



Provinciale Staten

Clustercode	PP	Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	DOC-00884592	Maastricht	7 april 2026
Bijlage(n)	1	Verzonden	7 april 2026

Onderwerp

Mededeling portefeuillehouder inzake Q4 kwartaalrapportage 2025 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Geachte Staten,

Aanleiding

Bij de behandeling van het statenvoorstel 'vervlechting' van Greenport Venlo in 2016 en aansluitend de ondertekening van de bijbehorende overeenkomst in 2017 is afgesproken dat uw Staten en de betrokken gemeenteraden (Venlo, Horst aan de Maas en Venray) periodiek worden geïnformeerd over de voortgang van B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Met het oog op een uniforme informatieverstopping aan de gemeenteraden en uw Staten is afgesproken dat de directeur van de betreffende vennootschap elk kwartaal namens de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo een rapportage opstelt over de voortgang van de ontwikkeling van de opgave van de vennootschap.

Aanbieding kwartaalrapportage

De directeur van de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft ons op 20 maart 2026 de rapportage over het vierde kwartaal 2025 doen toekomen met het verzoek deze door te geleiden naar Provinciale Staten.

Hierbij doen wij u de betreffende rapportage ter kennisneming toekomen. Door middel van deze mededeling portefeuillehouder stellen wij u in kennis van onze bevindingen betreffende bijgevoegde kwartaalrapportage, specifiek voor de onderwerpen 'gronduitgifte', 'natuur en landschap', 'duurzame energie' en 'financiën'.

Gronduitgifte

In navolgende tabel is het cumulatieve verloop van de gronduitgifte 'werklandschappen' van Q1 2025 tot en met Q4 2025 weergegeven ten opzichte van de totale opgave:

Werklandschappen	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	procentueel
Geleverd	341 ha	341 ha	341 ha	341 ha	75,8 %
Verkocht (nog te leveren)	21 ha	21 ha	21 ha	21 ha	4,7 %
Optie	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 %
Subtotaal	362 ha	362 ha	362 ha	362 ha	80,5 %
Uitgeefbaar	32 ha	32 ha	32 ha	32 ha	7,1 %
Subtotaal	394 ha	394 ha	394 ha	394 ha	87,6 %
Nog te ontwikkelen	56 ha	56 ha	56 ha	56 ha	12,4 %
Generaal totaal	450 ha	450 ha	450 ha	450 ha	100 %

In het vierde kwartaal zijn aanbiedingen voor de laatste kavels in Klaver 14 gedaan. Het betreft in totaal 3,2 ha. Verder is in het vierde kwartaal een koopovereenkomst voor een kavel van 0,35 ha getekend en is één perceel verkocht voor woonkavel. In 2025 zijn er nu koopovereenkomsten gesloten voor in totaal 4,1 ha. Naar verwachting worden deze uiterlijk Q2 2026 geleverd.

Natuur en Landschap

In navolgende tabel is het cumulatieve verloop van de gronduitgifte 'groenlandschappen' van Q1 2025 tot en met Q4 2025 weergegeven:

Groenlandschappen	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	procentueel
Gerealiseerd	267 ha	267 ha	267 ha	271 ha	67,75 %
In ontwikkeling	95 ha	96 ha	96 ha	92 ha	23,00 %
Subtotaal	362 ha	363 ha	363 ha	363 ha	90,75 %
Nog te ontwikkelen	38 ha	37 ha	37 ha	37 ha	9,25 %
Generaal totaal	400 ha	400 ha	400 ha	400 ha	100 %

Ten opzichte van voorgaande periode is er in het vierde kwartaal 4 ha gerealiseerd. Daarnaast is 0,5 ha toegevoegd aan de categorie 'in ontwikkeling', door de wijze van afronden is dit niet zichtbaar. De ontwikkeling loopt volgens planning en er zijn op dit moment geen bijzonderheden te melden. Wel laat de risico-ontwikkeling zien dat de grondprijzen van landbouwgrond blijven toenemen hetgeen invloed zal hebben op de verwervingskosten voor de ontwikkeling van het Landschapsplan.

Duurzame energie

Per 31 december 2025 was 109 ha aan dakoppervlakte binnen de werklandschappen van Greenport Venlo belegd met zonnepanelen, dit is ongewijzigd ten opzichte van Q3.

Er is nog 61 ha gerealiseerd dakoppervlak beschikbaar voor het leggen van zonnepanelen. Het windpark was al eerder gereed en operationeel, en als project volledig afgerond.

Financiën

Onderstaand een samenvatting van het begrote en verwachte resultaat:

	Begroting 2025	Realisatie t/m Q4 2025	Verwacht Jaarresultaat 2025
Totaal opbrengsten omzet + overige opbrengsten	€ 21,8 mln.	€ 2,4 mln.	€ 2,4 mln.
Totaal kosten Kostprijs + organisatie- en exploitatiekosten	€ 19,2 mln.	€ 3,2 mln.	€ 3,2 mln.
Resultaat Jaarresultaat (excl. belastingen)	€ 2,9 mln.	€ 1,3 mln.	€ 1,3 mln.

Het verwachte resultaat voor belastingen voor boekjaar 2025 valt met een plus van € 1,3 miljoen ten opzichte van de begroting 2025 (red. € 2,9 miljoen) in totaal € 1,6 miljoen lager uit. Deze afwijking ten opzichte van de begroting ontstaat met name door een lagere verwachte brutomarge (= omzet -/- kostprijs verkopen) uit grondleveringen van in totaal € 3,5 miljoen. Hier staat een hoger bedrag aan overige opbrengsten van € 0,4 mln. en een hoger renteresultaat van € 1,4 mln. (uit met name renteopbrengsten van de lening aan Geodis) tegenover.

In de begroting 2025 was een gronduitgifte opgenomen met een opbrengst van € 20,4 miljoen. De notariële levering van deze gronduitgifte heeft niet in boekjaar 2025 plaatsgevonden, waardoor de omzet in naar verwachting in boekjaar 2026 zal komen te vallen. De oorzaak van deze relatief grillige (verwachte) resultaatverschillen is gelegen in de timing van de levering van de gronden. Omdat het aantal leveringen per jaar in deze fase van de grondexploitatie beperkt is, blijft iedere individuele transactie een zichtbare impact op de cijfers houden. Door de eerder aangegeven vertragingen in vergunningverlening en de stop op elektriciteitsaansluitingen voor nieuwbouw is een effect op de omzetverwachting zichtbaar. Het verwacht jaarresultaat voor belastingen in 2025 bedraagt € 1,3 miljoen daar waar € 2,9 miljoen was begroot.

De formatieve organisatiekosten zijn in 2025 nagenoeg gelijk gebleven aan de organisatiekosten in 2024. Dit past in de lijn van afnemende bedrijfsactiviteiten, waarbij verondersteld wordt dat de ondergrens van de organisatieomvang zo goed als is bereikt. Een directeur, financieel manager, planeconoom, jurist en externe specialistische ondersteuning (fiscalist/accountant etc.) behoren tot de minimale expertises waar een onderneming met actieve grondexploitatie over dient te kunnen beschikken. De expertises behoren voor ruim 2 fte tot de vaste formatie, daarnaast is sprake van invulling via ca. 5 fte flexibele schil. Verdere krimp is vanuit bedrijfskundig oogpunt niet realistisch.

Per einde Q4 2025 heeft het Ontwikkelbedrijf geen opgenomen saldo van het in 2017 gezamenlijk door aandeelhouders verstrekte revolverende rekening-courant krediet van in totaal € 24 miljoen. De B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft het recht om éénmaal per kwartaal een storting te vragen dan wel een aflossing op dit krediet te doen. Eind Q4 2025 heeft een volledige aflossing plaatsgevonden van het toen opgenomen saldo.

In lijn met hetgeen in de commissie ESA d.d. 29 augustus 2025 met Uw Staten is besproken benadrukt het college als aandeelhouder in haar overleggen, zowel ambtelijk als bestuurlijk, met de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo de resterende opgave voortvarend te blijven oppakken, ten einde vertraging in gronduitgiften en daarmee gepaard gaande financiële risico's te minimaliseren.

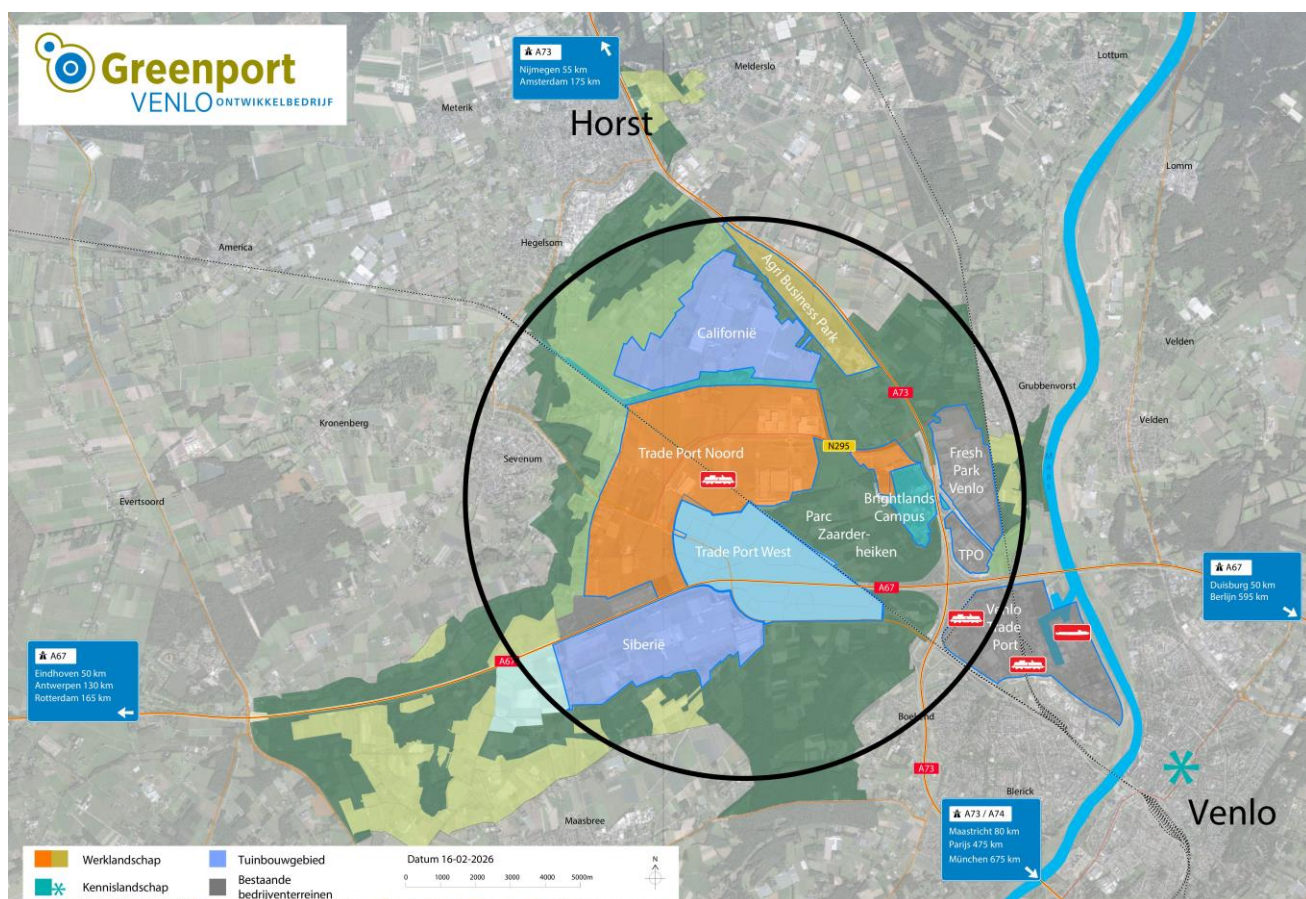
Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

Stephan Satijn

Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

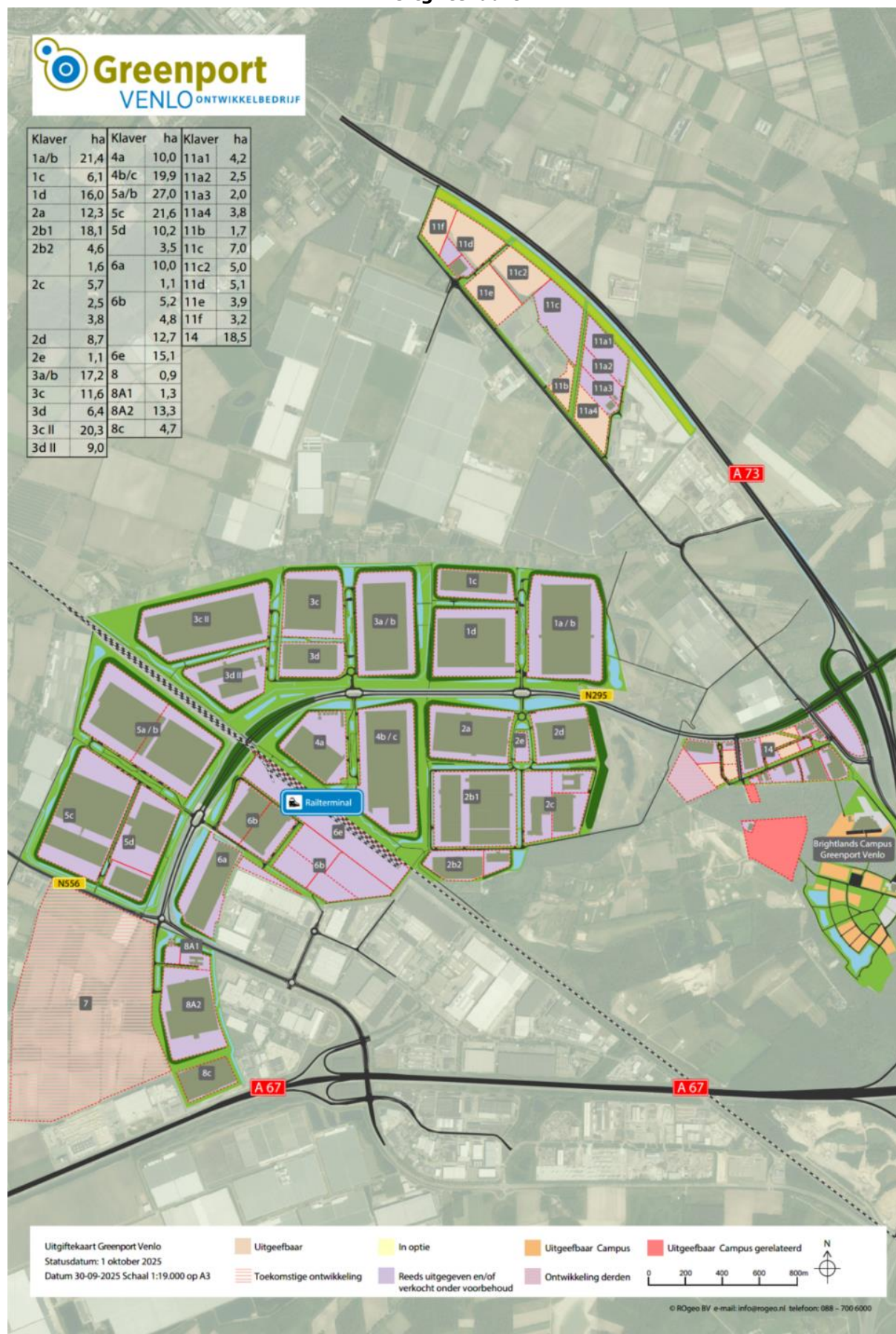
4 – 2025



Aandeelhouders:

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

Uitgiftekaart

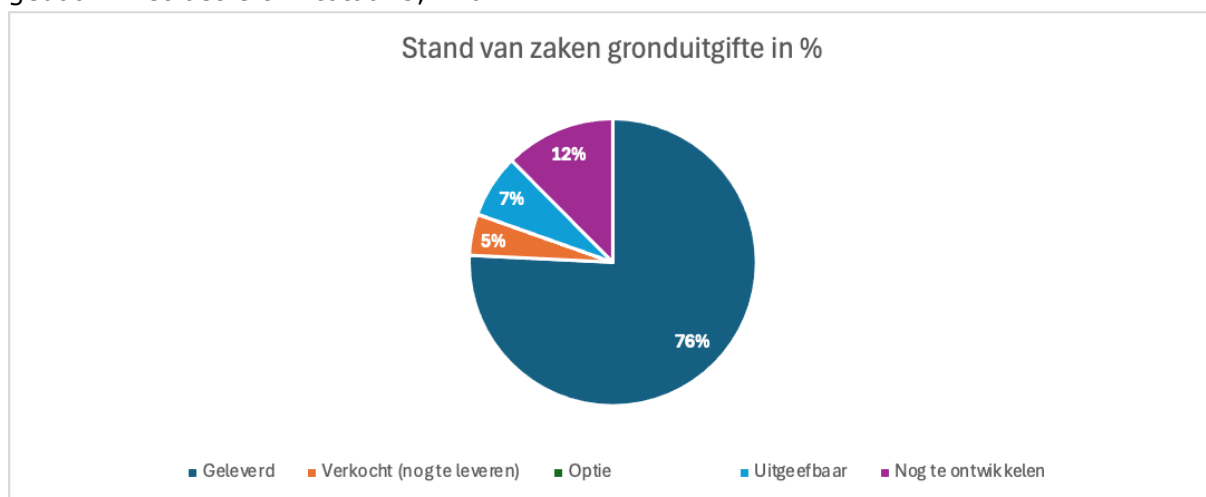


Dashboard (per 31 december 2025)

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)

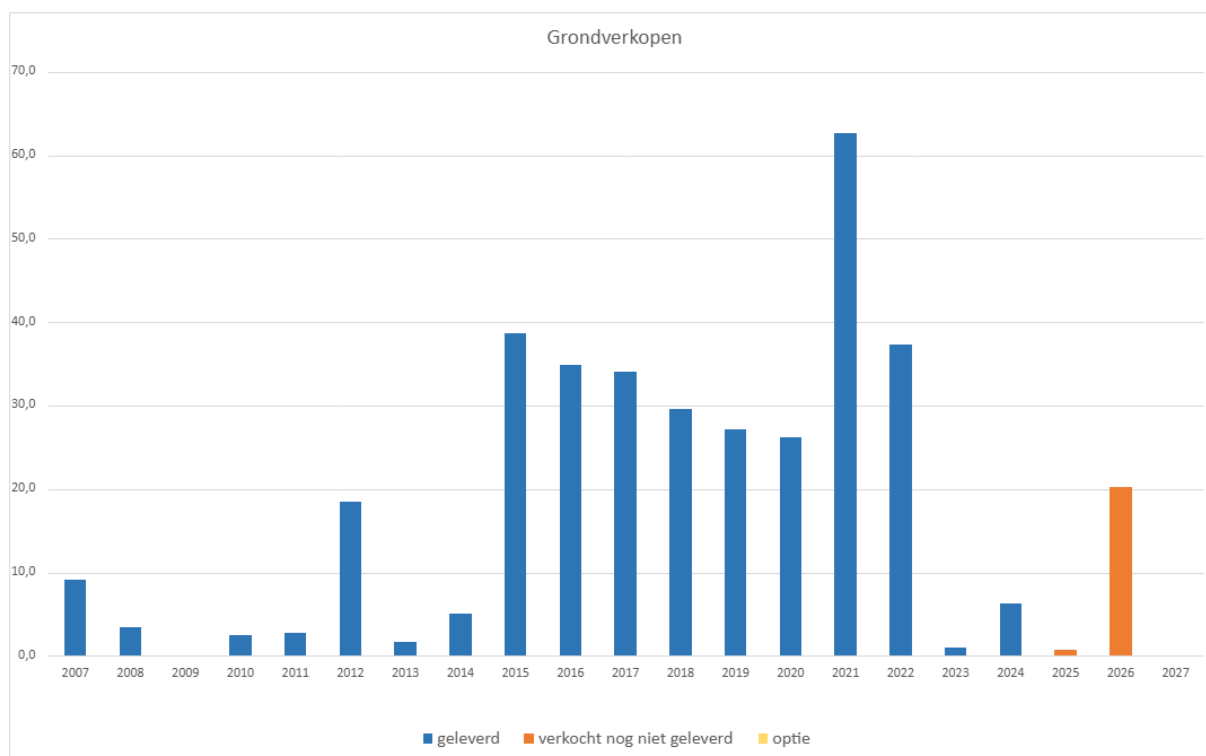
In 2025 zijn er koopovereenkomsten gesloten voor in totaal 4,1 ha. We verwachten deze in het eerste en tweede kwartaal van 2026 worden geleverd. Wanneer de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn worden deze kavels geleverd en betaald. De opbrengst is ca € 9,5 miljoen. In september is er een intentieovereenkomst 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

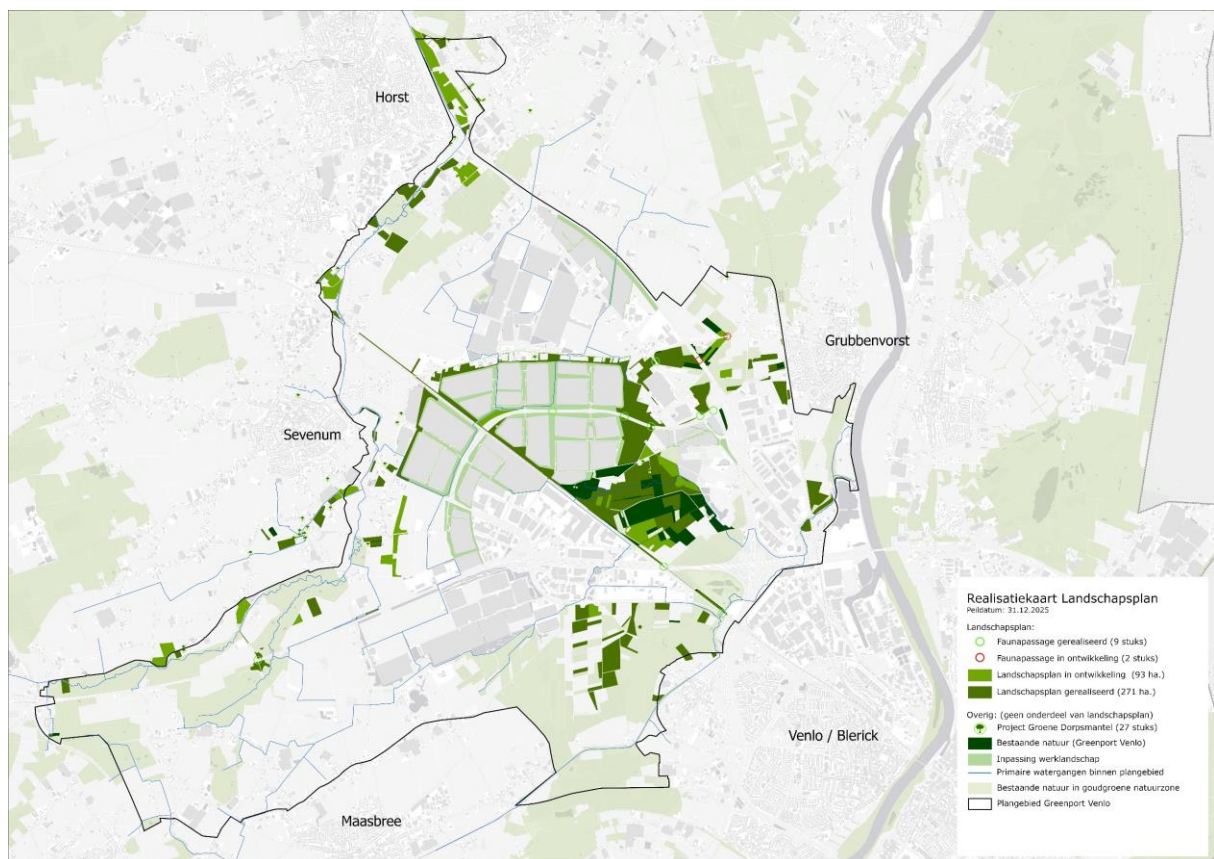
Landschapsplan	Q4 2025 (ha)	Q3 2025 (ha)
Gerealiseerd	271	267
In ontwikkeling	92	96
Subtotaal	363	363
Nog te ontwikkelen	37	37
Totaal	400	400

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.



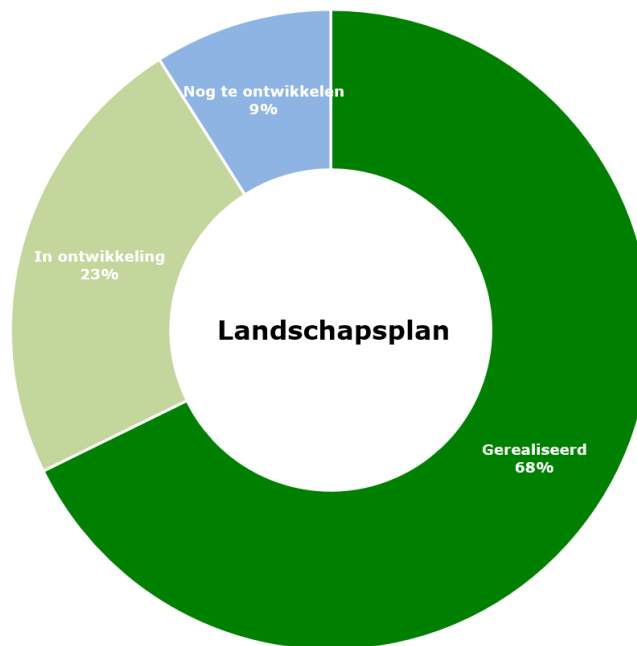
Van de in totaal 400 ha (als opgave voor het Ontwikkelbedrijf) te realiseren natuur en landschap is op dit moment 271 hectare gerealiseerd, 92 hectare in ontwikkeling en ligt er dus nog een opgave voor 37 hectare. Op de bovenstaande kaart is af te lezen op welke plekken nieuwe natuur en landschap in 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 Klaver 7 Besluitvorming door de aandeelhouders is aangehouden. Venray gaat voorlopig zelfstandig verder met de planologische procedure. 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 Eindhoven- seweg - 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.
Landschaps- plan	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 Netzwirk 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 juridische juridisch advies ingewonnen bij advocaten, juristen, adviseurs en taxateurs ten aanzien van onder meer verkoopovereenkomsten, verkoopvoorwaarden, deelneming Grondexploitatie maatschappij Californië BV, en de governance van het Ontwikkelbedrijf zelf.