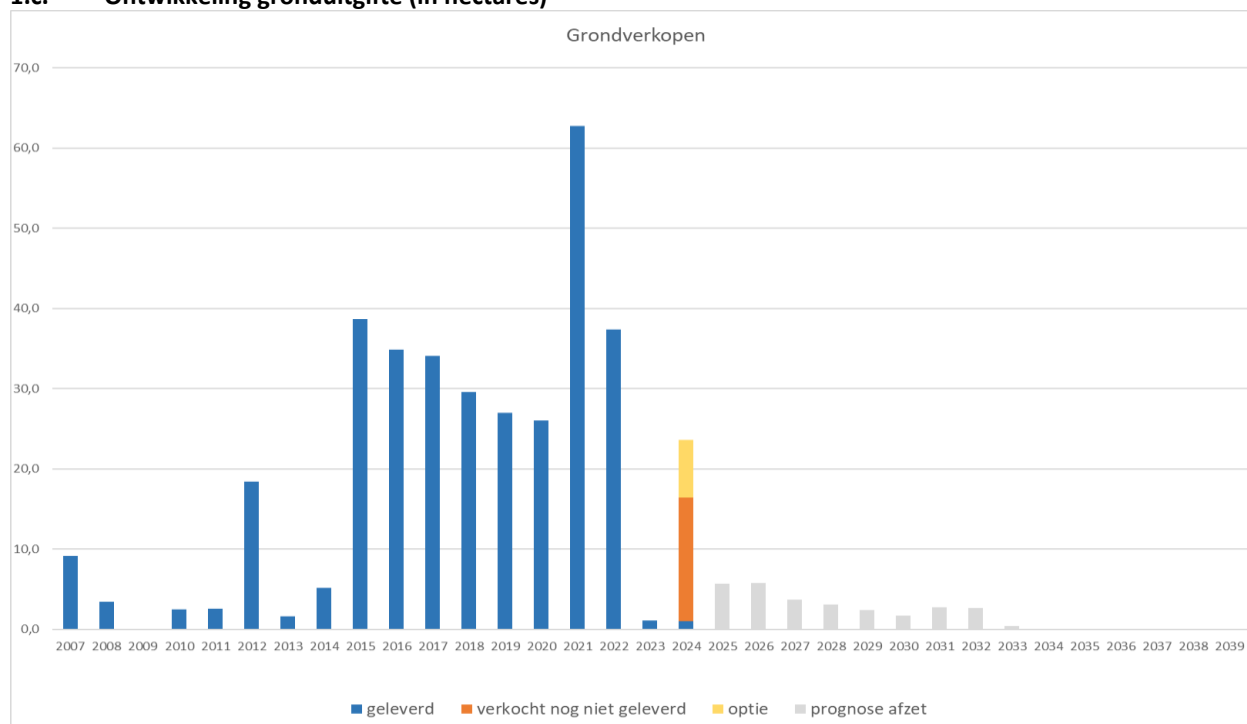
Werklandschap	hectare
Geleverd	335
Verkocht (nog te leveren)	15
Optie/Aanbieding	7
Subtotaal	358
Uitgeefbaar	28
Subtotaal	386
Nog te ontwikkelen (incl. 22 ha ¹ Venray)	78
Totaal	464



1.b. Gronduitgifte in 2024 (in hectares)

	Klaver	Klant	<2024	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal 2024	Begr. 2024
Geleverd	14	Arco	1,00	1,00				1,00	-
	Totaal		335,4	1,00	0	0	0	1,00	-
Verkocht (nog te leveren)	5d	VDL Parree	3,48						3,48
	4a	vidaXL	10,12						-
	14	Wijnen Bouw	1,79						1,79
	Totaal		15,40	0	0	0	0	0	5,27

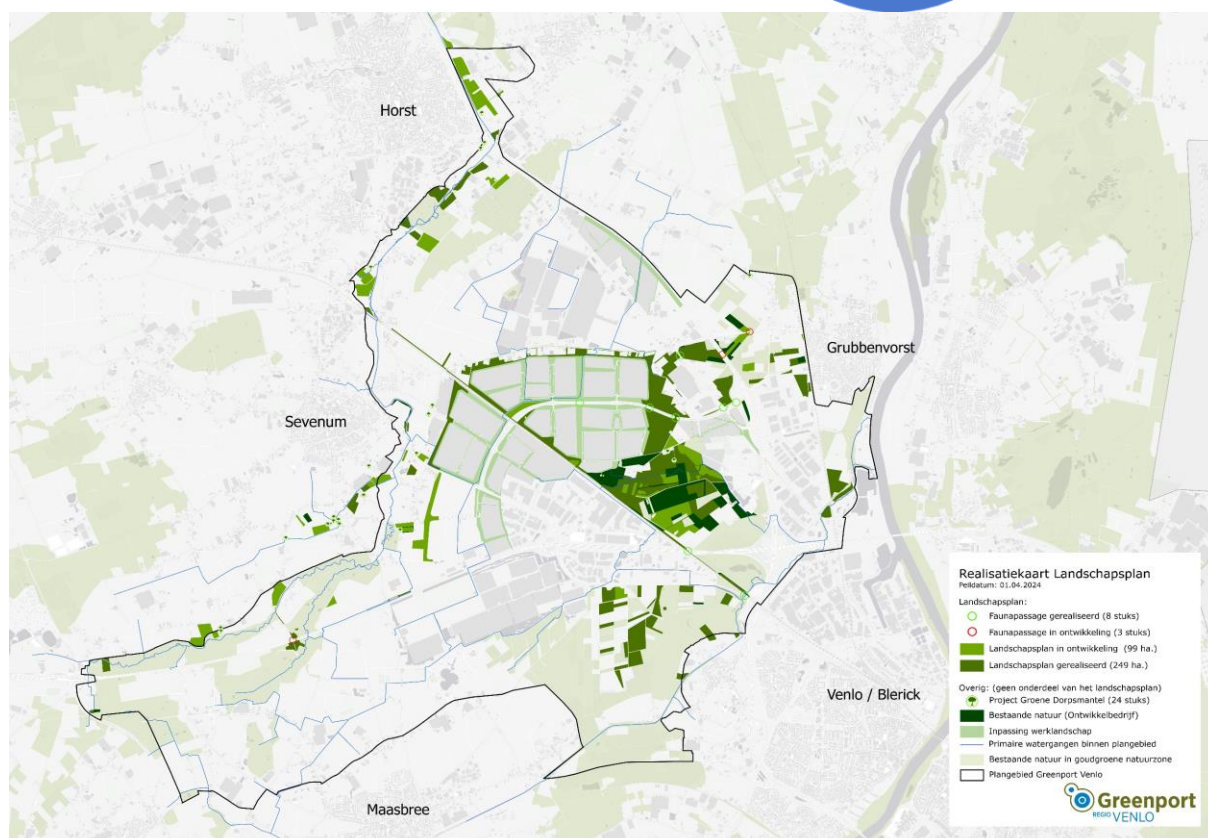
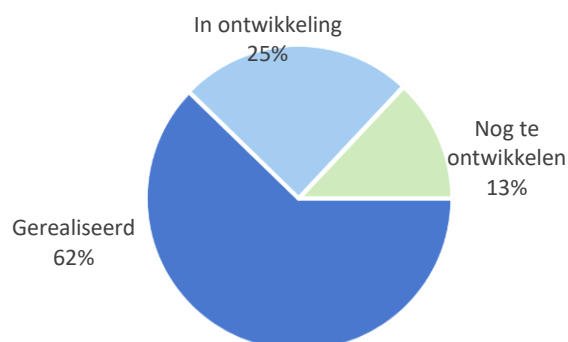
1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)



¹ Over 22 ha. in Venray dient er vanuit de aandeelhouders besluitvorming plaats te vinden

2. Stand van zaken natuur en landschap

Groen landschappen	hectare
Gerealiseerd	249
In ontwikkeling	99
Subtotaal	348
Nog te ontwikkelen	52
Totaal	400



Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is verantwoordelijk voor de realisatie van 400 hectare nieuwe natuur en landschap. De aanvullende 200 ha. natuur is geen opgave van het Ontwikkelbedrijf en is geen onderdeel van deze rapportage. Het verwerven van gronden kan alleen op basis van vrijwillige verkoop en dat bepaalt dan ook vaak het tempo van de realisatie. Soms doen er zich mogelijkheden voor om natuur te realiseren op eigendom van derden. Om de natuur op eigendom van derden te borgen wordt de bestemming aangepast en een kwalitatieve verplichting overeengekomen.

Op dit moment is 249 hectare natuur en landschap gerealiseerd, 99 hectare in ontwikkeling en ligt er dus nog een opgave voor 52 hectare. Op de bovenstaande kaart is af te lezen op welke plekken nieuwe natuur en landschap in het kader van het landschapsplan zijn aangelegd. De categorie 'landschapsplan in ontwikkeling' laat de percelen zien die nog gerealiseerd moeten worden. Voor deze gronden (ons eigendom of waarvoor afspraken zijn gemaakt met de eigenaar) zijn we bezig met de planvorming of realisatie. Gronden waarover nog afspraken moeten worden gemaakt of die verworven moeten worden zijn onderdeel van 'Nog te ontwikkelen'. Omdat nog niet bekend is waar deze gronden liggen zijn deze niet opgenomen op de kaart. Wanneer gronden zijn verworven of afspraken zijn gemaakt, worden ze opgenomen op de kaart als 'in ontwikkeling'.

De cirkels op de kaart geven de faunapassages aan die klaar zijn of nog worden ontwikkeld. Faunapassages zijn ecologische voorzieningen, zoals bijvoorbeeld dassentunnels, kleinwildtunnels en ecoducten. Deze zorgen voor een veilige oversteek of onderdoorgang bij wegen en spoor.

Projecten Groene Dorpsmantel leveren een waardevolle bijdrage aan de ontwikkeling van natuur en landschap, maar tellen niet mee als onderdeel van de 400 ha. Ook de inpassing van de bedrijventerreinen telt niet mee. Deze onderdelen worden dus gerealiseerd als extra op de 400 hectare. Daarnaast wordt de door Ontwikkelbedrijf aangekochte bestaande natuur aangeduid op de kaart die vanzelfsprekend ook niet meetelt als onderdeel van de 400 ha.

Oostelijke staander

De oostelijke staander is nagenoeg gereed. Bestaande natuurgebieden zijn versterkt en maken verbinding met andere natuurgebieden door middel van verbindingzones en faunapassages. Hierdoor is genetische uitwisseling tussen dieren mogelijk. Uit diverse monitoringsrapportages blijkt dat diverse diersoorten hiervan gebruik maken. Een van de laatste nog te maken faunapassages is een ecoduct over de A73. Er is een voorlopig ontwerp gemaakt dat een eerste beeld geeft van de vormgeving, de ecologische functionaliteit en de kosten

Westelijke staander (dal van de Groote Molenbeek)

In de westelijke staander lopen verschillende projecten die hieronder verder worden toegelicht:

Groote Molenbeek Noord

Er ligt een Samenwerkingsovereenkomst tussen Provincie Limburg, gemeente Horst aan de Maas, Waterschap Limburg en het Ontwikkelbedrijf om het beekdal tussen de A73 en de Kasteelsebossen te ontwikkelen met kansen voor waterberging, rioolwaterbuffer, natuur, landschap en recreatie.

Met name door de aankoop van een agrarisch bedrijf, inclusief cruciale gronden in het beekdal, zijn de kansen op een gewenst robuust beekdal toegenomen. Partijen zijn met elkaar in overleg vanwege de hogere kosten voor grondverwerving en de indexering van de totale projectkosten alsmede de extra ambitie die partijen graag willen doorvoeren. Naar verwachting wordt in 2024 een addendum op de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. In het eerste kwartaal zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd, o.a. op het gebied van hydrologie, geohydrologie, waterbodembodem en ecologie. Op basis van de eerste resultaten wordt de praatschets bijgesteld naar een concept ontwerp. We verwachten in het tweede kwartaal de definitieve rapporten. Daarna is het zaak om de buurt te informeren in de vorm van een omgevingsdialoog. Naar verwachting zal dit in het begin van kwartaal 3 plaatsvinden. Parallel hieraan zijn de gesprekken die betrekking hebben op grondverwerving hervat. Het plan is om dit jaar de grondverwerving af te ronden en vervolgens de planologische procedure te starten. Eigenaren waarmee we geen overeenkomst bereiken laten we vanzelfsprekend buiten beschouwing. In de optimale variant wordt ca. 22 ha. nieuwe natuur en landschap gerealiseerd. Hiervan is 1 ha. gerealiseerd (zoutloods) 14 ha. in ontwikkeling en ruim 7 ha. prognose nog aan te kopen. We verwachten in 2025/2026 te starten met de realisatie.

Groote Molenbeek 't Ham - Reulsberg

Ter hoogte van de natuurgebieden 't Ham en de Reulsberg wordt er gebouwd aan een robuust en ecologisch beleefbaar beekdallandschap. In 2023 zijn de recent aangelegde natuurgebieden tot ontwikkeling gekomen. Het was de bedoeling deze gebieden nog verder aan te vullen met bomen. Vanwege de vele regenval in het najaar van 2023 en voorjaar van 2024 konden deze werkzaamheden helaas niet plaatsvinden en schuiven deze door naar het najaar van 2024.

In 2024 vinden de laatste gesprekken plaats met eigenaren om op een cruciale plek verbinding te maken tussen de Reulsberg en de Groote Molenbeek. Hierdoor ontstaat er, naast de verbinding in de lengterichting van de beek, ook haaks op de beek een sterke verbinding in de oost-west richting.

Er is een overeenkomst gesloten met Driessen om de bedrijfslocatie te verplaatsen en de huidige locatie om te vormen naar natuur (1,6 ha) en 1 bouwkaavel voor een woning. Hierover heeft een eerste dialoog plaatsgevonden met de buurtbewoners. Voor het landschapsplan is dit een mooie kans om een fysieke verbinding te realiseren tussen het hoger gelegen Reulsberg en het lager gelegen dal van de Groote Molenbeek. Deze gronden zijn op de kaart aangegeven als 'in ontwikkeling'.

Station Horst-Sevenum

Het is onze ambitie om het gebied tussen het station Horst-Sevenum en de Sint-Jorisweg om te vormen naar een gevarieerd cultuurlandschap waarin de Groote Molenbeek en de Asdonk samenkomen.

Het gebied is ruim 14 ha groot. Inmiddels hebben wij een groot deel van het eigendom verworven (7,2 ha. in ontwikkeling). In het eerste kwartaal zijn we erin geslaagd om een tweetal percelen aan ons eigendom toe te voegen. In de loop van 2024 worden de laatste gesprekken met de eigenaren gevoerd waarna de balans wordt opgemaakt. Parallel hieraan zijn de eerste (hydrologische) onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden om in dit gebied natuur te ontwikkelen in combinatie met water. We verwachten in het tweede kwartaal de resultaten en gaan op basis van deze informatie een uitvoeringsplan opstellen waarna ook de buurt geïnformeerd zal worden.

Ulftherhoek-Maasbreeseweg

We verwachten in 2024 ongeveer 4 ha. nieuwe natuur en landschap te kunnen realiseren binnen dit gebied (op de kaart: 'in ontwikkeling'). Als voorbereiding op de vergunningsprocedure heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hieruit is waardevolle informatie verkregen die wordt verwerkt, waarna de vergunningen worden aangevraagd. Naar verwachting worden de grondwerkzaamheden in de zomer uitgevoerd waarna de plantwerkzaamheden in het najaar volgen.

Kattenstaartsebeek

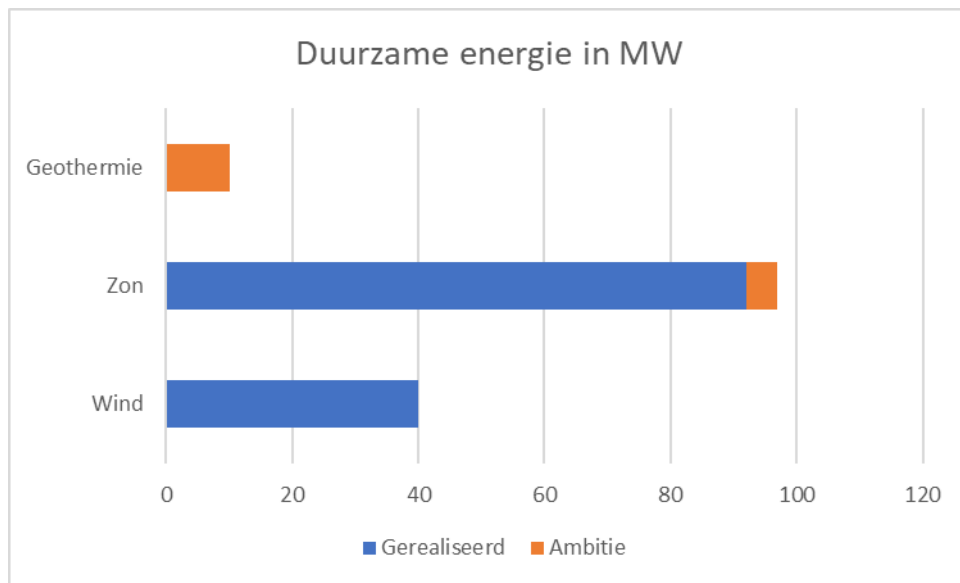
Tussen de monding in de Groote Molenbeek en het Luttelbroek willen we een kleinschalig beekdallandschap ontwikkelen langs de Kattenstaartsebeek. Het brede, ecologische en klimaatbestendige beekdal moet in de toekomst niet alleen een groenblauwe verbinding vormen in het agrarische landschap, maar ook een recreatief ommetje rond Sevenum mogelijk maken. Het projectgebied is ongeveer 12 ha. groot. Eind 2023 is gestart met de uitvoering van een project met een oppervlakte van ongeveer 3 ha groot. Vanwege de natte omstandigheden in het najaar is de aanplant uitgesteld tot het najaar van 2024. In totaal is binnen dit project 3,5 ha. gerealiseerd en 6,5 nog in ontwikkeling. In het eerste kwartaal is een onderzoek gestart naar de hydrologie. Op basis van dit onderzoek stellen we de uitgangspunten vast voor de verdere aanpak van het project.

Parc Zaarderheiken

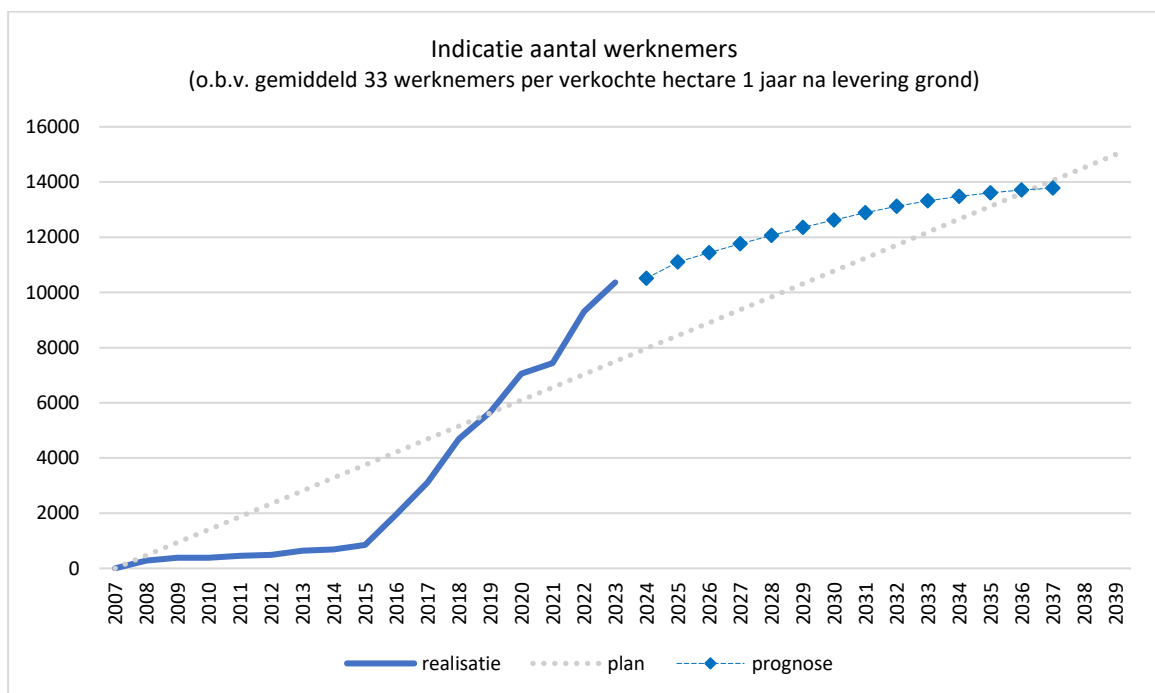
In 2023 heeft de exploitant van de golfbaan verdere invulling gegeven aan de herinrichting van de Mierbeek en het aanleggen van diverse landschapstypen, recreatievoorzieningen, een natuurspaviljoen en een 18-holes golfbaan. Daarnaast is eind 2023 een start gemaakt met de asbestsanering- en sloop van de stallen nabij de Annahoeve. Naar verwachting is de sloop in het tweede kwartaal van 2024 afgerond. Daarnaast verwacht de exploitant een groot deel van het gebied Parc Zaarderheiken in 2024 gereed te hebben en medio 2025 voor een deel in gebruik te nemen als golfbaan.

Inzake de vermeende ontvreemding van zand uit het gebied is onderzoek uitgevoerd. Er zijn op basis van de metingen geen redenen om aan te nemen dat in Parc Zaarderheiken netto meer zand is afgevoerd dan er aan drainagezand, grind en teelaarde is aangevoerd. De provincie heeft ook diverse controles uitgevoerd. We hebben vernomen dat ook op basis van deze controles er geen onregelmatigheden zijn geconstateerd.

3. Stand van zaken duurzame energie



4. Ontwikkeling werkgelegenheid



5. Voortgang activiteitschema 2024

Activiteit		Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties		Voorlopig alleen kavels beschikbaar in klavers 11 en 14; marktomstandigheden zijn complex m.n. door netcongestie, vergunningen en kostenontwikkeling.
	Proposities/exposure		Greenport Venlo is in de markt goed bekend
Locatieontwikkeling	Klaver 14		Geen bijzonderheden
	Klaver 5 (fase 2)		Bouwplannen Geodis en VDL Parree zijn in voorbereiding
	Venray		De aangewezen locatie Smakterheide-Noord voor ± 22 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en ± 20 ha natuur is verder uitgewerkt. Besluitvorming door aandeelhouders voor in exploitatie nemen door Ontwikkelbedrijf moet nog plaatsvinden.
	Zone Sevenumseweg		In aanleg riolering voor bewoners wordt voorzien; woon-werk kavels staan te koop
	Klaver 7		Bestemmingsplan wacht op kaders voor ontwikkeling vanuit de aandeelhouders en met college en gemeenteraad van Horst ad Maas
	Landschapsplan	Projecten Groote Molenbeek	
Exploitaties	Parc Zaarderheiken		Aanleg natuur en golfbaan is in uitvoering. Uit controles door Ontwikkelbedrijf en Provincie Limburg blijkt dat de grondbalans klopt en dat ook de plekken waar dieper was gegraven dan noodzakelijk voor de uitvoering van het technisch plan (ontwerp), zijn hersteld.
			= 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 (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
Liquiditeitsrisico door vertraging in uitgiftes	G	H	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 2024 - 1

Winst- en verliesrekening 2024

Omschrijving	x € 1.000			
	Begroting	Realisatie	Forecast	Delta
Netto omzet	€ 8.612	€ 1.240	€ 9.819	€ 1.207
Kostprijs verkopen	€ -7.273	€ -1.047	€ -8.293	€ -1.020
Bruto marge	€ 1.339	€ 193	€ 1.526	€ 187
Overige opbrengsten	€ 1.330	€ 167	€ 1.352	€ 22
Totaal opbrengsten	€ 2.669	€ 360	€ 2.878	€ 209
Organisatiekosten	€ -2.027	€ -270	€ -1.871	€ 156
Exploitatiekosten	€ -366	€ -15	€ -413	€ -47
Activering kosten	€ 1.033	€ -	€ 1.033	€ -
Totale kosten	€ -1.360	€ -285	€ -1.251	€ 109
EBITDA	€ 1.309	€ 75	€ 1.627	€ 318
Afschrijvingen	€ -150	€ -37	€ -148	€ 2
Waardemutaties	€ 197	€ 388	€ 388	€ 191
EBIT	€ 1.356	€ 426	€ 1.867	€ 511
Rentekosten	€ -2.477	€ -	€ -2.413	€ 65
Rente baten	€ 1.947	€ 474	€ 1.999	€ 52
Activering rente	€ 502	€ -	€ 502	€ -
Resultaat deelnemingen	€ -20	€ -	€ -20	€ -
Belastingen	PM	€ -111	PM	PM
Jaarresultaat	€ 1.308	€ 789	€ 1.935	€ 627

Toelichting

Per 1 januari 2024 is de heer R.H.F. Verhoeff gestart als interim bestuurder.

In januari 2024 is de begroting 2024 goedgekeurd door de aandeelhouders.

In het eerste kwartaal is 1 ha grond geleverd, terwijl in de begroting rekening was gehouden met levering in 2025. In de rest van het jaar wordt de levering van nog ruim 5 ha verwacht, maar zeker zijn deze leveringen nog niet.

Tegen de omgevingsvergunning van de bouwplannen van VidaXL en Geodis lopen bezwaarprocedures die naar verwachting tot begin 2025 doorlopen. De bouwplannen passen in het bestemmingsplan dus er is geen reden om aan te nemen dat de bezwaren worden toegekend. Wanneer de bezwaren ongegrond worden verklaard genereren we de inkomsten van deze kavels (samen ca € 60 miljoen) Tot die tijd is er een tijdelijke liquiditeitsdip ontstaan, die wordt opgevangen door een drietal maatregelen, te weten:

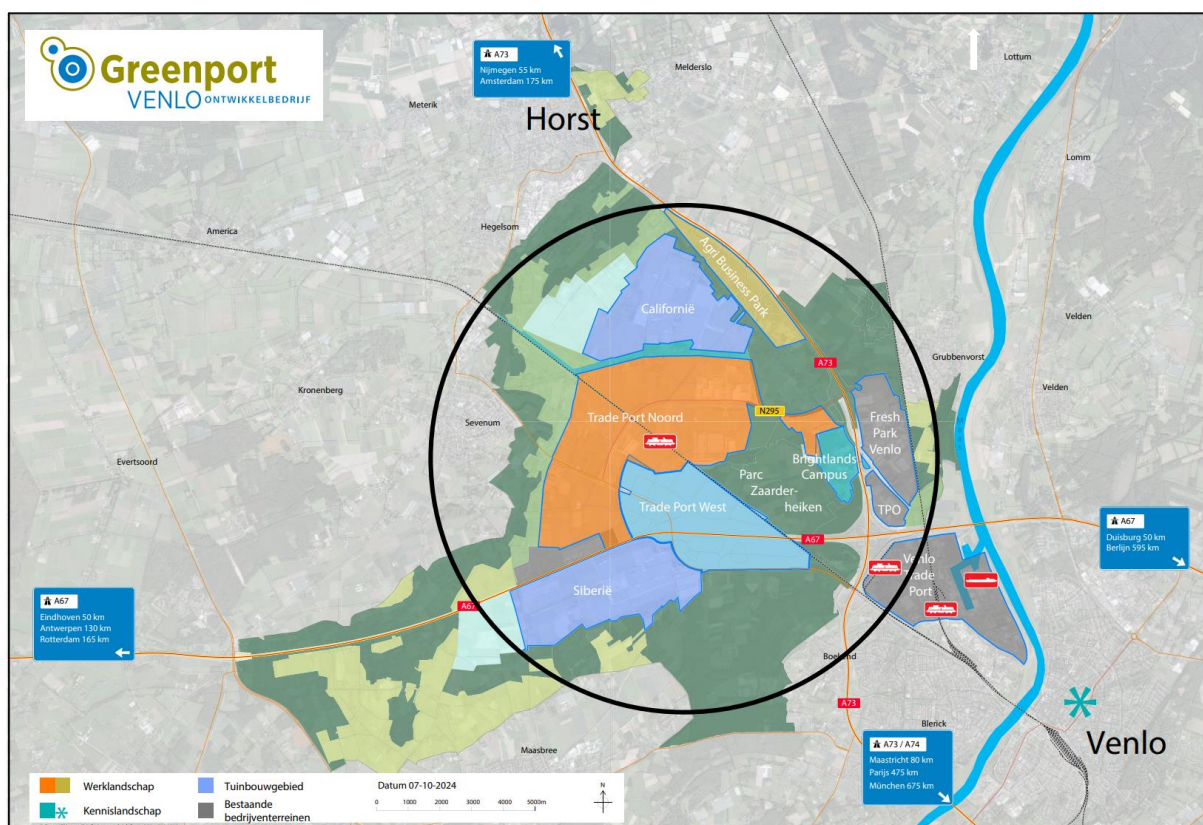
- het aanpassen van het aflossingsschema van de vaste geldlening van de aandeelhouders, waarbij aflossing in 10 jaar plaatsvindt in plaats van 12 jaar en de eerste aflossing plaatsvindt in 2025 in plaats van 2023.
 - het aantrekken van € 5 miljoen uit de financieringsfaciliteit van de aandeelhouders
 - het uitstellen van de dividenduitkering 2024
 - het kritisch omgaan met en uitstellen van een aantal voorgenomen investeringen.
- Hiermee is waarschijnlijk in de liquiditeitsbehoefte voor 2024 voorzien.

Over het tot stand komen van het bestemmingsplan klaver 7 is en wordt met de grondgebied gemeente Horst aan de Maas en ook de overige aandeelhouders intensief overlegd. Onderwerpen van overleg zijn het beleid inzake de mate van grootschaligheid, de uitgiften aan bij voorkeur regionale bedrijven en het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

2 – 2024



Aandeelhouders:

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

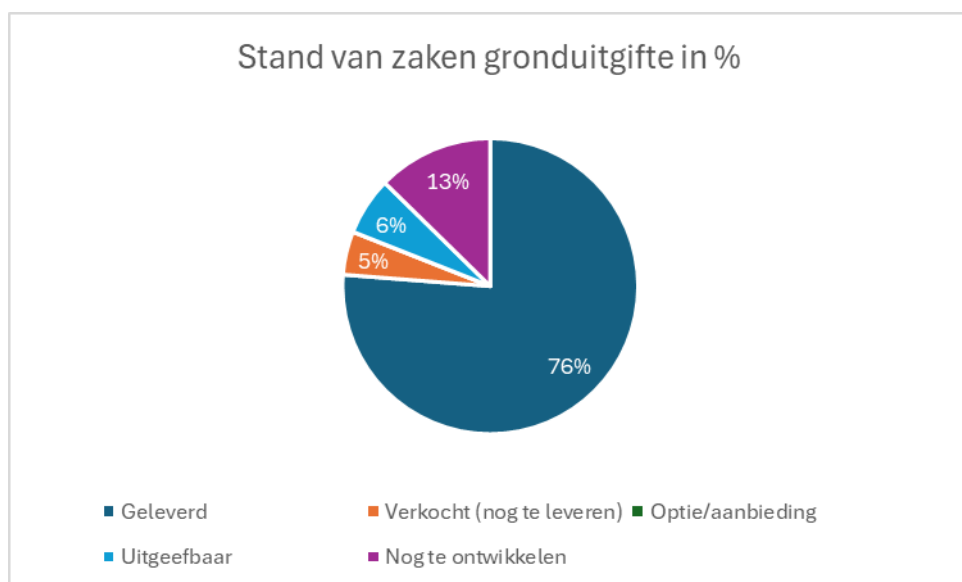
Uitgiftekaart



Dashboard (per 30 juni 2024)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte

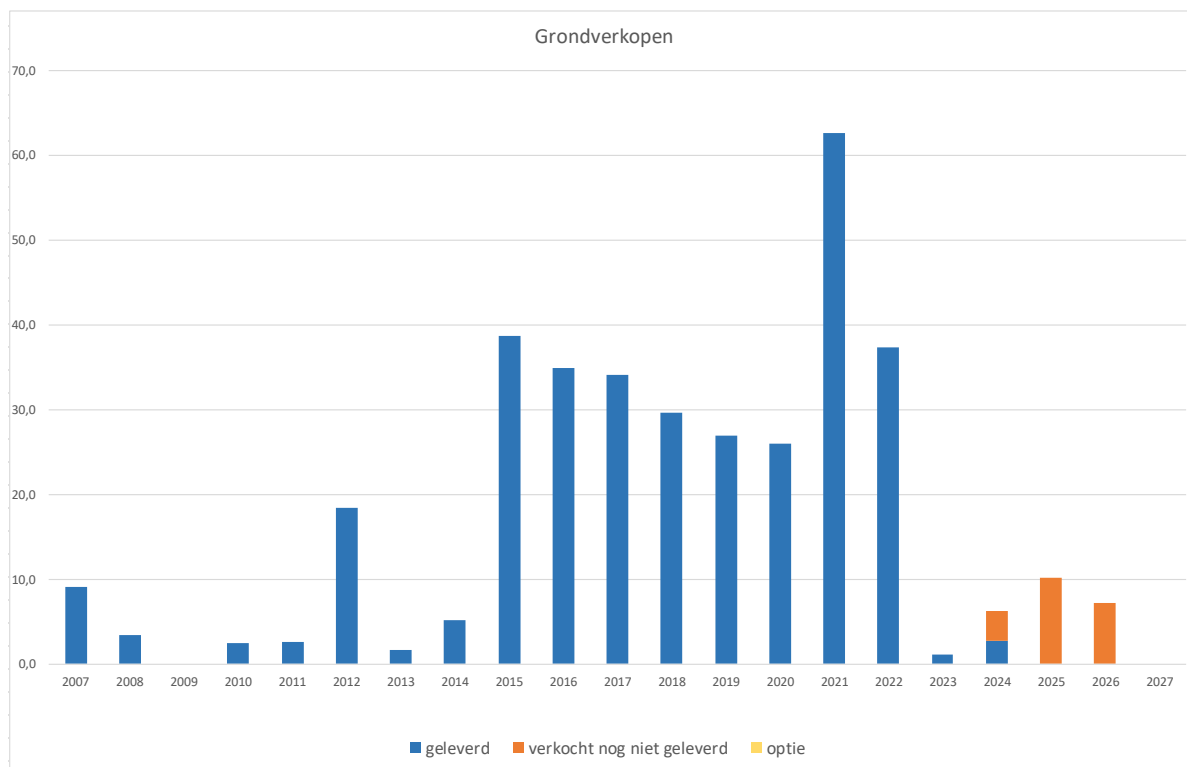
Werklandschap	Hectare per 30-06-2024	Hectare per 31-03-2024
Geleverd	337	335
Verkocht (nog te leveren)	21	15
Optie/Aanbieding	0	7
Subtotaal	358	358
Uitgeefbaar	28	28
Subtotaal	386	386
Nog te ontwikkelen	56	56
Totaal	442	442



1.b. Gronduitgifte in 2024 (in hectares)

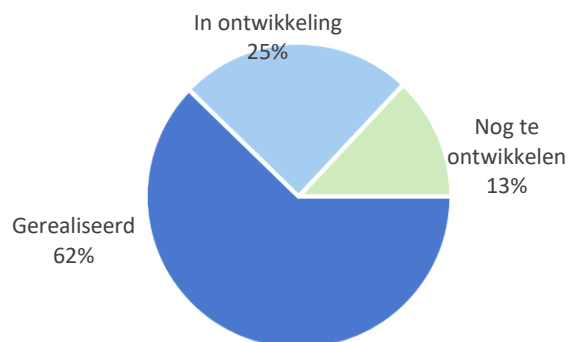
	Klaver	Klant	<2024	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal 2024	Begr. 2024
Geleverd	14	Arco (uitbreiding)		1,00				1,00	-
	14	Vinum Development 1 (Betersport)			1,80			1,80	1,79
		Totaal	334	1,00	1,80			337	
Verkocht (nog te leveren)	5d	VDL Parree					3,48		3,48
									-
		Totaal					3,48	340	5,27

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)

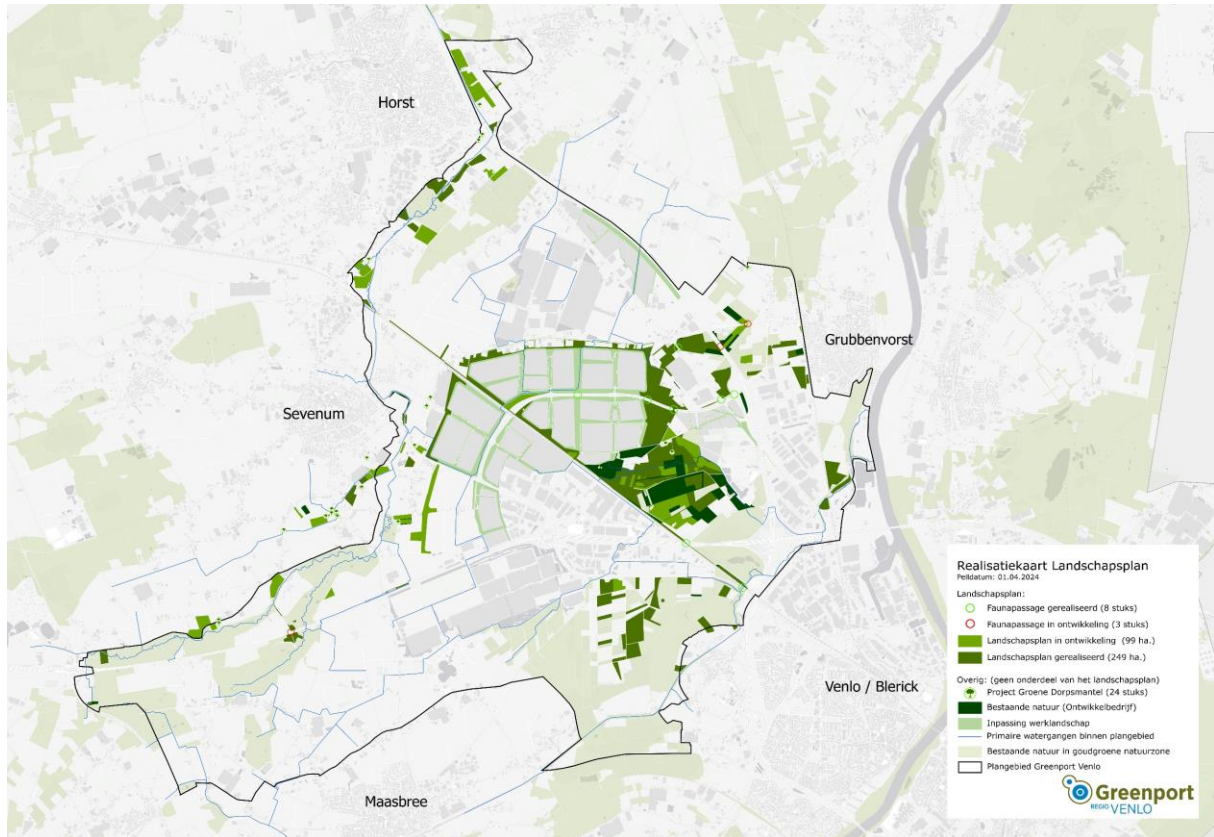


2. Stand van zaken natuur en landschap (in hectares)

Landschapsplan	Per 30 juni 2024	Per 31 maart 2024
Gerealiseerd	249	249
In ontwikkeling	99	99
Subtotaal	348	348
Nog te ontwikkelen	52	52
Totaal	400	400



Deze rapportage ziet toe op de 400 hectare van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Onderstaand de realisatie tot en met 30 juni 2024:



Op dit moment is 249 hectare natuur en landschap gerealiseerd, 99 hectare in ontwikkeling en ligt er dus nog een opgave voor 52 hectare. Op de bovenstaande kaart is af te lezen op welke plekken nieuwe natuur en landschap in het kader van het landschapsplan zijn aangelegd. De categorie 'landschapsplan in ontwikkeling' laat de percelen zien die nog gerealiseerd moeten worden. Voor deze percelen zijn we bezig met de planvorming of realisatie. Wanneer gronden zijn verworven of afspraken zijn gemaakt, worden ze opgenomen op de kaart als 'in ontwikkeling'.

De cirkels op de kaart geven de faunapassages aan die klaar zijn of nog worden ontwikkeld. Faunapassages zijn ecologische voorzieningen, zoals bijvoorbeeld dassentunnels, kleinwildtunnels en ecoducten. Deze zorgen voor een veilige oversteek of onderdoorgang bij wegen en spoor.

Projecten Groene Dorpsmantel leveren een waardevolle bijdrage aan de ontwikkeling van natuur en landschap, maar tellen niet mee als onderdeel van de 400 ha. Deze onderdelen worden dus gerealiseerd als extra op de 400 hectare. Daarnaast wordt de door Ontwikkelbedrijf aangekochte bestaande natuur aangeduid op de kaart die vanzelfsprekend ook niet meetelt als onderdeel van de 400 ha.

Meer informatie over projecten in het landschapsplan leest u op onze www.greenportvenlo.nl/natuur-recreatie/landschapsplan

Oostelijke staander

De oostelijke staander is nagenoeg gereed. Bestaande natuurgebieden zijn versterkt en maken verbinding met andere natuurgebieden door middel van verbindingzones en faunapassages. Hierdoor is genetische uitwisseling tussen dieren mogelijk.

Westelijke staander (dal van de Groote Molenbeek)

In de westelijke staander lopen verschillende projecten die we hieronder kort toelichten. Uitgebreidere informatie leest u op onze website www.greenportvenlo.nl/natuur-recreatie/landschapsplan

Groote Molenbeek Noord

Er ligt een Samenwerkingsovereenkomst tussen Provincie Limburg, gemeente Horst aan de Maas, Waterschap Limburg en het Ontwikkelbedrijf om het beekdal tussen de A73 en de Kasteelse bossen te ontwikkelen met kansen voor waterberging, rioolwaterbuffer, natuur, landschap en recreatie.

In het eerste kwartaal zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd, o.a. op het gebied van hydrologie, geohydrologie, waterbodem en ecologie. Begin kwartaal 3 ontvangen we de definitieve rapporten. Op basis van de eerste resultaten wordt de praatschets bijgesteld naar een concept ontwerp. Daarna is het zaak om de buurt te informeren in de vorm van een omgevingsdialoog. Naar verwachting zal dit in kwartaal 3 plaatsvinden. Parallel hieraan zijn de gesprekken die betrekking hebben op grondverwerving hervat. Het plan is om dit jaar de grondverwerving af te ronden en vervolgens de planologische procedure te starten. Eigenaren waarmee we geen overeenkomst bereiken laten we vanzelfsprekend buiten beschouwing. In de optimale variant wordt ca. 22 hectare nieuwe natuur en landschap gerealiseerd. Hiervan is 1 hectare gerealiseerd (zoutloods) 14 hectare in ontwikkeling en ruim 7 hectare prognose nog aan te kopen. We verwachten in 2026 te starten met de realisatie.

Groote Molenbeek 't Ham - Reulsberg

Ter hoogte van de natuurgebieden 't Ham en de Reulsberg wordt er gebouwd aan een robuust en ecologisch beleefbaar beekdallandschap. Er hebben gesprekken plaatsgevonden om nieuwe natuur te ontwikkelen op een cruciale plek om verbinding te maken tussen de Reulsberg en de Groote Molenbeek. Hierdoor ontstaat er, naast de verbinding in de lengterichting van de beek, ook haaks op de beek een sterke verbinding in de oost-west richting. We verwachten in kwartaal 3 een overeenstemming.

Station Horst-Sevenum

Het is onze ambitie om het gebied (14 hectare) tussen het station Horst-Sevenum en de Sint-Jorisweg om te vormen naar een gevarieerd cultuurlandschap waarin de Groote Molenbeek en de Asdonk samenkomen. Inmiddels hebben wij een groot deel van het eigendom verworven (7,2 ha. in ontwikkeling). In het tweede kwartaal hebben diverse gesprekken en onderhandelingen plaatsgevonden. We hopen eind 2024 nog enkele gronden te kunnen verwerven.

Ulftherhoek-Maasbreeseweg

We verwachten in 2024 ongeveer 4 ha. nieuwe natuur en landschap te realiseren binnen dit gebied (op de kaart: 'in ontwikkeling'). Informatie uit de omgevingsdialoog is verwerkt in de uitvoeringstekeningen en de vergunningen zijn aangevraagd. De grondwerkzaamheden worden na vergunningverlening uitgevoerd waarna de plantwerkzaamheden in het najaar volgen.

Kattenstaartsebeek

Geen bijzonderheden dit kwartaal.

Parc Zaarderheiken

Ook dit kwartaal heeft Stichting Heyerhoven (exploitant golfbaan) verder gewerkt aan de aanleg van diverse landschapstypen, recreatievoorzieningen, en een 18-holes golfbaan. Naar verwachting is de sloop van de Annahoeve in het derde kwartaal van 2024 afgerond. Daarnaast verwacht de exploitant een groot deel van het gebied Parc Zaarderheiken in 2024 gereed te hebben en in gebruik te nemen als golfbaan.

Vernieuwd Rondje Greenport

In het tweede kwartaal is de vernieuwde fietsroute Rondje Greenport geopend. De 32 km lange noordelijke route en 30 km lange zuidelijke laten fietsers kennismaken met alle aspecten van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Ondernemen en werken, natuur en recreatie, duurzaamheid en leren en innoveren. Langs de routes zijn op 30 punten informatiepalen geplaatst die informeren over die specifieke plek in de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Daarnaast zijn er borden die laten zien hoe de routes lopen en waar de fietsers zich op dat moment bevinden. Naast de routes zijn rustplekken gecreëerd met houten banken en picknicktafels. We hebben

al veel enthousiaste reacties ontvangen en zien ook dat anderen deze routes promoten. Voor meer informatie www.landschaporstaandemaas.nl/wandelen-fietsen/fietsroutes

3. Stand van zaken duurzame energie

Zon

Per Q2 2024 zijn op 104 ha gerealiseerde daken van bedrijfsgebouwen zonnepanelen geïnstalleerd. Deze produceren ca 88 MWh elektriciteit per jaar. Op 65 ha dak van de gerealiseerde gebouwen liggen nog geen zonnepanelen omdat betreffende gebouwen momenteel geen aansluiting krijgen op het elektriciteitsnetwerk of omdat de daken hiervoor niet geschikt zijn (constructief niet geschikt of er zijn lichtkoepels toegepast). In het tweede kwartaal van 2024 zijn geen nieuwe daken gerealiseerd.

Wind

Het Windpark is gereed. In Q2 zijn alle bouwwerkzaamheden afgerond en de openbare ruimte is opgeleverd door de aannemer.

Geothermie

Geen bijzonderheden in dit kwartaal.

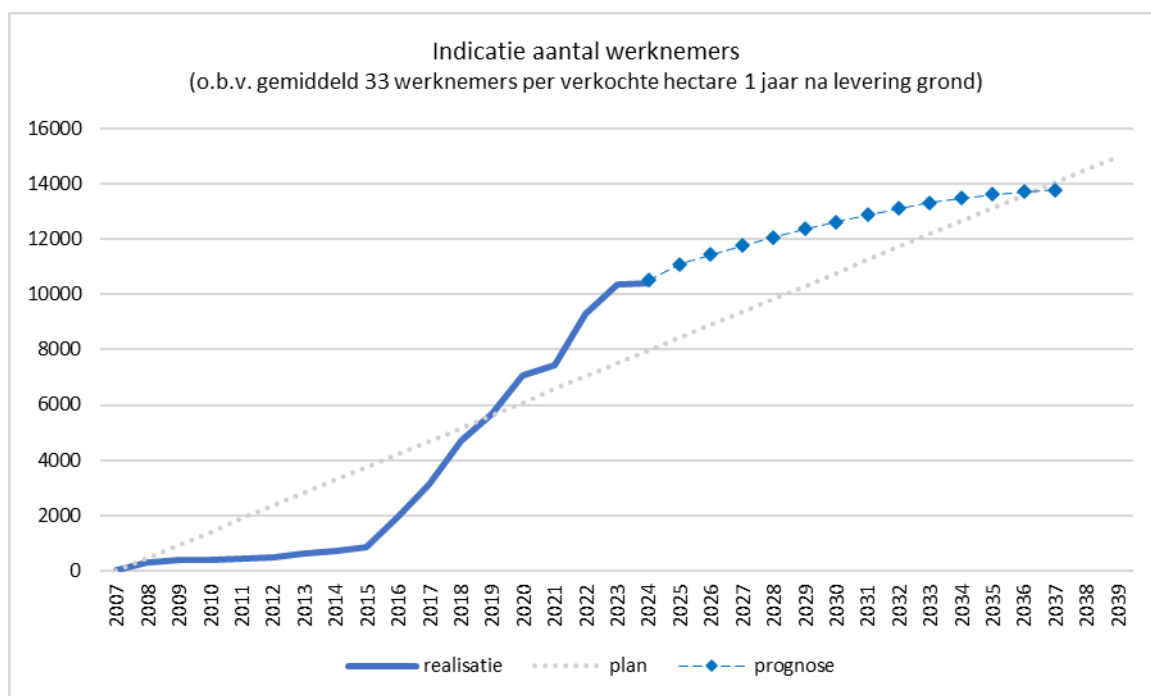
Netcongestie

De netcongestie leidt nu tot knelpunten in de gebiedsontwikkeling. Nieuwe, maar ook bestaande bedrijven die willen automatiseren of verduurzamen krijgen niet de benodigde elektriciteitsaansluiting. Er is zelfs geen toezegging wanneer ze die wel kunnen krijgen. Dit leidt helaas tot stilstand in de verduurzaming, als voorbeeld de 65 ha daken waar momenteel geen zonnepanelen opgelegd kunnen worden.

Daarnaast zijn bedrijven genoodzaakt te zoeken naar kortetermijnoplossingen om in de elektriciteitsbehoefte te voorzien hetgeen leidt tot het gebruik van diesel gestookte stroomaggregaten. Het Ontwikkelbedrijf onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot een eigen netwerk voor deze bedrijven waarbij de opwek dan met wind en zonne- energie plaatsvindt en gasturbines worden ingezet op momenten dat geen duurzame energie voorhanden is. Daarnaast lopen er projecten in de regio om duurzaam opgewekte energie uit zon en wind tijdelijk op te slaan in accu's om op die wijze netcongestie te beperken en de duurzaam opgewerkte elektriciteit beter te kunnen gebruiken. In deze projecten worden samengewerkt met lokale tuinders die tevens een belangrijke speler zijn bij de productie of het gebruik van elektriciteit.

Daarnaast wordt onderzocht op welke wijze de resterende daken voorzien kunnen worden van zonnepanelen waarbij de geproduceerde elektriciteit meer zelf gebruikt wordt of wordt omgezet in (groene) waterstof.

4. Ontwikkeling werkgelegenheid



5. Voortgang activiteitschema 2024

Activiteit		Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties		Voorlopig alleen kavels beschikbaar in klavers 11 en 14; marktomstandigheden zijn complex m.n. door netcongestie , bestemmingsplan en kostenontwikkeling.
	Proposities/expo-sure		Greenport Venlo is in de markt goed bekend
Locatieontwikkeling	Klaver 14		Geen bijzonderheden
	Klaver 5 (fase 2)		Vergunning Geodis verleend. Vergunning VDL Parree onherroepelijk.
	Venray		De aangewezen locatie Smakterheide-Noord voor ± 22 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en ± 20 ha natuur is verder uitgewerkt. Voorstel voor bespreking aandeelhouders wordt voorbereid.
	Zone Sevenumseweg		In aanleg riolering voor bewoners gereed. 1 ^e woon-werk kavel verkocht overige 3 staan te koop
	Klaver 7		Bestemmingsplan wacht op kaders voor ontwikkeling vanuit de aandeelhouders. Er vindt overleg plaats tussen aandeelhouders en actuele marktvraag wordt onderzocht om tot een goed afgewogen besluit te komen over de ontwikkeling.
Landschapsplan	Projecten		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)	G	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, netcongestie)	H	H	Tijdig opstarten, zorgvuldig werken, aandacht voor draagvlak, maatregelen i.v.m. stikstof, voorzieningen voor elektra
Liquiditeitsrisico door vertraging in uitgiftes	H	H	Financieringsarrangement met aandeelhouders
Politiek risico (weigeren planologische medewerking)	H	H	Werken aan juiste beeldvorming, goede communicatie, afspraken met aandeelhouders
Landschapsplan valt duurder uit.	H	G	Alternatieve inrichtings- en beheersvormen, kostenbeheersing
L = Laag; G = Gemiddeld; H = hoog			

7. Financiën BV Ontwikkelbedrijf

Kwartaalrapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo			
Periode 2024 - 2			
Balans Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo			
bedragen x € 1000			
Activa	30-6-2024	31-3-2024	31-12-2023
Vaste activa			
Inventaris	€ 78	€ 85	€ 93
Parkmanagement	€ 830	€ 859	€ 889
Operational leases	€ 6.511	€ 6.511	€ 6.164
Deelnemingen	€ 799	€ 799	€ 799
Financial leases	€ 20.631	€ 20.631	€ 20.590
Gronden pacht	€ 3.627	€ 3.627	€ -
Natuurgronden	€ 37	€ 37	€ -
Leningen u/g	€ 42.046	€ 41.572	€ 41.098
Stikstofrechten	€ 605	€ 605	€ 604
totaal vaste activa	€ 75.164	€ 74.726	€ 70.237
Vlottende activa			
Voorraden	€ 67.070	€ 68.168	€ 72.342
Vorderingen	€ 3.732	€ 369	€ 362
Belastingen en soc premies	€ 169	€ 124	€ 1.380
Liquide middelen	€ 8.540	€ 10.058	€ 4.576
Totaal vlottende activa	€ 79.511	€ 78.719	€ 78.660
Totaal activa	€ 154.675	€ 153.445	€ 148.897
Passiva	30-6-2024	31-3-2024	31-12-2023
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal	€ 128	€ 128	€ 128
Herwaarderingsreserve	€ 2.058	€ 2.058	€ 1.846
Agioreserve	€ 20.167	€ 20.167	€ 20.167
Overige reserves	€ 38.996	€ 38.994	€ 39.207
Wettelijke reserve deelnemingen	€ -	€ -	€ -
Onverdeeld jaarresultaat 2024	2.331	€ 789,00	€ -
Totaal eigen vermogen	€ 63.680	€ 62.136	€ 61.348
Latentie vennootschapsbelasting	€ 4.247	€ 4.247	€ 4.247
Langlopende schulden			
Schulden aan participanten	€ 72.994	€ 75.987	€ 75.987
Langlopende verplichtingen	€ 38	€ 38	€ 38
	€ 73.032	€ 76.025	€ 76.025
Kortlopende schulden			
Schulden kort	€ 8.716	€ 6.037	€ 6.483
Flexlening	€ 5.000	€ 5.000	€ 750
Belastingen en soc premies	€ -	€ -	€ 44
Totaal kortlopende schulden	€ 13.716	€ 11.037	€ 7.277
Totaal passiva	€ 154.675	€ 153.445	€ 148.897

Toelichting

Algemeen

Het jaarresultaat is nog opgenomen voor aftrek van verschuldigde vennootschapsbelasting. Er is ook geen mutatie van latente belastingen geboekt.

Ontwikkelingen tweede kwartaal 2024

In het tweede kwartaal zijn de schulden aan participanten afgenomen als gevolg van de jaarlijkse aflossing inzake de realisatie van de Greenportlane.

Kwartaalrapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo				
Periode 2024 - 2				
Winst- en verliesrekening 2024				
	x € 1.000			
Omschrijving	Begroting	Realisatie	Forecast	Delta
Netto omzet	€ 8.612	€ 4.284	€ 9.984	€ 1.372
Kostprijs verkopen	€ -7.273	€ -3.618	€ -8.432	€ -1.159
Bruto marge	€ 1.339	€ 666	€ 1.552	€ 213
Overige opbrengsten	€ 1.330	€ 839	€ 1.264	€ -66
Totaal opbrengsten	€ 2.669	€ 1.505	€ 2.816	€ 147
Organisatiekosten	€ -2.027	€ -673	€ -1.905	€ 122
Exploitatiekosten	€ -366	€ -198	€ -453	€ -87
Activering kosten	€ 1.033	€ 448	€ 952	€ -81
Totale kosten	€ -1.360	€ -423	€ -1.405	€ -45
EBITDA	€ 1.309	€ 1.082	€ 1.411	€ 102
Afschrijvingen	€ -150	€ -71	€ -142	€ 8
Waardemutaties	€ 197	€ 388	€ 388	€ 191
EBIT	€ 1.356	€ 1.399	€ 1.657	€ 301
Rentekosten	€ -2.477	€ -1	€ -2.413	€ 65
Rente baten	€ 1.947	€ 948	€ 1.999	€ 52
Activering rente	€ 502	€ -	€ 502	€ -
Resultaat deelnemingen	€ -20	€ -	€ -20	€ -
Belastingen	PM	€ -	PM	PM
Jaarresultaat	€ 1.308	€ 2.346	€ 1.725	€ 417

Toelichting

Algemeen

Bepaalde kosten en opbrengsten worden voor het hele jaar gefactureerd dan wel betaald in het eerste kwartaal. Deze zijn nu opgenomen in de kolom realisatie. Dit veroorzaakt dat de realisatie afwijkt van de begroting. In de forecast is hier rekening mee gehouden. De waardemutaties zijn geboekt op basis van de bedragen van 2023.

Ontwikkelingen tweede kwartaal 2024

In het tweede kwartaal is in klaver 14 1,8 ha grond geleverd. Naar verwachting wordt in 2024 in totaal 6,2 ha geleverd voor een totaalbedrag van € 10 miljoen.

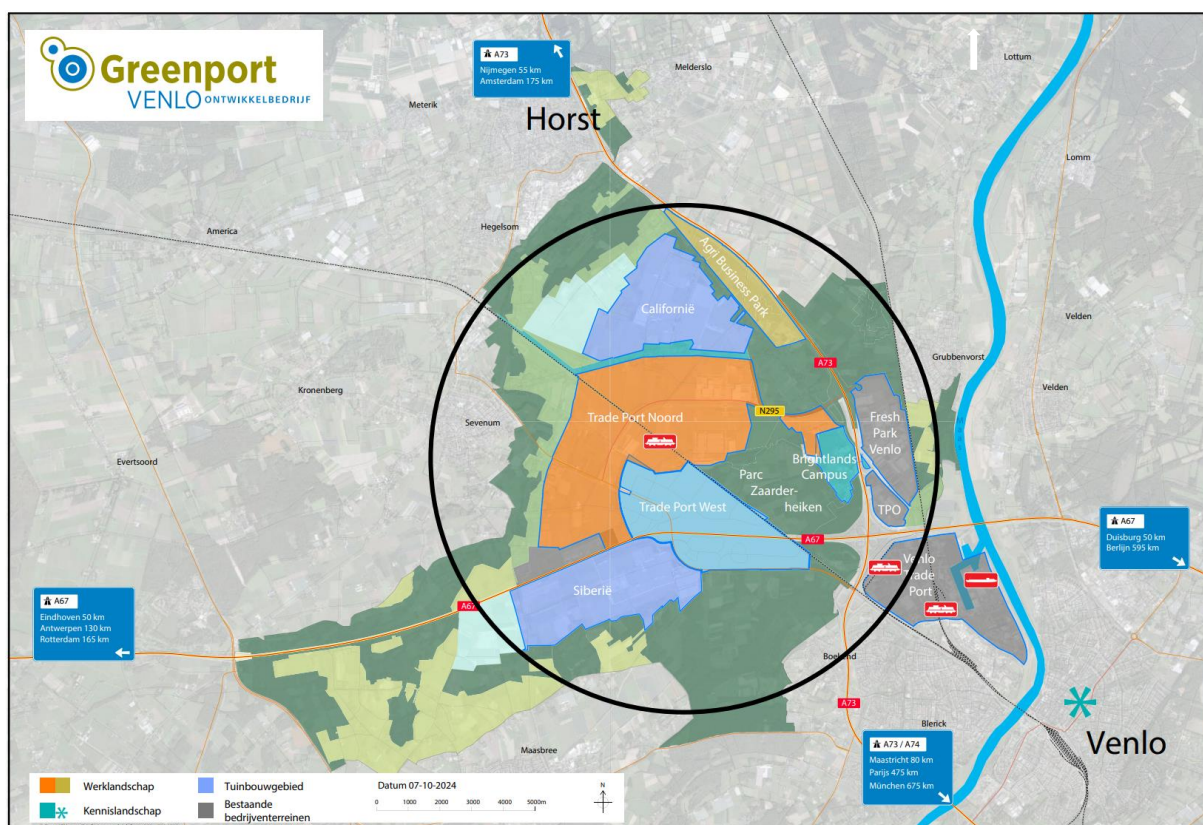
Tegen de omgevingsvergunning van de bouwplannen van vidaXL en Geodis lopen bezwaarprocedures die naar verwachting tot in de loop van 2025 doorlopen. De bouwplannen passen in het bestemmingsplan dus er is geen reden om aan te nemen dat de bezwaren worden toegekend. Wanneer de bezwaren ongegrond worden verklaard genereren we de inkomsten van deze kavels (samen ca € 60 miljoen), waarbij wordt opgemerkt dat de levering aan Geodis al heeft plaatsgevonden, met ontbindende voorwaarde en uitgestelde betaling (lening), en de omzet van deze verkoop al is verantwoord in 2022, waarna het liquiditeitsrisico zal zijn opgelost.

Over het tot stand komen van het bestemmingsplan Klaver 7 is en wordt met de grondgebied gemeente Horst aan de Maas en de overige aandeelhouders intensief overlegd. Onderwerpen van overleg zijn het beleid inzake de mate van grootschaligheid, de uitgiften aan bij voorkeur regionale bedrijven en het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

3 – 2024



Aandeelhouders:

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

Uitgiftekaart

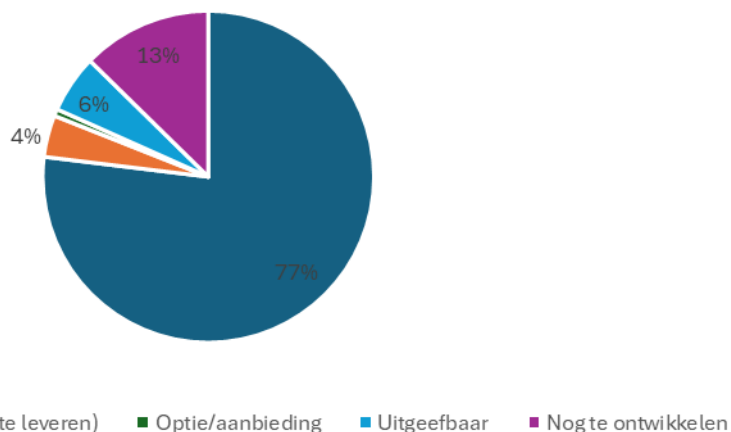


Dashboard

1.a. Stand van zaken gronduitgifte

Werklandschap	Hectare per 30-09-2024	Hectare per 30-06-2024
Geleverd	340	337
Verkocht (nog te leveren)	18	21
Optie/Aanbieding	3	0
Subtotaal	361	358
Uitgeefbaar	25	28
Subtotaal	386	386
Nog te ontwikkelen	56	56
Totaal	442	442

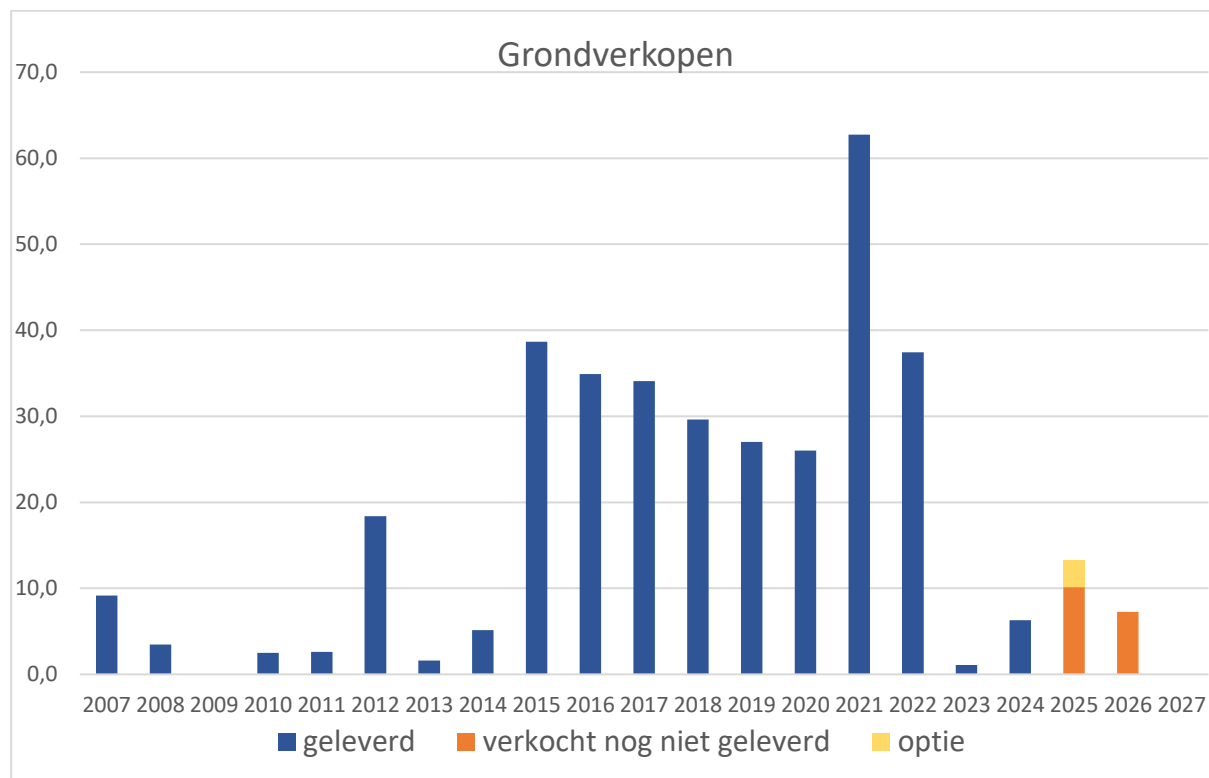
Stand van zaken gronduitgifte in %



1.b. Gronduitgifte in 2024 (in hectares)

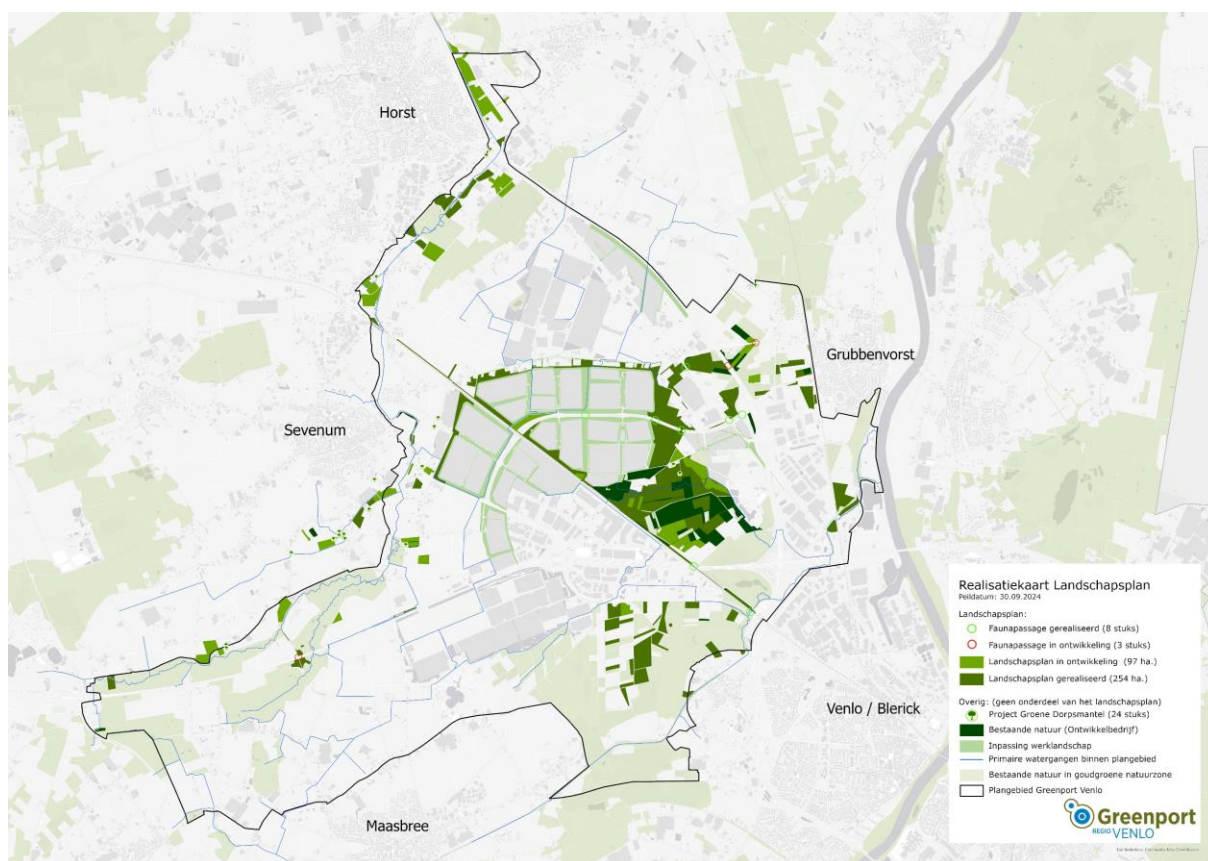
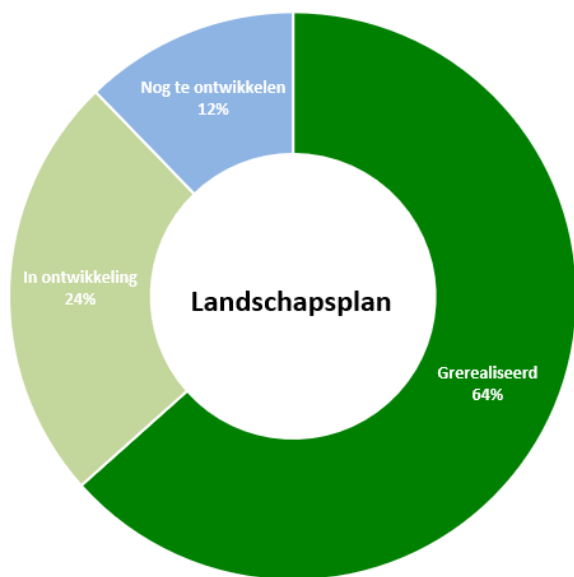
	Klaver	Klant	<2024	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal 2024	Begr. 2024
Geleverd	14	Arco (uitbreiding)		1,00				1,00	-
	14	Vinum Development 1 (Betersport)			1,80			1,80	1,79
	5d	VDL Parree				3,48		3,48	3,48
		Totaal	334	1,00	1,80	3,48		6,28	5,27

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)



2. Stand van zaken natuur en landschap (in hectares)

Landschapsplan	Per 30 september 2024	Per 30 juni 2024
Gerealiseerd	254	249
In ontwikkeling	97	99
Subtotaal	351	348
Nog te ontwikkelen	49	52
Totaal	400	400



Deze rapportage ziet toe op de 400 hectare van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, peildatum 30 september 2024.

Op dit moment is 254 hectare natuur en landschap gerealiseerd, 97 hectare in ontwikkeling en ligt er dus nog een opgave voor 49 hectare. Op de bovenstaande kaart is af te lezen op welke plekken nieuwe natuur en landschap in het kader van het landschapsplan zijn aangelegd. De categorie 'landschapsplan in ontwikkeling' laat de percelen zien die nog gerealiseerd moeten worden. Voor deze percelen zijn we bezig met de planvorming of realisatie. Wanneer gronden zijn verworven of afspraken zijn gemaakt, worden ze opgenomen op de kaart als 'in ontwikkeling'.

De cirkels op de kaart geven de faunapassages aan die klaar zijn of nog worden ontwikkeld. Faunapassages zijn ecologische voorzieningen, zoals bijvoorbeeld dassentunnels, kleinwildtunnels en ecoducten. Deze zorgen voor een veilige oversteek of onderdoorgang bij wegen en spoor.

Projecten Groene Dorpsmantel leveren een waardevolle bijdrage aan de ontwikkeling van natuur en landschap, maar tellen niet mee als onderdeel van de 400 ha. Deze onderdelen worden dus gerealiseerd als extra op de 400 hectare. Daarnaast wordt de door Ontwikkelbedrijf aangekochte bestaande natuur aangeduid op de kaart die vanzelfsprekend ook niet meetelt als onderdeel van de 400 ha.

Meer informatie over projecten in het landschapsplan leest u op onze www.greenportvenlo.nl/natuur-recreatie/landschapsplan

Oostelijke staander

- In samenwerking met Gewoën Greun Grubbenvorst zijn plannen gemaakt om samen met Ontwikkelbedrijf en de Gemeente Horst aan de Maas een stukje natuur en landschap langs het spoor toe te voegen. De inrichting verwachten we eind 2024/begin 2025.

Westelijke staander (dal van de Groote Molenbeek)

- In de westelijke staander lopen verschillende projecten die we hieronder kort toelichten. Uitgebreidere informatie leest u op onze website www.greenportvenlo.nl/natuur-recreatie/landschapsplan

Groote Molenbeek Noord

- We zijn bezig met het financieel herijken van dit project en hebben opdracht gegeven op basis van een schetsontwerp een SSK-raming op te stellen. We verwachten in Q4 een omgevingsdialoog te voeren met de omwonenden.
- In het gebied hebben we dit kwartaal ca. 1,5 ha. grond verworven en zijn we in overleg met verschillende grondeigenaren. We verwachten in Q4 nog gronden aan te kunnen kopen en afspraken te kunnen maken t.b.v. de realisatie van natuur en landschap.
- Parallel worden diverse onderzoeken uitgevoerd als voorbereiding op de aanvraag van vergunningen.
- De werkzaamheden t.b.v. de sloop van de varkenshouderij worden uitgevoerd. We verwachten de werkzaamheden in Q4 af te ronden.

Groote Molenbeek 't Ham - Reulsberg

- Ter hoogte van de natuurgebieden 't Ham en de Reulsberg wordt er gewerkt aan een robuust en ecologisch beleefbaar beekdallandschap. Er zijn afspraken gemaakt met een eigenaar om ca. 3,9 ha. nieuwe natuur te ontwikkelen op een cruciale plek om verbinding te maken tussen de Reulsberg en de Groote Molenbeek. Hierdoor ontstaat er, naast de verbinding in de lengterichting van de beek, ook haaks op de beek een sterke verbinding in de oost-west richting. Ongeveer de helft van de percelen zijn beschikbaar en worden in 2025 gerealiseerd. De andere helft van de percelen komen over 3 jaar vrij van pacht waarna de inrichting zal volgen.
- De werkzaamheden aan de percelen in 't Ham Zuid worden in Q4/Q1 afgerond.
- Op diverse plekken worden nog landschapselementen aangebracht om de reeds gerealiseerde structuren te versterken. We verwachten deze werkzaamheden in Q4/Q1 af te kunnen ronden.

Station Horst-Sevenum

In deze zone zijn gesprekken gaande. We verwachten in Q4 grond te kunnen verwerven. In Q4 maken we een plan van aanpak hoe we dit gebied verder gaan ontwikkelen.

Ulftherhoek-Maasbreeseweg

De uitvoeringsvoorbereidingen zijn in volle gang om in Q4 ca. 4 ha. nieuwe natuur en landschap te realiseren binnen dit gebied (op de kaart: 'in ontwikkeling'). Informatie uit de omgevingsdialoog is verwerkt in de uitvoeringstekeningen en de vergunningen zijn vigerend.

Kattenstaartsebeek

Geen bijzonderheden dit kwartaal.

Faunapassage Eerselsberg

- Er is afstemming tussen onze aannemer en Rijkswaterstaat om mee te liften op een wegafsluiting om een helft van de faunapassage op het viaduct Eerselsberg te realiseren. Dit zal plaatsvinden in Q4. We hopen in de eerste helft van 2025 het resterende deel te realiseren en het project af te ronden.

Rieterdijk

De uitvoeringsvoorbereidingen zijn gereed om in Q4 natuur te realiseren.

Parc Zaarderheiken

- Ook dit kwartaal heeft Stichting Heyerhoven (exploitant golfbaan) verder gewerkt aan de aanleg van diverse landschapstypen, recreatievoorzieningen, en een 18-holes golfbaan.
- De sloop van de Annahoeve in het derde kwartaal van 2024 afgerond.

3. Stand van zaken duurzame energie

Zon

Per Q3 2024 zijn op 104 ha gerealiseerde daken van bedrijfsgebouwen zonnepanelen geïnstalleerd. Deze produceren ca 88 MWh elektriciteit per jaar. Op 65 ha dak van de gerealiseerde gebouwen liggen nog geen zonnepanelen omdat betreffende gebouwen momenteel geen aansluiting krijgen op het elektriciteitsnetwerk of omdat de daken hiervoor niet geschikt zijn (constructief niet geschikt of er zijn lichtkoepels toegepast). In het derde kwartaal van 2024 zijn geen nieuwe daken gerealiseerd.

Wind

Het Windpark is gereed. In het tweede kwartaal 2024 zijn alle bouwwerkzaamheden afgerond en de openbare ruimte is opgeleverd door de aannemer.

Geothermie

Geen bijzonderheden in dit kwartaal.

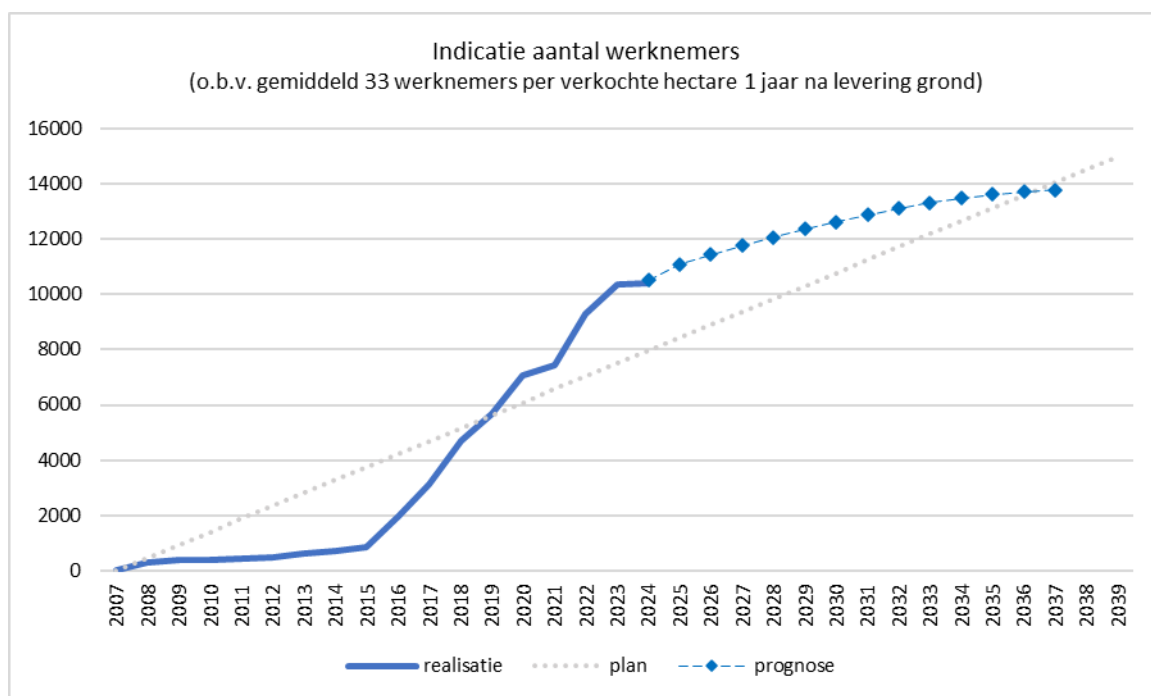
Netcongestie

De netcongestie leidt nu tot knelpunten in de gebiedsontwikkeling. Nieuwe, maar ook bestaande bedrijven die willen automatiseren of verduurzamen krijgen niet de benodigde elektriciteitsaansluiting. Er is zelfs geen toezegging wanneer ze die wel kunnen krijgen. Dit leidt helaas tot stilstand in de verduurzaming, als voorbeeld de 65 ha daken waar momenteel geen zonnepanelen opgelegd kunnen worden.

Daarnaast zijn bedrijven genoodzaakt te zoeken naar kortetermijnoplossingen om in de elektriciteitsbehoefte te voorzien hetgeen leidt tot het gebruik van diesel gestookte stroomaggregaten. Het Ontwikkelbedrijf onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot een eigen netwerk voor deze bedrijven waarbij de opwek dan met wind en zonne- energie plaatsvindt en gasturbines worden ingezet op momenten dat geen duurzame energie voorhanden is. Daarnaast lopen er projecten in de regio om duurzaam opgewekte energie uit zon en wind tijdelijk op te slaan in accu's om op die wijze netcongestie te beperken en de duurzaam opgewerkte elektriciteit beter te kunnen gebruiken. In deze projecten worden samengewerkt met lokale tuinders die tevens een belangrijke speler zijn bij de productie of het gebruik van elektriciteit.

Daarnaast wordt onderzocht op welke wijze de resterende daken voorzien kunnen worden van zonnepanelen waarbij de geproduceerde elektriciteit meer zelf gebruikt wordt of wordt omgezet in (groene) waterstof.

4. Ontwikkeling werkgelegenheid



5. Voortgang activiteitschema 2024

Activiteit		Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties		Voorlopig alleen kavels beschikbaar in klavers 11 en 14; marktomstandigheden zijn complex m.n. door netcongestie , bestemmingsplan en kostenontwikkeling.
	Proposities/exposure		Greenport Venlo is in de markt goed bekend
Locatieontwikkeling	Klaver 14		Geen bijzonderheden
	Klaver 5 (fase 2)		Vergunning Geodis verleend. Vergunning VDL Parree onherroepelijk, geleverd in 3 ^e kw. 2024.
	Venray		De aangewezen locatie Smakterheide-Noord voor ± 22 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en ± 20 ha natuur is verder uitgewerkt. Voorstel voor bespreking aandeelhouders wordt voorbereid.
	Zone Sevenumseweg		In aanleg riolering voor bewoners gereed. 1 ^e woon-werk kavel verkocht overige 3 staan te koop
	Klaver 7		Bestemmingsplan wacht op kaders voor ontwikkeling vanuit de aandeelhouders. Er vindt overleg plaats tussen aandeelhouders en actuele marktvraag wordt onderzocht om tot een goed afgewogen besluit te komen over de ontwikkeling.
Landschapsplan	Projecten		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)	G	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, netcongestie)	H	H	Tijdig opstarten, zorgvuldig werken, aandacht voor draagvlak, maatregelen i.v.m. stikstof, voorzieningen voor elektra
Liquiditeitsrisico door vertraging in uitgiftes	H	H	Financieringsarrangement met aandeelhouders
Politiek risico (weigeren planologische medewerking)	H	H	Werken aan juiste beeldvorming, goede communicatie, afspraken met aandeelhouders
Landschapsplan valt duurder uit.	H	G	Alternatieve inrichtings- en beheersvormen, kostenbeheersing
L = Laag; G = Gemiddeld; H = hoog			

7. Financiën BV Ontwikkelbedrijf

Kwartaalrapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Periode 2024 - 3

Balans Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

bedragen x € 1000

Activa	30-9-2024	30-6-2024	31-12-2023
Vaste activa			
Inventaris	€ 72	€ 78	€ 93
Services Greenport Venlo	€ 801	€ 830	€ 889
Operational leases	€ 6.511	€ 6.511	€ 6.164
Gronden pacht	€ 3.672	€ 3.627	€ 3.627
Natuurgronden	€ 37	€ 37	€ 37
Deelnemingen	€ 325	€ 799	€ 799
Financial leases	€ 20.631	€ 20.631	€ 20.590
Leningen u/g	€ 42.519	€ 42.046	€ 41.098
Stikstofrechten	€ 605	€ 605	€ 604
totaal vaste activa	€ 75.173	€ 75.164	€ 73.901
Viottende activa			
Voorraden	€ 64.052	€ 67.070	€ 68.678
Vorderingen	€ 291	€ 3.732	€ 362
Belastingen en soc premies	€ 162	€ 169	€ 1.380
Liquide middelen	€ 8.503	€ 8.540	€ 4.576
Totaal viottende activa	€ 73.008	€ 79.511	€ 74.996
Totaal activa	€ 148.181	€ 154.675	€ 148.897
Passiva	30-9-2024	30-6-2024	31-12-2023
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal	€ 128	€ 128	€ 128
Herwaarderingsreserve	€ 2.058	€ 2.058	€ 1.846
Agioreserve	€ 20.167	€ 20.167	€ 20.167
Overige reserves	€ 38.996	€ 38.996	€ 39.207
Wettelijke reserve deelnemingen	€ -	€ -	€ -
Onverdeeld jaarresultaat 2024	€ 3.442	€ 2.331	€ -
Totaal eigen vermogen	€ 64.791	€ 63.680	€ 61.348
Latentie vennootschapsbelasting	€ 4.247	€ 4.247	€ 4.247
Langlopende schulden			
Schulden aan participanten	€ 72.994	€ 72.994	€ 75.987
Langlopende verplichtingen	€ 38	€ 38	€ 38
	€ 73.032	€ 73.032	€ 76.025
Kortlopende schulden			
Schulden kort	€ 6.111	€ 8.716	€ 6.483
Flexlening	€ -	€ 5.000	€ 750
Belastingen en soc premies	€ -	€ -	€ 44
Totaal kortlopende schulden	€ 6.111	€ 13.716	€ 7.277
Totaal passiva	€ 148.181	€ 154.675	€ 148.897

Toelichting

Algemeen

Het jaarresultaat is nog opgenomen voor aftrek van verschuldigde vennootschapsbelasting. Er is ook geen mutatie van latente belastingen geboekt.

Ontwikkelingen derde kwartaal 2024

In het derde kwartaal zijn de voorraden afgenomen als gevolg van de levering van 3,5ha aan VDL Parree. Verder is de Flexlening (tijdelijk) afgelost.

Kwartaalrapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo				
Periode 2024 - 3				
Winst- en verliesrekening 2024				
	x € 1.000			
Omschrijving	Begroting	Realisatie	Forecast	Delta
Netto omzet	€ 8.612	€ 10.114	€ 10.114	€ 1.502
Kostprijs verkopen	€ -7.273	€ -8.311	€ -8.311	€ -1.038
Bruto marge	€ 1.339	€ 1.803	€ 1.803	€ 464
Overige opbrengsten	€ 1.330	€ 1.067	€ 1.298	€ -32
Totaal opbrengsten	€ 2.669	€ 2.870	€ 3.101	€ 432
Organisatiekosten	€ -2.027	€ -1.052	€ -1.796	€ 231
Exploitatiekosten	€ -366	€ -275	€ -453	€ -87
Activering kosten	€ 1.033	€ 675	€ 898	€ -135
Totale kosten	€ -1.360	€ -652	€ -1.351	€ 9
EBITDA	€ 1.309	€ 2.218	€ 1.750	€ 441
Afschrijvingen	€ -150	€ -111	€ -148	€ 2
Waardemutaties	€ 197	€ 388	€ 388	€ 191
EBIT	€ 1.356	€ 2.495	€ 1.990	€ 634
Rentekosten	€ -2.477	€ -1	€ -2.413	€ 65
Rente baten	€ 1.947	€ 1.422	€ 1.999	€ 52
Activering rente	€ 502	€ -	€ 502	€ -
Resultaat deelnemingen	€ -20	€ -474	€ -474	€ -454
Belastingen	PM	€ -	PM	PM
Jaarresultaat	€ 1.308	€ 3.442	€ 1.604	€ 296

Toelichting

Algemeen

Bepaalde kosten en opbrengsten worden voor het hele jaar gefactureerd dan wel betaald in het eerste kwartaal. Deze zijn nu opgenomen in de kolom realisatie. Dit veroorzaakt dat de realisatie afwijkt van de begroting. In de forecast is hier rekening mee gehouden. De waardemutaties zijn geboekt op basis van de bedragen van 2023.

Ontwikkelingen derde kwartaal 2024

In het derde kwartaal is in klaver 5 3,5 ha grond geleverd aan VDL Parree, wat heeft geleid tot een opbrengst van € 5,8 miljoen. Naar verwachting wordt in 2024 in totaal 6,3 ha geleverd voor een totaalbedrag van € 10,1 miljoen.

Tegen de omgevingsvergunning van de bouwplannen van vidaXL en Geodis lopen bezwaarprocedures die naar verwachting tot in de loop van 2025 doorlopen. De bouwplannen passen in het bestemmingsplan dus er is geen reden om aan te nemen dat de bezwaren worden toegekend. Wanneer de bezwaren ongegrond worden verklaard genereren we de inkomsten van deze kavels (samen ca € 60 miljoen), waarbij wordt opgemerkt dat de levering aan Geodis al heeft plaatsgevonden, met ontbindende voorwaarde en uitgestelde betaling (lening), en de omzet van deze verkoop al is verantwoord in 2022, waarna het liquiditeitsrisico zal zijn opgelost.

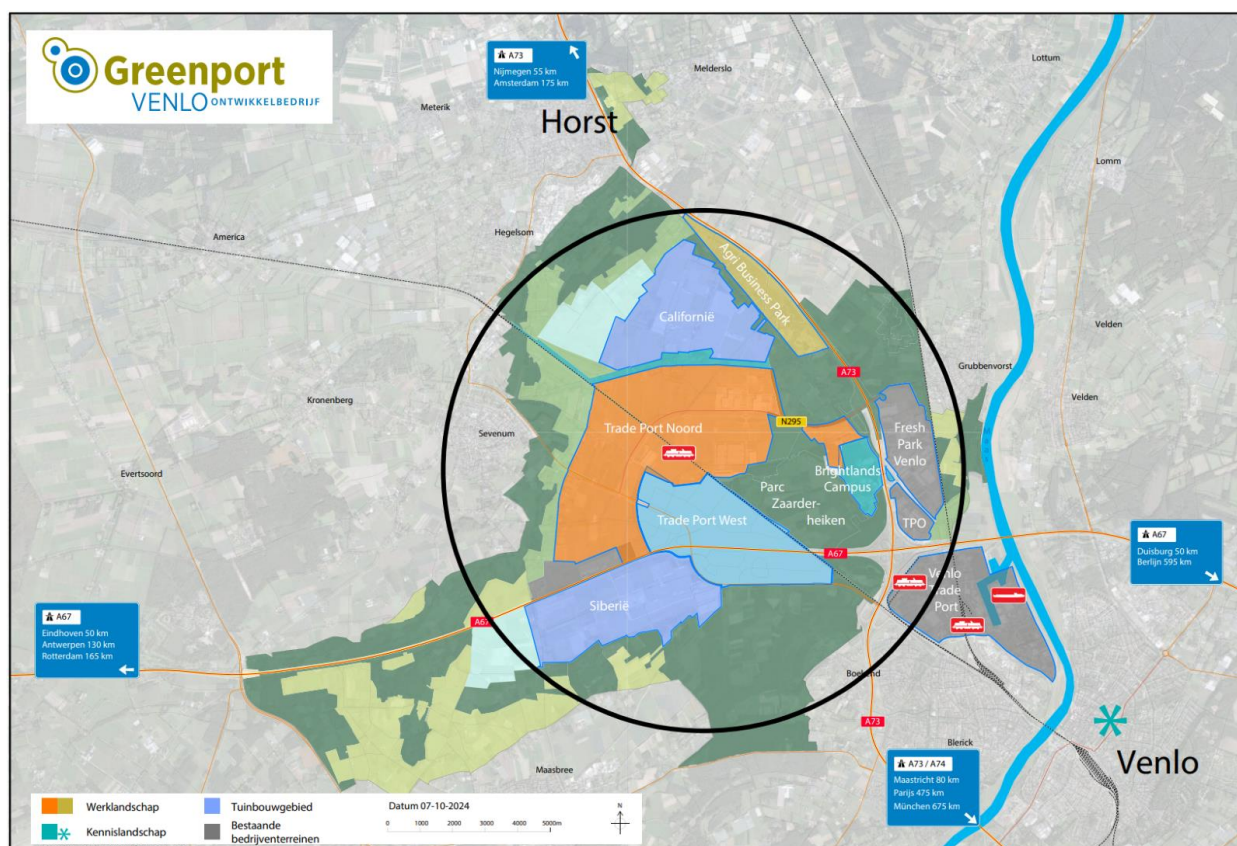
Over het tot stand komen van het bestemmingsplan Klaver 7 is en wordt met de grondgebied gemeente Horst aan de Maas en de overige aandeelhouders intensief overlegd. Onderwerpen van overleg zijn het beleid inzake de mate van grootschaligheid, de uitgiftes aan bij voorkeur regionale bedrijven en het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is aandeelhouder van Grondexploitatie maatschappij Californië B.V. (GEC). In 2024 is GEC geconfronteerd met een aantal negatieve ontwikkelingen, met name de door de Rechtbank toegekende claim aan de tuinders die gronden hebben gekocht in Californië I. Voorzichtigheidshalve is de deelneming in het derde kwartaal van 2024 afgewaardeerd tot nihil.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

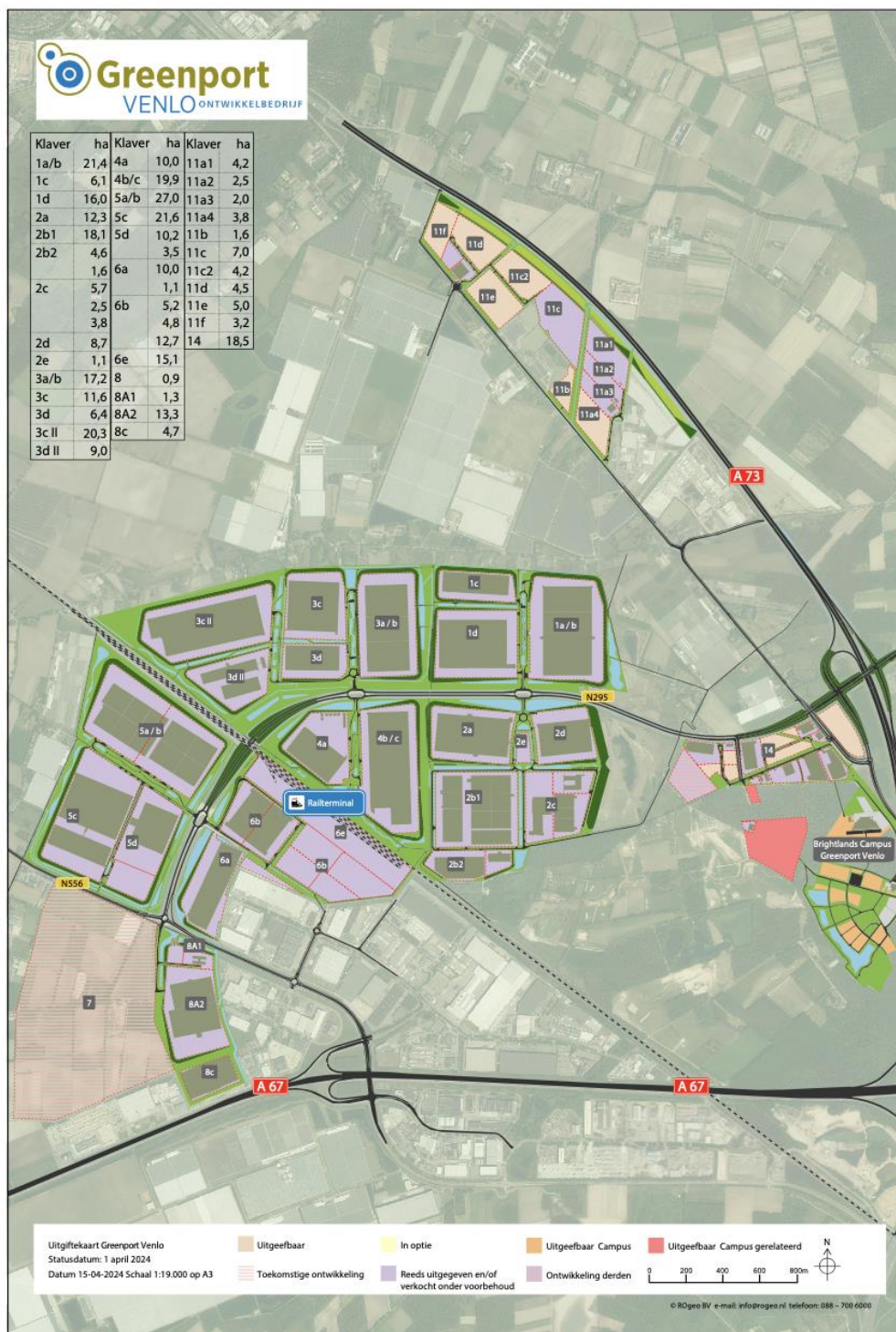
4 – 2024



Aandeelhouders:

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

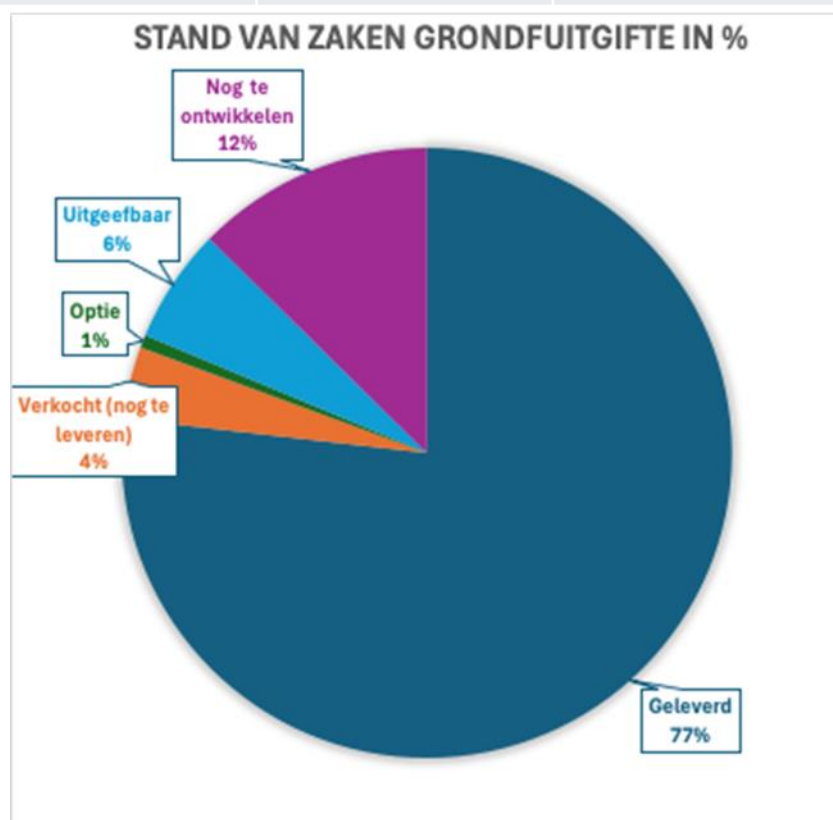
Uitgiftekaart



Dashboard (per 31 december 2024)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte (ha)

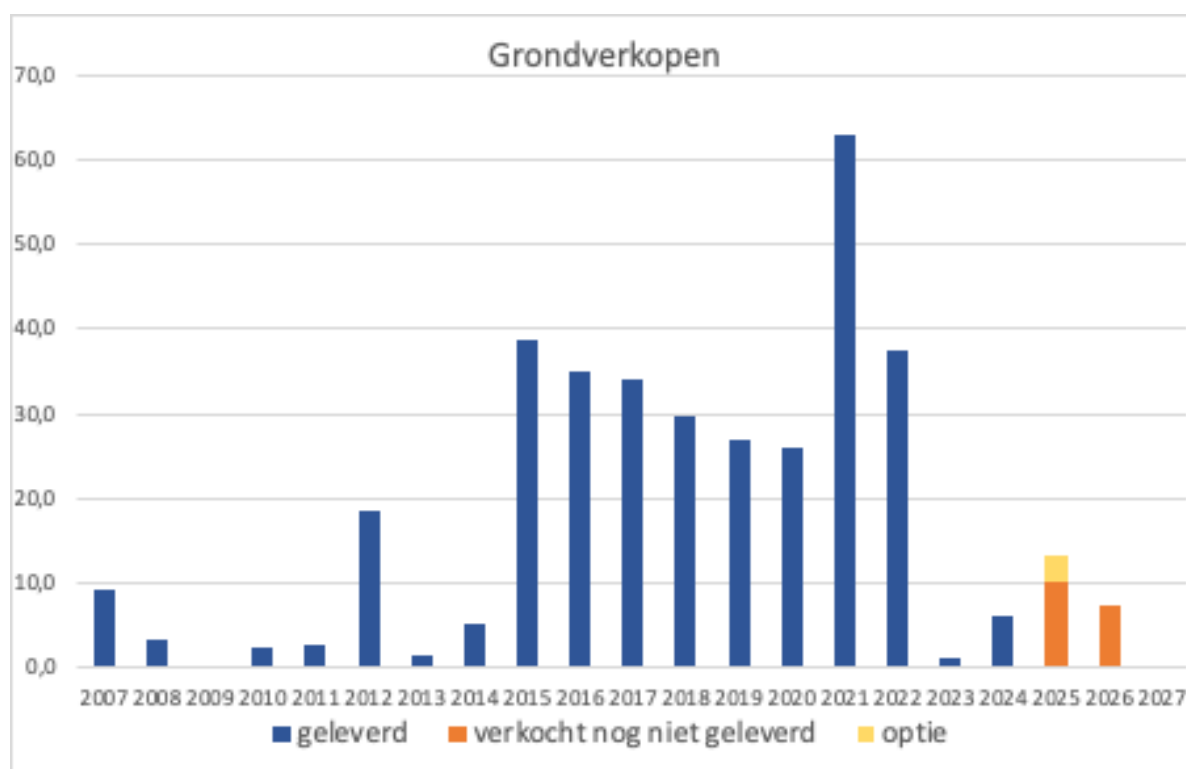
Werklandschap	Q4 2024	Q3 2024
Geleverd	341	341
Verkocht (nog te leveren)	17	17
Optie / aanbieding	3	3
Subtotaal	361	361
Direct uitgeefbaar	25	25
Subtotaal	386	386
Nog niet uitgeefbaar	56	56
	442	442



1.b. Gronduitgifte in 2024 (in hectares)

	Klaver	Klant	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal 2024	Begroot 2024
G e l e v e r d	11	Arco (uitbreiding)	1,00				1,00	-
	14	Vinum Development(Betersport)		1,80			1,80	1,79
	5d	VDL Parree			3,48		3,48	3,48
	Totaal		1,00	1,80	3,48	0,00	6,28	5,27

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)

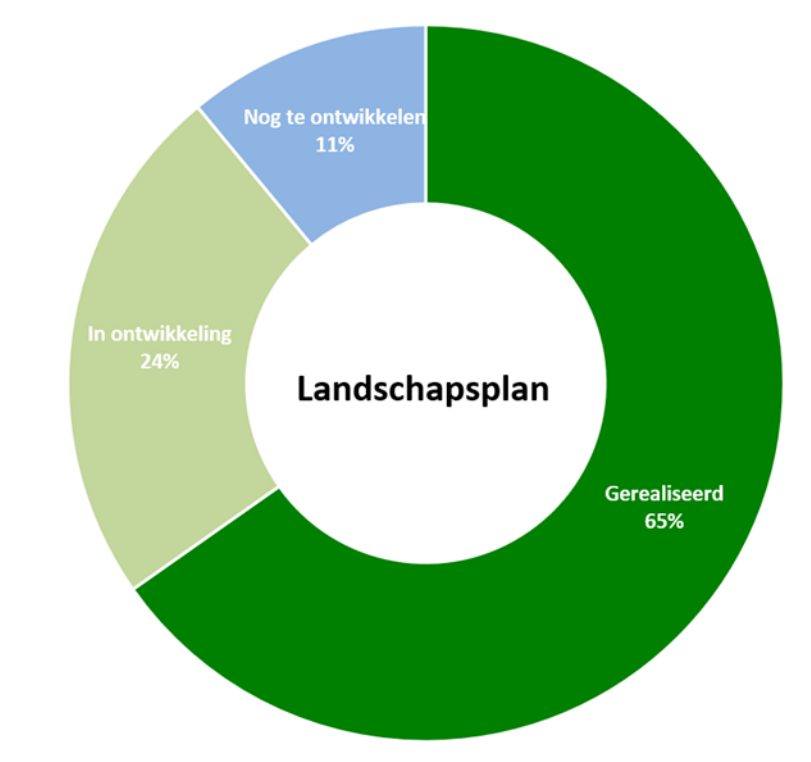


Daarnaast zijn er zes woon-werkkavels in de verkoop die niet in het uitgifteprogramma bedrijventerreinen staan. Het betreft twee kavels aan de Berkterhei en vier kavels aan de Sevenumseweg. In 2024 zijn twee kavels aan de Sevenumseweg verkocht. Daarvan is er één in 2024 geleverd en de ander wordt in 2025 geleverd.

2. Stand van zaken natuur en landschap

Landschapsplan	Q4 2024	Q3 2024
Gerealiseerd	259	254
In ontwikkeling	95	97
Subtotaal	354	351
Nog te ontwikkelen	46	49
Totaal	400	400

Dit kwartaal is ongeveer 5,5 hectare gerealiseerd (van 'in ontwikkeling' naar 'gerealiseerd'). Ongeveer 4 ha is verworven en/of zijn hierover afspraken gemaakt. Deze zijn opgenomen als 'in ontwikkeling'. Vanwege de afronding van de aantallen kan de verzameltabel een kleine afwijking laten zien.



Via deze link gaat u naar de website waar u de meest actuele informatie vindt over het gerealiseerde landschapsplan en de beheertypen [Werken, natuur & re-creatie, duurzaamheid, leren & innoveren Landschapsplan - Greenport Venlo](#)

3. Stand van zaken duurzame energie

Windenergie

De realisatie van Windpark Greenport Venlo is in 2024 helemaal afgerond met de bouw en oplevering van de 9^e turbine (WTG 2). Er is nu ca. 40 MW windenergie gerealiseerd. Daarmee is de oorspronkelijke ambitie geheel gerealiseerd.

Zonne-energie

In Q4 is de nieuwbouw van DSV in Klaver 3 voorzien van 7.136 zonnepanelen met in totaal ca 4,0 MWp. Per 31 december 2024 was ca 169 ha aan dakoppervlakte gerealiseerd binnen de werklandschappen van Greenport Venlo. Hiervan is ca 120 ha belegd met zonnepanelen. Er is per 31 december 2024 nog 49 ha gerealiseerd dakoppervlak beschikbaar voor het leggen van zonnepanelen. Deze daken zijn op grond van de uitgiftevoorwaarden constructief geschikt voor het leggen van zonnepanelen. Als gevolg van de netcongestie is dit echter nog niet mogelijk. Greenchoice heeft als participant in het Windpark Greenport Venlo het initiatief genomen om in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf en gevestigde bedrijven de mogelijkheden te verkennen om daken met zonnepanelen te kunnen ontsluiten via een batterij-opstelling die ook gekoppeld is met 1 van de windturbines.

Geothermie

Met de beide gerealiseerde geothermiebronnen in glastuinbouwgebied Californië is totaal 36 MWth aan capaciteit gerealiseerd. Helaas is zijn beide bronnen stilgelegd.

4. Voortgang activiteitenschema 2024

Activiteit	Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties	Voorlopig alleen kavels beschikbaar in Klavers 11 en 14; marktomstandigheden zijn complex m.n. door kostenontwikkeling, Natura 2000/stikstofproblematiek, stroperige vergunningverlening en langlopende bezwaar- en beroepsprocedures en de netcongestie. De Boskamer wordt t.b.v. campus gerelateerde bedrijvigheid in de markt gezet.
	Proposities/exposure	Greenport Venlo is in de markt goed bekend.
Locatie-ontwikkeling	Klaver 14	Diverse aanvragen van lokaal MKB dat hier wil doorgroeien. Ook optie voor een bedrijf dat zich in de Kuip wil vestigen. Reconstructie van de kruising Heierkerkweg-Venrayseweg wordt daarmee urgent.
	Klaver 5 (fase 2)	Bouwvergunning VDL Parree is onherroepelijk. Levering heeft plaatsgevonden en voorbereiding voor de bouw is gestart. Verwachting medio 2026 operationeel. Tegen de verleende omgevingsvergunning

			van Geodis is beroep ingesteld. Het wachten is op behandeling van dit beroep door de rechtbank.
	Venray (Klaver 15)		In samenwerking met gemeente Venray is de locatie Smakterheide-Noord voor ± 22 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en ± 20 ha natuur is zowel landschappelijk als financieel uitgewerkt. Verdere actie van het Ontwikkelbedrijf wacht op besluitvorming door de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf.
	Zone Sevenumseweg		Alle woningen zijn voorzien van riolering zoals toegezegd. De groenzone is aangelegd, de eerste twee woon-werkkavels zijn verkocht en de eerste woning is gerealiseerd in 2024. Vooralsnog weinig belangstelling.
	Klaver 7		De ontwikkeling wacht op kaders voor ontwikkeling vanuit de aandeelhouders, college en gemeenteraad van Horst aan de Maas. Zie ook bladzijde 11.
Landschapsplan	Projecten Groote Molenbeek		Diverse projecten in uitvoering in samenwerking met Stg. Landschap Horst aan de Maas. Bewoners betrekken met regeling Dorpsmantel en actieve grondverwerving voor resterende opgave.
Exploitaties	Parc Zaarderheiken		Aanleg natuur en golfbaan is in uitvoering, 16 van de 18 holes zijn gereed en exploitatie is gestart. Uitgraven Zaanderplas is vergund. Aandacht voor realisatie route-structuren en toezicht op voortgang realisatie en nakomen erfpachtvoorwaarden door Stichting Heyerhoven, mede gezien berichtgeving in de media.
			= goed / volgens planning
			= matig / vergt aandacht
			= slecht / loopt achter

5. 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 (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 zoals de ingestelde depositiebank Greenport Venlo
Liquiditeitsrisico	H	H	Financieringsarrangement met aandeelhouders aanpassen en onderzoeken om blote eigendom van in erfpacht uitgegeven gronden over te dragen aan aandeelhouder(s).
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			

6. Financiën BV Ontwikkelbedrijf

Winst- en verliesrekening 2024					
	x € 1.000				
Omschrijving	Begroting	Forecast Q3	Realisatie	Delta begroting	Delta forecast Q3
Netto omzet	8.612	10.114	11.665	3.053	1.551
Kostprijs verkopen	-7.273	-8.311	-9.658	-2.385	-1.347
Bruto marge	1.339	1.803	2.007	668	204
Overige opbrengsten	1.330	1.298	1.310	-20	12
Totaal opbrengsten	2.669	3.101	3.317	648	216
Organisatiekosten	-2.027	-1.796	-1.842	185	-46
Exploitatiekosten	-366	-453	-368	-2	85
Activering kosten	1.033	898	1.082	49	184
Totale kosten	-1.360	-1.351	-1.128	232	223
EBITDA	1.309	1.750	2.189	880	439
Afschrijvingen	-150	-148	-137	13	11
Waardemutaties	197	388	399	202	11
EBIT	1.356	1.990	2.451	1.095	461
Rentebaten	1.947	1.999	1.882	-65	-117
Rentelasten	-2.477	-2.413	-2.384	93	29
Activering rente	502	502	1.886	1.384	1.384
Resultaat deelnemingen	-20	-474	-522	-502	-48
Resultaat voor belastingen	1.308	1.604	3.313	2.005	1.709
Belastingen	PM	PM	-1.046	PM	PM
Jaarresultaat	PM	PM	2.267	PM	PM

Het resultaat voor belastingen valt met een plus van € 3,3 miljoen ten opzichte van de begroting 2024 € 2,0 miljoen positiever uit. Deze afwijking ten opzichte van de begroting ontstaat met name door hogere opbrengsten van € 0,6 miljoen, hogere waardemutaties van € 0,2 miljoen en een hoger renteresultaat van € 1,4 miljoen. De organisatiekosten vielen € 0,2 miljoen lager en de geactiveerde kosten vielen € 0,1 miljoen hoger dan begroot. Hier staat een negatief resultaat van de deelnemingen van € 0,5 miljoen (afwaardering deelneming Grondexploitatie maatschappij Californië) tegenover.

Balans B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

bedragen x € 1000

Activa	31-12-2024	30-9-2024	31-12-2023
Vaste activa			
Inventaris	65	72	93
Services Greenport Venlo	783	801	889
Operational leases	6.431	6.511	6.164
Gronden pacht	3.764	3.672	3.627
Natuurgronden	40	37	37
Deelnemingen	277	325	799
Financial leases	20.631	20.631	20.590
Leningen u/g	44.453	42.519	41.098
Stikstofrechten	702	605	604
totaal vaste activa	77.146	75.173	73.901
Vlottende activa			
Vorraden	65.431	64.052	68.679
Vorderingen	661	291	362
Belastingen en sociale premies	0	162	1.190
Liquide middelen	5.864	8.503	4.576
Totaal vlottende activa	71.956	73.008	74.807
Totaal activa	149.102	148.181	148.708
Passiva	31-12-2024	30-9-2024	31-12-2023
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal	128	128	128
Herwaarderingsreserve	2.019	2.058	1.846
Agioreserve	20.167	20.167	20.167
Overige reserves	37.800	42.438	35.706
Wettelijke reserve deelnemingen	0	0	0
Totaal eigen vermogen	60.114	64.791	57.847
Latente vennootschapsbelasting	7.409	4.247	7.381
Langlopende schulden			
Schulden aan participanten	65.994	72.994	75.987
Langlopende verplichtingen	0	38	38
	65.994	73.032	76.025
Kortlopende schulden			
Schulden kort	12.858	6.111	6.484
Flexlening	1.375	0	750
Belastingen en sociale premies	1.352	0	221
Totaal kortlopende schulden	15.585	6.111	7.455
Totaal passiva	149.102	148.181	148.708

In het vierde kwartaal is € 1,6 miljoen gefactureerd aan Geodis. Dit wordt bijgeschreven op de vordering omdat het onderdeel is van de koopsom en de koopsom via Groninger akte pas betaalbaar is bij onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning en verlening van de N2000 vergunning. Omdat de kostprijs van de omzet wordt bepaald als een percentage van de omzet, is de voorraad hierdoor afgenomen. Per 1 januari 2025 is € 5 miljoen van de flexlening opgevraagd bij de aandeelhouders. Hiervan is per 31 december 2024 al € 1,4 miljoen ontvangen. Verder is € 7,0 miljoen van door de aandeelhouders verstrekte financiering aangemerkt als kortlopend in verband met de aflossingsverplichting per 31 december 2025.

Toelichting

In de vierde kwartaalrapportage wordt zoals gebruikelijk uitgebreider stilgestaan bij de activiteiten en resultaten over het hele jaar 2024 en de stand van zaken bij aanvang 2025.

1 Werk- en natuurlandschappen

1.1 Gronduitgiftes

In 2024 zijn 3 bouw kavels met een totale oppervlakte van 6,28 ha geleverd aan 3 afnemers. Dit betreft een uitbreiding voor Arco in Klaver 11, nieuwbouw door Vinum Development voor hun huurder Betersport die vanuit Panningen doorgroeit op Klaver 14 en VDL-Parree dat vanuit Sevenum doorgroeit op Klaver 5. De levering van een bouw kavel van 10,12 ha aan vidaXL in Klaver 4 voor de realisatie van een warehouse en een huisvesting voor arbeidsmigranten, heeft nog niet plaatsvonden in verband met een lopende beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning.

Verder is in 2024 de eerste van de zes beschikbare woningbouw kavels aan de Sevenumseweg en de Berkterhei verkocht en notarieel geleverd.

Het Ontwikkelbedrijf heeft momenteel enkel nog bedrijfs kavels kleiner dan 2 ha (in Klaver 14) in de verkoop. In Klaver 11 zijn grotere kavels beschikbaar, maar daar is de bestemming beperkt tot agribusiness. Hierdoor kan het Ontwikkelbedrijf op dit moment niet voldoen aan de vraag naar reguliere bouw kavels groter dan 2 ha.

1.2 Acquisitie en verkoop

Met betrekking tot acquisitie is er al geruime tijd meer aandacht voor kleinschalige bedrijvigheid (tot 2 ha). De vraag naar kleine kavels op Klaver 14 is toegenomen en er zijn in 2025 drie bouwprojecten gepland. Daarnaast zijn er op Klaver 11 nog mogelijkheden voor grotere kavels. De mogelijkheden in het omgevingsplan zijn daar echter beperkt tot agrarisch gerelateerde bedrijven; bedrijven die op een of andere manier de agriproductie ondersteunen, zoals agritechbedrijven. Dat betekent ook dat onze zoektocht vaker gericht is op regionale belangstelling voor dit gebied en met name naar maakindustrie en agribusiness. Inmiddels lijkt de vraag in de agribusiness en daaraan gerelateerde maakindustrie aan te trekken en is er vanuit deze sector weer volop belangstelling. Eind 2024 lopen er in totaliteit gesprekken met bedrijven, voor in totaal ca. 9 ha. Eind 2024 staan er concrete aanbiedingen uit, met een totale omvang van ca. 3,7 ha.

Een van de grote uitdagingen blijft de problematiek van netwerkcongestie, waardoor bedrijven de energievoorziening op een andere wijze vorm dienen te geven (middels zonnepanelen, aggregaten, batterijen e.d.). Dit kan de komende jaren tot vertraging in de levering van gronden leiden.

Daarnaast is gestart met de ontwikkeling van de Boskamer. Het streven is hier bedrijven te vestigen die een relatie met de Brightlands Campus Greenport Venlo hebben maar niet op de Campus zelf passen. Hierbij wordt nauw samengewerkt met de campusorganisatie.

1.3 Huisvesting internationale werknemers

Zoals in meerdere sectoren is in de logistiek en de tuinbouw vaak sprake van seizoensinvloeden. Om pieken en dalen op te vangen wordt veelvuldig gebruik gemaakt van een flexibele schil bestaande uit uitzendkrachten, jobstudenten en internationale werknemers. Met name voor die laatste groep is er, in of rond Greenport Venlo, een sterke behoefte aan goede huisvesting, met name voor short-stay verblijf. Meerdere ondernemers zijn bezig met plannen voor goede huisvestingsfaciliteiten voor de flexwerkers. Waar dat kan werkt het Ontwikkelbedrijf mee aan de realisatie daarvan.

In 2024 is door Kafra Housing een park in gebruik genomen aan de Venrayseweg met 800 bedden. Daarvan zijn momenteel 400 in gebruik voor internationale medewerkers en op verzoek van de gemeente Venlo 400 voor de opvang van Oekraïense Vluchtelingen.

In 2022 is aan vidaXL een tijdelijke vergunning verleend voor een huisvesting voor 600 internationale medewerkers op Klaver 4. Dit in combinatie met een warehouse en een trailer- en truckparking op eigen terrein. Het tegen deze vergunning ingestelde beroep wordt door de rechtbank Limburg in januari 2025 behandeld maar de uitspraak is uitgesteld. Inmiddels zijn 3 jaar van de vergunde 10 jaar verstreken als gevolg van deze juridische procedure waardoor het project in de huidige vorm gedurende de resterende exploitatieperiode niet meer financieel haalbaar lijkt. In overleg met de Gemeente Venlo wordt aanpassing van het project onderzocht.

1.4 Planologie

Om de gronduitgifte c.q. het landschapsplan mogelijk te maken moet een passend bestemmingsplan/omgevingsplan van kracht zijn. Het Ontwikkelbedrijf verzorgt alle voorbereidingen daartoe en neemt alle kosten voor haar rekening.

De bestemmingsplannen voor de klavers 1 t/m 6, 8 11 en 14 zijn vastgesteld en onherroepelijk. Ten aanzien van Klaver 7 heeft het college van Horst aan de Maas in het najaar van 2023 besloten het toen voorliggende ontwerp bestemmingsplan voor Klaver 7 niet in procedure te brengen. Daarop is op verzoek van de aandeelhouders door Buck Consultants International (BCI) in 2024 een onderzoek uitgevoerd naar de marktbehoefte voor klaver 7. Dit om inzicht te krijgen in het type bedrijven en de gewenste kavelgrootte op klaver 7. Verwachting is dat in 2025 door de aandeelhouders keuzes worden gemaakt zodat het omgevingsplan kan worden voorbereid. Ten aanzien van Klaver 15 is in 2024 besluitvorming voorbereid voor de ontwikkeling van bedrijventerrein(en) Smakterheide Noord. Het beroep dat door het Ontwikkelbedrijf en een andere partij tegen het weigeringsbesluit over bestemmingsplan De Spurkt is ingesteld, wacht nog op behandeling bij de Raad van State. Voor het landschapsplan zijn in 2024 diverse bestemmingsplannen vastgesteld en vergunningen verleend. Dit om de aanleg van natuur mogelijk te maken en de instandhouding te

borgen. De problematiek ten aanzien van spuitcirkels (50 meter eis) heeft tot vertraging en tot het onmogelijk worden van (lopende) projecten geleid omdat de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning niet langer mogelijk bleek. Daardoor kwamen projecten financieel niet meer rond. Hierdoor zijn helaas mooie potentiële natuurprojecten niet tot ontwikkeling gekomen en wordt ook de voortgang in het landschapsplan geremd.

1.5 Stikstof

Wat betreft stikstof neemt enerzijds vanwege de gebiedsontwikkeling de depositie op omliggende natuurgebieden af als gevolg van het staken van agrarische activiteiten. Anderzijds zullen de activiteiten van nieuwe bedrijven en het ontwikkelen daarvan zorgen voor enige toename van de depositie. Per saldo moet er sprake zijn van een afname conform het stikstofbeleid. Dit wordt op basis van vergunningen en depositieberekeningen bijgehouden en geborgd. Het Ontwikkelbedrijf beschikt hiertoe over een depositiebank waarin inmiddels depositieruimte is gesteld van ingetrokken vergunningen om te voorzien in de behoefte van deze gebiedsontwikkeling. Als gevolg van recente uitspraken van de Raad van State ligt de vergunningverlening voor wat betreft Natura 2000 vergunningen grotendeels stil. Hierdoor ontstaat vertraging bij o.a. het project van Geodis in Klaver 5. Daarnaast zullen als gevolg van de uitspraak van 18 december 2024 meer bedrijven een natuurvergunning nodig hebben. Dat zal leiden tot vertragingen als gevolg van een stokkende vergunningverlening. Dit gaat mogelijk ook de middelgrote en mogelijk kleinere (MKB) bedrijven die zich willen vestigen raken.

1.6 Bouwrijp maken

In 2024 hebben er beperkte civieltechnische werkzaamheden plaatsgevonden ten behoeve van het bouwrijp maken van kavels en het maken en inrichten van de openbare ruimte van Klaver 5 en Klaver 14. Het beperkte aantal kavels dat nog beschikbaar is, is grotendeels bouwrijp. Voor Klaver 11 is een schetsontwerp gemaakt voor de nieuwe binnenwegstructuur. In 2025 wordt dit technisch uitgewerkt. De realisatie staat gepland voor 2026. De aanleg van een aanvullende groenzone langs de Horsterweg in Klaver 11 is in 2024 grotendeels gerealiseerd en ingepland.

1.7 Veilig Venlo/Services Greenport Venlo

Vanaf 2020 is de licentie voor het collectieve beveiligingssysteem voor het maken van cameraopnames in de openbare ruimte op de Venlose bedrijventerreinen Veilig Venlo ondergebracht in de Stichting Veilig Venlo, waarin Ondernemend Venlo en het Ontwikkelbedrijf deelnemen. De operationele uitvoering van de camerabewaking en surveillance is voor eigen rekening en risico opgedragen aan Intergarde. De stichting heeft met Intergarde een aantal KPI's (Key performance indicators) afgesproken waarop periodiek wordt gerapporteerd. De stichting heeft geen financiële betrokkenheid bij Veilig Venlo. Uit de rapportages blijkt dat het systeem in 2024 conform verwachting werkte. Via de grondverkopen van het Ontwikkelbedrijf doen bedrijven op Trade Port Noord en het Greenport Business Park mee aan Veilig Venlo als onderdeel van het verplichte parkmanagement. Voor de overige Venlose bedrijventerreinen is deelname van bedrijven aan Veilig Venlo optioneel c.q. vrijblijvend.

1.8 Landschapsplan

Bij de vaststelling van de Structuurvisie Klavertje 4 is destijds ook het Landschapsplan Klavertje 4 vastgesteld. Doel van het Landschapsplan is om de stedelijke ontwikkeling van

de werklandschappen in balans te brengen met forse groene natuur- en landschapsonwikkeling. Het Landschapsplan beschrijft op structuurniveau de visie op natuur- en landschapsonwikkeling in het gebied. Daarbij zijn de ruimtelijke kansen en mogelijkheden om die te realiseren geïnventariseerd.

1.8.1 Groote Molenbeek Noord

Er zijn diverse onderzoeken afgerond die nodig zijn voor de ontwerp- en planologische fase van dit project. Ten aanzien van grondverwerving lopen de gesprekken met de laatste twee eigenaren. In het vierde kwartaal van 2024 zijn 3 percelen aangekocht met een oppervlakte van ca. 1,7 ha die nodig zijn voor het project. Aan de Slooierweg zijn afspraken gemaakt over een perceel (1,7 ha) en is het gedeeltelijk aangeplant met bosplantsoen. Naar verwachting kan dit perceel in de eerste helft van 2025 worden afgerond.

1.8.2 Groote Molenbeek, 't Ham – Reulsberg

Er hebben voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden op een perceel aan de Ruttenweg, een cruciale plek die verbinding gaat maken tussen de Reulsberg en de Groote Molenbeek. Hierdoor ontstaat er, naast de verbinding in de lengte richting van de beek, ook haaks op de beek een sterke verbinding in de oost-west richting tussen de Molenbeek en de Reulsberg. Het eerste deel van dit perceel is opgeschoond en ingezaaid met een bloemrijk zaadmengsel. De aanplant zal naar verwachting najaar van 2025 worden gerealiseerd.

Diverse percelen ten zuiden van 't Ham zijn ingericht. In december hebben enthousiaste leerlingen van basisscholen uit Horst samen met Stichting Landschap Horst aan de Maas de beplanting aangebracht. Hiermee is de totale inrichting van het perceel van (5,2 ha) afgerond.

Langs de Groote Molenbeek is een extra poel gerealiseerd. In het voorjaar 2025 wordt hier nog extra plantsoen aangebracht.

1.8.3 Station Horst-Sevenum

In dit deelgebied is het gelukt om een perceel te verwerven met een oppervlakte van ca. 0,5 ha. Daarnaast voeren we gesprekken met drie eigenaren om percelen te ruilen. Zodra de ruilingen zijn overeengekomen kunnen we het schetsontwerp afronden en start in 2025 het proces om te komen tot uitvoering.

1.8.4 Ulfterhoek-Maasbreeseweg

We zijn in gesprek met een grondeigenaar om een stuk natuur te realiseren en de mogelijkheden te verkennen om gronden te ruilen. Het grondwerk van de projecten aan de Venloseweg, Venloseweg/Zeesweg en Romerweg is afgerond. De aanplant hier wordt het eerste kwartaal van 2025 uitgevoerd.

1.8.5 Kattenstaartsebeek

Het plantsoen dat vanwege het natte voorjaar in 2024 niet geplant kon worden, is aangeplant. In dit gebied vinden verschillende verkenningen met grondeigenaren plaats.

1.8.6 Rieterdijk

Het perceel aan de Most (ca. 0,5 ha.) is aangeplant.

1.8.7 Eerselsberg

Het eerste deel van de technische voorziening aan het viaduct is gerealiseerd. Om de tweede helft te realiseren is weer een wegafsluiting van de A67 nodig. Over het moment van de wegafsluiting vindt overleg met Rijkswaterstaat plaats.

1.8.8 Parc Zaarderheiken

De provincie Limburg heeft december 2024 de ontgrondingsvergunning verleend voor het graven van de Zaanderplas. Naar verwachting zal medio 2025 zal deze plas gegraven worden. Ten aanzien van het beroep van de Dassenwerkgroep Limburg tegen de verleende ontheffing Wnb (ontheffing Flora & fauna) heeft in het najaar 2024 de hoorzitting plaatsgevonden bij de Raad van State. Het is nu wachten op de uitspraak. Omdat bovengenoemde ontheffing afliep, is eind 2024 een verlenging aangevraagd en verleend. In december 2024 heeft een ecologisch adviesbureau het gebied Parc Zaarderheiken geïnspecteerd. Tijdens het inspectiebezoek is specifiek gekeken naar het aanbod van primair en secundair foerageergebied van de das binnen het gehele bestemmingsplangebied. Tijdens dit controlebezoek werd vastgesteld dat het gebied voor een groot deel is ingericht. Net als in 2023 werd vastgesteld dat gebruik wordt gemaakt van het uitrijden van ruige stalmest op graslanden en dat kleine landschapselementen (de aangeplante hagen, fruitbomen en een deel van de solitaire bomen) over het algemeen goed zijn aangeslagen. In het algemeen is de kleinschaligheid en de afwisseling in Parc Zaarderheiken groot en in aanzienlijke mate versterkt ten opzichte van de situatie waarin het gebied nog geheel agrarisch in gebruik was. Dit levert voor biodiversiteit in het geheel een grote meerwaarde. Opnieuw is aangetoond dat de das zich in 2024, net als in de jaren 2021-2023, succesvol heeft voortgeplant.

1.8.9 Recreatie

De golfbaan is in het vierde kwartaal van 2024 opengegaan. Inmiddels zijn 16 van de 18 holes gerealiseerd en kunnen de eerste golf rondes gemaakt worden. Voor het clubgebouw is een tijdelijke voorziening aanwezig. Na het succes van de fietsroutes Rondje Greenport Noord en Zuid, is eind 2024 gestart met het onderzoeken van mogelijkheden om de gerealiseerde gebieden aan het bestaande Knopenlopen wandelnetwerk te verbinden.

1.8.10 Groene Dorpsmantel

Naast invulling geven aan de realisatie van het landschapsplan, heeft Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo samen met Stichting Landschap Horst aan de Maas de stimuleringsregeling 'Groene Dorpsmantel' opgesteld. Dit is een extra aanvulling op de doelstelling van de 400 ha taakstellend groen uit het landschapsplan. Met deze regeling willen we bewoners in de omgeving stimuleren om hun eigen perceel, erf of buurtomgeving te vergroenen. Momenteel zijn er 24 goedgekeurde initiatieven die inmiddels grotendeels zijn uitgevoerd.

2 Duurzaamheid

Aan de ambities op het gebied van duurzaamheid wordt op diverse manieren invulling gegeven, te weten:

- 1) Door realisatie van het Landschapsplan.
- 2) Door stimulering van duurzame energie (windpark, zonnepanelen op daken). Via Etrius is in 2024 het windpark Greenport Venlo met in totaal 9 windturbines volledig operationeel geworden.

- 3) Door het stimuleren van milieuvriendelijk vervoer per spoor (aanleg railterminal), per fiets (o.a. Greenportbikeway, fietspaden, fietsbrug en fietstunnels).
- 4) Door de keuze van materiaalgebruik in civiele werken.
- 5) Door regenwater te bergen en te infiltreren in het gebied (o.a. aanleg waterbassins).
- 6) Door bij nieuwbouw te stimuleren duurzaam te bouwen (hoge BREEAM-score, dakconstructie geschikt voor zonnepanelen en gasloos bouwen).
- 7) Door innovatieve oplossingen te zoeken. Als voorbeeld is in 2024 een onderzoek gestart om de koude in het proces (water) van Hessing te gebruiken voor de koeling van de matrijzen van hun toekomstige buurman VDL Parree.

3 Netcongestie

Als gevolg van netcongestie zijn geen nieuwe aansluitingen voor bedrijven groter dan 3 x 80 A mogelijk. Inmiddels is duidelijk dat het minimaal tot 2028 gaat duren voordat het elektriciteitsnet voldoende is uitgebreid om nieuwe aanvragen te kunnen honoreren. Bedrijven die zich voor die tijd willen vestigen zullen al dan niet tijdelijk op zoek moeten naar een off-grid oplossing voor hun elektra voorziening. Dat leidt tot hoge investeringen en een dito hogere kostprijs voor de producten en diensten van betreffende bedrijven.

De netcongestie heeft eveneens consequenties voor de teruglevering van stroom uit bijvoorbeeld zonnepanelen. Reden waarom de verdere uitbreiding van zonnepanelen op daken on hold staat.

In 2024 heeft het Ontwikkelbedrijf samen met enkele partners onderzocht of duurzame energie-oplossingen mogelijk zijn voor Klaver 7. Daarvoor lijken mogelijkheden in de vorm van een eigen energienetwerk (GDS). Dat vergt echter hoge investeringen, een beheersorganisatie en commitment van de toekomstige bedrijven terwijl het onzeker is of, en zo ja wanneer, de netcongestie wordt opgelost. Dat maakt dat investeerders hierin terughoudend zijn.

Daarom wordt vooralsnog ingezet op 'laaghangend fruit' middels het koppelen van bedrijven via een energie hub. Greenchoice heeft als participant in het Windpark Greenport Venlo het initiatief genomen om in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf en gevestigde bedrijven de mogelijkheden te verkennen. Daarmee zouden mogelijk op korte termijn knelpunten bij bedrijven opgelost kunnen worden.

4 Organisatieontwikkeling

Per 1 januari 2024 is dhr. Rob Verhoeff gestart als interim-bestuurder. Eind 2024 is de overeenkomst van opdracht met Rob Verhoeff verlengd voor een periode van een half jaar tot 30 juni 2025.

Nadat eind 2023 de voltallige Raad van Commissarissen was afgetreden, startte in het 2e kwartaal 2024 de werving van leden voor een nieuwe Raad van Commissarissen. Per 12 december 2024 is een nieuwe Raad van Commissarissen benoemd bestaande uit: dhr. Onno Hoes (voorzitter), mevr. Nicole Silverentand (financieel profiel) en mevr. Patricia Brackel-Burgemeester (juridisch profiel).

Gedurende 2024 hebben er een aantal personele wijzigingen plaatsgevonden. De formatie bleef echter vrijwel onveranderd ten opzichte van 2023. Gezien de onzekerheden in de voortgang van de gebiedsontwikkeling, en dat deze ontwikkeling behoorlijk ver is gevorderd, zal het Ontwikkelbedrijf de komende jaren met name aandacht hebben voor de kwetsbaarheid van een krimpende organisatie en het aan boord houden van voldoende kennis en ervaring.

5 Communicatie en omgevingsmanagement

In het kader van omgevingsmanagement is de website een belangrijke informatiebron die de informatie over ontwikkelingen en achtergronden op een toegankelijk manier ontsluit. Ook zijn we actief op social media; Facebook, LinkedIn en Instagram.

Communicatie met onze stakeholders vindt op verschillende manieren plaats:

- Voor RvC en aandeelhouders worden kwartaalrapportages en jaarstukken gemaakt.
- Alle bestuurders en raads- en statenleden worden elk jaar uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst/werkbezoek op locatie. In 2024 vond deze op 26 september plaats.
- Op 2 december is met de Raadswerkgroep Greenport Venlo van de gemeente Horst aan de Maas bijgepraat over de ontwikkelingen in het werklandschap, in het bijzonder Klaver 7, en het Landschapsplan.
- Op 6 september was de directie van het Ontwikkelbedrijf aanwezig bij de Statencommissie en heeft daar een toelichting gegeven op de rapportage Q4-2023.
- Ons streven is jaarlijks de dorpsraden bij te praten. Dat is op onze of hun uitnodiging. Op 21 februari is de Dorpsraad Horst bijgepraat inzake de ontwikkelingen en gaf de Dorpsraad ook aandachtspunten mee voor de verdere ontwikkeling. Daarnaast zijn/worden dorpsraden ook uitgenodigd voor andere relevante bijeenkomsten zoals bijvoorbeeld over het Landschapsplan.
- Daarnaast ontvangen wij regelmatig verzoeken om specifieke doelgroepen bij te praten. Zo is op 11 juli een presentatie gegeven voor een vereniging van oud-rotary leden.
- Voor bewoners van het buurtschap Heierhoeve was er op 15 oktober een bijeenkomst over de reconstructie van de Heierkerkweg in Klaver 14. De fasering en het effect voor de buurt is nader toegelicht.
- In verband met de geplande vestiging van Driessen Grondwerken in Klaver 11 zijn op 28 februari en op 28 augustus omgevingsdialogen gehouden en daarnaast hebben diverse keukentafelgesprekken met omwonenden en bedrijven plaatsgevonden.
- In verband met de geplande realisatie van natuurpercelen aan de Zeesweg en de aanleg van een tijdelijk zanddepot aan de Römerweg is op 2 april een inloopbijeenkomst gehouden voor de bewoners Zeesweg/Römerweg.
- De bewoners van de Zeesweg zijn enkele malen via brieven/email geïnformeerd over lopende zaken en geplande werkzaamheden. Gesprekken inzake de ontwikkeling van Klaver 7 zijn hangende besluitvorming door de aandeelhouders opgeschort.
- Verder heeft het Ontwikkelbedrijf haar inbreng gegeven ten bate van de Omgevingsvisie van de gemeente Venlo en die van de gemeente Horst aan de Maas en participeert zij in de klankbordgroep van Kafra Housing Californië.

Behalve deze bijeenkomsten vonden er gedurende het hele jaar ook individuele gesprekken met bewoners plaats. Deze zogenaamde keukentafelgesprekken gingen over uiteenlopende aandachtspunten of waren verkennend en beeldvormend. Daarnaast is ook veel één op één contact via de telefoon, mail, app en social media van buurtbewoners met medewerkers van het Ontwikkelbedrijf. Op die momenten informeren buurtbewoners ons over actuele aandachtspunten en kunnen we hun vragen over werkzaamheden en ontwikkelingen beantwoorden. Deze snelle en directe contacten zijn zeer effectief en worden door de buurtbewoners zeer gewaardeerd. Behalve informatiebijeenkomsten vanuit het Ontwikkelbedrijf, stelde Windpark Greenport Venlo haar deuren open op de dag van de duurzame energie en deden verschillende gevestigde bedrijven dat op de dag van de maakindustrie.

6. Financieel

Met een omzet van € 11,7 miljoen wordt het jaar afgesloten met een positief resultaat voor belastingen van € 3,3 miljoen. De opbrengsten zijn € 3,1 miljoen hoger dan begroot. De organisatiekosten over 2024 vallen € 0,2 miljoen lager uit dan begroot. De personeelskosten zijn lager uitgevallen dan begroot, maar de advieskosten vielen hoger uit, met name de kosten van juridisch advies. De positieve waardeontwikkeling van de beleggingen bedraagt € 0,4 miljoen en is hiermee € 0,2 miljoen hoger dan begroot. Het renteresultaat was € 1,4 miljoen hoger dan begroot. Hier staat een negatief resultaat van de deelnemingen van € 0,5 miljoen (afwaardering deelneming Grondexploitatie maatschappij Californië) tegenover.

In de door de directie opgestelde actualisatie van de grondexploitatie (grex) medio 2024, is de ingeschatte horizon van de grondexploitatie verschoven van eind 2037 naar eind 2038. Dit in verband met de mogelijk langere doorlooptijd van de ontwikkeling van Klaver 7. De eindwaarde van de grex op 31 december 2038 wordt nu geraamd op circa € 89 miljoen (was € 82 miljoen). Daarbij is de mogelijke ontwikkeling van Klaver 15 in Venray nog niet meegenomen.

De grondverkoop en de notariële leveringen zijn vooraf niet altijd exact in te schatten, onder meer vanwege vergunningstrajecten en bezwaar/beroepsprocedures voor nieuwbouw, ontwikkelingen in bouw- en financieringskosten en onzekerheden als gevolg van netcongestie en het stikstofdossier. Zo kunnen enkele transacties grote invloed hebben op de omzet en kosten die in enig jaar worden geboekt. Echter op de totale grondexploitatie over de gehele ontwikkelperiode hebben verschuivingen in tijd vrijwel geen effect. Of de levering, en dus de omzet, een jaar eerder of later plaatsvindt maakt in onze huidige financieringspositie geen verschil op het resultaat van de grondexploitatie. En dus ook niet op het rendement voor de aandeelhouders. Voor de liquiditeit is dit echter wel van groot belang. In 2025 kan er druk ontstaan op de liquiditeit in verband met onzekerheid rond het moment waarop inkomsten uit gronduitgifte worden ontvangen in relatie tot aflossingsverplichtingen van een lening. Deze inkomsten uit gronduitgifte zullen mogelijk na 2025 gaan plaatsvinden, waardoor het krediet in de vorm van de flexlening eind 2025 grotendeels of geheel zal moeten worden aangesproken. Dit is een belangrijk punt van aandacht voor het Ontwikkelbedrijf.

7. Deelnemingen

7.1 Grondexploitatie maatschappij Californië B.V. (33,2% aandeel)

Grondexploitatie maatschappij Californië B.V. (Californië) is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van het tuinbouwvestigingsgebied Californië. Daarnaast heeft zij geparticipeerd bij de opzet van geothermie als duurzame energiebron in het gebied. Helaas zijn beide geothermiebronnen in het gebied al enkele jaren buiten gebruik.

2024 was opnieuw een turbulent jaar voor de deelneming Californië. Nadat eind 2023 de onafhankelijk onderzoeker zijn vertrouwelijk rapport heeft uitgebracht inzake de twee verkopen van restgronden in 2019 en 2020 aan bedrijven van de toenmalige directeur, heeft Californië zich beraden over nadere juridische stappen tegen de toenmalige bestuurder en Raad van Commissarissen. Tijdens dit proces is Californië in september 2024 geconfronteerd met een uitspraak van de Rechtbank die een claim van een tweetal tuinders heeft toegewezen over een terugbetalingsclausule, die is getriggerd door bovengenoemde twee verkopen van restgronden aan de toenmalige bestuurder. Door deze uitspraak dreigt een faillissement voor Californië. De bestuurder van Californië zet zich in om een mogelijk faillissement af te wenden, door onder meer het doorleggen van deze claim aan de toenmalige bestuurder en raad van commissarissen.

Door de dreiging van een mogelijk faillissement is de deelneming in Californië in 2024 afgewaardeerd tot nihil.

7.2 Etriplus (45% aandeel)

Etriplus B.V. is opgericht in het kader van de duurzaamheidsambities voor de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Etriplus is de ontwikkelaar van duurzame energieprojecten in het gebied. Dit houdt in dat het bedrijf inzet op het mogelijk maken van duurzame energieopwekking, maar het niet de uiteindelijke exploitant wil zijn of blijven. De andere aandeelhouders van Etriplus brengen naast kapitaal ook kennis, kunde en ervaring in ten aanzien van duurzame energieprojecten. Op het gebied van zonne- en windenergie zijn grote successen behaald. De mogelijke ontwikkeling van een warmtenet onder meer gekoppeld aan de geothermie-bronnen is verkend, maar niet haalbaar gebleken.

In 2024 is de realisatie van Windpark Greenport Venlo afgerond. Alle 9 turbines zijn operationeel.

Ten aanzien van PV op daken heeft Etriplus als aanjager gefungeerd met het eerste zonnepaneel op de hal van Michael Kors. Daarna is zon op daken goed opgepakt door de markt waardoor er geen noodzaak meer was Etriplus hiervoor in te zetten. Sinds 2022 wordt de verdere uitbreiding van de zonnepanelen belemmerd door de netcongestie.

De aandeelhouders van Etriplus hadden in 2021 al besloten de activiteiten van Etriplus af te sluiten vanwege het ontbreken van nieuwe en concrete kansrijke projecten. Resterende alleen nog de afronding van de verkoop-garantieregeling voor het buurtschap Heierhoeve, die eind 1e kwartaal 2025 afloopt en het hoger beroep in het kader van de schadeclaim voor de extra kosten en geleden schade als gevolg van het weigeringsbesluit van de gemeenteraad van Venlo om in 2018 geen bestemmingsplan voor het windpark vast te stellen.

7.3 Warmte Infrastructuur Limburg Geothermie (25% aandeel)

Samen met de andere aandeelhouder Firan (onderdeel van Aliander) neemt het Ontwikkelbedrijf deel in de B.V. Warmte Infrastructuur Limburg Geothermie (WILG). In het tuinbouwgebied Californië heeft WILG geïnvesteerd in het transport van warm water tussen de geothermiebron van CLG en de aangesloten tuinders.

Door de lange uitval en het uiteindelijke faillissement van CLG, is de investering al in voorgaande jaren afgeboekt. Met de koper van CLG worden gesprekken gevoerd of het aanwezige leidingnet in combinatie met de geothermiebron kan worden overgenomen, waarna WILG B.V. zal worden opgeheven.

8. Juridische zaken

In 2024 was het Ontwikkelbedrijf betrokken bij diverse juridische procedure. Dit betrof de volgende procedures:

- Een beroep bij de rechtbank Limburg tegen de intrekking van een Natuurvergunning van een veehouderij ten bate van de depositiebank Greenport Venlo. Dit beroep is door appellant ter zitting ingetrokken.
- Een beroep bij de Raad van State tegen de verleende ontheffing flora & fauna inzake de das in Parc Zaarderheiken. De hoorzitting heeft plaatsgevonden en het is wachten op de uitspraak.
- Een 5^e handhavingsverzoek in verband met de realisatie van Parc Zaarderheiken. Ook dit handhavingsverzoek is afgewezen. De betreffende partij heeft tegen de afwijzing beroep ingesteld bij de Rechtbank Limburg.
- Een handhavingsverzoek in verband met de afvoer van zand uit een tijdelijk gronddepot aan de Römerweg. Dit handhavingsverzoek is afgewezen.
- Een door ons ingesteld beroep tegen een oplegde last onder dwangsom in verband met een gronddepot op een terrein dat in erfpacht was uitgegeven door het Ontwikkelbedrijf. De last onder dwangsom is voorafgaande aan de zitting bij de Rechtbank Roermond ingetrokken waardoor het beroep ook kon worden ingetrokken.
- Een partij is in 2020 een juridische procedure gestart tegen het Ontwikkelbedrijf; de provincie Limburg en de exploitant van de Railterminal Greenport Venlo inzake vermeende onvolkomenheden in de aanbesteding van de ontwikkeling en exploitatie van de railterminal zoals die heeft plaatsgevonden in 2014 en vermeende staatsteun. December 2020 heeft de Rechtbank Limburg in incident die vordering reeds afgewezen maar de bodemprocedure liep nog. Eind 2024 is in overleg met betreffende partij de juridische procedure beëindigd.
- Het Ontwikkelbedrijf heeft in 2021 zelf beroep ingesteld bij de Raad van State tegen het besluit van de gemeente Venray tot niet vaststellen van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein de Spurkt. Wij wachten nog op de hoorzitting.
- Het Ontwikkelbedrijf heeft zelf in 2024 hoger beroep ingesteld bij de Raad van State tegen de uitspraak van de Rechtbank Limburg om een appellant ontvankelijk te verklaren inzake de ontheffing Flora & Fauna voor bedrijventerrein de Spurkt in Venray. Wij wachten nog op de hoorzitting.

Verder is in 2024 regelmatig extern juridische juridisch advies ingewonnen bij advocaten, juristen, adviseurs en taxateurs ten aanzien van onder meer verkoopovereenkomsten,

verkoopvoorwaarden, deelneming Grondexploitatie maatschappij Californië BV, en de governance van het Ontwikkelbedrijf zelf.