



Analyse kwartaalrapportage Q4 2025 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Inhoud

Informerend stuk van de Griffie	3
1. Onderwerp	3
2. Mededeling portefeuillehouder inzake rapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	3
3. Inleiding en analyse	3
3.1. Stoplichtenmethodiek	3
3.2. Leesbaarheid rapportage	3
3.3. Governance en organisatieontwikkeling	4
4. Onderdelen van de RGP	5
4.1. Doelstelling/reikwijdte	5
4.2. Landschapsplan	6
4.3. Risico en risicobeheersing	6
4.4. Toelichting activiteiten en resultaten	7
4.5. Financiën	9
4.6. Deelnemingen	12
5. Bevoegdheid	13
6. Periodieke informatie/sturingsinformatie	13
7. Moties/toezeggingen	14



Conclusies

- De kerntaak van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is gebiedsontwikkeling, waarbij men vestigingsmogelijkheden voor bedrijven aanbiedt en economische groei en werkgelegenheid realiseert; 400 ha werklandschap en 400 ha natuurlandschap.
- De provincie Limburg houdt 58,6% van de aandelen in het Ontwikkelbedrijf.
- De leesbaarheid van de rapportage is voldoende. Het is een korte rapportage, maar de meeste gevraagde informatie is erin opgenomen. Een verbeterpunt is het beperken van verspreide informatie over hetzelfde project.
- Na het vertrek van de Algemeen Directeur en de Raad van Commissarissen is er in december 2024 een nieuwe RvC geïnstalleerd. Ook is er in september 2025 een nieuwe Algemeen Directeur benoemd.
- Tot nu toe is er binnen het Ontwikkelbedrijf 341 ha. werklandschap geleverd; in 2025 was dit 4,1 ha. (2024 6,28 ha.) Het Ontwikkelbedrijf bevindt zich in een eindfase doordat er nog maar weinig grondvoorraad voor uitgifte beschikbaar is; slechts 21 ha. plus 56 ha. die nog niet uitgeefbaar is.
- De belangrijkste risico's voor het Ontwikkelbedrijf zijn het ontbreken van een omgevingsplan voor Klaver 7, toename van procedures, netcongestie en grondverwerving.
- Het belangrijkste risico voor de Provincie Limburg is het niet realiseren van de GREX bij de gebiedsontwikkeling.
- De nu voorliggende voortgangsrapportage voldoet niet op alle fronten aan de eisen die de Regeling Grote Projecten 2025 hieraan stelt. In de analyse is toegelicht waar dit aan ligt. Wel kan geconstateerd worden dat er nu sprake is van een gestructureerde risico analyse, waarbij het wel nog belangrijk is verantwoordelijkheden bij de beheersing van risico's duidelijk te beleggen.
- Netcongestie leidt tot knelpunten bij de gebiedsontwikkeling.
- De liquiditeit is, kijkend naar de activiteiten, ruim voldoende. In de winst- en verliesrekening wordt een resultaat gerealiseerd van € 831.000,-.
- De provincie Limburg heeft via het Ontwikkelbedrijf een indirect belang van 19,5% en een indirect belang van 7,63% via het LIOF in Californië B.V.
In 2024 is deze vennootschap geconfronteerd met een rechterlijke uitspraak waarbij aan twee tuinders een bedrag van € 14,8 mln. diende te worden betaald.
Tevens is met de voormalige algemeen directeur een regeling getroffen in verband met aankoop van gronden. Hiermee zijn de claims afgewikkeld en kan de vennootschap zich richten op verdere ontwikkeling van het gebied Californië 2.



Informierend stuk van de Griffie

1. Onderwerp

Analyse kwartaalrapportage Q4 2025 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

2. Mededeling portefeuillehouder inzake rapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Elk kwartaal wordt voor het Ontwikkelbedrijf een rapportage opgesteld over de voortgang en ontwikkeling. De bijgevoegde en geanalyseerde rapportage is opgesteld door de directeur van het Ontwikkelbedrijf. Deze is op 20 maart 2026 naar het College van GS gestuurd. In de mededeling portefeuillehouder zijn de onderwerpen uitgifte grond, natuur en landschap, duurzame energie en financiën nader beschouwd. Hieraan zal in de analyse uitgebreid aandacht worden besteed. Ten opzichte van de vorige drie kwartalen is er in Q4 2025 4 ha natuur en werklandschap gerealiseerd. Daarnaast is 0,5 ha toegevoegd aan de categorie 'in ontwikkeling'.

3. Inleiding en analyse

De voortgangsrapportage BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (hierna VGR) met peildatum Q4 2025 is op 7 april 2026 aan PS aangeboden. Deze rapportage is door de Griffie geanalyseerd. De analyse heeft als doel om de Statencommissie ESA te ondersteunen bij het verkrijgen van inzicht in de voortgang en opgaven van het ontwikkelbedrijf.

De kwartaalrapportage wordt door de directeur van het ontwikkelbedrijf opgesteld. GS biedt de rapportage met een inhoudelijke reactie aan PS aan. Het ontwikkelbedrijf is geen groot project in de zin van de Regeling Grote Projecten 2025 (RGP 2025). De kwartaalrapportage wordt echter wel geanalyseerd conform de RGP 2025.

Binnen Greenport Venlo zijn twee pijlers te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van de Brightlands Campus Greenport Venlo. Deze campus richt zich op de thema's veilige voeding, future farming en biocirculaire economie.

De tweede pijler is de ontwikkeling van werklandschap en natuurlandschap binnen het projectgebied van de Greenport Venlo door BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Het doel is om 400 ha werklandschap voor de sectoren agro, voeding, handel en logistiek te creëren. Daarnaast is het de bedoeling tevens 400 ha aan nieuwe natuur aan te leggen.

Het ontwikkelbedrijf maakt geen onderdeel uit van Brightlands Campus Greenport Venlo. De kwartaalrapportage van het ontwikkelbedrijf wordt dus apart geanalyseerd.

3.1. Stoplichtenmethodiek

De stoplichtenmethodiek wordt toegepast in het activiteitschema op pagina 7 van de VGR. Hierin wordt duidelijk waar aandachtspunten liggen en waar mogelijk dient te worden ingegrepen kijkend naar de opgaven van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Per onderwerp is een nadere toelichting opgenomen in de VGR.

3.2. Leesbaarheid rapportage

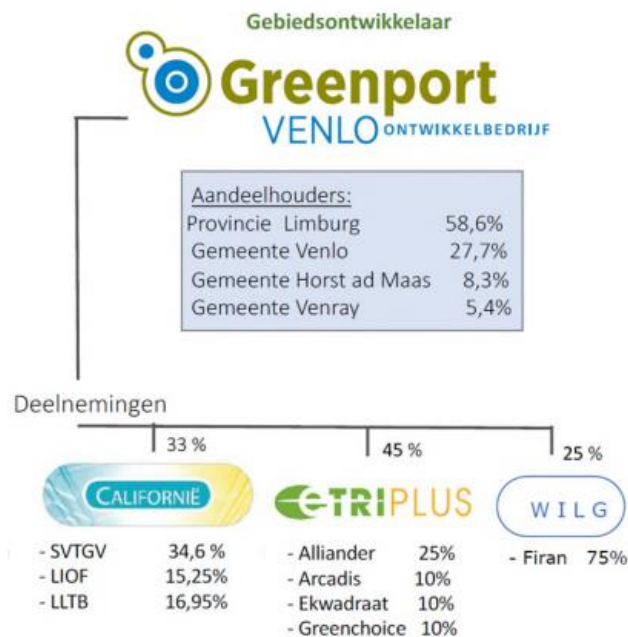
De eerste drie pagina's van de rapportage zijn gevuld met een uitgiftekaart en de nodige dashboards. In het verdere verloop van de rapportage worden deze dashboards nader uitgewerkt. Het komt de leesbaarheid niet ten goede dat informatie over onderwerpen zoals de bouwkafeel vidaXL op verschillende plaatsen in de VGR terugkomt.



GRIF

Advies: probeer informatie over een project op één plaats in de VGR te beschrijven.

3.3. Governance en organisatieontwikkeling



De provincie Limburg houdt 58,6% van de aandelen in het Ontwikkelbedrijf. De overige aandeelhouders zijn (indirect) de gemeente Venlo voor 27,7%, de gemeente Horst aan de Maas voor 8,3% en de gemeente Venray voor 5,4%. Het Ontwikkelbedrijf heeft via een aandeelhoudersrol belangen in de entiteiten Californië BV, Etriplus BV en WILG. Zie hiervoor ook de afbeelding hierboven.

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

De komende jaren zal er op personeelsgebied voornamelijk aandacht moeten zijn voor de kwetsbaarheid van een krimpende organisatie en het aan boord houden van voldoende kennis en ervaring. Tijdens de feitencontrole is aangegeven dat er géén sprake (meer) is van een krimpende organisatie. De organisatie is reeds enkele jaren geleden gekrompen en draait thans steady-state op de minimaal benodigde bezetting. Er wordt ook geen verdere krimp voorzien. De benodigde kennis en ervaring is ofwel in loondienst aanwezig (zoals de nieuwe bestuurder), ofwel wordt in de markt ingehuurd (zoals de financieel manager).

Nadat in 2024 de Algemeen Directeur is vertrokken heeft dit ook geleid tot het vertrek van de voltallige Raad van Commissarissen (RvC). Inmiddels is er een nieuwe Algemeen Directeur en een nieuwe RvC benoemd. Dit betekent dat de governance is genormaliseerd waarbij besluiten worden onderbouwd met een advies van de RvC.



GRIF

4. Onderdelen van de RGP

In artikel 5 van de RGP 2025 staan de onderdelen opgesomd die in elke rapportage aan de orde dienen te komen.

4.1. Doelstelling/reikwijdte

De kerntaak van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is gebiedsontwikkeling (Gebiedsontwikkeling is 400 ha werklandschap en 400 ha nieuwe natuur). Dit gebeurt doordat men vestigingsmogelijkheden voor bedrijven aanbiedt en daarmee economische groei en werkgelegenheid realiseert. Het gebied moet vooral ook aantrekkelijk zijn en daarom zijn ook verbindingen, natuur en landschap van belang. Al sinds de kwartaalrapportage 2021 wordt daarom behalve over bedrijven ook over natuur gerapporteerd (mededeling PH 19-04-2022 (DOC-00255336).

Ook over duurzame energie wordt gerapporteerd. Het gaat dan om zaken als stimulering van duurzame energie, de keuze van materiaalgebruik en het stimuleren van duurzaamheid bij nieuwbouw. Op 31 december 2025 was 109 ha dakoppervlakte belegd met zonnepanelen. Ongeveer 61 ha gerealiseerd dakoppervlak is nog beschikbaar voor zonnepanelen. In Q4 2025 zijn geen nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd vanwege de problemen bij teruglevering.

Kijkend naar de gronduitgifte in 2025 zijn er koopovereenkomsten gesloten voor in totaliteit 4,1 ha. (2024 6,28 ha). Naar verwachting worden deze in het eerste en tweede kwartaal van 2026 geleverd als de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn. Dit betreft nieuwbouw voor Devco/Delta (3,1 ha.) GTE uit Horst aan de Maas (0,4 ha.) en Hermans Machines uit Venlo (0,4 ha.) De opbrengst is circa € 9,5 mln.

Met betrekking tot acquisitie is er meer aandacht voor kleinschalige bedrijvigheid tot 2 ha. Op Klaver 14 zijn 5 kleinschalige bouwprojecten gepland. Voor de resterende kavels op Klaver 14 zijn aanbiedingen gedaan of het verkoopproces loopt.

Op Klaver 11 zijn er nog mogelijkheden voor kavels groter dan 2 ha. voor agrarisch gerelateerde bedrijven. Op Klaver 11 is voortgang geboekt in gesprekken met marktpartijen over de mogelijke uitgifte van 4 ha..

De grote uitdaging blijft netcongestie, waardoor bedrijven zijn aangewezen op een alternatieve energievoorziening (zonnepanelen, aggregaten en batterijen). In verband met de stikstofproblematiek heeft het afgeven van omgevingsvergunningen ook vertraging opgelopen.

In het dashboard op pagina 2 van de VGR (figuur 1a) wordt aangegeven dat er tot nu toe in totaal 341 ha. is geleverd. Dat getal is gelijk gebleven ten opzichte van Q3 2025.

In figuur 1c zien we dat na 2022 de ontwikkeling van de gronduitgiftes flink daalt, waarbij er wel de verwachting is dat in 2026 voor € 20 mln. wordt geleverd.

De lage volumes hebben te maken met het stadium waarin het Ontwikkelbedrijf zich bevindt. De nog uit te geven grondvoorraad is immers zeer beperkt. In Q4 nog slechts 32 ha.. Daarnaast is er sprake van 56 ha. grond die nog niet uitgifbaar is. Bij de feitencontrole is gesproken over wat dit laatste inhoudt.

'Dit betekent dat deze gronden op dit moment nog niet klaarliggen voor uitgifte. De reden hiervoor kan verschillen, bijvoorbeeld:

- *Er ontbreken nog geldende (onherroepelijke) bestemmings-/omgevingsplannen;*
- *Er lopen nog procedures, zoals bezwaar- of beroepsprocedures of nader milieuonderzoek;*
- *Er zijn nog infrastructurele aanpassingen of saneringen nodig voordat de grond bouwrijp is;*
- *Contractuele of eigendomskwesties kunnen nog spelen.*

Deze 56 ha. is dus in potentie beschikbaar, maar door het ontbreken van één of meer noodzakelijke voorwaarden, kunnen deze gronden nu nog niet uitgegeven worden.'



GRIF

‘De aandeelhouders hebben in 2025 geen besluit genomen over de kavelgrootte in Klaver 7. Als gevolg daarvan is er nog geen omgevingsplan in voorbereiding.’

4.2. Landschapsplan

Bij de vaststelling van de structuurvisie Klavertje 4 is destijds ook het Landschapsplan Klavertje 4 vastgesteld. Doel is vooral om de stedelijke ontwikkeling van de werklandschappen in balans te brengen met forse groene natuur- en landschapsontwikkeling.

Van de in totaal 400 ha. te realiseren natuur en landschap is op dit moment 271 ha. gerealiseerd, 92 ha. in ontwikkeling en ligt er nog een opgave voor 37 ha.

Één project verdient bijzondere aandacht, namelijk Parc Zaarderheiken. De realisatie en het beheer zijn niet in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden. Daarnaast blijft de stichting Heyerhoven in gebreke bij de tijdige betalingen van de erfpachtcanon. Vanwege de huidige betalingsachterstand zal het erfpachtrecht via een openbaar executietraject worden verkocht.

4.3. Risico en risicobeheersing

Het onderdeel risico voor de gebiedsontwikkeling is uitgewerkt in een tabel op pagina 9 en 10 van de VGR.

Het is een uitgebreid overzicht met heel verschillende risico's, die in de kolom gevolg zijn gekwantificeerd met een nummer en bedragen.

Tijdens de feitencontrole is aangegeven dat dit de risicosystematiek van het Ontwikkelbedrijf is, waarvan de Provincie in haar rol als aandeelhouder via voorliggende kwartaalrapportages de resultaten ontvangt. Pijl omhoog betekent risicotename (rood); pijl horizontaal betekent gelijkblijvend risico (oranje); en pijl omlaag betekent risicodaling (groen). De kleuren van de pijlen geven een aanvullend visueel overzicht. Voor de kans en het gevolg van het risico hanteert het Ontwikkelbedrijf een categorie-indeling (1 t/m 5), waarbij naast het categorie-nummer tevens het kans percentage respectievelijk maximale financiële gevolg in Euro staat vermeld.

De belangrijkste risico's zijn het ontbreken van een omgevingsplan voor Klaver 7, toename van procedures, netcongestie, grondverwerving en het niet rendabel kunnen exploiteren van het parc Zaarderheiken.

De nu voorliggende rapportage voldoet niet volledig aan de Regeling Grote Projecten 2025.

Dat heeft te maken met het gegeven dat deze rapportage wordt opgesteld door een externe partij, de directie van het Ontwikkelbedrijf, en niet de provincie Limburg. Daarnaast zijn wij weliswaar meerderheidsaandeelhouder, maar zijn er nog drie andere aandeelhouders, elk met hun eigen wensen.

In de analyse van de Griffie van vorig jaar is geadviseerd om in de volgende voortgangsrapportage een gestructureerde risicoanalyse op te nemen met een risico overzicht, inschatting van kans en effect per risico én een overzicht van beheersmaatregelen en monitoring. Aan dit advies is in de voortgangsrapportage Q4 2025 gevolg gegeven. Het enige dat nu nog ontbreekt is een toewijzing van verantwoordelijkheden bij de oplossing van risico's.

Op dit moment dienen Statenleden naast de voortgangsrapportage ook de van belang zijnde mededelingen portefeuillehouder te lezen om een compleet beeld te krijgen. Het zou de duidelijkheid ten goede komen als deze informatie wordt opgenomen in de rapportage. Het volgende is hierover gezegd bij de feitencontrole.



GRIF

'De Q4-rapportage is een extern opgeleverd document waarop wij als medeaandeelhouder geen volledige invloed op de inhoud hebben. Eventuele aanvullende duiding kunnen wij daarom uitsluitend geven via een Mededeling Portefeuillehouder. Beide documenten hebben een eigen perspectief en detailniveau. De kwartaalrapportage richt zich op de operationele voortgang, actuele risico's en de financiële stand van zaken. Het betreft een overzicht op hoofdlijnen, waarbij vooral de meest urgente of direct projectrelevante risico's worden behandeld. Toekomstige of meer indirecte risico's worden daardoor niet altijd expliciet uitgewerkt. Provinciale Staten hebben besloten deze rapportage volgens de RGP-procedure te behandelen. De Mededeling Portefeuillehouder is bedoeld om Statenleden aanvullend te informeren over strategische en beleidsmatige onderwerpen, inclusief bredere of langere termijnrisico's. Deze mededeling bevat doorgaans meer beleidsmatige duiding en analyses die niet altijd in de kwartaalrapportage worden opgenomen.'

4.4. Toelichting activiteiten en resultaten

Er is al geruime tijd aandacht voor kleinschalige bedrijvigheid tot uiting komend in kavels kleiner dan 2 ha. In 2026 zijn op Klaver 14 vijf kleinschalige bouwprojecten gepland. Daarna zijn er op Klaver 14 geen kleinschalige kavels meer beschikbaar. Op Klaver 11 zijn nog grotere kavels beschikbaar, uitsluitend voor agri gerelateerde bedrijven. Eind 2025 liepen er gesprekken met bedrijven voor in totaliteit 4 ha. in Klaver 11. Hierdoor kan het Ontwikkelbedrijf op dit moment niet voldoen aan de vraag naar reguliere bouw kavels groter dan 2 ha.

In 2022 is aan VidaXL een tijdelijke vergunning verleend voor de huisvesting van 600 internationale medewerkers op Klaver 4, gecombineerd met een warehouse en truckparking.

De levering van dit bouw kavel van ruim 10 ha. aan Vida XL in Klaver 4 voor de realisatie van een warehouse en huisvesting van arbeidsmigranten heeft nog niet plaatsgevonden. Dit heeft te maken met een lopende beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning en het door de provincie ingenomen standpunt dat huisvesting van internationale werknemers op die kavel alleen onder voor het project onhaalbare voorwaarden zal worden toegestaan.

Kan worden toegelicht wat de huidige status is van de financiële haalbaarheid van het project? En welke alternatieve scenario's worden momenteel onderzocht in overleg met de gemeente?

Vooropgesteld kan de Provincie, mede in compliance met de door PS vastgestelde beleidskaders Sturing in Samenwerking, geen bedrijfsgevoelige informatie over derden openbaar maken. De huidige status is (ongewijzigd) dat er sprake is van een verkoopovereenkomst met uitgestelde conditionele levering, waarbij de levering als gevolg van de hierboven vermelde redenen nog niet heeft plaatsgevonden.

De locatie Smakterheide-Noord is in samenwerking met de gemeente Venray landschappelijk en financieel uitgewerkt voor circa 22 ha. bedrijventerrein en circa 20 ha. natuur. Verdere actie van het Ontwikkelbedrijf blijft echter uit in afwachting van besluitvorming door de aandeelhouders.

Tijdens de feitencontrole is hierop ingegaan.

Door (o.a.) de aandeelhouder Provincie Limburg is besluitvorming eerder inderdaad aangehouden (gekoppeld aan de ontwikkeling van Klaver 7). Venray heeft een omgevingsplan voor dit bedrijventerrein vastgesteld. Daarmee wordt de realisatie van dit bedrijventerrein publiekrechtelijk mogelijk gemaakt.

Privaatrechtelijk dienen het Ontwikkelbedrijf en haar aandeelhouders (waaronder de gemeente Venray zelf) nog overeenstemming over de feitelijke ontwikkeling van dit bedrijventerrein te bereiken. Daarvoor heeft het Ontwikkelbedrijf diverse scenario's uitgewerkt en doorerekend.

De ontwikkeling van Klaver 7 wacht op nadere kaders vanuit de aandeelhouders, het college en de gemeenteraad van Horst aan de Maas. In het najaar van 2023 besloot het College het toen voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen. Op verzoek van de aandeelhouders is daarop in



GRIF

2024 door Buck Consultants International (BCI) een marktonderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan Klaver 7, gericht op het type bedrijven en gewenste kavelgroottes. De verwachting is dat in 2025 besluitvorming volgt, zodat het omgevingsplan kan worden voorbereid.

Over de ontwikkeling is het volgende gezegd tijdens de feitencontrole.

Het Ontwikkelbedrijf is actief in gesprek met grondgemeente Horst aan de Maas (publiekrechtelijk), met Provincie Limburg (publiekrechtelijk), en met haar aandeelhouders (privaatrechtelijk).

Als gevolg van recente uitspraken van de Raad van State ligt de vergunningverlening voor Natura 2000 grotendeels stil. Dit veroorzaakt vertraging bij projecten zoals dat van Geodis in Klaver 5. Door de uitspraak van 18 december 2024 zullen bovendien meer bedrijven een natuurvergunning nodig hebben, wat ook middelgrote en mogelijk kleinere (MKB) bedrijven kan raken.

De daadwerkelijke activiteiten van de koper zijn relevant voor het al dan niet noodzakelijk zijn van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming.

In 2025 zijn met twee bedrijven overeenkomsten gesloten inzake de verkoop van depositieruimte uit de depositiebank. De vergunningverlening wacht echter op hervatting van de vergunningverlening door de provincie Limburg. Momenteel is onduidelijk wanneer deze vergunningen worden verleend.

Tijdens de feitencontrole is toegelicht hoe dit depositiesysteem werkt.

'In een depositiebank wordt per stikstofgevoelig habitatype of leefgebied van soorten in Natura 2000-gebieden stikstofdepositie vanwege genomen stikstofmaatregelen (bijvoorbeeld intrekkingen van vergunningen) ingeboekt. Nieuwe ontwikkelingen die een toename van stikstofdepositie tot gevolg hebben kunnen hiervan gebruik maken. Het inregelen van een depositiebank hangt daarmee nauw samen met het treffen van stikstofmaatregelen.'

Netcongestie leidt tot knelpunten in de gebiedsontwikkeling. Door netcongestie (pagina 18 uit de kwartaalrapportage) zijn er geen nieuwe grote stroomaansluitingen mogelijk, wat leidt tot hoge kosten voor bedrijven die off-grid moeten opereren. Ook teruglevering van zonne-energie is beperkt, waardoor uitbreiding van zonnepanelen is stilgezet.

In 2025 is gezocht naar oplossingen voor toekomstige electriciteitsvoorziening in Klaver 7 en voor de Boskamer¹. Men streeft daar naar een duurzaam collectief systeem voor opwekking en opslag van elektriciteit. Er wordt door partijen gewerkt aan energie neutrale initiatieven. Tijdens de feitencontrole is aangegeven dat door het Ontwikkelbedrijf een externe opdracht is verstrekt om de mogelijkheden voor zo'n systeem binnen dit gebied in kaart te brengen. Dat gaat dus om samenwerking in een energiehub van bestaande bedrijven met een aansluiting om daarmee mogelijkheden voor nieuwe bedrijven te bieden maar ook om eigen opwek te kunnen realiseren. Dat onderzoek loopt nu en het Ontwikkelbedrijf geeft aan dit najaar daarvan de resultaten te verwachten.

¹ Het streven is hier bedrijven te vestigen die een relatie met de Campus Greenport Venlo hebben, maar niet op de campus zelf passen.



4.5. Financiën

Op pagina 11 van de VGR is een verlies- en winstrekening opgenomen en op pagina 13 een balans. Het is overigens zo dat de balans een momentopname is en dat deze slechts beperkte informatie geeft over de voortgang van de (grondexploitatie)activiteiten.

Kijkend naar de vermogenspositie van het Ontwikkelbedrijf kan het volgende worden gezegd.

x 1 mln. €	2024	2025
Totaal vermogen	149	138
Eigen vermogen	60	61
Vreemd vermogen	89	77

	2024	2025
Solvabiliteit ²	40,3%	44,3%
Debt ratio ³	54,7%	50,2%
Quick ratio ⁴	0,42	0,83

De solvabiliteit in 2025 bedraagt 44,3% ten opzichte van 40,3% in 2024.

De solvabiliteit is ruim toereikend, kijkend naar de activiteiten van de vennootschap. Een solvabiliteit van deze omvang geeft aan dat het Ontwikkelbedrijf makkelijk aan haar verplichtingen op lange termijn kan voldoen.

De liquiditeit is ook ruim voldoende kijkend naar de activiteiten. Aangezien een belangrijk deel van het vlottend actief voorraden betreft (gronden) is het werken met de current ratio niet zinvol. De quick ratio waarbij het vlottend actief wordt gecorrigeerd voor voorraden is een ratio die hier meer van toepassing is. De quick ratio bedraagt 0,83.

Met een quick ratio van 0,83 beschikt de onderneming niet volledig over direct beschikbare middelen voor haar kortlopende verplichtingen. Hoewel dit onder de gebruikelijke norm ligt, is dit binnen grondexploitatie gebruikelijk. De duiding moet plaatsvinden in relatie tot verwachte verkopen, liquiditeitsplanning en aandeelhoudersfinanciering.

Advies: in toekomstige VGR's dient gezien de hoge voorraadpositie grond gebruik te worden gemaakt van de quick ratio; deze geeft een duidelijker beeld van de daadwerkelijke liquiditeit.

De debt ratio bedraagt 50,2%; dit geeft aan dat er nog sprake is van een verantwoorde verhouding totaal vermogen en schulden.

Gezien het feit dat deze deelneming voor 100% door aandeelhouders is gefinancierd met zowel vreemd als eigen vermogen zegt de hoogte van de ratio (of de ratio uitkomt op 10% of 90%) minder over de financiële gezondheid van de deelneming en meer over de gekozen financieringsmix.

Het opgenomen deel (van de flexlening die in totaal € 24 miljoen mag bedragen) van € 16 miljoen is per 31 december 2025 geheel afgelost. Dit is gebeurd met gelden die vrij zijn gekomen bij de afkoop van een erfpachtcanon van de railterminal (€ 21,4 mln.)

² Solvabiliteit = eigen vermogen / totaal vermogen

³ Debt ratio = vreemd vermogen / totaal vermogen

⁴ Quick ratio = (vlottende activa – voorraden) / vlottende passiva



GRIF

Bij risico's (op pagina 14 van de VGR) staat dat de druk op de grondmarkt toeneemt; vraag: Hoe wordt hier mee omgegaan?

Tijdens de feitencontrole is hierover het volgende gezegd.

In de kern houdt dit in dat de schaarste aan beschikbare grond toeneemt. Dit leidt enerzijds tot stijgende grondprijzen en anderzijds ook tot discussie over de bestemming van deze schaarse gronden.

Het Ontwikkelbedrijf managet deze ontwikkeling door (onder andere via de Grex) ruim vooruit te kijken, intensief met stakeholders in gesprek te blijven, duidelijk te staan voor haar eigen rechten en in deze context zorgvuldig om te gaan met de financiën en de bedrijfsvoering.

Uitleg tijdens feitencontrole over posten winst- en verliesrekening

- Overige opbrengsten; o.a. Opbrengst Services Greenport Venlo, Opbrengsten financial en operational leases en pacht.
- Activeringskosten; Bepaalde kosten horen bij de grondexploitatie en worden daarom aan de Grex toegevoegd in plaats van als kosten van de onderneming geboekt. Bij verkoop van kavels komen ze terug als kostprijs omzet. De accountant heeft verplicht dat deze activering als kostenverlaging wordt verwerkt, niet als omzet.
- Activering rente; Dit is in de basis gelijk aan de toelichting bij activeringskosten hierboven. Het Ontwikkelbedrijf heeft grofweg zo'n € 2,5 mln. per jaar aan rentekosten (NB: opgenomen leningen van wisselende omvang, gemiddeld grofweg € 70 mln. tegen een rentepercentage van circa 3,5%). In de W&V-rekening van de onderneming wordt uitsluitend het rentedeel verantwoord dat betrekking heeft op de financiering van de onderneming. Er is daarnaast ook een rentedeel dat betrekking heeft op de financiering van de Grex (zoals grondaankopen, bouwrijp maken etc.). Het deel dat op dit laatste betrekking heeft wordt geactiveerd in de Grex en daarmee in beginstel niet verantwoord in de W&V van de onderneming. Deze activering in de Grex is wel kostprijsverhogend en zal in de toekomstige jaren -na uitgifte en levering van kavels- als 'Kostprijs verkopen' alsnog in de W&V van de onderneming terecht komen.

Uitleg tijdens feitencontrole over balansposten:

- Financial leases; Dit zijn erfpachtovereenkomsten waarbij het nadrukkelijk de bedoeling van het Ontwikkelbedrijf is dat de gronden op termijn in eigendom over gaan en sprake is van een kooprecht van de erfpachter (lessor). In de regel zijn dit contracten voor onbepaalde tijd. In dat geval komen nagenoeg alle voor- en nadelen die aan het eigendom verbonden zijn voor rekening van de lessor. Deze leasecontracten worden verantwoord als financial leasing. Deze contracten worden verantwoord tegen de waarde van de afkoopsom.
- Agioreserve; Dit betreft de ingebrachte kapitaalstortingen door de aandeelhouders. Dit blijft constant, omdat er de afgelopen jaren geen agiokapitaal door aandeelhouders is bijgestort. Wel is meerdere jaren geleden eenmalig een aanzienlijk deel van het agiokapitaal aan aandeelhouders teruggestort. Voor zover ingeschat, zal dit eigenvermogensbestandsdeel ongewijzigd blijven tot aan de afwikkeling van de Grex.



GRIF

	2024 (mln. €)	2025 (mln. €)
Opbrengsten	13,0	2,4
Kosten	11,9	2,1 ⁵
Winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardemutaties	2,2	0,3
Resultaat na belastingen	2,3	0,8

Geconstateerd kan worden dat in de totale kosten de inkoop prijs wordt meegenomen, hierdoor bedragen de totale kosten (488k. + 2.335k. + 391k.) 3,2 mln. Hierbij is dus geen rekening gehouden met de geactiveerde kosten ter grootte van 1.072 k.; in dat geval zouden de totale kosten 2,1 mln. bedragen. Tijdens de feitencontrole is hierover gesproken.

Hierbij is aangegeven dat bovenstaande constatering door de Griffie correct is. Er is tijdens de feitencontrole aangegeven dat in volgende VGR's de geactiveerde kosten in mindering zullen worden gebracht⁶. In bovenstaande tabel is dit reeds aangepast.

In de Winst- en verliesrekening 2025 wordt een resultaat gerealiseerd van 831k.

In de begroting 2025 was een gronduitgifte opgenomen met een opbrengst van 20,4 miljoen. De notariële levering van deze gronduitgifte (10,1 ha – Klaver 4) heeft niet in boekjaar 2025 plaatsgevonden, waardoor de omzet naar verwachting in boekjaar 2026 zal komen te vallen. Hierover zal de bestuurder van het Ontwikkelbedrijf rapporteren in opvolgende kwartaalrapportages, die het College na GS-behandeling via mededelingen portefeuillehouder aan Provinciale Staten zullen doorgeleiden.

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 eindwaarde van de Grex⁷ op 31-12-2039 wordt op dit moment geraamd op € 95 mln. (was € 89 mln.). De ontwikkeling van Klaver 15 is daarbij nog niet meegenomen.

Over de eindwaarde van de Grex is het volgende nader toegelicht.

Een jaarlijkse actualisatie van de Grex kent vele variabelen. Een aanzienlijk deel van de stijging zal voortkomen uit bijgestelde grondprijzen (op basis van extern ingewonnen advies) en toepassing van indexatie.

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.

⁵ Na correctie en overleg tijdens feitencontrole

⁶ Nadere toelichting feitencontrole: De berekeningswijze is de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven. Nadere analyse laat zien dat de kosten te hoog zijn weergegeven en dat geactiveerde kosten voortaan in mindering kunnen worden gebracht. De berekening wordt geactualiseerd.

⁷ Grex of grondexploitatie is een financiële begroting die inzicht geeft in de kosten en opbrengsten van een gebiedsontwikkeling.



GRIF

4.6. Deelnemingen

De provincie Limburg is voor 58,6% aandeelhouder van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Het Ontwikkelbedrijf is aandeelhouder van:

- **33,2% van de aandelen in Californië B.V.** --> Het gaat hierbij om het ontwikkelen van een tuinbouwvestigingsgebied.

2024 was een turbulent jaar voor Californië. In september 2024 wees de rechtbank een claim van twee tuinders toe ter waarde van €14,8 miljoen. In hun koopcontract was opgenomen dat zij hun geld terug zouden krijgen als Californië grond zou verkopen onder de prijzen die zij hadden betaald (€27,28 en €30 per m²). Deze bepaling werd geactiveerd toen Californië 29,5 ha. grond verkocht aan de toenmalige directeur.

In de jaren daarna kwam aanvullende informatie naar voren over de wijze waarop deze transacties tot stand waren gekomen. Uit onderzoek en berichtgeving bleek dat de directeur zelf betrokken was geweest bij het verkoopproces en dat zijn bod uiteindelijk is geselecteerd. De verkoopprijs voor de 29,5 ha. lag rond €8 per m², terwijl vergelijkbare transacties in dezelfde periode aanzienlijk hoger lagen. De rechtbank oordeelde dat de directeur in lijn met eerdere transacties circa €30 per m² had moeten betalen.

Omdat Californië BV een publiek-private samenwerking is, met aandeelhouderschap van provincie Limburg en de gemeenten Venlo, Venray en Horst aan de Maas, is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de governance en besluitvorming rond deze transacties. Dit onderzoek, uitgevoerd door Stibbe, wees op tekortkomingen in het proces en in de interne rolverdeling.

Na de gerechtelijke uitspraak is gezocht naar een oplossing om de financiële gevolgen voor Californië te beperken. Uiteindelijk is een regeling getroffen waarbij de voormalig directeur een aanvullende betaling doet en voormalige toezichthouders via de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering bijdragen. Hiermee zijn de claims van de betrokken tuinders afgekocht en is een financiële afwikkeling bereikt. Partijen hebben daarbij finale kwijting verleend. De getroffen regeling was belangrijk voor de bestaanszekerheid van Californië, die zich nu verder kan richten op de realisatie van het gebied Californië 2. Californië richt zich als grondexploitatie maatschappij nu verder op de vestiging van Vereijken Kwekerijen in het plangebied Californië 2. De Provincie Limburg heeft een leveringsverplichting van gronden voor dit gebied.

Daarnaast ligt er nog een aangifte van provincie Limburg en de gemeente Horst aan de Maas met betrekking tot mogelijke strafbare feiten. De beoordeling daarvan ligt bij het Openbaar Ministerie.

- **45% van de aandelen in Etriplus** --> ontwikkelaar van duurzame energieprojecten in het gebied. 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 verkoopgarantieregeling⁸ is afgerond zonder dat er verder gebruik

⁸ Het betreft een vangnetregeling op basis van een getaxeerde waarde die de eigenaren van woningen de garantie biedt dat hun woning verkocht kan worden aan OGV mochten zij als gevolg van alle ontwikkelingen in het gebied de wens tot verhuizen hebben en geconfronteerd worden met een onverkoopbare woning.



GRIF

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.

- **25% van de aandelen in Warmte Infrastructuur Limburg Geothermie (WILG)** --> Transport van warm water tussen de geothermiebron van CLG en de 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. Uit de feitencontrole is het volgende gebleken.
Het uiteindelijke ontbindingsbesluit is een besluit van de gezamenlijke aandeelhouders van WILG; voor zover bekend heeft dit nog niet plaatsgevonden.

5. Bevoegdheid

De BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is geen Groot Project in de zin van de RGP 2025, maar de kwartaalrapportage van het ontwikkelbedrijf wordt in overeenstemming met de 2^e gewijzigde motie 813 Rossel c.s. inzake risicobeheersing vervlechting grond- en vastgoedexploitaties DCGV TPN Venlo Greenpark Villa Flora en Innovatoren d.d. 16-12-2016 wel als voortgangsrapportage behandeld conform de RGP.

De kwartaalrapportages worden geanalyseerd door de Griffie. In deze analyse wordt de kwartaalrapportage getoetst aan de onderdelen die in artikel 5 van de RGP 2025 zijn opgenomen. De voortgangsrapportages worden in de commissie ESA behandeld en de voorliggende analyse kan worden betrokken bij de voorbereiding van de commissie.

6. Periodieke informatie/sturingsinformatie

X Via jaarstukken en begroting

- X Programmaverantwoording
- X Paragraaf verbonden partijen

X Voortgangsrapportages Regeling Grote Projecten

PS hebben op 16-12-2016 besloten dat GS viermaal per jaar de kwartaalrapportages van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo dienen te overleggen.



7. Moties/toezeggingen

Omschrijving Toezegging	Stand van zaken iBabs (peildatum 22-06-2026)	Constatering bij analyse (incl. ambtelijk wederhoor)
Toezegging 9717 Aanpassingen volgende rapportage Gedeputeerde zegt toe nadrukkelijk stil te staan bij acties om toe te werken naar betere resultaten in de volgende rapportage. Gedeputeerde Staten zullen de directie van de deelneming verzoeken om de risicoanalyse aan te passen zodat deze in de volgende rapportage voldoet aan de eisen zoals uiteengezet in de Regeling Grote Projecten.	Deadline: 31-12-2026 4-5-2026 De risicoanalyse zal conform de Regeling Grote Projecten worden aangepast in de eerstvolgende Voortgangsrapportage.	Afgehandeld gezien voorliggende voortgangsrapportage; nader toegelicht in deze analyse.