

B&W Adviesnota

Onderwerp	Kwartaalrapportages 2025 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Zaaknummer	
B&W datum	12 mei 2026
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver op 30 april 2026

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 2025 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 2025 van het Ontwikkelbedrijf schetsen een beeld van de resultaten en andere relevante aspecten van het Ontwikkelbedrijf in 2025. 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 2025 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 2025 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
2. Kwartaalrapportage Q1 2025 BV Ontwikkelbedrijf GPV
3. Kwartaalrapportage Q2 2025 BV Ontwikkelbedrijf GPV
4. Kwartaalrapportage Q3 2025 BV Ontwikkelbedrijf GPV
5. Kwartaalrapportage Q4 2025 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 12 mei 2026
Ons kenmerk
Pagina 1 van 1

Behandeld door Medewerker Team RO
Datum uw brief
Uw kenmerk

Onderwerp Kwartaalrapportages 2025 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

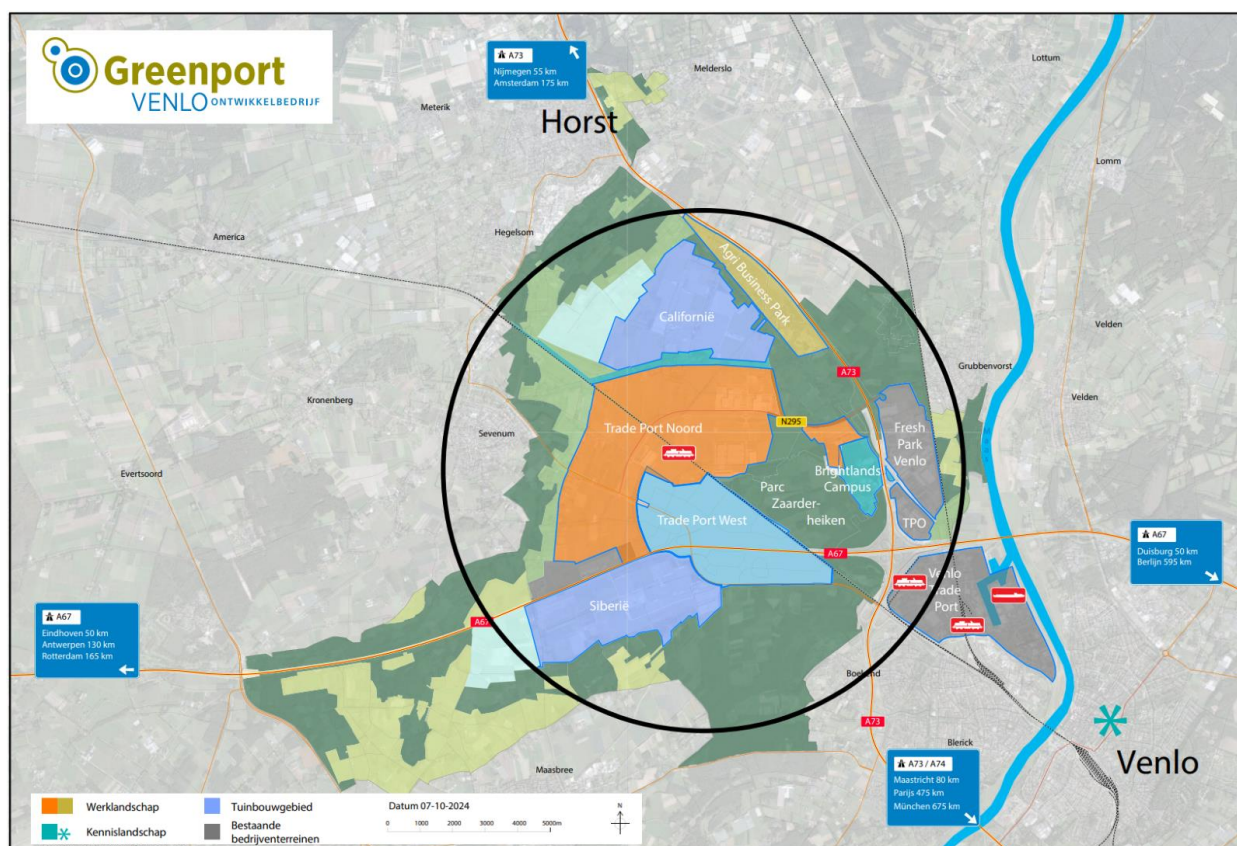
E.G.J. Voorn

Bijlagen: Kwartaalrapportages Q1, Q2, Q3 en Q4 2025 BV Ontwikkelbedrijf GPV.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

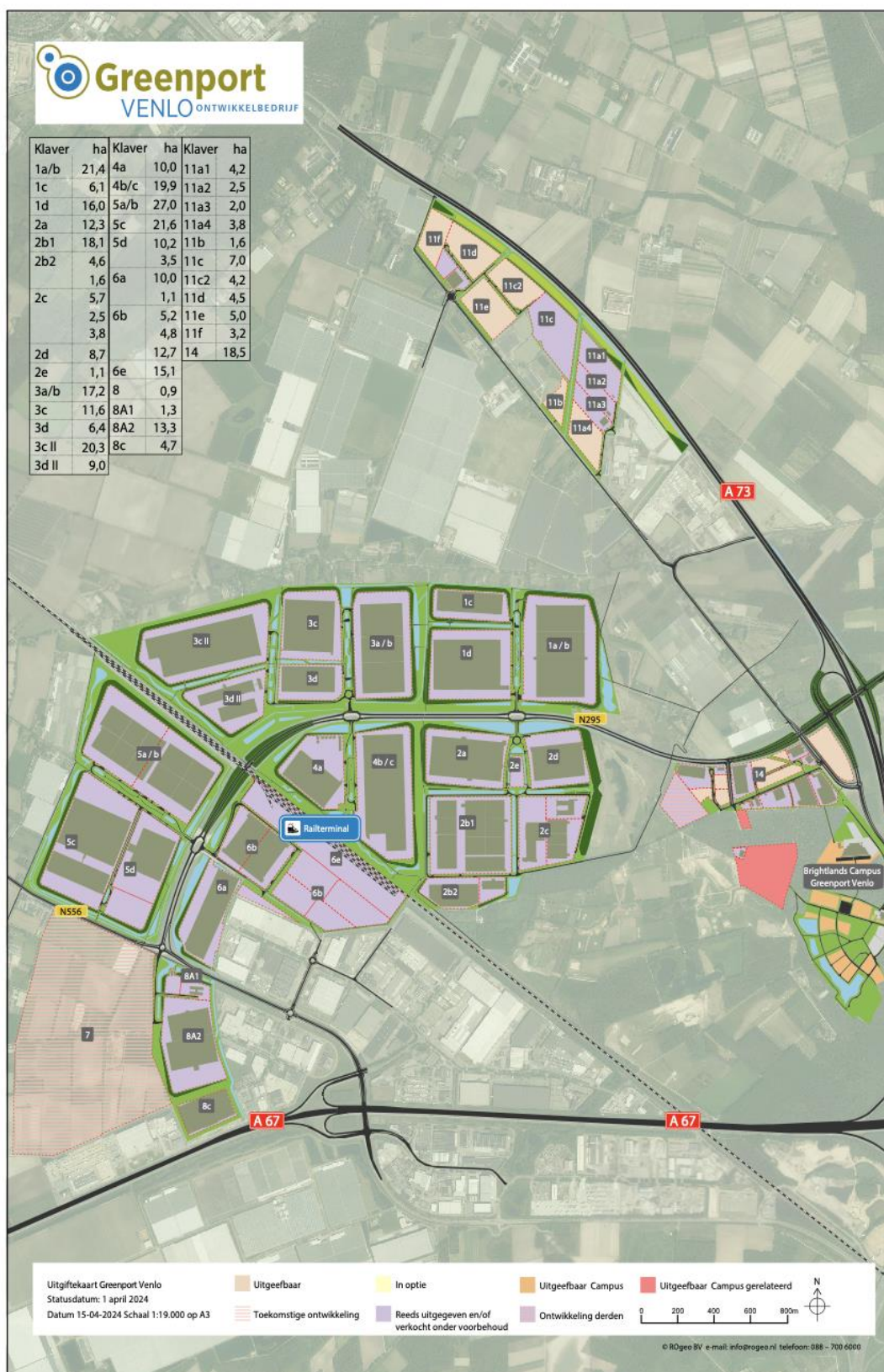
1 – 2025



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 2025)

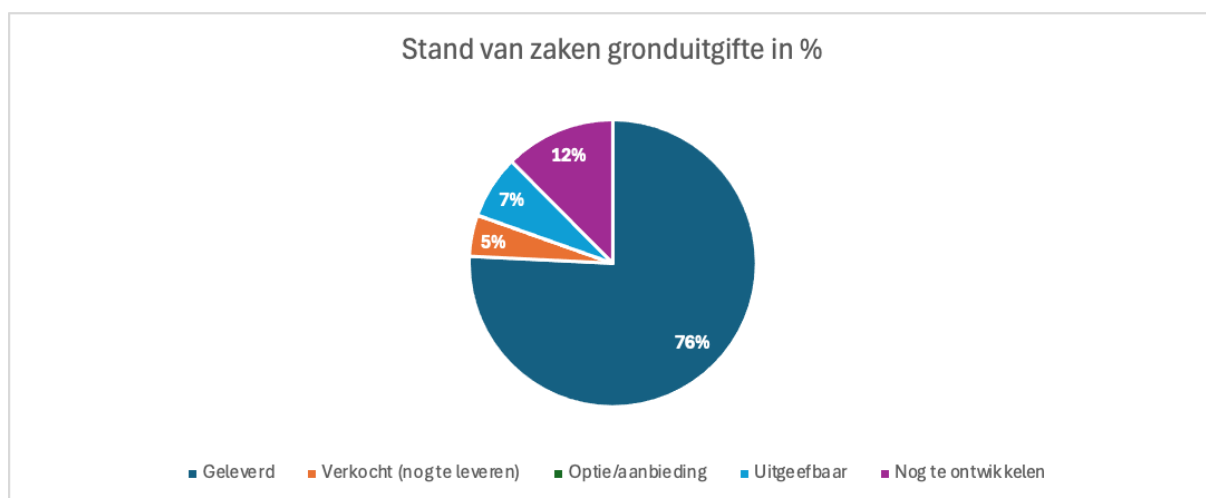
1.a. Stand van zaken gronduitgifte (in hectares)

Werklandschap	Q1 2025	Q4 2024
Geleverd	341	341
Verkocht (nog te leveren)	21	17
Optie / aanbidding	0	3
Subtotaal	362	361
Direct uitgeefbaar	32	25
Subtotaal	394	386
Nog niet uitgeefbaar	56	56
	450	442

De optie van 3.1 ha is omgezet naar 'verkocht nog te leveren'. Daarnaast is er een kavel van 0,4 ha verkocht in klaver 14.

Het direct uitgeefbaar gebied is per saldo verhoogd met 8 ha. Dit komt omdat op de nieuwe functiekaart de volgende gebieden zijn toegevoegd:

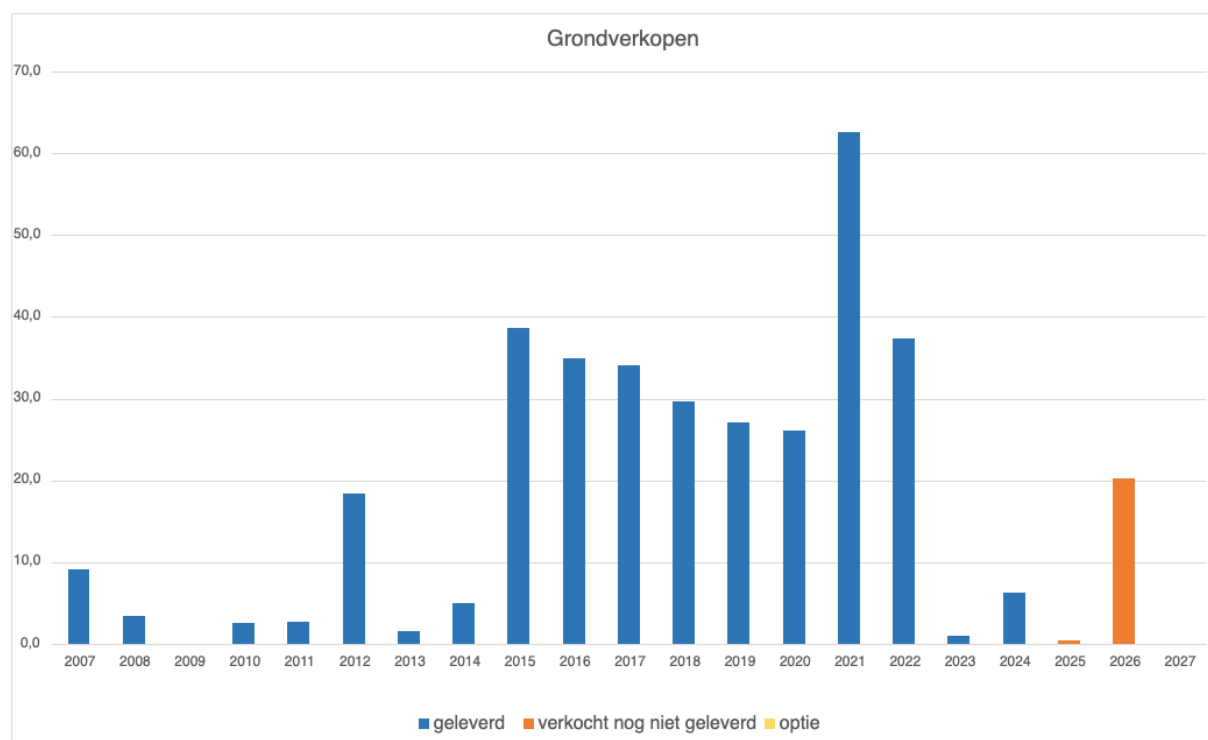
- Toename boskamer (5,2 ha)
- Toename kavel middels ruilverkaveling Driessen in Klaver 11 (3,1 ha) Afname uitgeefbaar door opname infrastructuur in klaver 11.



1.b. Gronduitgifte in 2025 (in hectares)

In 2025 heeft nog geen gronduitgifte plaatsgevonden. Er zijn wel koopovereenkomsten gesloten voor totaal 3,5ha. Daarnaast zijn er een aantal aanbiedingen (Klaver 14) voorgelegd aan nieuwe klanten voor in totaal 3,6 ha. De verwachting is dat in Q2 – 2025 1,3 ha wordt omgezet in een verkoopcontract (nog niet geleverd). Daarmee wordt het aantal beschikbare kavels voor aanbiedingen in dit gebied beperkt.

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)

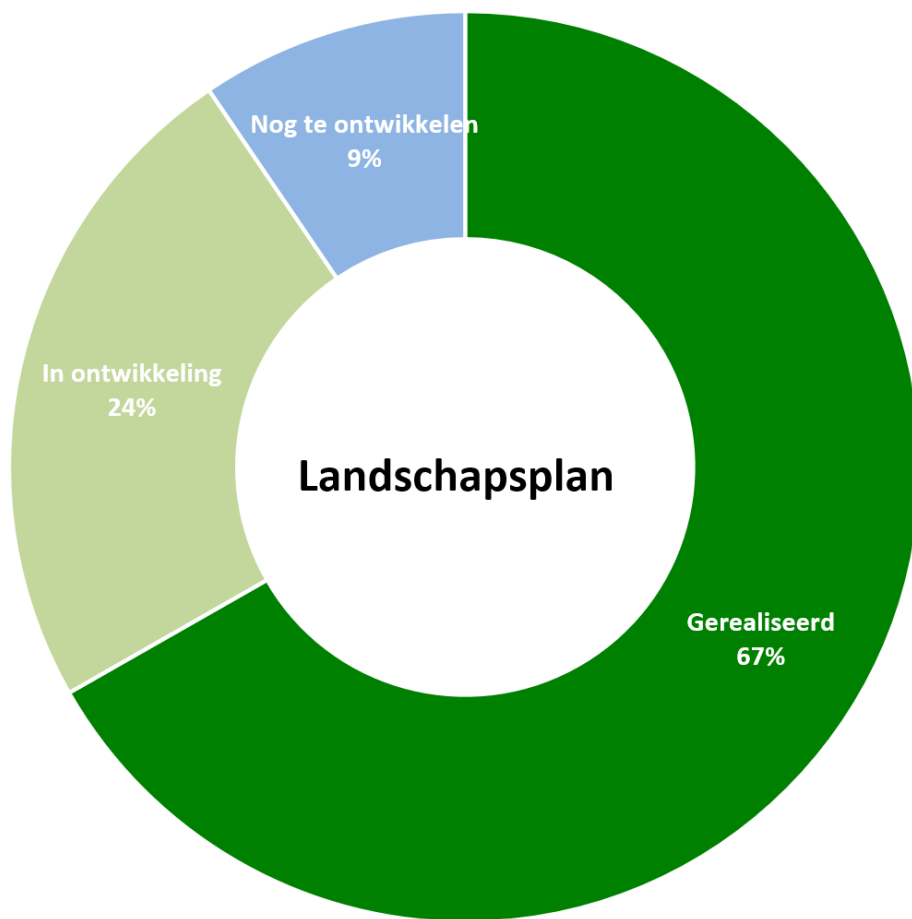


Daarnaast zijn er zes woon-werkkavels in de verkoop die niet in het uitgifteprogramma bedrijventerreinen staan. Het betreft twee kavels aan de Berkterhei en vier kavels aan de Sevenumseweg. In 2024 zijn twee kavels aan de Sevenumseweg verkocht. Daarvan is er één in 2024 geleverd en de ander wordt in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

2. Stand van zaken natuur en landschap

Landschapsplan	Q1 2025 (ha.)	Q4 2024 (ha.)
Gerealiseerd	267	259
In ontwikkeling	95	95
Subtotaal	362	354
Nog te ontwikkelen	38	46
Totaal	400	400

Dit kwartaal is ongeveer 7,7 hectare gerealiseerd (van 'in ontwikkeling' naar 'gerealiseerd'). Ongeveer 7,7 ha is toegevoegd aan de categorie 'In ontwikkeling'. Vanwege afronding van de getallen kan de verzameltabel afwijken.



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

2.1 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 landschapsontwikkeling. Het Landschapsplan beschrijft op structuurniveau de visie op natuur- en landschapsontwikkeling in het gebied. Daarbij zijn de ruimtelijke kansen en mogelijkheden om die te realiseren geïnventariseerd.

2.1.1 Groote Molenbeek Noord

In maart is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden, gebruikers en geïnteresseerden. Er waren circa 80 mensen aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst is veel informatie opgehaald. Waar mogelijk wordt deze input verwerkt in het definitief ontwerp. In Q2 worden onderzoeken uitgevoerd en start het proces van vergunningen en voorlopig ontwerp. Er wordt nog met de laatste 2 eigenaren in het gebied gesproken over de noodzakelijke grondverwerving. Tijdens de inloopbijeenkomst is de kans geopperd om een aantal landschapselementen in de omgeving te versterken in het kader van het Landschapsplan Greenport Venlo. Deze kansen worden onderzocht en dit betreft ca 0,5 ha. Het project aan de Slooijerweg is samen met de dassenterp nabij de Meldersloweg aangeplant en daarmee afgerond (ca. 1,8 ha van 'in ontwikkeling' naar 'gerealiseerd').

2.1.2 Ulfterhoek-Maasbreeseweg

We zijn in gesprek met een grondeigenaar om een stuk natuur te realiseren en verkennen de mogelijkheden om gronden te ruilen. De aanplant van de projecten aan de Venloseweg, Venloseweg/Zeesweg en Römerweg is afgerond. Hiermee is in totaal ca. 4 ha natuur en landschap gerealiseerd (van 'in ontwikkeling' naar 'gerealiseerd').

2.1.3 S1 zone

Het perceel (ca. 1 ha) langs het spoor nabij de tunnel onder het spoor is afgewerkt en aangeplant (van 'in ontwikkeling' naar 'gerealiseerd').

2.1.4 Parc Zaarderheiken

De provincie Limburg heeft december 2024 de ontgrondingsvergunning verleend voor het graven van de Zaanderplas. Naar verwachting wordt medio 2025 deze plas gegraven. Vanwege het beroep van de dassenwerkgroep Limburg tegen de verleende ontheffing Wnb (ontheffing Flora & fauna), heeft najaar 2024 de hoorzitting plaatsgevonden bij de Raad van State. We verwachten in het tweede kwartaal van 2025 de uitspraak. Omdat bovengenoemde ontheffing afliep, is eind 2024 een verlenging aangevraagd en verleend. Binnen Parc Zaarderheiken is ongeveer 1 ha gerealiseerd (van 'in ontwikkeling' naar 'gerealiseerd').

2.1.5 Recreatie

De golfbaan is Q4 2024 gestart met de exploitatie. 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 nieuw natuurgebieden aan het bestaande Knopenlopen wandelnetwerk te verbinden.

2.1.6 Landschap met waarden

Vanaf de teen van het manchet van de naar het landschap gekeerde zijde van de landschappelijke inpassing van de Klavers 1,3,5 en in de toekomst 7, is het groen toegerekend aan de 400 ha opgave voor het Ontwikkelbedrijf. Deze zones zijn robuust ingericht als een buffer tussen werklandschap en direct omwonenden, met als doel het versterken van een aantrekkelijk gebied om in te wonen en te recreëren. Daarnaast hebben deze zones veelal een ecologische betekenis. De groenzones Klaver 1, 3 en 5 zijn gereed. Vanaf nu wordt ook de groenzone Klaver 7 op de kaart weergegeven, deze gronden waren al enige tijd in bezit van het Ontwikkelbedrijf. Ruim 7 ha van deze zone is eigendom van het Ontwikkelbedrijf en opgenomen als 'in ontwikkeling'. De resterende circa 2 ha wordt toegevoegd op het moment dat deze in eigendom is.

2.1.7 Groene Dorpsmantel

Naast invulling geven aan de realisatie van het landschapsplan, heeft het 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 stimuleren we bewoners in de omgeving om hun eigen perceel, erf of buurtomgeving te vergroenen. Momenteel zijn er 27 goedgekeurde initiatieven die inmiddels grotendeels zijn uitgevoerd.

3. Stand van zaken duurzame energie

Windenergie

Op 31 maart 2025 verliep de verkoopgarantie die het Ontwikkelbedrijf samen met Etri-plus heeft verstrekt aan bewoners van de Heierkerkweg. Uiteindelijk heeft gedurende de gehele looptijd van de verkoopgarantie één bewoner gebruik gemaakt van de verkoopgarantie. Het project Windpark Greenport Venlo is daarmee volledig afgerond.

Zonne-energie

Er is per 31 maart 2025 nog 49 ha gerealiseerd dakoppervlak beschikbaar voor het leggen van zonnepanelen. In Q1 2025 zijn geen nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd als gevolg van de netcongestie. 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.

4. Voortgang activiteitschema

Activiteit		Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties		Voorlopig zijn alleen kavels beschikbaar in Klavers 11 en 14. De verkoop in klaver 14 verloopt voorspoedig. Marktomstandigheden zijn complex m.n. door kostenontwikkeling, Natura 2000/stikstofproblematiek, netcongestie, stroperige vergunningverlening en langlopende bezwaar- en beroepsprocedures en de netcongestie. Het Ontwikkelbedrijf moet vaak 'nee' verkopen aangezien het geen reguliere kavels >2 ha beschikbaar heeft en kavels <2 ha in snel tempo uitverkocht raken. De Boskamer wordt t.b.v. campus gerelateerde bedrijvigheid in de markt gezet.
Locatie-ontwikkeling	Smakterheide-Noord		De aangewezen locatie Smakterheide-Noord voor ± 22 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en ± 20 ha natuur is zowel landschappelijk als financieel uitgewerkt. Besluitvorming door de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf is aangehouden. Venray gaat voorlopig zelfstandig verder met de planologische procedure.
	Klaver 7		De besluitvorming omtrent de ontwikkeling van Klaver 7 is aangehouden. Het ontwikkelbedrijf werkt aan een breder afwegingskader om dit toe te kunnen toevoegen als element in de besluitvorming.
Infrastructuur	Kruising Eindhoven-seweg - Venloseweg		Er is door het Ontwikkelbedrijf in afstemming met stakeholders een projectplan geschreven voor het onderzoek naar de

			kruising. Voornemen was in mei te starten met de verkeersanalyse middels verkeersstellingen, dit is pas haalbaar in juni a.s.
Landschapsplan	Projecten Groote Molenbeek		Diverse projecten in uitvoering in samenwerking met Stg. Landschap Horst aan de Maas en Groengroep Sevenum. Bewoners betrekken met regeling Dorpsmantel en actieve grondverwerving voor resterende opgave.
Projecten	Ecoduct A73		De gesprekken met Rijkswaterstaat zijn opgepakt en aan de hand hiervan wordt de planning opnieuw in de tijd uitgezet.
			= 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 heroverwegen 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	H	H	Aandacht voor nakomen afspraken erfpacht, zekerheden.
L = Laag; G = Gemiddeld; H = hoog			

6. Financiën B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Winst-en-verliesrekening 2025				
bedragen x € 1000				
Omschrijving	Begroting	Realisatie	Forecast	Delta
Netto-omzet	20.372	-	1.387	-18.985
Kostprijs verkopen	-16.740	-	-1.171	15.569
Bruto marge	3.632	-	216	-3.416
Overige opbrengsten	1.460	345	1.464	4
Totaal opbrengsten	5.092	345	1.680	-3.412
Organisatiekosten	-2.015	-586	-2.167	-152
Exploitatiekosten	-408	-154	-413	-5
Activering kosten	985	232	858	-127
Totale kosten	-1.438	-508	-1.722	-284
EBITDA	3.654	-163	-42	-3.696
Afschrijvingen	-114	-28	-114	-
Waardemutaties	430	28	430	-
EBIT	3.970	-163	274	-3.696
Rentekosten	-2.642	-604	-2.606	36
Rentebaten	1.431	395	1.999	568
Activering rente	155	259	1.036	881
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Resultaat voor belastingen	2.914	-113	703	-2.212
Belastingen	PM	PM	PM	PM
Jaarresultaat	PM	PM	PM	PM

Het verwachte resultaat voor belastingen valt met een plus van € 0,7 miljoen ten opzichte van de begroting 2025 € 2,2 miljoen lager uit. Deze afwijking ten opzichte van de begroting ontstaat met name door een lagere brutomarge van € 3,4 miljoen en hogere kosten van € 0,3 miljoen. Hier staat een hoger renteresultaat van € 1,5 miljoen tegenover.

Balans per 31 maart 2025
bedragen x € 1000

Activa	31-3-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Inventaris	59	64
Services Greenport Venlo	764	783
Operational leases	6.459	6.431
Natuurgronden	40	40
Gronden pacht	3.764	3.764
Deelnemingen	277	277
Financial leases	20.631	20.631
Stikstofrechten	702	702
Leningen u/g	44.848	44.453
Totaal vaste activa	77.544	77.145
Vlottende activa		
Vorraden	65.398	65.431
Vorderingen	185	661
Belastingen en soc. premies	-	-
Liquide middelen	9.081	5.865
Totaal vlottende activa	74.664	71.957
Totaal activa	152.208	149.102
Passiva	31-3-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	128	128
Herwaarderingsreserve	2.048	2.019
Agioreserve	20.168	20.168
Overige reserves	37.770	37.800
Wettelijke reserve deelnemingen	-	-
Onverdeeld jaarresultaat 2025	-113	-
Totaal eigen vermogen	60.001	60.115
Latentie vennootschapsbelasting	7.409	7.409
Langlopende schulden		
Schulden aan participanten	65.994	65.993
Langlopende verplichtingen	38	-
	66.032	65.993
Kortlopende schulden		
Flexlening	5.000	1.375
Belastingen en soc. premies	1.044	1.343
Schulden kort	12.722	12.867
Totaal kortlopende schulden	18.766	15.585
Totaal passiva	152.208	149.102

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

Opbrengsten

In de begroting was voor 2025 een uitgifte opgenomen met een opbrengst van €20.372k. Deze uitgifte gaat naar verwachting niet meer plaatsvinden in dit jaar. Er zijn wel koopovereenkomsten gesloten voor in totaal 3,5 ha. Daarnaast zijn er een aantal aanbiedingen (Klaver 14) voorgelegd aan nieuwe klanten voor in totaal 3,6 ha. De verwachting is dat in Q2 – 2025 1,3 ha wordt omgezet in een verkoopcontract (nog niet geleverd). Daarmee wordt het aantal beschikbare kavels voor aanbiedingen in dit gebied beperkt.

Organisatie

De organisatiekosten vallen met name hoger uit omdat er een voorziening voor dubieuze debiteuren is opgenomen voor €150k.

Rentebaten

De rentebaten betreffen met name de renteopbrengsten van de lening aan Geodis. Deze worden niet betaald maar bijgeschreven op de lening. In de begroting werd er vanuit gegaan dat de aflossing in september 2025 zou worden ontvangen. De geactiveerde rente is hoger omdat, net als in de jaarrekening 2024, de rentelasten worden geactiveerd op basis van de verhouding tussen de balanspost van de voorraad inclusief onderhanden werken ten opzichte van het totaal van de activa. Dit was in de begroting 2025 niet voorzien. De ontvangst wordt op dit moment niet eerder dan in 2026 voorzien, waardoor de rentebaten uit hoofde van de verstrekte lening over 2025 naar verwachting hoger zullen uitvallen.

Capex

Mede in het kader van de liquiditeitspositie maar ook omdat diverse ontwikkelingen vertragen in verband met lopende procedures is de forecast van de capex naar beneden bijgesteld. Zo is o.a. de aanbesteding van het ecoduct over de A73 doorgeschoven naar 2026 of later.

Balans

De current ratio is in het eerste kwartaal verbeterd van 0,42 naar 0,49. Het werkkapitaal is in het eerste kwartaal afgenomen van -/- € 9,1 miljoen naar -/- € 9,5 miljoen.

Deelnemingen

Californië beraadt zich nog over een mogelijke schadeclaim richting bestuurder en/of commissarissen. Het hoger beroep in de zaak met de tuinders is uitgesteld. In het eerste kwartaal van 2025 is uitspraak gedaan inzake de schadeclaim van Etriplus op de gemeente Venlo. De schadeclaim is niet toegewezen. Etriplus heeft in april jongstleden besloten tot het instellen van cassatieberoep.

Risico's

In de risico-ontwikkeling zien wij de grondprijzen van cultuurgronden toenemen en zal invloed hebben op de verwervingskosten voor de ontwikkeling van onze natuurgronden.

Liquiditeit

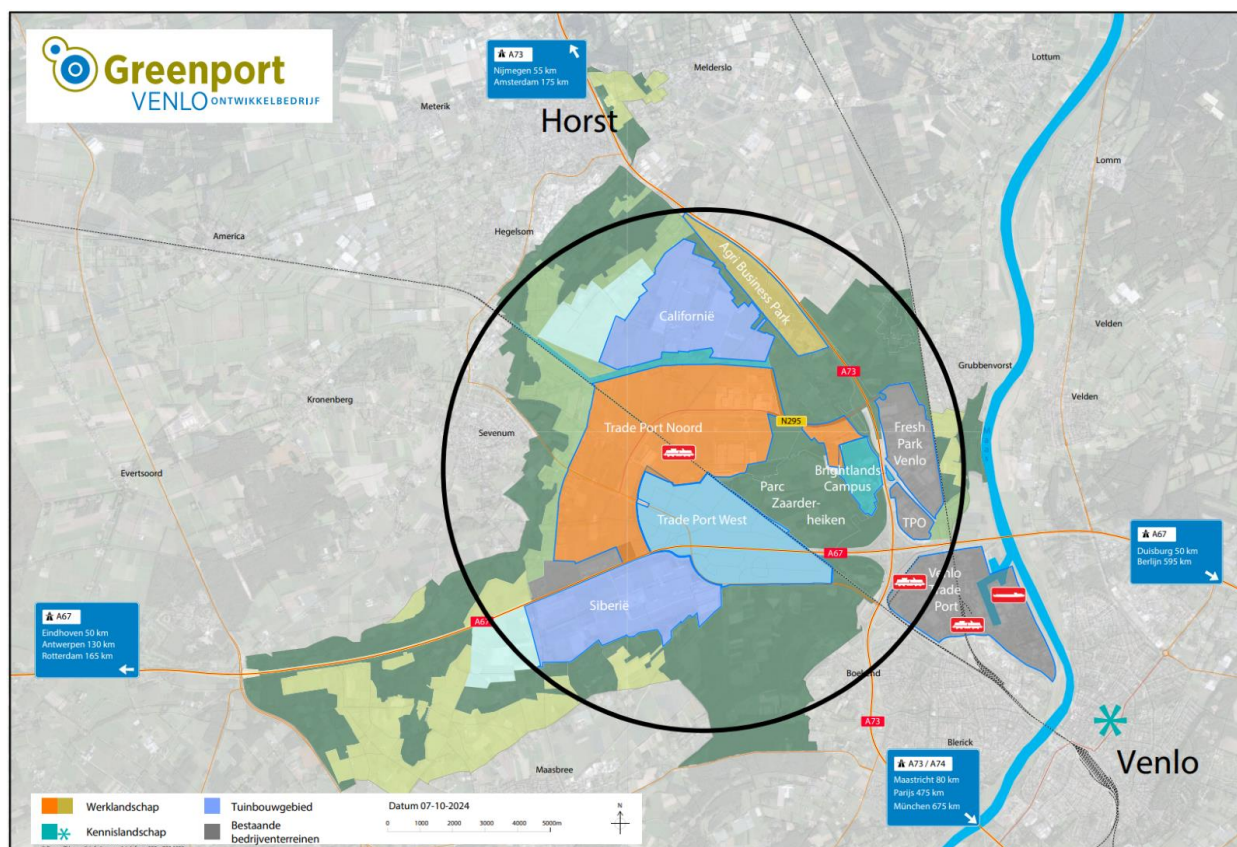
Per 1 januari is € 5 miljoen van de flexlening opgenomen. Door vertraging in de grond-uitgiftes is de verwachting dat per 1 oktober 2025 een aanvullend deel van de flexlening zal moeten worden opgenomen. Mogelijk gaat er in het 4^e kwartaal 2025 een ontvangst plaatsvinden van € 20,6 miljoen uit hoofde van de afkoop van een erfpacht. De betreffende partij verkent op dit moment de mogelijkheden om financiering aan te trekken om de erfpacht te kunnen afkopen.

De begrote uitgaven m.b.t. civieltechnische kosten zullen in het tweede kwartaal nader worden beoordeeld. Naar verwachting zal dit nog een positief effect op de uitgaven gaan hebben.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

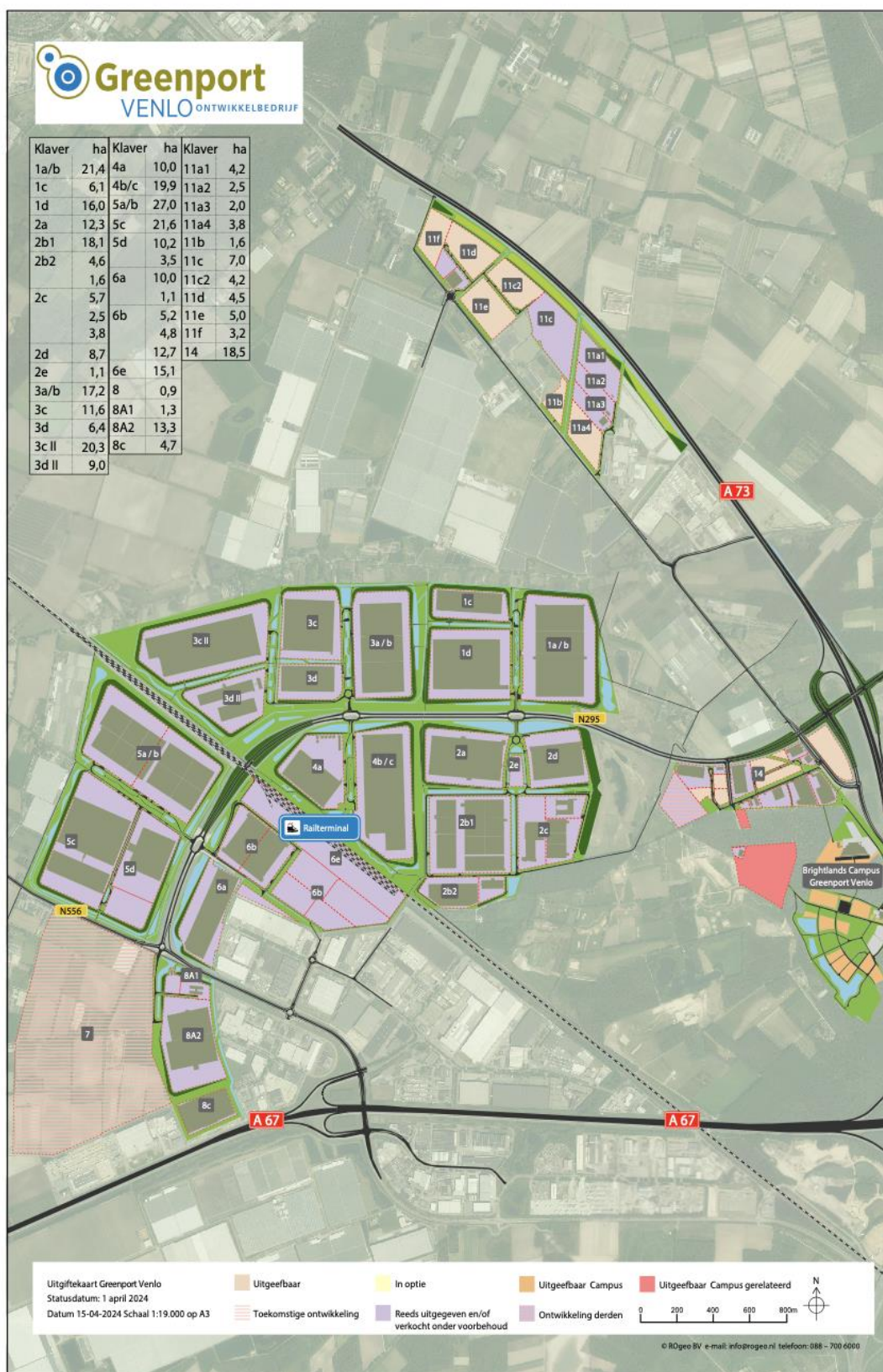
2 – 2025



Aandeelhouders:

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

Uitgiftekaart

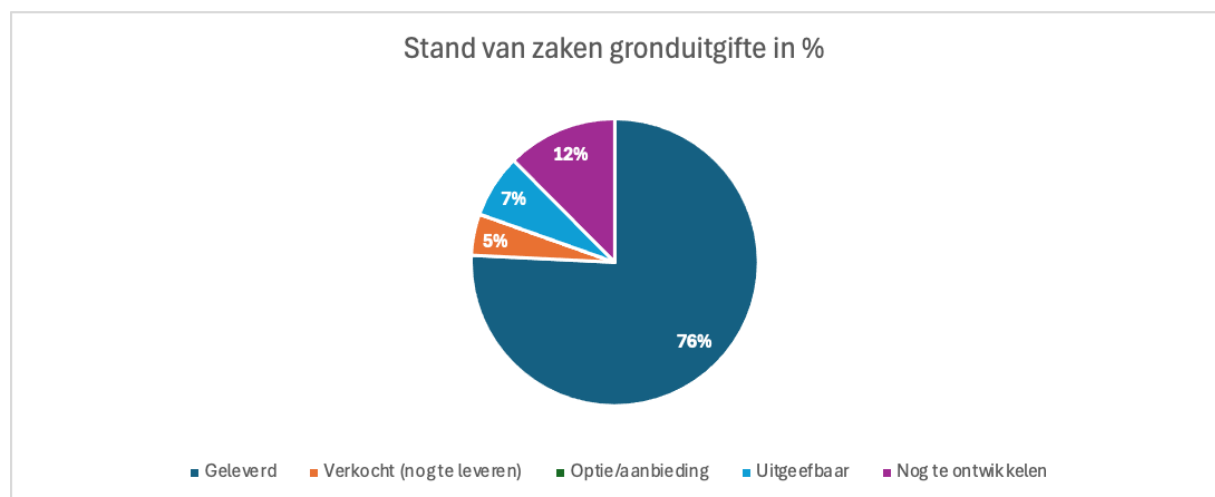


Dashboard (per 30 juni 2025)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte (in hectares)

Werklandschap	Q2 2025	Q1 2025
Geleverd	341	341
Verkocht (nog te leveren)	21	21
Optie / aanbidding	0	0
Subtotaal	362	362
Direct uitgifbaar	32	32
Subtotaal	394	394
Nog niet uitgifbaar	56	56
	450	450

In het 2e kwartaal hebben er geen verkopen en leveringen plaatsgevonden.

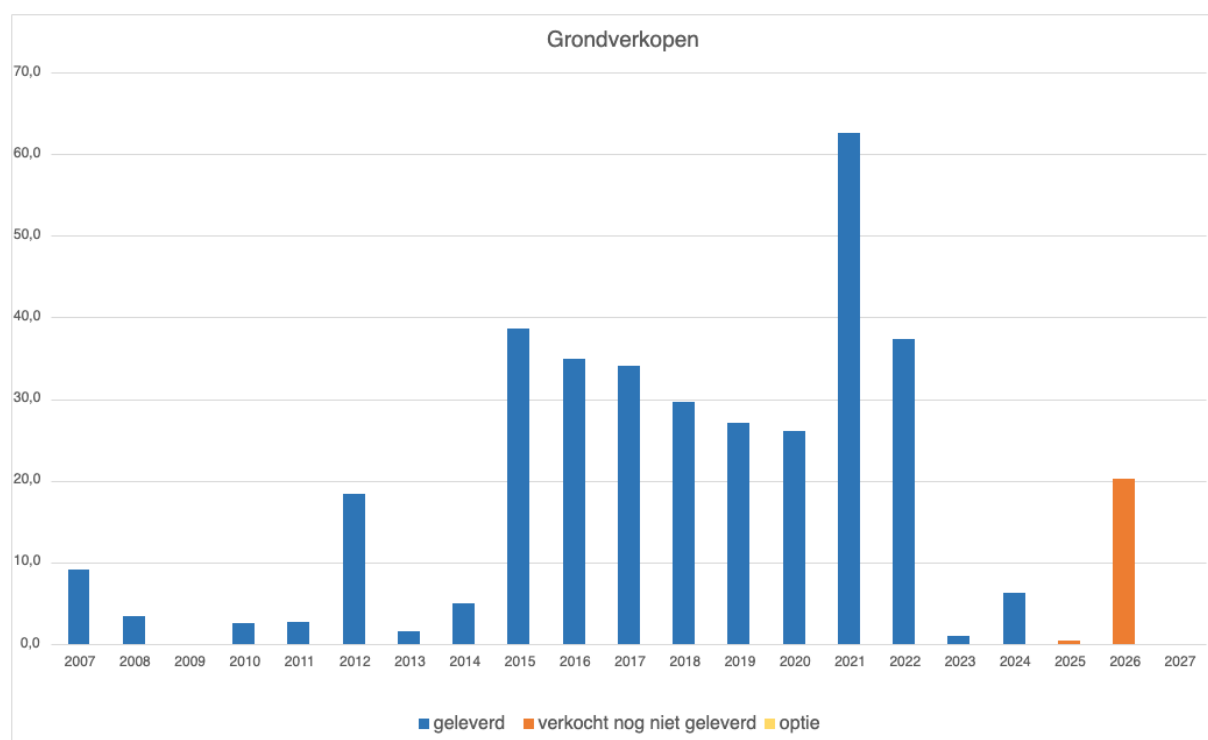


1.b. Gronduitgifte in 2025 (in hectares)

In 2025 zijn er koopovereenkomsten gesloten voor in totaal 3,5 ha. We verwachten deze in Q4 2025, of in Q1 2026 te leveren.

Op 2 juli is een koopovereenkomst getekend voor een kavel in Klaver 14 (0,4 ha). Ook worden er in augustus twee percelen geleverd voor de woonkavels aan de Sevenumseweg met een gezamenlijke waarde van € 0,5 miljoen.

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)



Naast bovengenoemde leveringen van 3,5 ha zijn in 2026 ook de leveringen voorzien aan vidaXL (10,1 ha) en Driessen Grondwerken (7,2 ha).

Daarnaast zijn er nog vijf woon-werkkavels in de verkoop die niet in het uitgifteprogramma bedrijventerreinen staan. Het betreft twee kavels aan de Berkterhei en drie kavels aan de Sevenumseweg. Voor twee kavels aan de Sevenumseweg zijn koopovereenkomsten gesloten en deze worden geleverd in augustus 2025.

2. Stand van zaken natuur en landschap

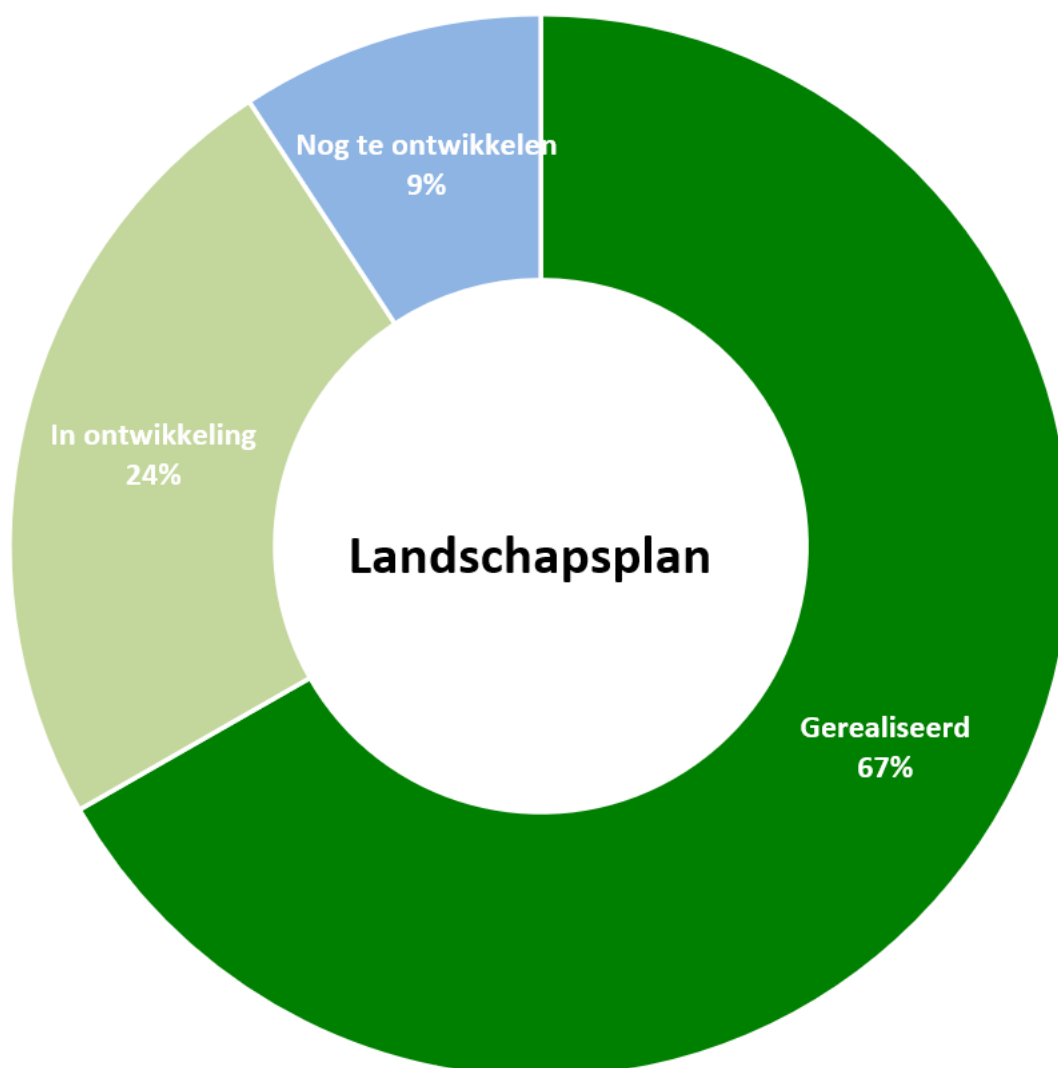
Landschapsplan	Q2 2025 (ha)	Q1 2025 (ha)
Gerealiseerd	267	267
In ontwikkeling	96	95
Subtotaal	363	362
Nog te ontwikkelen	37	38
Totaal	400	400

Dit kwartaal is ongeveer 0,7 ha is toegevoegd aan de categorie 'In ontwikkeling'. Door de afronding van de getallen kan de verzameltabel afwijken.

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

2.1 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 landschapsontwikkeling. Het Landschapsplan beschrijft op structuurniveau de visie op natuur- en landschapsontwikkeling in het gebied. Daarbij zijn de ruimtelijke kansen en mogelijkheden om die te realiseren geïnventariseerd.



2.1.1 Groote Molenbeek Noord

In Q2 zijn onderzoeken uitgevoerd en is het proces om te komen tot een voorlopig ontwerp gestart. Twee cruciale percelen zijn verworven en in september presenteren we het voorlopig ontwerp aan de omwonenden.

2.1.2 Parc Zaarderheiken

De provincie Limburg heeft in december 2024 de ontgrondingsvergunning verleend voor het graven van de Zaanderplas. Naar verwachting starten deze graafwerkzaamheden

medio 2025. Op 30 april 2025 verklaarde de Raad van State het beroep van de dassenwerkgroep Limburg tegen de verleende ontheffing Wnb (ontheffing Flora & Fauna) ongegrond. Met deze laatste uitspraak zijn alle bestemmingen, vergunningen en ontheffingen voor de realisatie van Parc Zaarderheiken onherroepelijk. Stichting Heyerhoven en de voortgang van de aanleg en het onderhoud van Parc Zaarderheiken hebben nauwgezette aandacht van het Ontwikkelbedrijf. De aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf zijn hierover vertrouwelijk geïnformeerd.

2.1.3 Recreatie

Alle 18 holes van de golfbaan in Parc Zaarderheiken zijn klaar en de golfbaan is nu ook volledig in gebruik genomen. Voor het clubgebouw is een tijdelijke voorziening aanwezig. Na het succes van de fietsroutes Rondje Greenport Noord en Zuid, is gestart met het onderzoeken van mogelijkheden om de gerealiseerde nieuwe natuurgebieden aan het bestaande Knopenlopen wandelnetwerk te verbinden. Hierover zijn we in overleg met partijen.

2.1.4 Groene Dorpsmantel

In samenwerking met Stichting Landschap Horst aan de Maas werken we aan het onder de aandacht brengen van het project 'Groene Dorpsmantel' rondom het projectgebied Groote Molenbeek Noord. Op deze manier hopen we mensen te enthousiasmeren om ook hun eigen perceel te vergroenen.

3. Stand van zaken duurzame energie.

Windenergie

Het project Windpark Greenport Venlo is afgerond en operationeel.

Zonne-energie

Op 30 juni 2025 was ca 109 ha dakoppervlakte belegd met zonnepanelen. Ongeveer 61 ha gerealiseerd dakoppervlak is nog beschikbaar voor het leggen van zonnepanelen. In Q2 2025 zijn slechts beperkt nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd als gevolg van de netcongestie. Bedrijven plaatsen daarom pas zonnepanelen wanneer ze de opgewekte elektriciteit ook zelf volledig kunnen gebruiken.

4. Voortgang activiteitschema

Activiteit		Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties		Voorlopig zijn alleen kavels beschikbaar in Klavers 11 en 14. De verkoop in Klaver 14 verloopt voorspoedig. Marktomstandigheden zijn complex m.n. door kostenontwikkeling, Natura 2000/stikstofproblematiek, netcongestie, stroperige vergunningverlening, langlopende bezwaar- en beroepsprocedures en de netcongestie. Het Ontwikkelbedrijf moet vaak 'nee' verkopen aangezien het geen reguliere kavels >2 ha beschikbaar heeft en kavels <2 ha in snel tempo uitverkocht raken. De Boskamer is t.b.v. campus gerelateerde bedrijven in de markt gezet.
Locatie-ontwikkeling	Smakterheide-Noord		De aangewezen locatie Smakterheide-Noord waar ± 22 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en ± 20 ha natuur staat gepand, is zowel landschappelijk als financieel uitgewerkt. Besluitvorming door de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf is aangehouden. Venray gaat voorlopig zelfstandig verder met de planologische procedure.
	Klaver 7		De besluitvorming over de ontwikkeling van Klaver 7 is aangehouden. Het Ontwikkelbedrijf werkt aan een breder afwegingskader om dit toe te kunnen toevoegen als element in de besluitvorming.
Infrastructuur	Kruising Eindhoven-seweg - Venloseweg		Er is door het Ontwikkelbedrijf in afstemming met stakeholders een onderzoek gestart naar de huidige en toekomstige verkeersstromen en eventueel benodigde aanpassingen. In september 2025 vinden er verkeerstellingen en een analyse plaats. De vergunningverlening daarvoor loopt.
Landschapsplan	Projecten Groote Molenbeek		Diverse projecten in uitvoering in samenwerking met Stg. Landschap Horst aan de Maas en Groengroep Sevenum. Bewoners betrekken met regeling Dorpsmantel en actieve grondverwerving voor resterende opgave.
Projecten	Ecoduct A73		De gesprekken met Rijkswaterstaat zijn opgepakt. Op basis van deze gesprekken wordt een nieuwe planning gemaakt.

		= 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 heroverwegen 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 en aanpassen in de actualisatie van de Grex.
Overige			
Exploitatie Parc Zaarderheiken komt niet/later op gang	H	H	Aandacht voor nakomen afspraken erfpacht, zekerheden.
L = Laag; G = Gemiddeld; H = hoog			

6. Financiën B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Winst-en-verliesrekening 2025				
bedragen x € 1.000				
Omschrijving	Begroting	Realisatie	Forecast	Delta
Netto-omzet	20.372	-	1.632	-18.740
Kostprijs verkopen	-16.740	-	-1.378	15.362
Bruto marge	3.632	-	254	-3.378
Overige opbrengsten	1.460	965	1.666	206
Totaal opbrengsten	5.092	965	1.920	-3.172
Organisatiekosten	-2.015	-1.200	-2.305	-291
Exploitatiekosten	-408	-224	-413	-5
Activering kosten	985	521	1.001	16
Totale kosten	-1.438	-903	-1.717	-280
EBITDA	3.654	62	203	-3.452
Afschrijvingen	-114	-54	-114	-
Waardemutaties	430	55	430	-
EBIT	3.970	63	519	-3.452
Rentekosten	-2.642	-1.207	-2.606	36
Rentebaten	1.431	794	1.999	568
Activering rente	155	718	1.550	1.395
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Resultaat voor belastingen	2.914	368	1.461	-1.453
Belastingen	PM	PM	PM	PM
Jaarresultaat	PM	PM	PM	PM

Het verwachte jaarresultaat voor belastingen voor een bedrag van € 1,5 miljoen valt ten opzichte van de begroting 2025 ongeveer € 1,4 miljoen lager uit. Deze afwijking ten opzichte van de begroting ontstaat met name door een lagere brutomarge van € 3,3 miljoen en hogere kosten van € 0,3 miljoen. Hier staat een hoger bedrag aan overige opbrengsten van € 0,2 miljoen en een hoger renteresultaat van € 2,0 miljoen tegenover.

Balans per 30 juni 2025
bedragen x € 1.000

Activa	30-6-2025	31-3-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Inventaris	53	59	64
Services Greenport Venlo	745	764	783
Operational leases	6.486	6.459	6.431
Natuurgronden	40	40	40
Gronden pacht	3.764	3.764	3.764
Deelnemingen	277	277	277
Financial leases	20.631	20.631	20.631
Stikstofrechten	702	702	702
Leningen u/g	45.247	44.848	44.453
Totaal vaste activa	77.945	77.544	77.145
Vlottende activa			
Voorraden	67.004	65.398	65.431
Vorderingen	526	185	661
Belastingen en soc. premies	145	-	-
Liquide middelen	8.404	9.081	5.865
Totaal vlottende activa	76.079	74.664	71.957
Totaal activa	154.024	152.208	149.102
Passiva	30-6-2025	31-3-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal	128	128	128
Herwaarderingsreserve	2.077	2.048	2.019
Agioreserve	20.168	20.168	20.168
Overige reserves	37.741	37.770	37.800
Wettelijke reserve deelnemingen	-	-	-
Onverdeeld jaarresultaat 2025	368	-113	-
Totaal eigen vermogen	60.482	60.001	60.115
Latentie vennootschapsbelasting	7.409	7.409	7.409
Langlopende schulden			
Schulden aan participanten	65.994	65.994	65.993
Langlopende verplichtingen	38	38	-
	66.032	66.032	65.993
Kortlopende schulden			
Flexlening	5.000	5.000	1.375
Belastingen en soc. premies	1.020	1.044	1.343
Schulden kort	14.081	12.722	12.867
Totaal kortlopende schulden	20.101	18.766	15.585
Totaal passiva	154.024	152.208	149.102

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

Opbrengsten

De levering van 10,1 ha in Klaver 4, die in de begroting is opgenomen voor € 20,4 miljoen, zal naar verwachting pas in 2026 plaats vinden. Er worden in 2025 nog twee leveringen in Klaver 14 van elk 0,4 ha en in totaal € 1,2 miljoen verwacht. Daarnaast verwachten we twee bouwkavels aan de Sevenumseweg van samen € 0,4 miljoen te leveren in 2025. In de forecast in de rapportage over het eerste kwartaal was een levering van 3,0 ha aan Californië opgenomen voor € 0,5 miljoen. Deze levering wordt uitgesteld tot 2026.

In 2025 zijn er koopovereenkomsten gesloten voor in totaal 3,5 ha. Deze percelen zijn nog niet geleverd. De verwachting is dat een kavel van 0,4 ha in het 4e kwartaal van 2025 wordt geleverd. In juli is een koopovereenkomst getekend voor een kavel van 0,4 ha in Klaver 14. In het tweede kwartaal factureerden we een bedrag van €113k in verband met ontgronding van de Zaanderplas.

Organisatie

De organisatiekosten vallen met name hoger uit omdat er een voorziening voor dubieuze debiteuren is opgenomen voor €216k.

Rentebaten

De rentebaten betreffen met name de renteopbrengsten van de lening aan Geodis. Deze worden niet betaald, maar bijgeschreven op de lening. In de begroting werd ervanuit gegaan dat de aflossing in september 2025 zou worden ontvangen. De geactiveerde rente is hoger omdat, net als in de jaarrekening 2024, de rentelasten worden geactiveerd op basis van de verhouding tussen de balanspost van de voorraad inclusief onderhanden werken ten opzichte van het totaal van de activa. Dit was in de begroting 2025 niet voorzien. De ontvangst wordt op dit moment niet eerder dan in 2026 voorzien, waardoor de rentebaten uit hoofde van de verstrekte lening over 2025 naar verwachting hoger zullen uitvallen.

Capex

Mede in het kader van de liquiditeitspositie, maar ook omdat diverse ontwikkelingen vertragen in verband met lopende procedures, is de forecast van de capex naar beneden bijgesteld. Zo is o.a. de aanbesteding van het ecduct over de A73 doorgeschoven naar 2026 of later.

Balans

De current ratio is in het eerste half jaar verbeterd van 0,42 naar 0,45. Het werkkapitaal is in het eerste half jaar afgenomen van min € 9,1 miljoen naar min € 11,0 miljoen.

Deelnemingen

Californië beraadt zich nog over een mogelijke schadeclaim richting bestuurder en/of commissarissen. Het hoger beroep in de zaak met de tuinders is uitgesteld. In het eerste kwartaal van 2025 is uitspraak gedaan inzake de schadeclaim van Etriplus op de gemeente Venlo. De schadeclaim is niet toegewezen. Etriplus heeft in april jongstleden besloten tot het instellen van cassatieberoep.

Risico's

In de risico-ontwikkeling zien wij de grondprijzen van landbouwgrond toenemen en dat zal invloed hebben op de verwervingskosten voor de ontwikkeling van het Landschapsplan.

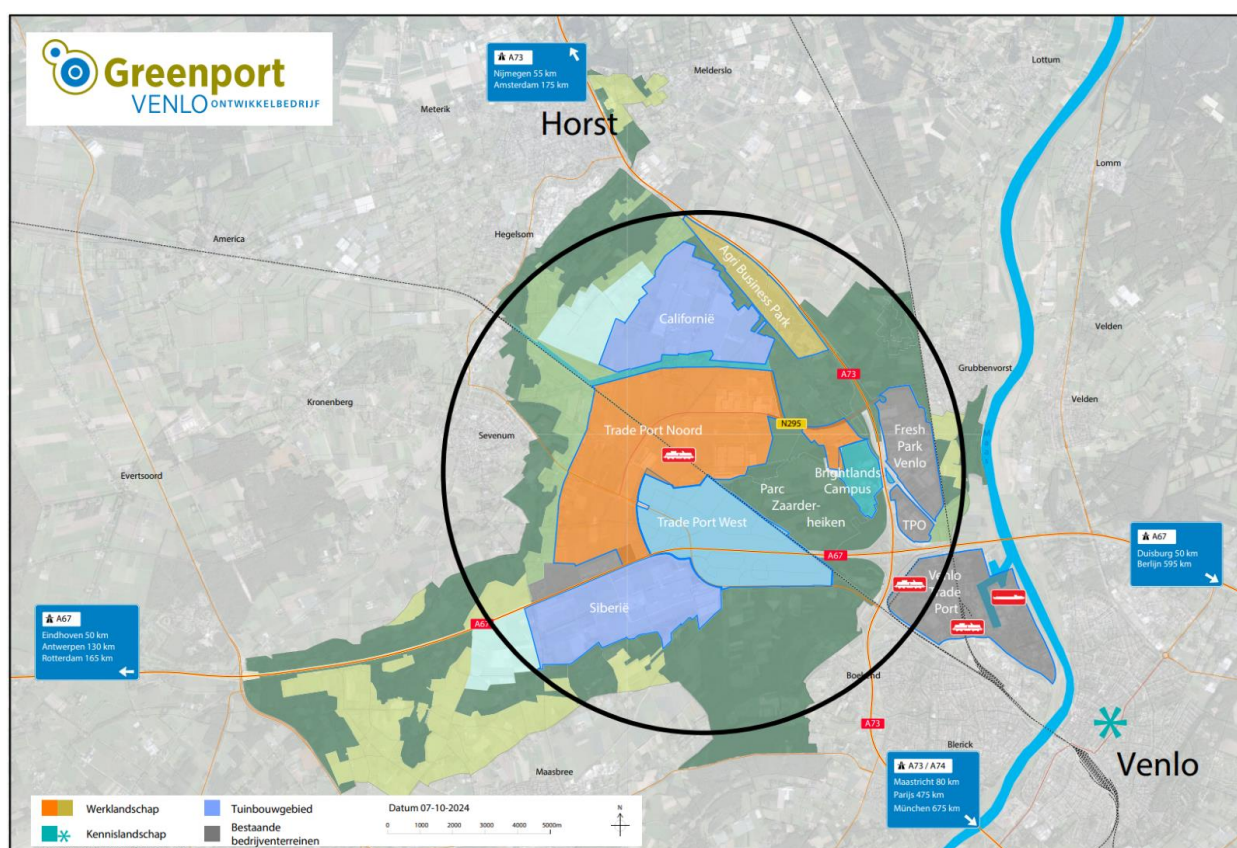
Liquiditeit

Per 1 januari is € 5 miljoen van de flexlening opgenomen. Door vertraging in de gronduitgiftes verwachten we dat we per 1 oktober 2025 een aanvullend deel van de flexlening moeten opnemen. Mogelijk ontvangen we in het 4^e kwartaal 2025 € 20,6 miljoen vanwege de afkoop van een erfpacht. De betreffende partij verkent op dit moment de mogelijkheden om deze afkoop te financieren.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

3 – 2025



Aandeelhouders:

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

Uitgiftekaart

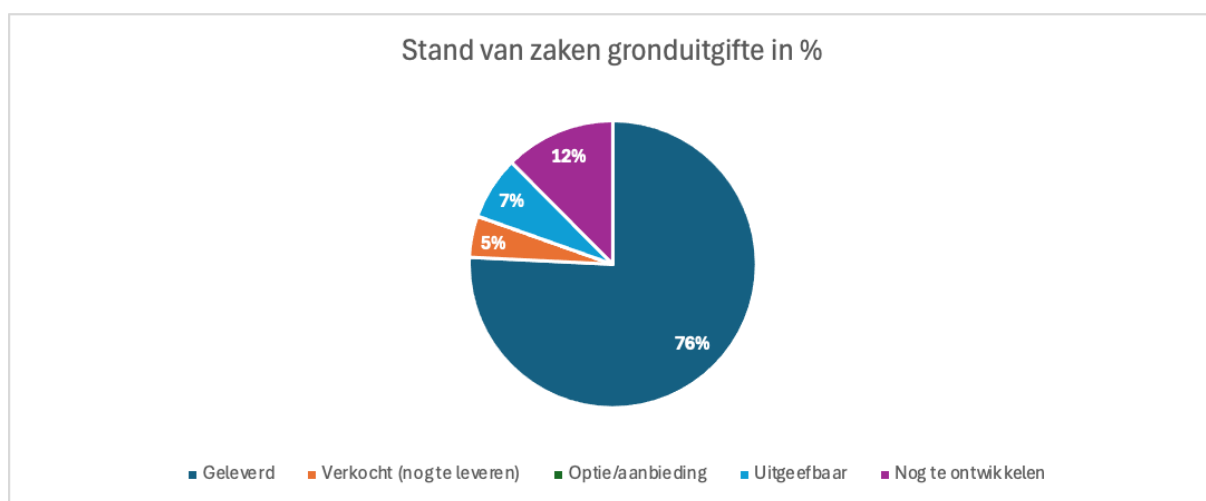


Dashboard (per 30 juni/september 2025)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte (in hectares)

Werklandschap	Q3 2025	Q2 2025
Geleverd	341	341
Verkocht (nog te leveren)	21	21
Optie / aanbidding	0	0
Subtotaal	362	362
Direct uitgeefbaar	32	32
Subtotaal	394	394
Nog niet uitgeefbaar	56	56
	450	450

In het derde kwartaal van 2025 is een koopovereenkomst getekend voor een kavel in Klaver 14 (0,4 ha). Er zijn twee percelen geleverd voor woonkavels. Van een van deze percelen is de koopsom op 1 oktober 2025 is ontvangen, zodat deze opbrengsten in het vierde kwartaal zullen worden verwerkt.

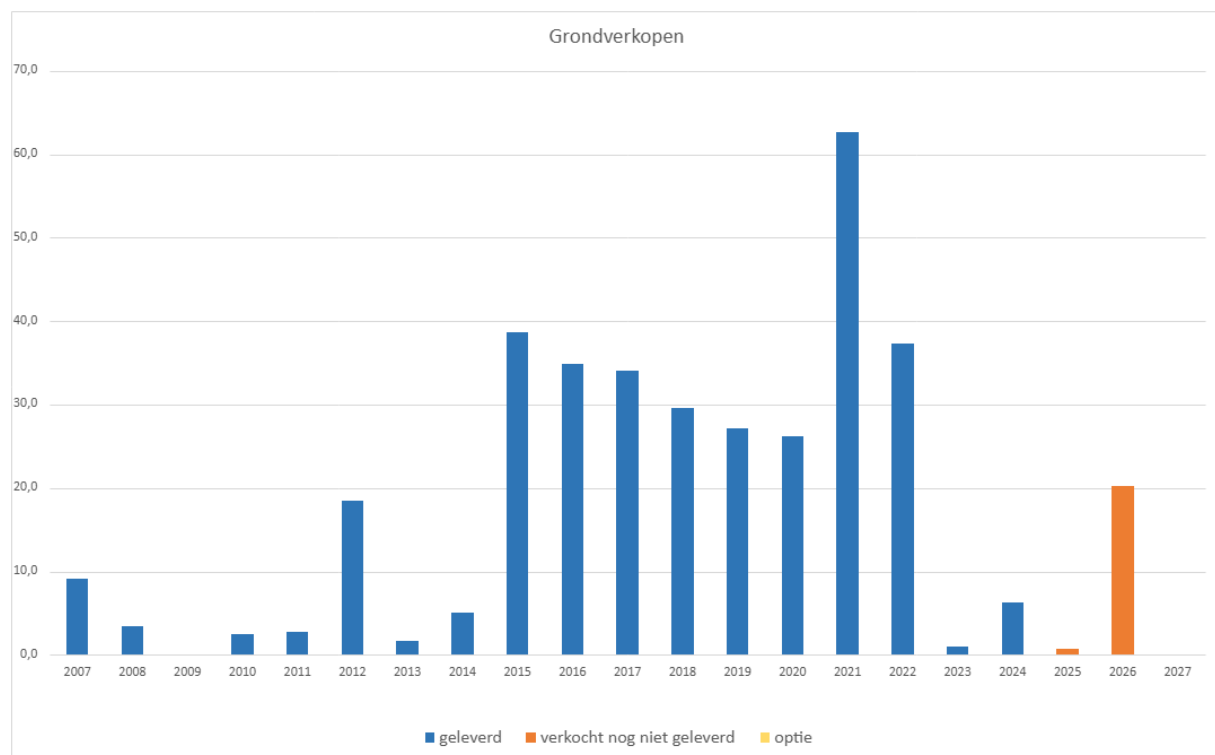


1.b. Gronduitgifte in 2025 (in hectares)

In 2025 zijn er koopovereenkomsten gesloten voor in totaal 3,5 ha. We verwachten deze in Q4 2025, of in Q1 2026 te leveren. In september is er een intentie overeenkomst getekend met Vitacress voor 15.000 m² op de boskamer. Het onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden en een eerste aanbidding voor de verpachting van de grond heeft plaatsgevonden.

Op 2 juli is een koopovereenkomst getekend voor een kavel in Klaver 14 (0,4 ha). Ook zijn in augustus twee percelen geleverd voor de woonkavels aan de Sevenumseweg met een gezamenlijke waarde van € 0,5 miljoen.

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)



Naast bovengenoemde leveringen van 3,5 ha zijn in 2026 ook de leveringen voorzien aan vidaXL (10,1 ha) en Driessen Grondwerken (7,2 ha) mits de daarvoor noodzakelijke vergunningen en toestemmingen van het bevoegd gezag tijdig worden verkregen. Hierover is aan het einde van het 3^e kwartaal van 2025 nog geen duidelijkheid.

Daarnaast zijn er nog vijf woon-werkkavels in de verkoop die niet in het uitgifteprogramma bedrijventerreinen staan. Het betreft twee kavels aan de Berkterhei en drie kavels aan de Sevenumseweg. Voor twee kavels aan de Sevenumseweg zijn koopovereenkomsten gesloten en deze zijn geleverd in augustus en september 2025. Voor een kavel aan de Berkterhei is eveneens een koopovereenkomst gesloten, deze wordt naar verwachting geleverd in december 2025.

2. Stand van zaken natuur en landschap

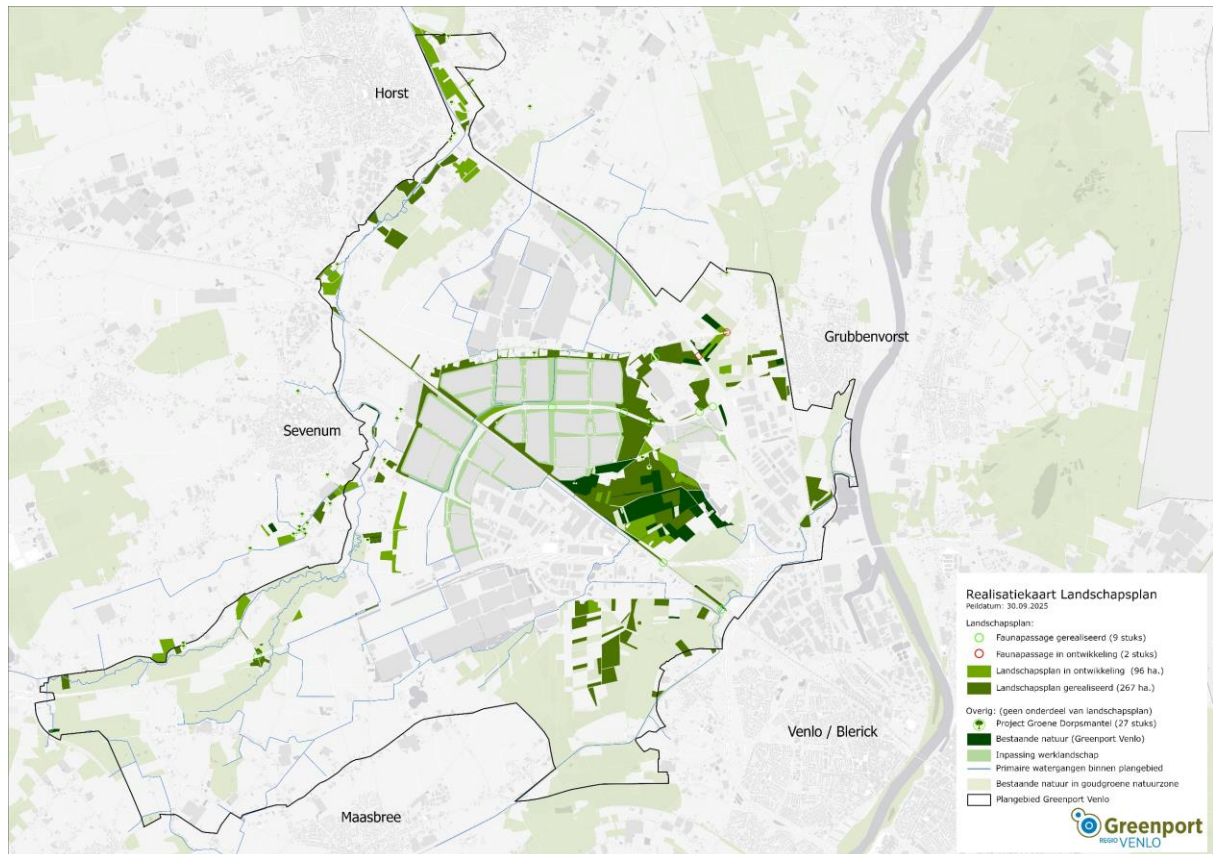
Landschapsplan	Q3 2025 (ha)	Q2 2025 (ha)
Gerealiseerd	267	267
In ontwikkeling	96	96
Subtotaal	363	363
Nog te ontwikkelen	37	37
Totaal	400	400

Dit kwartaal is ongeveer 0,6 ha is toegevoegd aan de categorie 'In ontwikkeling'. Door de afronding van de getallen is dit niet in de tabel af te lezen.

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

2.1 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 landschapsontwikkeling. Het Landschapsplan beschrijft op structuurniveau de visie op natuur- en landschapsontwikkeling in het gebied. Daarbij zijn de ruimtelijke kansen en mogelijkheden om die te realiseren geïnventariseerd.

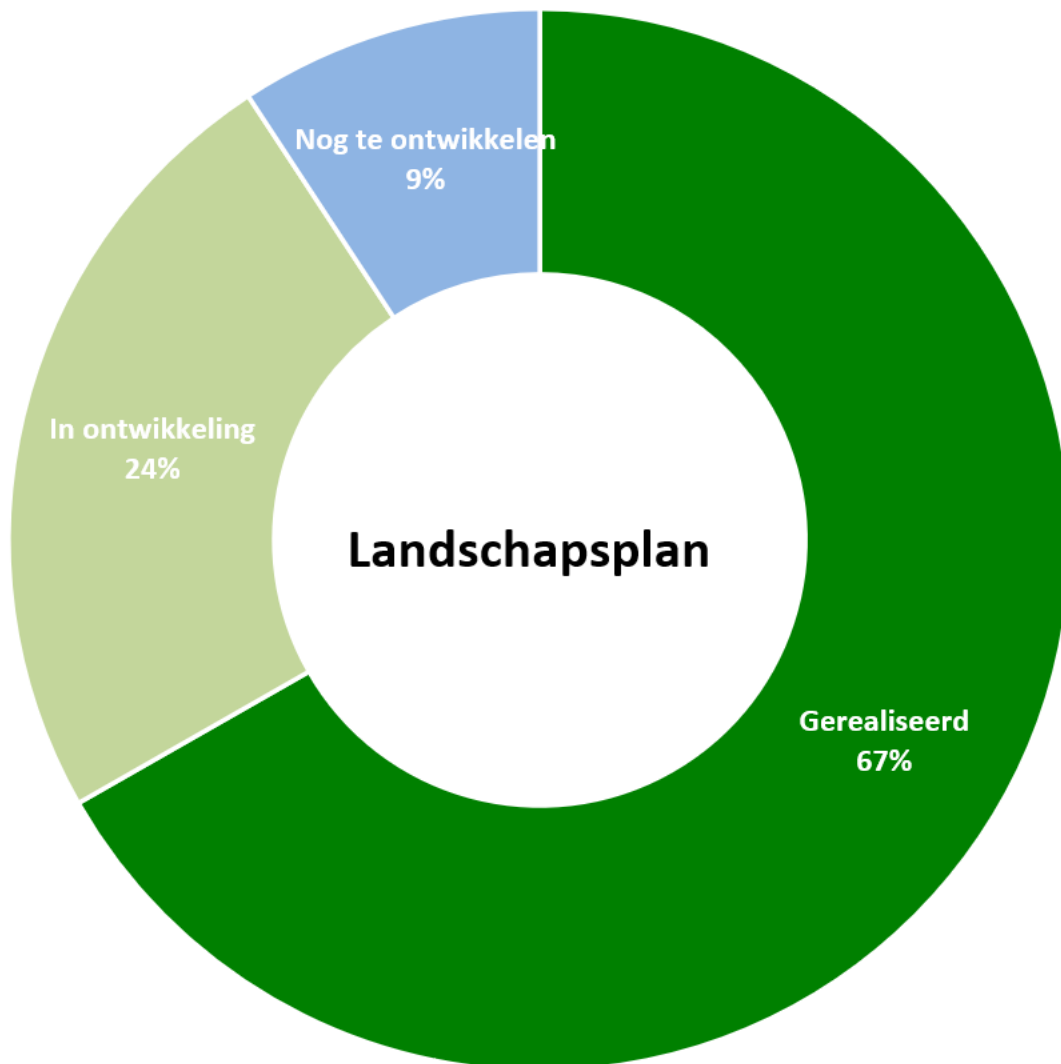


Op dit moment is 267 hectare natuur en landschap gerealiseerd, 96 hectare in ontwikkeling en ligt er dus nog een opgave voor 37 hectare. Op de bovenstaande kaart is af te lezen op welke plekken nieuwe natuur en landschap in het kader van het landschapsplan zijn aangelegd. De categorie 'landschapsplan 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



2.1.1 Groote Molenbeek Noord

In Q2 en Q3 zijn onderzoeken uitgevoerd en is het proces om te komen tot een voorlopig ontwerp gestart. Twee cruciale percelen zijn verworven en op 3 september is tijdens een goed bezochte inloopbijeenkomst het voorlopig ontwerp aan de omwonenden en overige geïnteresseerden gepresenteerd. Op basis van deze input wordt in Q4 het definitieve ontwerp opgesteld en start het proces voor het verkrijgen van vergunningen. Met gemeente Horst aan de Maas en Waterschap Limburg wordt er gewerkt aan een vernieuwing van de Samenwerkingsovereenkomst welke naar verwachting in december ondertekend gaat worden.

Op basis van de eerste informatiebijeenkomst zijn door de gebruikers/bewoners nog een aantal kansen aangedragen. Deze zijn verkend en er worden gesprekken gevoerd om tot overeenstemming te komen met betreffende grondeigenaren.

2.1.2 Parc Zaarderheiken

De provincie Limburg heeft in december 2024 de ontgrondingsvergunning verleend voor het graven van de Zaanderplas. Deze vergunning is onherroepelijk. Het is momenteel nog niet bekend wanneer met deze werkzaamheden wordt begonnen.

De Dassenwerkgroep en anderen maken zich zorgen over de dassen in het gebied Parc Zaarderheiken en stellen dat Stichting Heyerhoven de voorschriften van de ontheffing niet goed naleeft. Zij hebben daarom het college van gedeputeerde staten van Limburg gevraagd om daartegen handhavend op te treden. Het college heeft dat verzoek afgewezen, omdat het in verschillende controles niet heeft vastgesteld dat Stichting Heyerhoven de voorschriften van de ontheffing overtreedt. De dassenwerkgroep en anderen waren het hiermee niet eens en zijn in beroep gegaan bij de rechtbank en vervolgens in hoger beroep bij de Raad van State. Op 10 oktober 2025 heeft de Raad van State het beroep van de Dassenwerkgroep afgewezen. Volgens de Raad zijn de voorschriften niet overtreden, waardoor handhavend optreden niet nodig is. Het besluit van de provincie Limburg blijft daarmee in stand.

De continuïteit van Stichting Heyerhoven en de voortgang van de aanleg en het onderhoud van Parc Zaarderheiken hebben nauwgezette aandacht van het Ontwikkelbedrijf. De aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf zijn hierover vertrouwelijk geïnformeerd.

2.1.3 Eerselsberg

De laatste maatregelen die betrekking hebben op het ecologisch opwaarderen van viaduct Eerselsberg met een faunapassage zijn in het derde kwartaal van 2025 uitgevoerd en hiermee is de faunapassage afgerond.

2.1.4 Uitvoering 2025/2026

Gedurende deze periode zijn een aantal projecten uitgewerkt om tot uitvoering te komen. Zo zal er in het komende plantseizoen gewerkt worden aan Luttelsbroek nabij de Kattenstaartse beek en wordt een eerste aanzet gedaan tot de ecologische verbinding tussen de Reulsberg en 't Ham.

2.1.5 Recreatie

Alle 18 holes van de golfbaan in Parc Zaarderheiken zijn klaar en de golfbaan is nu ook beperkt in gebruik genomen. Voor het clubgebouw is een tijdelijke voorziening aanwezig. Na het succes van de fietsroutes Rondje Greenport Noord en Zuid, is gestart met het onderzoeken van mogelijkheden om de gerealiseerde nieuwe natuurgebieden aan het bestaande Knopenlopen wandelnetwerk te verbinden. Ook zijn we met partijen in overleg over het realiseren van een MTB-route.

2.1.6 Groene Dorpsmantel

In samenwerking met Stichting Landschap Horst aan de Maas werken we aan het onder de aandacht brengen van het project 'Groene Dorpsmantel' rondom het projectgebied Groote Molenbeek Noord. Tijdens de informatieavond Groote Molenbeek Noord heeft Landschap Horst aan de Maas informatie gegeven over deelname aan project Groene Dorpsmantel. Er was belangstelling. Projecten worden nu verder verkend.

3. Stand van zaken duurzame energie

Windenergie

Het project Windpark Greenport Venlo is afgerond en operationeel.

Zonne-energie

Op 30 juni 2025 was ca 109 ha dakoppervlakte belegd met zonnepanelen. Ongeveer 61 ha gerealiseerd dakoppervlak is nog beschikbaar voor het leggen van zonnepanelen. In Q3 2025 zijn zover ons bekend geen nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd als gevolg van de netcongestie. Bedrijven plaatsen daarom voorlopig enkel zonnepanelen voor eigen elektriciteitsvoorziening. Wanneer ze de opgewekte elektriciteit ook zelf volledig kunnen gebruiken.

4. Voortgang activiteitenschema

Activiteit		Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties		Voorlopig zijn alleen kavels beschikbaar in Klavers 11 en 14. De verkoop in Klaver 14 verloopt zeer voorspoedig. Er zijn nog 3 kavels beschikbaar. Marktomstandigheden zijn complex m.n. Natura 2000/stikstof-problematiek, langdurige vergunningverlening, langlopende bezwaar- en beroeps-procedures en de netcongestie. De bestemming voor klaver 11 is beperkt tot agribusiness waardoor bedrijven geen plek geboden kan worden. Het Ontwikkelbedrijf moet vaak 'nee' verkopen aangezien het geen reguliere kavels >2 ha beschikbaar heeft en kavels <2 ha in snel tempo uitverkocht raken. De Boskamer is t.b.v. campus gerelateerde bedrijven in de markt gezet.
Locatie-ontwikkeling	Smakterheide-Noord		De aangewezen locatie Smakterheide-Noord waar ± 22 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en ± 20 ha natuur staat gepand, is zowel landschappelijk als financieel uitgewerkt. Besluitvorming door de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf is aangehouden. Venray gaat voorlopig zelfstandig verder met de planologische procedure.
	Klaver 7		De besluitvorming over de ontwikkeling van Klaver 7 is aangehouden. Het Ontwikkelbedrijf werkt aan een breder afwegingskader om dit toe te kunnen toevoegen als element in de besluitvorming. Daarnaast heeft het Ontwikkelbedrijf re-

			cent de provincie gevraagd of zij, vanwege het provinciale belang, een rol in de ontwikkeling kan nemen.
Infrastructuur	Kruising Eindhovenseweg - Venloseweg		Er is door het Ontwikkelbedrijf in afstemming met stakeholders een onderzoek gestart naar de huidige en toekomstige verkeersstromen en eventueel benodigde aanpassingen of andere mogelijke maatregelen (werkgeversaanpak). Dit onderzoek loopt nog.
Landschapsplan	Projecten Groote Molenbeek		Diverse projecten in uitvoering deels in samenwerking met Waterschap Limburg, gemeente Horst aan de Maas. In de uitvoering wordt samengewerkt met stichting Landschap Horst aan de Maas en de Groengroep Sevenum. Bewoners betrekken met regeling Dorpsmantel en actieve grondverwerving voor resterende opgave.
Projecten	Ecoduct A73		De gesprekken met Rijkswaterstaat zijn opgepakt en we verwachten in Q4 nadere afspraken te kunnen maken en het proces te kunnen uitwerken
			= goed / volgens planning
			= matig / vergt aandacht
			= slecht / loopt achter

5. Risicomanagement

	Aanleiding	Categorie	Mogelijke gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg	Beheersmaatregel	Ontw.
1	Ontwikkeling Haver 7 vraagt om een omgevingsplan in procedure te brengen. Er bestaat vers chil van inzicht over de programmering.	Politiek	Zolang onduidelijkheid blijft bestaat aan over de programmering zal niet met de ontwikkeling van Klaver 7 kunnen worden begonnen.	Gemeente geeft aan percelen willen ontwikkelen met een oppervlakte van max. 5 ha.	Vertraging in de ontwikkeling. De uitwerking te maken programmering kan financiële gevolgen hebben.	5 > 90%	5 > 1.000.000	Streven naar een spoedige besluitvorming door de aandeelhouders.	→
2	Toename van procedures tegen bouwinitiatieven.	Juridisch	Vertraging in grondleveringen.	Procedures leiden tot vertraging en leiden tot onzekerheden bij kopers.	Vertraging in realisatie omzet en eventuele uitdagingen ten aanzien van liquiditeit.	5 > 90%	5 > 1.000.000	Kopers begeleiden bij omgevingsmanagemnt.	→
3	En eis heeft aangekondigd voorlopig geen nieuwe bedrijven op haar net aan te sluiten (grootverbruik aansluitingen).	Technisch	Vertraging van grondverkoop en omdat bedrijven niet worden voorzien in een elektra aansluiting.	Geen elektra aansluiting	Geen nieuwe grondrufttes met als gevolg mogelijke renteverliezen of participeren in extra kosten voor stroomlevering. Uit gaande van drie jaar meer dan € 1 mio.	5 > 90%	5 > 1.000.000	Zoeken naar alternatieven samen met klanten.	→
4	Voor landschapspaan moeten nog gronden worden verworven	Financieel	Grondprijzen stijgen. Om de juiste gronden te verkrijgen speelt vaak uitkoop van bedrijven.	Schaarste op de grondmarkt in de regio.	Hogere verwervingskosten dan opgenomen in grex	5 > 90%	5 > 1.000.000	Landbouwkundig minder geschikte percelen inzetten voor natuur. De Grex is aangepast.	→
5	De wet- en regelgeving rondom stilstofdepositie blijft sterk in beweging.	Juridisch	De noodzakelijke Natura 2000-vergunningen worden niet verleend, waardoor projecten niet financierbaar zijn.	De RvS heeft in december 2024 oordeeld dat intern salderen of gaat teniet. Complexe bouwtop geldt voor worden om vergunningplicht te krijgen de bedrijven die zich voordoen. Hierdoor zijn meer mog moeten vestigen. project en vergunningplichtig geworden en is de juridische ruimte voor nieuwe activiteiten beperkt.	Waarde stilstofbank daakt	75%	5 > 1.000.000	Stimuleren beleidsvaststelling Provincie. Zorgen voor goede dossiervorming. Rest afwachten.	→
6	Gemeenten in werkgebied hebben een not a kostenverhaal in het kader van de nieuwe omgevingswet vastgesteld.	Financieel	Als saldering niet te onderbouwen is.	Nieuwe omgevingswet, i.c.m. gemeentelijk beleid	Onvoorziene extra last.	4 75%	5 > 1.000.000	Overleg met gemeente voeren en saldering toepassen.	→

	Aanleiding	Categorie	Mogelijke gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg	Beheersmaatregel	Ontv.
7	Aanpassing N556-N259 is mogelijk duurer dan waar tot nu toe vanuit is gegaan. Bijdrage derden is onzeker.	Financieel	Als uit onderzoek blijkt dat grootschalige aanpassing nodig is die duurer is dan geraamd.	De Greenportlane is niet doorgetrokken. De volledige kosten voor aanpassing waren nog niet in beeld bij het opstellen van de GREX.	Hogere uitgaven Ontwikkelbedrijf.	4 75%	5 > 1.000.000	Onderzoek uitvoeren naar passende oplossingen en afspraken maken over de financiering.	→
8	Kwetsbaarheid organisatie bij vertrek functionarissen.	Organisatorisch	Continuïteit organisatie kan in gevaar komen.	Omvang organisatie neemt af en (door)ontwikkeling stagneert.	Door het vertrek van functionarissen kan de continuïteit van de operationele organisatie in gevaar komen.	4 75%	5 > 1.000.000	Richting geven aan ontwikkeling Klaver 7 en Klaver 15, zodat er perspectief wordt geboden en dossierkennis bij meerdere medewerkers borgen	→
9	Levering aan Geodis is onder onttrekkende voorwaarden (Groninger akte)	Juridisch	Vergunningen worden niet tijdig verleend of onherroepelijk.	Er kunnen geen Natura 2000-vergunningen verleend worden en er kan bezwaar en beroep ingesteld worden.	Omzet vervalt en gronden komen terug bij Ontwikkelbedrijf.	3 50%	5 > 1.000.000	Deposituimte uit de depositiebank Greenport Venlo inzetten.	→
10	Gemeente Venlo heeft in kadernota Venlo subsidie gereserveerd ten bate van het land schapsplan.	Financieel	Beschikking wordt niet afgegeven.	Niet kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden.	Mogelijk het vervallen van de subsidie.	3 50%	5 > 1.000.000	Nadere afspraken maken met Venlo.	→
11	Exploitatie Parc Zaardreiken blijkt niet rendabel.	Juridisch	Erfpachter gaat failliet en er wordt geen nieuwe golfexploitant gevonden.	Erfpachter komt verplichtingen niet na richting Ontwikkelbedrijf.	Opbrengsten uit erfpachtcanon worden niet ontvangen maar betalingsverplichting aan SBB blijft bestaan.	5 >90%	3 400.000-700.000	Zekereheden uitwinnen en nieuwe exploitant zoeken.	→
12	De kosten van de kruising Venrayseweg - Heierkerkweg vallen hoger uit dan begroot.	Financieel	De kosten van de kruising Venrayseweg - Heierkerkweg vallen hoger uit dan begroot.	De kosten zijn mogelijk te laag in de GREX opgenomen.	Venrayseweg - Heierkerkweg vallen hoger uit dan begroot.	5 >90%	3 400.000-700.000	Goede kostenraming	→
13	PFAS-verontreiniging Klaver 11	Milieu	Als grond niet in gebied verwerkt kan worden zijn er extra kosten.	Onwenselijk om te bouwen op PFAS-grond.	Extra saneringskosten	3 50%	5 > 1.000.000	Overleg met gemeente over gebiedsspecifiek beleid.	→

6. Financiën B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Winst-en-verliesrekening 2025				
bedragen x € 1.000				
Omschrijving	Begroting	Realisatie	Forecast	Delta
Netto-omzet	20.372	198	581	-19.791
Kostprijs verkopen	-16.740	-167	-491	16.249
Bruto marge	3.632	31	90	-3.542
Overige opbrengsten	1.460	1.353	1.675	215
Totaal opbrengsten	5.092	1.384	1.765	-3.327
Organisatiekosten	-2.015	-1.645	-2.156	-141
Exploitatiekosten	-408	-292	-413	-5
Activering kosten	985	778	1.001	16
Totale kosten	-1.438	-1.159	-1.568	-130
EBITDA	3.654	225	197	-3.457
Afschrijvingen	-114	-82	-114	-
Waardemutaties	430	83	528	98
EBIT	3.970	226	611	-3.359
Rentekosten	-2.642	-1.811	-2.501	141
Rentebaten	1.431	1.196	1.602	171
Activering rente	155	819	1.182	1.027
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Resultaat voor belastingen	2.914	430	894	-2.020
Belastingen	PM	PM	PM	PM
Jaarresultaat	PM	PM	PM	PM

Het verwachte jaarresultaat voor belastingen van plus € 0,9 miljoen valt ten opzichte van de begroting 2025 € 2,0 miljoen lager uit. Deze afwijking ten opzichte van de begroting ontstaat met name door een lagere brutomarge van € 3,5 miljoen omdat de omzet € 19,8 miljoen lager uitvalt en hogere kosten van € 0,1 miljoen. Hier staat een hoger bedrag aan overige opbrengsten van € 0,2 miljoen en een hoger renteresultaat van € 1,3 miljoen tegenover.

Balans per 30 september 2025
bedragen x € 1.000

Activa	30-9-2025	30-6-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Inventaris	51	53	64
Services Greenport Venlo	767	745	783
Operational leases	6.513	6.486	6.431
Natuurgronden	40	40	40
Gronden pacht	3.764	3.764	3.764
Deelnemingen	277	277	277
Financial leases	20.631	20.631	20.631
Stikstofrechten	702	702	702
Leningen u/g	45.649	45.247	44.453
Totaal vaste activa	78.394	77.945	77.145
Vlottende activa			
Voorraden	67.937	67.004	65.431
Vorderingen	222	526	661
Belastingen en soc. premies	14	145	-
Liquide middelen	3.691	8.404	5.865
Totaal vlottende activa	71.864	76.079	71.957
Totaal activa	150.258	154.024	149.102
Passiva	30-9-2025	30-6-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal	128	128	128
Herwaarderingsreserve	2.106	2.077	2.019
Agioreserve	20.168	20.168	20.168
Overige reserves	37.712	37.741	37.800
Wettelijke reserve deelnemingen	-	-	-
Onverdeeld jaarresultaat 2025	430	368	-
Totaal eigen vermogen	60.544	60.482	60.115
Latentie vennootschapsbelasting	7.409	7.409	7.409
Langlopende schulden			
Schulden aan participanten	63.000	65.994	65.993
Langlopende verplichtingen	38	38	-
	63.038	66.032	65.993
Kortlopende schulden			
Flexlening	5.000	5.000	1.375
Belastingen en soc. premies	1.020	1.020	1.343
Schulden kort	13.247	14.081	12.867
Totaal kortlopende schulden	19.267	20.101	15.585
Totaal passiva	150.258	154.024	149.102

Per 1 januari 2025 is € 5,0 miljoen van de flexlening opgevraagd bij de aandeelhouders. Dit bedrag is opgenomen onder de post Flexlening bij de kortlopende schulden. Hiervan is per 31 december 2024 al € 1,4 miljoen ontvangen.

Per 1 oktober 2025 is aanvullend € 11,0 miljoen van de flexlening opgevraagd.

Eind 2025 moet de eerste termijn van de langlopende lening worden afgelost. Het bedrag van € 7,0 miljoen is opgenomen onder Schulden kort.

Toelichting

Opbrengsten

De levering van 10,1 ha in Klaver 4, die in de begroting is opgenomen voor € 20,4 miljoen, zal naar verwachting pas in 2026 plaats vinden. De twee leveringen in Klaver 14 van elk 0,4 ha en in totaal € 1,2 miljoen worden ook pas in 2026 verwacht. Er worden twee bouwkavels aan de Sevenumseweg van samen € 0,4 miljoen en een bouwkavel aan de Berkterhei van €0,2 miljoen geleverd in 2025. In de forecast in de rapportage over het eerste kwartaal was een levering van 3,0 ha aan Californië opgenomen voor € 0,5 miljoen. In de forecast in de rapportage over het tweede kwartaal zijn een levering van 4.000 m2 en een levering van 3.627 m2 in Klaver 14 opgenomen. Deze leveringen worden naar verwachting uitgesteld tot 2026. In het tweede kwartaal factureerden we een bedrag van €113k in verband met ontgronding van de Zaanderplas.

Organisatie

De organisatiekosten vallen met name hoger uit omdat er een voorziening voor dubieuze debiteuren is opgenomen voor €216k. De advieskosten zullen lager uitvallen dan begroot.

Rentebaten

De rentebaten betreffen met name de renteopbrengsten van de lening aan Geodis. Deze worden niet betaald, maar bijgeschreven op de lening. In de begroting werd ervan uitgegaan dat de aflossing in september 2025 zou worden ontvangen. De geactiveerde rente is hoger omdat, net als in de jaarrekening 2024, de rentelasten worden geactiveerd op basis van de verhouding tussen de balanspost van de voorraad inclusief onderhanden werken ten opzichte van het totaal van de activa. Dit was in de begroting 2025 niet voorzien. De ontvangst wordt op dit moment niet eerder dan in 2027 voorzien, waardoor de rentebaten uit hoofde van de verstrekte lening over 2025 naar verwachting hoger zullen uitvallen. De ontvangst van de koopsom inclusief de rente van Geodis hangt samen met het verkrijgen van de benodigde natuurvergunning op het aspect stikstof. Recent heeft de Provincie aangekondigd dat 'stikstofvergunningen' niet voor 2027 zijn te verwachten.

Capex

Mede in het kader van de liquiditeitspositie, maar ook omdat diverse ontwikkelingen vertragen in verband met lopende procedures, is de forecast van de Capex (uitgaven die worden gedaan in het kader van de Grex) naar beneden bijgesteld. Mede daarom wordt kritisch bekeken welke kosten en investeringen doorgeschoven kunnen worden naar een later moment.

Balans

De current ratio is in de eerste drie kwartalen afgenomen van 0,42 naar 0,20. Het werkkapitaal is in de eerste drie kwartalen afgenomen van min € 9,1 miljoen naar min € 15,3 miljoen.

Deelnemingen

In het derde kwartaal zijn er geen ontwikkelingen geweest, maar op 13 oktober 2025 heeft Grondexploitatie maatschappij Californië bekend gemaakt dat er regelingen zijn getroffen met de voormalig bestuurder en de glastuinbouwbedrijven. Californië richt zich nu verder op de ontwikkeling van Californië 2.

In het eerste kwartaal van 2025 is uitspraak gedaan inzake de schadeclaim van Etriplus op de gemeente Venlo. De schadeclaim is afgewezen. Etriplus heeft in april jongstleden besloten tot het instellen van cassatieberoep. Dit cassatieberoep loopt.

Risico's

In de risico-ontwikkeling zien wij de grondprijzen van landbouwgrond toenemen en dat zal invloed hebben op de verwervingskosten voor de ontwikkeling van het Landschapsplan.

Liquiditeit

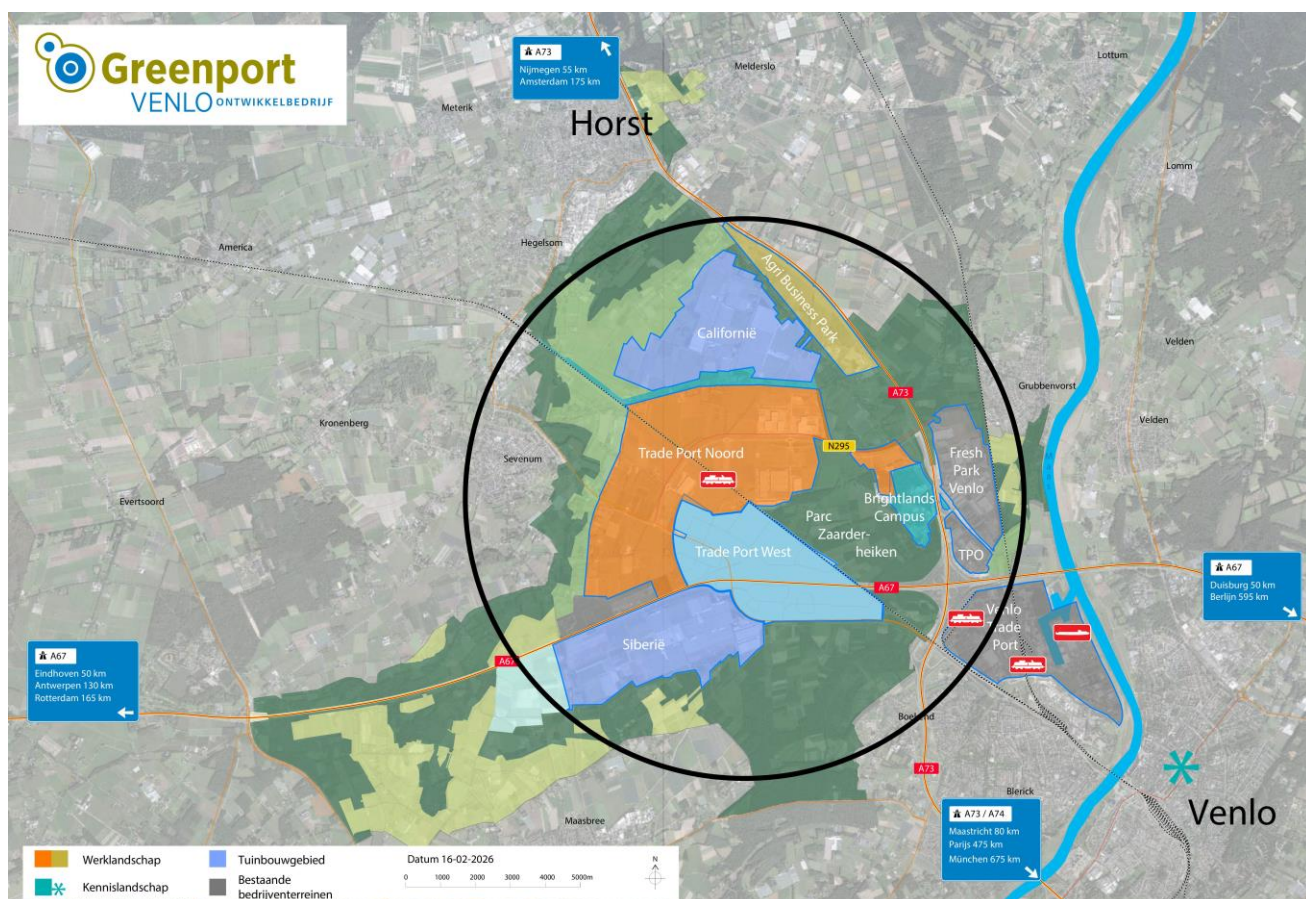
Per 1 januari 2025 is € 5,0 miljoen van de flexlening opgenomen. Door vertraging in de gronduitgiftes hebben wij op 15 september 2025 een aanvullende capital call gedaan ter hoogte van € 11,0 miljoen.

In het vierde kwartaal 2025 is een bedrag ontvangen van € 21,4 miljoen vanwege de afkoop van een erfpachtcanon van de aanpalende gronden van de railterminal. Daarnaast wordt met de provincie de overname van het bloot eigendom van deze erfpachtgronden voorbereid.

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

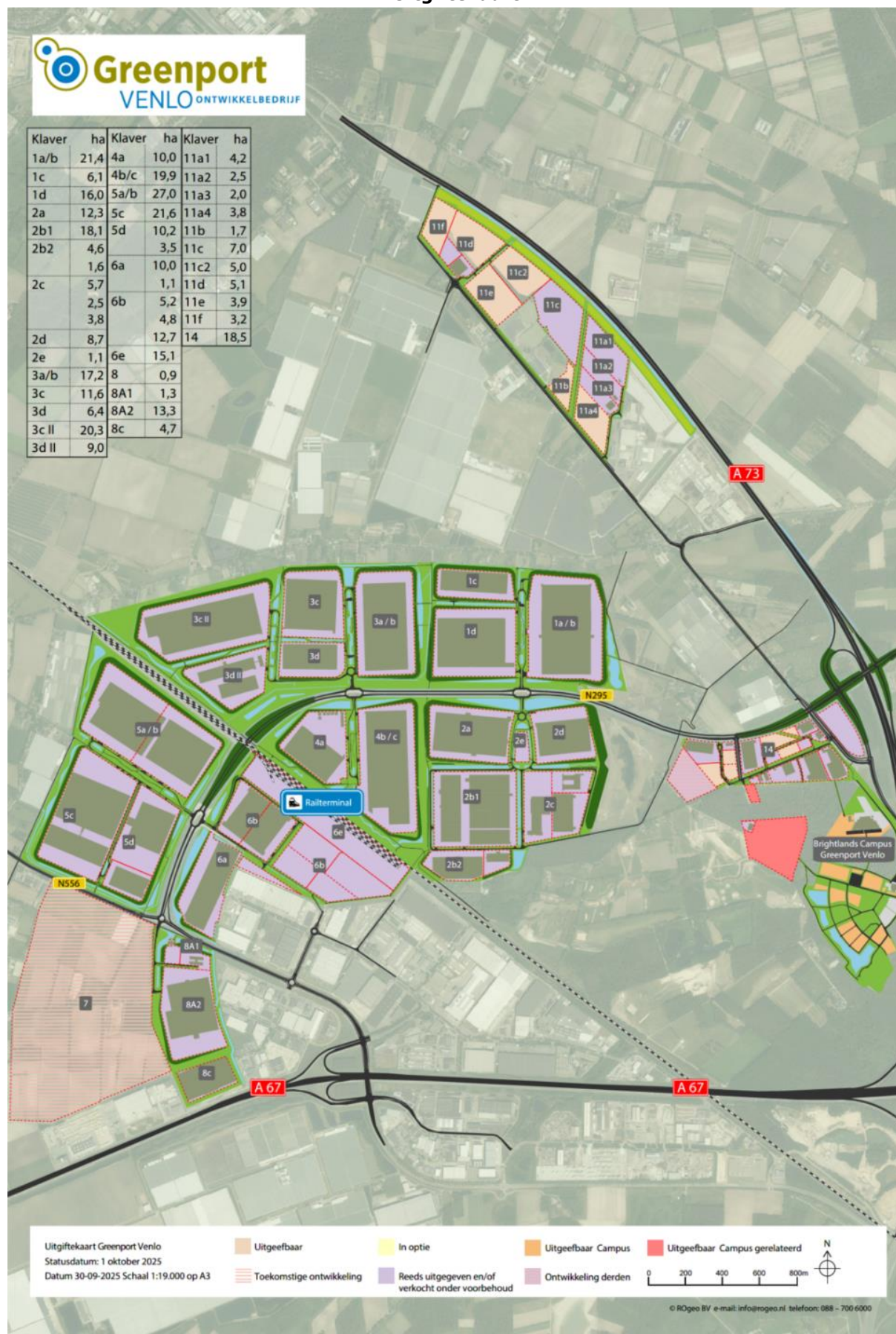
4 – 2025



Aandeelhouders:

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

Uitgiftekaart

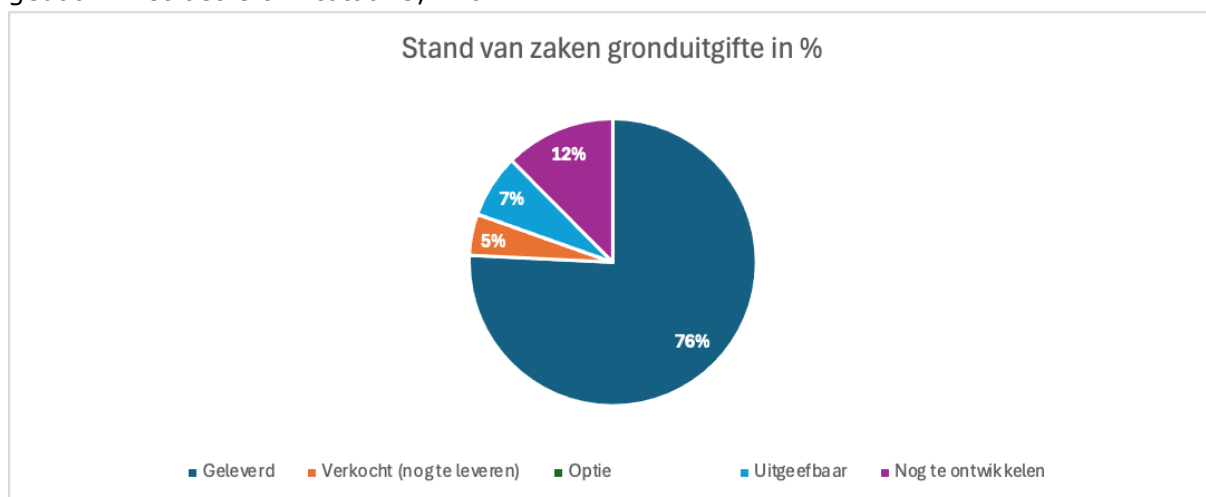


Dashboard (per 31 december 2025)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte (in hectares)

Werklandschap	Q3 2025	Q4 2025
Geleverd	341	341
Verkocht (nog te leveren)	21	21
Optie	0	0
Subtotaal	362	362
Direct uitgeefbaar	32	32
Subtotaal	394	394
Nog niet uitgeefbaar	56	56
	450	450

In het vierde kwartaal van 2025 zijn de aanbiedingen voor de laatste kavels in Klaver 14 gedaan. Het betreft in totaal 3,2 ha.



1.b. Gronduitgifte in 2025 (in hectares)

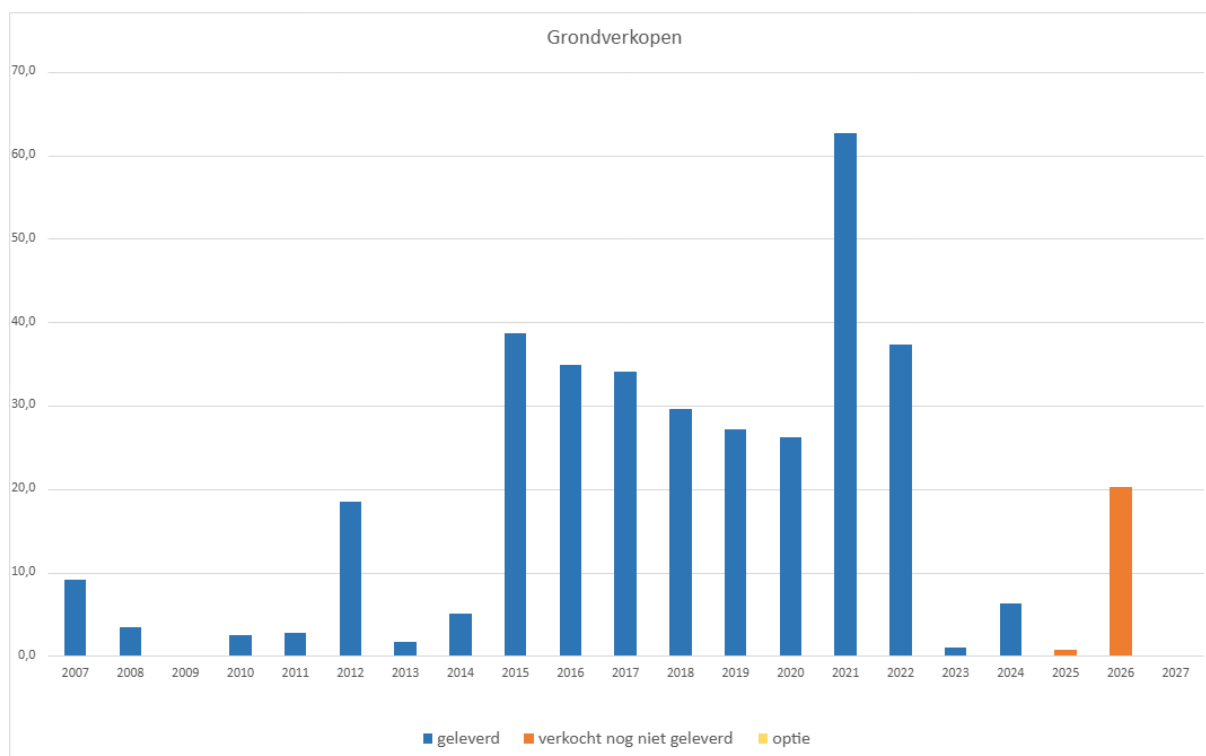
In 2025 zijn er koopovereenkomsten gesloten voor in totaal 4,1 ha. We verwachten deze in het eerste en tweede kwartaal van 2026 worden geleverd. Wanneer de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn worden deze kavels geleverd en betaald. De opbrengst is ca € 9,5 miljoen. In september is er een intentieovereenkomst getekend met Vitacress voor 15.000 m² op de Boskamer. Het haalbaarheidsonderzoek door Heemsbouw en Vitacress is inmiddels uitgevoerd en een eerste aanbieding voor uitgifte in erfpacht van bouwgrond heeft plaatsgevonden. Medio februari 2026 wordt een besluit van Vitacress verwacht.

In december 2025 is een koopovereenkomst opgesteld voor de koop van een kavel van 0,35 ha. We verwachten dat deze in januari 2026 wordt ondertekend.

In december verkochten we een woonkavel aan de Berkterhei ter waarde van

€ 229.000,--.

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)



Naast bovengenoemde verkopen, samen 4,1 ha, verwachten we in 2026 ook een kavel van 10,1 ha aan vidaXL te leveren en een kavel van 7,2 ha aan Driessen Grondwerken. Voorwaarde is dat de daarvoor noodzakelijke vergunningen en toestemmingen van het bevoegd gezag tijdig worden verkregen. Hierover is aan het einde van het 4^e kwartaal van 2025 nog geen duidelijkheid.

Daarnaast zijn er nog twee woon-werkkavels te koop die niet in het uitgifteprogramma bedrijventerreinen staan. Het betreft een kavel aan de Berkterhei en een kavel aan de Sevenumseweg.

2. Stand van zaken natuur en landschap

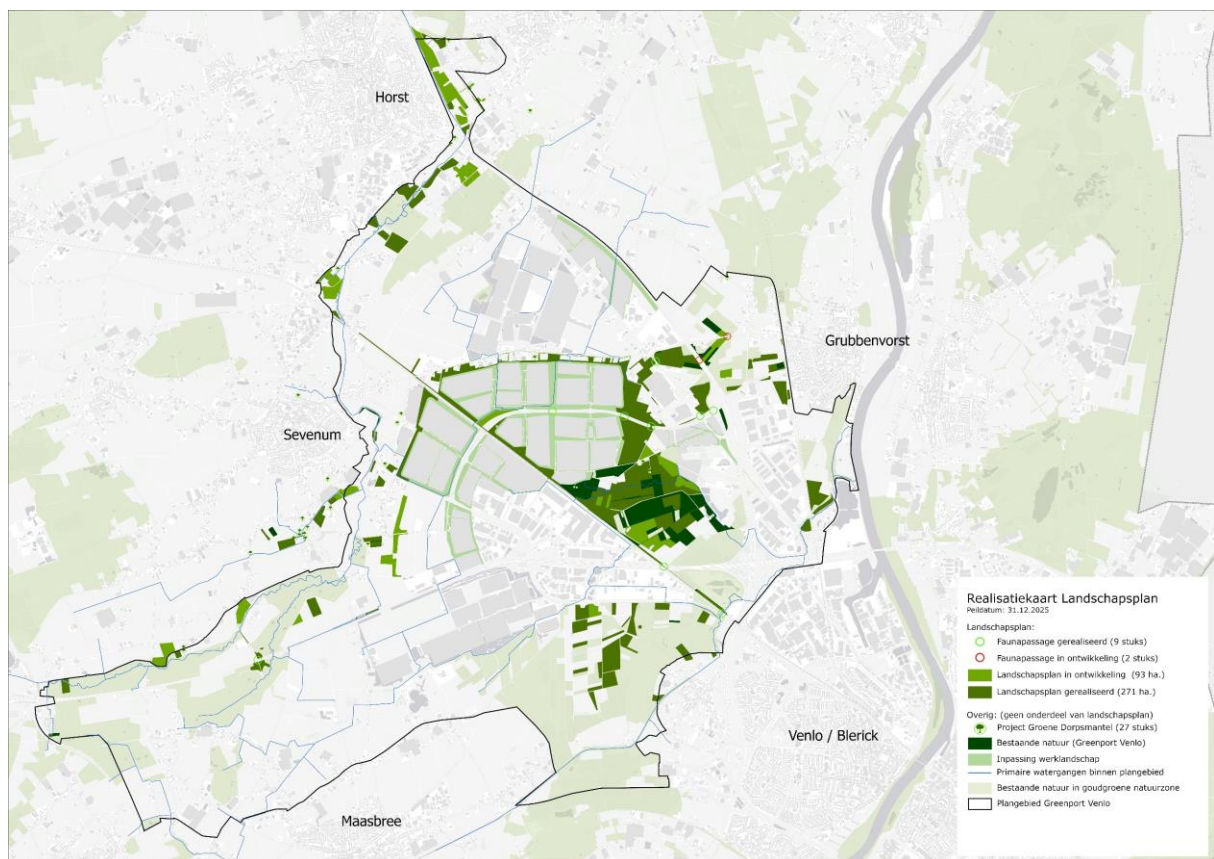
Landschapsplan	Q4 2025 (ha)	Q3 2025 (ha)
Gerealiseerd	271	267
In ontwikkeling	92	96
Subtotaal	363	363
Nog te ontwikkelen	37	37
Totaal	400	400

Dit kwartaal is ongeveer 4 ha gerealiseerd en ca. 0,5 ha toegevoegd aan de categorie 'In ontwikkeling'. Door de afronding van de getallen is dit niet in de tabel af te lezen.

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

2.1 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 landschapsontwikkeling. Het Landschapsplan beschrijft op structuurniveau de visie op natuur- en landschapsontwikkeling in het gebied. Daarbij zijn de ruimtelijke kansen en mogelijkheden om die te realiseren geïnventariseerd.



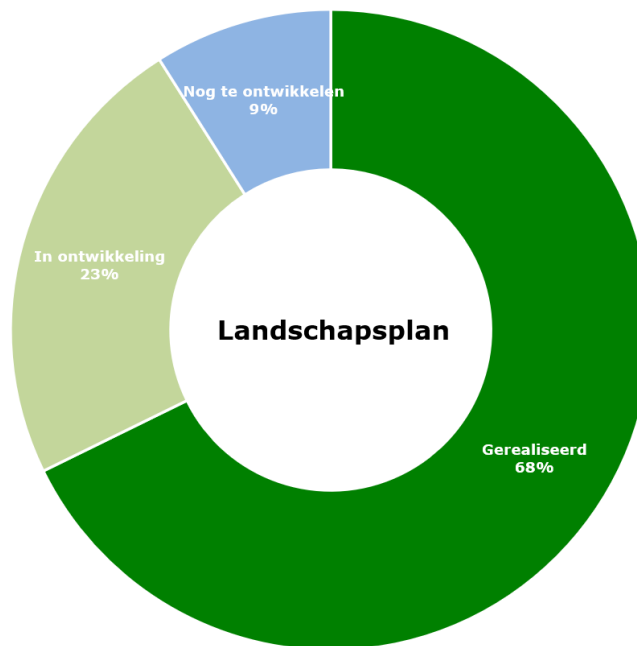
Van de in totaal 400 ha (als opgave voor het Ontwikkelbedrijf) te realiseren natuur en landschap is op dit moment 271 hectare gerealiseerd, 92 hectare in ontwikkeling en ligt er dus nog een opgave voor 37 hectare. Op de bovenstaande kaart is af te lezen op welke plekken nieuwe natuur en landschap in het kader van het landschapsplan zijn aangelegd. De categorie 'landschapsplan in ontwikkeling' laat de percelen zien die in ontwikkeling zijn. Hier is met de eigenaar overeenstemming en zijn we bezig met de planvorming of realisatie.

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 overstek of onderdoorgang voor dieren 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 staat de door Ontwikkelbedrijf aangekochte bestaande natuur ook aangegeven op de kaart. Deze bestaande natuur is uiteraard geen onderdeel van de 400 ha.

Meer informatie over projecten in het landschapsplan vindt u op www.greenport-venlo.nl/natuur-recreatie/landschapsplan



2.1.1 Groote Molenbeek Noord

Inmiddels zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd en is het definitieve ontwerp in concept gereed. De voorbereidingen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen zijn gestart en naar verwachting worden deze in het eerste kwartaal van 2026 ingediend. Partijen zijn van plan de uitvoering in Q3 2026 te starten.

Met gemeente Horst aan de Maas en Waterschap Limburg is gewerkt aan een vernieuwde Samenwerkingsovereenkomst, die in december is ondertekend. Partijen hebben hierin afspraken gemaakt en de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd.

Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben gebruikers/bewoners kansen aangedragen. Op basis hiervan hebben we gesprekken gevoerd met grondeigenaren. Dit kwartaal hebben we ca. 0,5 ha verworven en afspraken gemaakt met een eigenaar voor het toevoegen van 0,7 ha aan het landschapsplan, aansluitend aan het project Groote Molenbeek Noord. Daarnaast hebben we aansluitend aan het projectgebied ca. 0,5 ha nieuw landschap gerealiseerd als verbinding naar de Kasteelse Bossen.

2.1.2 't Ham/Reulsberg

De procedure voor de functiewijziging van de ontwikkeling aan de Ruttenweg is in ontwerp ter inzage gelegd. In Q1 verwachten we een deel van het perceel in te richten. Daarnaast onderzoeken we in dit gebied nog een aantal kansen.

2.1.3 Stationsomgeving Horst-Sevenum

Door onduidelijkheden in de omgevingsvisie van de gemeente Horst aan de Maas, zijn de gesprekken m.b.t. grondverwerving in dit gebied opgeschort. De omgevingsvisie is in Q4 door de gemeente vastgesteld. De gesprekken worden in Q1 2026 hervat en moeten dan inzicht geven in de kansen voor grondaankoop. Zodra de grondpositie duidelijk is, stellen we een schetsontwerp op en gaan dan in gesprek met de omgeving.

2.1.4 Ulftherhoek-Maasbreeseweg

We zijn in gesprek met grondeigenaren om een stuk natuur te realiseren en de mogelijkheden te verkennen om gronden te ruilen/kopen.

2.1.5 Kattenstaartse beek

In Q4 is het project Luttelsbroek uitgevoerd. Op deze plek zijn plantsoen en enkele verla-
gingen aangebracht en in het voorjaar wordt het perceel ingezaaid. Een ander perceel is
in 2025 als proef ingericht als natuurakker. De resultaten zijn positief en het beheer
wordt in 2026 voortgezet. Met deze twee projecten is ruim 3 ha landschap gerealiseerd.
Momenteel voeren we gesprekken met grondeigenaren, daarna maken we de plannen
om de percelen aan de Kattenstaartse beek te realiseren.

2.1.6 Rieterdijk

Binnen dit gebied voert het Waterschap het project Rieterdijk uit. Als Ontwikkelbedrijf
hebben we zelf ook eigendom in dit plangebied en zijn we hierbij betrokken. Met het Wa-
terschap onderzoeken we op welke manier we projecten gezamenlijk kunnen uitvoeren.

2.1.7. Faunapassages

Faunapassage Eerselsberg is in 2025 afgerond. In 2026 streven we naar een samenwer-
kingsovereenkomst met Rijkswaterstaat voor de realisatie van het ecoduct over de A73
ter hoogte van Grubbenvorst. Ook voeren we onderzoeken uit die nodig zijn voor vergun-
ningen en de realisatiefase.

2.1.8 Parc Zaarderheiken

De continuïteit van Stichting Heyerhoven en de voortgang van de aanleg en het onder-
houd van Parc Zaarderheiken hebben onze volledige aandacht. De realisatie en het be-
heer is niet in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden en Stichting Heyerhoven
blijft in gebreke bij de tijdige betalingen van de erfpachtcanon. Vanwege de huidige beta-
lingsachterstand zal het erfpachtrecht in 2026 via een openbaar executietraject worden
verkocht.

2.1.9 Groene Dorpsmantel

In samenwerking met Stichting Landschap Horst aan de Maas brengen we het project
'Groene Dorpsmantel', rondom het projectgebied Groote Molenbeek Noord, onder de
aandacht. Tijdens de informatieavond Groote Molenbeek Noord informeerde Landschap
Horst aan de Maas de aanwezigen over deelname aan project Groene Dorpsmantel. Er
was belangstelling en mensen hebben zich aangemeld. Projecten worden nu verder ver-
kend, opgepakt en gerealiseerd.

3. Stand van zaken duurzame energie

Windenergie

Het project Windpark Greenport Venlo is afgerond en operationeel.

Zonne-energie

Op 31 december 2025 was ca 109 ha dakoppervlakte belegd met zonnepanelen. Dit is ongewijzigd t.o.v. Q3. Ongeveer 61 ha gerealiseerd dakoppervlak is nog beschikbaar voor het leggen van zonnepanelen. In Q4 2025 zijn zover ons bekend geen nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd vanwege de netcongestie. Bedrijven plaatsen daarom voorlopig enkel zonnepanelen voor eigen elektriciteitsvoorziening wanneer ze de opgewekte elektriciteit ook zelf volledig kunnen gebruiken.

4. Voortgang activiteitschema

Activiteit		Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties		Voorlopig zijn alleen kavels beschikbaar in Klaver 11. De verkoop van kavels in Klaver 14 verloopt zeer voorspoedig. Klaver 14 is nagenoeg uitverkocht. Voor alle beschikbare kavels lopen gesprekken met bedrijven. Er is dus geen ruimte meer voor reguliere MKB-bedrijven. Marktomstandigheden zijn complex m.n. Natura 2000/stikstofproblematiek, langdurige vergunningverlening, langlopende bezwaar- en beroepsprocedures en de netcongestie. De bestemming voor Klaver 11 is beperkt tot agribusiness gerelateerd waardoor bedrijven uit andere sectoren daar geen plek geboden kan worden. We moeten nu vaak 'nee' verkopen aangezien er geen reguliere kavels >2 ha beschikbaar zijn en kavels <2 ha in snel tempo uitverkocht raken. De Boskamer is t.b.v. campus gerelateerde bedrijven in de markt gezet.
Locatie-ontwikkeling	Smakterheide-Noord		Besluitvorming door de aandeelhouders is aangehouden. Venray gaat voorlopig zelfstandig verder met de planologische procedure.
	Klaver 7		We hebben een afwegingskader opgesteld om t.z.t. bedrijven te kunnen toetsen. Daarnaast is de provincie gevraagd of zij, vanwege het provinciale belang, een rol in

			de ontwikkeling kan nemen. Daarop is nog geen reactie ontvangen. Gemeente Horst aan de Maas werkt aan een ontwikkelkader voor Klaver 7.
Infrastructuur	Kruising Eindhovenseweg - Venloseweg		We hebben in afstemming met stakeholders een onderzoek gestart naar de huidige en toekomstige verkeersstromen en eventueel benodigde aanpassingen of andere mogelijke maatregelen (werkgevers-aanpak). Dit onderzoek loopt nog.
Landschapsplan	Projecten Groote Molenbeek		Diverse projecten in uitvoering deels in samenwerking met Waterschap Limburg, gemeente Horst aan de Maas. In de uitvoering wordt samengewerkt met stichting Landschap Horst aan de Maas. Bewoners betrekken met regeling Dorpsmantel en actieve grondverwerving voor resterende opgave.
Projecten	Ecoduct A73		De gesprekken met Rijkswaterstaat zijn opgepakt en we verwachten in 2026 nadere afspraken te maken en het proces uit te werken.
			= goed / volgens planning
			= matig / vergt aandacht
			= slecht / loopt achter

5. Risicomanagement

	Aanleiding	Categorie	Mogelijke gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg	Beheersmaatregel	Ontw
1	Ontwikkeling klaver 7 vraagt om een omgevingsplan in procedure te brengen. Er bestaat verschil van inzicht over de programmering.	Politiek	Zolang onduidelijkheid blijft bestaan over de programmering, zal niet met de ontwikkeling van Klaver 7 kunnen worden begonnen.	Gemeente geeft aan percelen te willen ontwikkelen met een oppervlakte van max. 5 ha.	Vertraging in de ontwikkeling. De uiteindelijk te kiezen programmering kan financiële gevolgen hebben.	5 >90%	5 > 1.000.000	Streven naar een spoedige besluitvorming door de aandeelhouders.	
2	Toename van procedures tegen bouwinitiatieven.	Juridisch	Vertraging in grondleveringen.	Procedures leiden tot vertraging en leiden tot onzekerheden bij kopers.	Vertraging in realisatie omzet en eventuele uitdagingen ten aanzien van liquiditeit.	5 >90%	5 > 1.000.000	Kopers begeleiden bij omgevingsmanagement.	
3	Enexis heeft aangekondigd voorlopig geen nieuwe bedrijven op haar net aan te sluiten (grootverbruik aansluitingen).	Technisch	Vertraging van grondverkoop omdat bedrijven niet worden voorzien in een elektra aansluiting.	Geen elektra aansluiting	Geen nieuwe gronduitgiftes met als gevolg mogelijke renteverliezen of participeren in extra kosten voor stroomlevering. Uitgaande van drie jaar meer dan € 1 mio.	5 >90%	5 > 1.000.000	Zoeken naar alternatieven samen met klanten.	
4	Voor landschapsplan moeten nog gronden worden verworven	Financieel	Grondprijzen stijgen. Om de juiste gronden te verkrijgen speelt vaak uitkoop van bedrijven.	Schaarste op de grondmarkt in de regio.	Hogere verwervingskosten dan opgenomen in grex	5 >90%	5 > 1.000.000	Landbouwkundig minder geschikte percelen inzetten voor natuur. De Grex is aangepast.	
5	De wet- en regelgeving rondom stikstofdepositie blijft sterk in beweging.	Juridisch	De noodzakelijke Natura 2000-vergunningen worden niet verleend, waardoor projecten niet financierbaar zijn.	De RvS heeft in december 2024 geoordeeld dat intern salderen niet langer gebruikt mag worden om vergunningplicht te voorkomen. Hierdoor zijn meer projecten vergunningplichtig geworden en is de juridische ruimte voor nieuwe activiteiten beperkt.	Waarde stikstofbank daalt of gaat teniet. Complete bouwstop geldt voor grote bedrijven die zich nog moeten vestigen.	4 75%	5 > 1.000.000	Stimuleren beleidsvaststelling Provincie. Zorgen voor goede dossiervorming. Rest afwachten.	

	Aanleiding	Categorie	Mogelijke gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Kans	Gevolg	Beheersmaatregel	Ontw
6	Aanpassing N556-N259 is mogelijk duurder dan waar tot nu toe vanuit is gegaan. Bijdrage derden is onzeker.	Financieel	Als uit onderzoek blijkt dat grootschalige aanpassing nodig is die duurder is dan geraamd.	De Greenportlane is niet doorgetrokken. De volledige kosten voor aanpassing waren nog niet in beeld bij het opstellen van de GREX.	Hogere uitgaven Ontwikkelbedrijf.	4 75%	5 > 1.000.000	Onderzoek uitvoeren naar passende oplossingen en afspraken maken over de financiering.	
7	Kwetsbaarheid organisatie bij vertrek functionarissen.	Organisatorisch	Continuïteit organisatie kan in gevaar komen.	Omvang organisatie neemt af en (door)ontwikkeling stagneert.	Door het vertrek van functionarissen kan de continuïteit van de operationele organisatie in gevaar komen.	4 75%	5 > 1.000.000	Richting geven aan ontwikkeling Klaver 7 en Klaver 15, zodat er perspectief wordt geboden en dossierkennis bij meerdere medewerkers borgen	
8	Gemeente Venlo heeft in kadernota Venlo subsidie gereserveerd ten bate van het landschapsplan.	Financieel	Onderbouwing van de beschikking komt niet rond.	Niet kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden.	Mogelijk het vervallen van de subsidie.	3 50%	5 > 1.000.000	Nadere afspraken maken met Venlo.	
9	Exploitatie Parc Zaarderheiken blijkt niet rendabel.	Juridisch	Erfpachter gaat failliet en er wordt geen nieuwe golfexploitant gevonden.	Erfpachter komt verplichtingen niet na richting Ontwikkelbedrijf.	Opbrengsten uit erfpachtcanon worden niet ontvangen maar betalingsverplichting aan SBB	5 >90%	3 400.000-700.000	Zekerheden uitwinnen en nieuwe exploitant zoeken.	
10	De kosten van de kruising Venrayseweg - Heierkerkweg vallen hoger uit dan begroot.	Financieel	De kosten van de kruising Venrayseweg - Heierkerkweg vallen hoger uit dan begroot.	De kosten zijn mogelijk te laag in de GREX opgenomen.	De kosten van de kruising Venrayseweg - Heierkerkweg vallen hoger uit dan begroot.	2 25%	2 100.000-400.000	Goede kostenraming	

6. Financiën B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Winst- en verliesrekening 2025					
bedragen x € 1.000					
Omschrijving	Begroting	Forecast Q3	Realisatie	Delta begroting	Delta forecast Q3
Netto omzet	20.372	581	581	-19.791	0
Kostprijs verkopen	-16.740	-491	-488	16.252	3
Bruto marge	3.632	90	93	-3.539	3
Overige opbrengsten	1.460	1.675	1.830	370	155
Totaal opbrengsten	5.092	1.765	1.923	-3.169	158
Organisatiekosten	-2.015	-2.156	-2.335	-320	-179
Exploitatiekosten	-408	-413	-391	17	22
Activering kosten	985	1.001	1.072	87	71
Totale kosten	-1.438	-1.568	-1.654	-216	-86
EBITDA	3.654	197	269	-3.385	72
Afschrijvingen	-114	-114	-108	6	6
Waardemutaties	430	528	920	490	392
EBIT	3.970	611	1.081	-2.889	470
Rentebaten	1.431	1.602	1.685	254	83
Rentelasten	-2.642	-2.501	-2.504	138	-3
Activering rente	155	1.182	1.140	985	-42
Resultaat deelnemingen	0	0	-56	-56	-56
Resultaat voor belastingen	2.914	894	1.346	-1.568	452
Belastingen	PM	PM	-515	PM	PM
Jaarresultaat	PM	PM	831	PM	PM

Jaarresultaat

Het jaarresultaat voor belastingen van plus € 1,3 miljoen valt ten opzichte van de begroting 2025 € 1,6 miljoen lager uit. Deze afwijking ten opzichte van de begroting ontstaat met name door een lagere brutomarge van € 3,5 miljoen omdat de omzet € 19,8 miljoen lager uitvalt. Hier staat een hoger bedrag aan overige opbrengsten van € 0,4 miljoen en een hoger renteresultaat van € 1,4 miljoen tegenover. De kosten vallen € 0,2 miljoen hoger uit, met name vanwege een voorziening voor dubieuze debiteuren.

Opbrengsten

De levering van 10,1 ha in Klaver 4, die in de begroting is opgenomen voor € 20,4 miljoen, zal naar verwachting pas in 2026 of later plaats vinden. De brutomarge op deze levering is ongeveer € 3,6 miljoen. In 2025 zijn drie bouwkavels geleverd.

Organisatie

Onder de organisatiekosten is een dotatie aan de voorziening voor dubieuze debiteuren opgenomen en er zijn wervingskosten voor de nieuwe bestuurder. De advieskosten vallen lager uit dan begroot.

Rentebaten

De rentebaten betreffen met name de renteopbrengsten van een verstrekte lening. Deze worden niet betaald maar bijgeschreven op de lening. In de begroting werd er vanuit gegaan dat de aflossing in september 2025 zou worden ontvangen. De ontvangst wordt op dit moment niet eerder dan in 2027 voorzien, waardoor de rentebaten uit hoofde van de verstrekte lening over 2025 naar verwachting hoger zullen uitvallen. De geactiveerde rente is hoger omdat, net als in de jaarrekening 2024, de rentelasten worden geactiveerd op basis van de verhouding tussen de balanspost van de voorraad inclusief onderhanden werken ten opzichte van het totaal van de activa. Dit was in de begroting 2025 niet voorzien.

Balans B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo			
bedragen x € 1.000			
Activa	31-12-2025	30-9-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Inventaris	45	51	64
Services Greenport Venlo	714	767	783
Operational leases	6.142	6.513	6.431
Gronden pacht	4.243	3.764	3.764
Natuurgronden	39	40	40
Deelnemingen	220	277	277
Financial leases	0	20.631	20.631
Leningen u/g	46.419	45.649	44.453
Stikstofrechten	382	702	702
totaal vaste activa	58.204	78.394	77.145
Vlottende activa			
Voorraden	68.566	67.937	65.431
Vorderingen	1.082	222	661
Belastingen en sociale premies	0	14	0
Liquide middelen	9.765	3.691	5.865
Totaal vlottende activa	79.413	71.864	71.957
Totaal activa	137.617	150.258	149.102
Passiva	31-12-2025	30-9-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal	128	128	128
Herwaarderingsreserve	2.563	2.106	2.019
Agioreserve	20.168	20.168	20.168
Overige reserves	38.087	38.142	37.800
Wettelijke reserve deelnemingen	0	0	0
Totaal eigen vermogen	60.946	60.544	60.115
Latente vennootschapsbelasting	7.626	7.409	7.409
Langlopende schulden			
Schulden aan participanten	56.000	63.000	65.993
Langlopende verplichtingen	38	38	0
	56.038	63.038	65.993
Kortlopende schulden			
Flexlening	0	5.000	1.375
Belastingen en sociale premies	3	1.020	1.343
Overige kortlopende schulden	13.004	13.247	12.867
Totaal kortlopende schulden	13.007	19.267	15.585
Totaal passiva	137.617	150.258	149.102

Capex

Mede in het kader van de liquiditeitspositie, maar ook omdat diverse ontwikkelingen vertragen in verband met lopende procedures, is de forecast van de capex (in dit geval met name uitgaven die worden gedaan in het kader van de grondexploitatie) naar beneden bijgesteld. Zo wordt onder andere de aanbesteding van het ecoduct over de A73 doorgeschoven naar 2026 of later.

Deelnemingen

Eind 2025 is Californië tot een regeling gekomen met de voormalig bestuurder en de glastuinbouwbedrijven die een procedure waren gestart tegen Californië vanwege de grondverkoop aan vennootschappen van de voormalig bestuurder. De rechtbank heeft de glastuinbouwers in een vonnis van 11 september 2024 in het gelijk gesteld. De getroffen regeling was belangrijk voor de bestaanszekerheid van Californië, die zich nu verder kan richten op de realisatie van het gebied Californië 2. Door de dreiging van een mogelijk faillissement was de deelneming in 2024 reeds afgewaardeerd tot nihil.

In het eerste kwartaal 2025 is uitspraak gedaan inzake de schadeclaim van Etriplus op de gemeente Venlo. De schadeclaim is niet toegewezen. Etriplus heeft in april jongstleden besloten tot het instellen van cassatieberoep. Het is niet duidelijk wanneer deze zaak bij de Hoger Raad wordt behandeld. WILG B.V. zal naar verwachting in de eerste helft van 2026 worden ontbonden.

Risico's

De druk op de grondmarkt neemt toe.

Balans

De current ratio is verbeterd van 0,46 naar 0,83. Het werkkapitaal is toegenomen van -/- €9,1 miljoen naar -/- € 2,1 miljoen.

Liquiditeit

Per 1 januari 2025 was € 5,0 miljoen van de flexlening opgenomen, die in totaal € 24 miljoen mag bedragen. Door vertraging in de gronduitgiftes is per 1 oktober 2025 een aanvullend deel (€ 11 miljoen) van de flexlening opgenomen. In het 4^e kwartaal 2025 is € 21,4 miljoen ontvangen uit hoofde van de afkoop van een erfpacht. Het opgenomen deel van de flexlening van € 16 miljoen is per 31 december 2025 geheel afgelost.

Gezien de onzekerheid ten aanzien van de verwachte liquiditeitsstromen is besloten de dividenduitkering over 2023 en 2024 uit te stellen. Voor 2025 zal een gelijklopend voorstel worden gedaan.

Toelichting

In de vierde kwartaalrapportage wordt zoals gebruikelijk uitgebreider stilgestaan bij de activiteiten en resultaten over het hele jaar 2025 en de stand van zaken bij aanvang 2026.

1. Werk- en natuurlandschappen

1.1 Gronduitgiftes

In 2025 zijn vier bouw kavels met een totale oppervlakte van 4,1 ha verkocht, die we naar verwachting in het eerste en tweede kwartaal van 2026 leveren. Dit betreft nieuwbouw door Devco/Delta (3,1 ha), GTE uit Horst aan de Maas (0,4 ha) en Hermans Machines uit Venlo (0,4 ha). Daarnaast staat er een kleine uitbreiding voor Caroz op de rol (0,2 ha). De levering van een bouw kavel van 10,12 ha aan vidaXL in Klaver 4 voor de realisatie van een warehouse en arbeidsmigrantenhuisvesting, heeft nog niet plaatsvonden vanwege een lopende beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning en het door de provincie ingenomen standpunt dat huisvesting van internationale werknemers op de kavel alleen onder voor het project onhaalbare voorwaarden zal worden toegestaan. Voor een verdere toelichting verwijzen we naar paragraaf 1.3.

Ook de levering aan Driessen (7 ha) in Klaver 11 vindt in 2026 plaats.

Verder zijn in 2025 drie beschikbare woningbouw kavels verkocht en notarieel geleverd: twee aan de Sevenumseweg en een aan de Berkterhei. Er staan nog twee woningbouw kavels in de verkoop.

We hebben enkel nog bedrijfskavels in Klaver 11 en de Boskamer en de Tuinkamer te koop. Voor Klaver 14 zijn alle kavels in aanbidding of in verkoop.

1.2 Acquisitie en verkoop

Al geruime tijd is er meer aandacht voor kleinschalige bedrijvigheid (tot 2 ha). De vraag naar kleine kavels op Klaver 14 is toegenomen en in 2026 zijn 5 bouwprojecten gepland. Voor de resterende kavels in Klaver 14 zijn inmiddels aanbiedingen gedaan of het verkoopproces loopt. In Klaver 14 zijn dus geen kavels meer beschikbaar. Op Klaver 11 zijn nog mogelijkheden voor grotere kavels. In het omgevingsplan is echter bepaald dat alleen agrarisch gerelateerde bedrijven zich hier mogen vestigen, dus bedrijven die op een of andere manier de agriproductie ondersteunen, zoals agritechbedrijven. Door de vertraging in Klaver 7 zijn er immers voor deze bedrijven nauwelijks kavels beschikbaar. Inmiddels lijkt de vraag in de maakindustrie en kleinschalige logistieke dienstverlening weer aan te trekken en is er vanuit deze sectoren weer belangstelling. Eind 2025 liepen er gesprekken met bedrijven voor in totaal ca. 4 ha in Klaver 11.

Een van de grote uitdagingen blijft de problematiek van netwerkcongestie, waardoor bedrijven aangewezen zijn op een ander energievoorziening (zonnepanelen, aggregaten, batterijen e.d.) en de onduidelijkheid met betrekking tot het afgeven van omgevingsvergunningen Natura 200 activiteit (stikstof), wat al tot vertraging heeft geleid.

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. Inmiddels bestaat er belangstelling voor 1,5 ha voor vestiging van een bedrijf met campus-gerelateerde bedrijvigheid.

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 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. De tegen deze vergunning ingestelde beroepen zijn door de rechtbank Limburg afgewezen. Er is echter hoger beroep ingesteld bij de Raad van State. Inmiddels zijn 4 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 is. In overleg met de gemeente Venlo is het project aangepast zodat een kwalitatief betere accommodatie gerealiseerd kan worden voor een gebruiksduur van 20 tot 25 jaar.

Het standpunt van de Provincie Limburg is dat huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen en in het buitengebied ongewenst is en alleen onder voor dit project onhaalbare voorwaarden kan worden toegestaan. Daarover vindt overleg plaats met de Provincie Limburg. Mocht ze bij haar standpunt blijven dan wordt dit project geannuleerd en komt betreffend bouwperceel beschikbaar voor reguliere grootschalige bedrijvigheid en niet langer voor huisvesting van internationale werknemers.

We hebben mede daarom een zienswijze ingediend op de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie waarin de provincie wil vastleggen dat huisvesting van internationale medewerkers op bedrijventerreinen niet langer wordt toegestaan, enkel in de steden en dorpen.

1.4 Planologie

Om de gronduitgifte c.q. het landschapsplan mogelijk te maken moet een passend bestemmingsplan/omgevingsplan van kracht zijn. Als Ontwikkelbedrijf verzorgen we alle voorbereidingen daartoe en nemen we de kosten voor onze rekening.

De bestemmingsplannen voor de Klavers 1 t/m 6, 8, 11 en 14 zijn vastgesteld en onherroepelijk.

De aandeelhouders hebben in 2025 geen besluit genomen over de kavelgrootte in Klaver 7. Als gevolg daarvan is er nog geen omgevingsplan in voorbereiding. De gemeente Horst aan de Maas heeft inmiddels wel zelf een ontwikkelkader voor Klaver 7 in voorbereiding. Daarover moet echter met de overige aandeelhouders nog overeenstemming worden bereikt.

Daarnaast hebben de aandeelhouders in 2025 geen besluit genomen over de ontwikkeling van Klaver 15. Het beroep dat door ons als Ontwikkelbedrijf en een andere partij tegen het weigeringsbesluit van het bestemmingsplan De Spurkt is ingesteld, wordt begin

2026 behandeld door de Raad van State. De gemeente Venray heeft zelfstandig een ontwerp omgevingsplan opgesteld en als ontwerp ter inzage gelegd.

Voor het landschapsplan zijn in 2025 diverse 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 vertraagd.

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 zorgen de activiteiten van nieuwe bedrijven en het ontwikkelen daarvan voor enige toename van de depositie. Per saldo mag de depositie niet toenemen. Dit wordt op basis van vergunningen en depositieberekeningen bijgehouden en geborgd. Wij beschikken hiervoor over een depositiebank waarin depositieruimte is gestald van ingetrokken vergunningen om zo 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 onder andere het project van Geodis in Klaver 5. Daarnaast hebben, als gevolg van de uitspraak van 18 december 2024, meer bedrijven een natuurvergunning nodig. Dat leidt tot vertragingen als gevolg van een stokkende vergunningverlening. In 2025 zijn met twee bedrijven overeenkomsten gesloten inzake de verkoop van depositieruimte uit de depositiebank. De vergunningverlening daarvan wacht echter op hervatting van de vergunningverlening door de Provincie Limburg. Momenteel is onduidelijk wanneer vergunningen (kunnen) worden verleend.

1.6 Bouwrijp maken

In 2025 hebben er civieltechnische werkzaamheden plaatsgevonden ten behoeve van het bouwrijp maken van kavels en het maken en inrichten van de openbare ruimte van Klaver 14. Het beperkte aantal kavels dat nog beschikbaar is, is bouwrijp. Voor Klaver 11 is het technische schetsontwerp gemaakt voor de nieuwe binnenwegstructuur in 2025. De realisatie staat gepland in het tweede kwartaal van 2026.

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 opgedragen aan Intergarde. De stichting heeft met Intergarde een aantal KPI's (Key Performance Indicators) afgesproken waarop periodiek wordt gerapporteerd. We zijn verder financieel niet meer betrokken bij Veilig Venlo. Uit de rapportages blijkt dat het systeem in 2025 conform verwachting werkte. Via de grondverkoop 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.

2. Duurzaamheid

Aan de ambities op het gebied van duurzaamheid wordt op diverse manieren invulling gegeven. Namelijk door:

- 1) Realisatie van het Landschapsplan.
- 2) Stimulering van duurzame energie (windpark, zonnepanelen op daken).
- 3) Het stimuleren van milieuvriendelijk vervoer per spoor (aanleg railterminal), per fiets (o.a. Greenportbikeway, fietspaden, fietsbrug en fietstunnels).
- 4) De keuze van materiaalgebruik in civiele werken.
- 5) Regenwater te bergen en te infiltreren in het gebied (o.a. aanleg waterbassins).
- 6) Bij nieuwbouw duurzaam bouwen stimuleren (hoge BREEAM-score, dakconstructie geschikt voor zonnepanelen en gasloos bouwen).
- 7) Innovatieve oplossingen te zoeken.

3. Netcongestie

Als gevolg van netcongestie zijn geen nieuwe aansluitingen voor bedrijven mogelijk. Inmiddels is duidelijk dat het een aantal jaren 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 terug levering van stroom uit bijvoorbeeld zonnepanelen. Reden waarom de verdere uitbreiding van zonnepanelen op daken on hold staat.

In 2025 zijn we op zoek gegaan naar oplossingen voor de toekomstige elektriciteitsvoorziening in klaver 7en voor de Boskamer. Het streven is daar een duurzaam collectief systeem te realiseren dat voor opwekking en opslag van elektriciteit zorgdraagt zodat bedrijven voorzien worden van de zo veel mogelijk lokaal en duurzaam opgewerkte elektriciteit. Dat vergt echter hoge investeringen, een organisatie en commitment van de toekomstige bedrijven terwijl het onzeker is of, en zo ja wanneer, de netcongestie wordt opgelost. Inmiddels neemt de bereidheid van bedrijven om hierin te investeren snel toe.

4. Organisatieontwikkeling

Per 1 september 2025 is Richard Kinderdijk in dienst getreden van het Ontwikkelbedrijf, als nieuwe directeur bestuurder.

Gedurende 2025 hebben er geen personele wijzigingen plaatsgevonden. 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 communicatie en omgevingsmanagement is de website een belangrijke informatiebron die de informatie over ontwikkelingen en achtergronden op een toegankelijke manier ontsluit. Ook zijn we actief op social media; Facebook, LinkedIn en Instagram.

Communicatie met onze stakeholders gebeurt op verschillende manieren en momenten:

- Voor de Raad van Commissarissen en aandeelhouders worden kwartaalrapportages en jaarstukken gemaakt.
- Alle bestuurders en raads- en statenleden worden elk jaar uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst/werkbezoek op locatie. Deze vond op 25 september plaats.
- Op 29 augustus gaf de directie tijdens de Statencommissie een toelichting op de rapportage Q4-2024.
- Ons streven is jaarlijks de dorpsraden/dorpsplatforms bij te praten. Dat is op onze of hun uitnodiging. Ook in 2025 hebben we de dorpsraden en dorpsplatforms uitgenodigd.
- Daarnaast ontvangen wij regelmatig verzoeken om specifieke doelgroepen bij te praten. Zo is op 6 november een presentatie gegeven aan vertegenwoordigers van het Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW en het Netzwerk Klimaanpassung und Unternehmen.
- In verband met de geplande vestiging van Driessen Grondwerken in Klaver 11 is op 6 maart opnieuw een inloopbijeenkomst gehouden en daarnaast hebben diverse gesprekken met bedrijven plaatsgevonden.
- In verband met afspraken die het Ontwikkelbedrijf heeft gemaakt met het Waterschap Limburg en de gemeente Horst aan de Maas over aanpassingen rondom het deel van de Groote Molenbeek dat is gelegen tussen Vondersestraat en de Wittebrugweg in Horst, zijn er op 12 maart en 3 september inloopbijeenkomsten gehouden voor belangstellenden. Wij gaan in dit gebied natuur aanleggen.
- In verband met de aanleg van natuur op de locatie Ruttenweg 3 te Horst zijn er in februari en maart 2025 vier keukentafelgesprekken geweest met direct omwonenden om hen te informeren over de plannen.
- In 2025 hebben geen gesprekken met bewoners inzake de ontwikkeling van Klaver 7 plaatsgevonden. Dit wacht op de besluitvorming van de aandeelhouders.
- Verder hebben we onze inbreng gegeven voor de Omgevingsvisies van de gemeente Venlo, de gemeente Horst aan de Maas en de Provinciale Omgevingsvisie van de Provincie Limburg.
- Ook participeren we in de klankbordgroep van Kafa Housing Californië en gaven we onze input voor het beleid huisvesting Arbeidsmigranten in Horst aan de Maas.

Behalve deze bijeenkomsten vonden er gedurende het hele jaar ook individuele gesprekken met bewoners en bedrijven 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, whatsapp en social media van buurtbewoners met onze medewerkers. 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.

6. Financieel

Met een omzet van € 0,6 miljoen wordt het jaar afgesloten met een positief resultaat voor belastingen van € 1,4 miljoen. De omzet is € 19,8 miljoen lager dan begroot. Het totaal van de opbrengsten is € 3,1 miljoen lager dan begroot. De organisatiekosten over 2025 vallen € 0,3 miljoen hoger uit dan begroot. De personeelskosten zijn ongeveer gelijk aan de begroting. De advieskosten zijn ook ongeveer gelijk aan de begroting. De positieve waardeontwikkeling van de beleggingen bedraagt € 0,9 miljoen en is hiermee € 0,5 miljoen hoger dan begroot. Het renteresultaat (exclusief geeactiveerde rente) was € 0,4 miljoen hoger dan begroot.

In de door de directie opgestelde actualisatie van de grondexploitatie (grex) medio 2025, is de ingeschatte horizon van de grondexploitatie verschoven van eind 2038 naar eind 2039. Dit in verband met de mogelijk langere doorlooptijd van de ontwikkeling van Klaver 7. De eindwaarde van de grex op 31 december 2039 wordt nu geraamd op circa € 95 miljoen (was € 89 miljoen). Daarbij is de mogelijke ontwikkeling van Klaver 15 in Venray nog niet meegenomen.

De grondverkopen 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. Dus ook niet op het rendement voor de aandeelhouders. Voor de liquiditeit is dit echter wel van groot belang. In 2026 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 2026 gaan plaatsvinden, waardoor het krediet in de vorm van de flexlening eind 2026 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.

Eind 2025 is Californië tot een regeling gekomen met de voormalig bestuurder en de glastuinbouwbedrijven die een procedure waren gestart tegen Californië vanwege de grondverkoop aan vennootschappen van de voormalig bestuurder. De rechtbank heeft de glastuinbouwers in een vonnis van 11 september 2024 in het gelijk gesteld. De getroffen regeling was belangrijk voor de bestaanszekerheid van Californië, die zich nu verder kan richten op de realisatie van het gebied Californië 2.

Door de dreiging van een mogelijk faillissement was de deelneming in Californië in 2024 al 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.

De aandeelhouders van Etriplus besloten in 2021 al de activiteiten van Etriplus af te sluiten vanwege het ontbreken van nieuwe en concrete kansrijke projecten. Resterde alleen nog de afronding van de verkoop-garantieregeling voor het buurtschap Heierhoeve, die eind 1e kwartaal 2025 afliep 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. De verkoopgarantieregeling is afgerond zonder dat er verder gebruik van is gemaakt. Momenteel loopt alleen het ingestelde cassatieberoep bij de Hoge Raad nog. Het is niet duidelijk wanneer deze zaak bij de Hoge Raad wordt behandeld.

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. Al de assets van WILG B.V. zijn overgedragen. Eind 2025

zijn de voorbereidingen opgestart om tot ontbinding van de vennootschap over te kunnen gaan. Deze ontbinding zal naar verwachting in de eerste helft van 2026 gaan plaatsvinden.

8. Juridische zaken

In 2025 waren we bij de volgende juridische procedures betrokken:

- Een beroep bij de Raad van State tegen de verleende ontheffing flora & fauna inzake de das in Parc Zaarderheiken. Op 30 april 2025 is uitspraak gedaan en alle beroepen zijn afgewezen. De ontheffing is daarmee onherroepelijk.
- 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. De ontheffing is overgedragen aan Stichting Heyerhoven waardoor het Ontwikkelbedrijf hier geen partij meer bij is. Op 10 oktober 2025 heeft de Raad van State in hoger beroep ook dit beroep afgewezen.
- 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. De hoorzitting is gepland op 23 januari 2026.
- 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. De hoorzitting is gepland op 23 januari 2026.

Verder is in 2025 regelmatig extern 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.