



Provinciale Staten

Clustercode PP
Ons kenmerk DOC-00698022
Bijlage(n) -

Uw kenmerk -
Maastricht 1 oktober 2024
Verzonden 4 oktober 2024

Onderwerp

Mededeling portefeuillehouder inzake BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Geachte Staten,

In de Statencommissie Economie en Samenleving (ESA) d.d. 6 september 2024 is naar aanleiding van de behandeling van de 4^e kwartaalrapportage 2023 van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo toegezegd (toezegging 9951) om de uitgangspunten en kaders bij de oprichting, de actuele ontwikkelingen op de verschillende onderwerpen zoals in de commissie benoemd en de toekomstgerichte processen van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo te beschrijven. Middels deze mededeling wordt ter afhandeling invulling gegeven aan deze toezegging.

1. Achtergrond (uitgangspunten en kaders bij oprichting)

Masterplan en Strategisch Businessplan Klavertje 4 – Greenport Venlo 2009

Vanuit de ambitie om de toppositie in de agro/food/gezondheid business en (vers)logistiek te worden is in 2009, als verdere uitwerking van het POL 2006, het Masterplan Klavertje 4 – Greenport Venlo in gezamenlijkheid met de regio, de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas, (toenmalige) Maasbree en Sevenum opgesteld. Het Masterplan had het karakter van een bestuursakkoord tussen de vier gemeenten en de Provincie Limburg voor het hart van de Greenport Venlo (het Klavertje 4 – gebied, het gebied waar de 4 gemeentegrenzen elkaar raken). Door de gemeenten en de Provincie werd op dat moment beoogd een gemeenschappelijk bedrijf op te richten voor het voeren van de regie op de beoogde ontwikkeling waarbij het Masterplan het inhoudelijke taakstellende kader zou vormen. Naast het Masterplan was sprake van een Strategisch Businessplan voor de bedrijfsmatige onderbouwing van de beoogde ontwikkeling door het gemeenschappelijke bedrijf.

In de periode 2009 – 2012 is het bestuursakkoord uitgewerkt en is het gemeenschappelijke bedrijf werklandontwikkelingsmaatschappij (DCGV) opgericht als ook Trade Port Noord BV (TPN, gemeente Venlo en Provincie Limburg), Venlo Greenpark en de vastgoedexploitaties Innovatoren en Villa Flora.



De planologische uitwerking vond plaats in een intergemeentelijke Structuurvisie die in 2012 is vastgesteld door alle betrokken gemeenten en de Provincie Limburg. In de periode 2012-2014 zijn aansluitend de eerste stappen gezet in de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Vervlechting Greenport Venlo - 2016

Om te komen tot een verdere bestendiging van de randvoorwaarden en de gunstige uitgangspositie verder uit te bouwen is in 2014 het 'Plan van Aanpak Programma Greenport Venlo' opgesteld waar Uw Staten op 31 oktober 2014 mee hebben ingestemd. Op 13 mei 2016 heeft u kennis genomen van 'Stand van zaken uitvoering Plan van aanpak programma GPV' en ingestemd met de aanpak van de programmaliijnen: werk- en kennislandschap. De Provincie heeft hiertoe - in de opstartfase - de regie genomen. Op 16 december 2016 hebben Provinciale Staten ingestemd met het Statenvoorstel inzake 'Vervlechting vastgoed- en grondexploitaties DCGV, TPN, Venlo Greenpark, Innovatoren en Villa Flora'.

Om de innovatie en verdere ontwikkeling door te laten groeien wordt er gewerkt in een triple helix model. De decentrale overheden (Gemeenten Venlo, Horst ad Maas en Venray en Provincie Limburg), kennisinstellingen (Universiteit Maastricht, HAS Hogeschool en Citaverde College) en het bedrijfsleven (BASF) werken samen om de Greenport en de daarop liggende Brightlands campus verder te laten ontwikkelen. Dit gebeurt in drie BV's, wetende BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, Campus Vastgoed Greenport Venlo BV en Brightlands Campus Greenport Venlo BV. In alle drie de BV's heeft de Provincie Limburg de rol van aandeelhouder.

Programma Greenport Venlo

Gebiedsontwikkeling

In het programma Greenport Venlo zijn twee pijlers te onderscheiden. De eerste is de ontwikkeling van de werklandschappen binnen de totale Greenport Venlo gebiedsontwikkeling door BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (verder: het Ontwikkelbedrijf). Het Ontwikkelbedrijf ontwikkelt het gebied en biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven, met als doel om economische groei en werkgelegenheid te realiseren in een aantrekkelijk ingericht en duurzaam functionerend gebied. Deze werklandschappen zijn met name gericht op bedrijven in de sectoren agro, voeding, handel en logistiek. Hierbij is het doel om naast de realisatie van 400 hectare werklandschap tevens een vergelijkbare omvang aan nieuwe natuur aan te leggen. In de Samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst inzake het Werklandschap hebben alle aandeelhouders en het Ontwikkelbedrijf zich gecommitteerd om te handelen in lijn met het Masterplan, de Verschillenanalyse 2012, Verschillenanalyse 2016, de Meerjarenraming, het Jaarplan, de Jaarbegroting en de vastgestelde grondexploitatie.

Campusontwikkeling

De tweede pijler is de ontwikkeling van de Brightlands Campus Greenport Venlo met als doel om een open innovatie ecosysteem voor excellerende mensen, bedrijven en instellingen te realiseren. Op termijn moet dit een volwassen campus worden die zichzelf kan bedruipen. Brightlands Campus Greenport Venlo richt zich op de inhoudelijke thema's Veilige voeding, Future Farming en Biocirculaire economie. Dit alles om de forse uitdagingen waar de landbouwsector en de maatschappij mee te maken hebben, op het gebied van gezonde en veilige voeding, het hoofd te bieden en toekomstbestendig te zijn. De Brightlands Campus Greenport Venlo BV en de Campus Vastgoed Greenport Venlo BV spelen hier een voorname rol in.

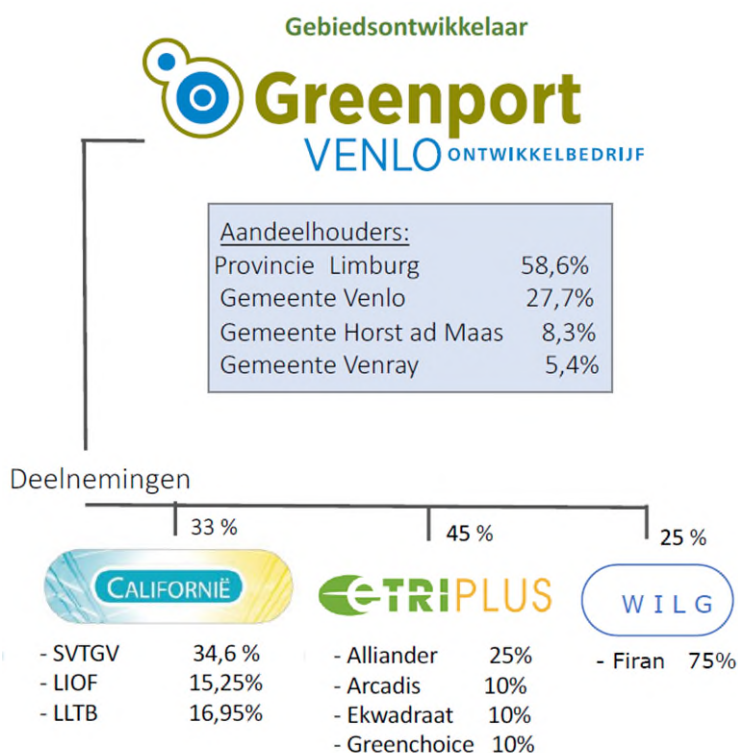
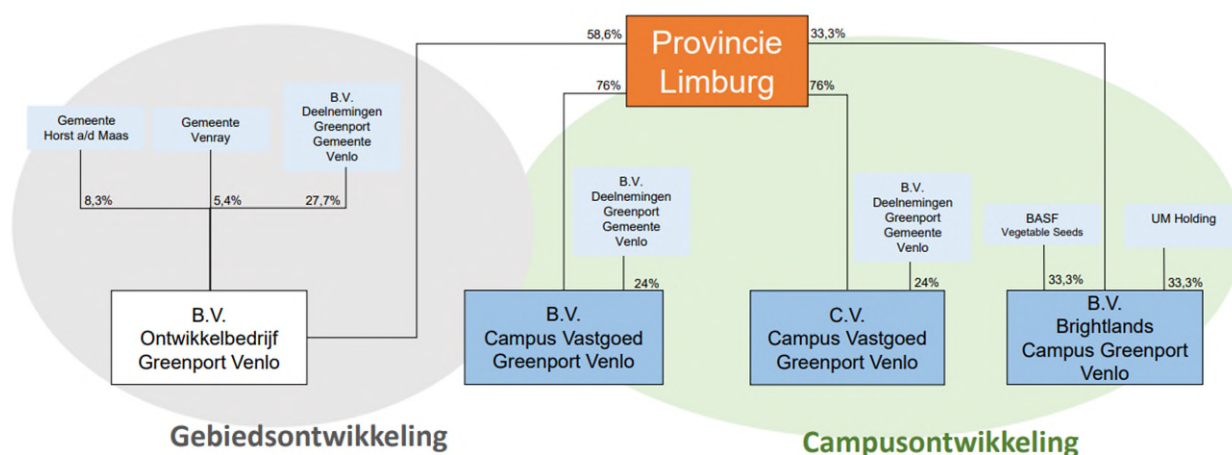
In de Brightlands Campus Greenport Venlo BV is de campusorganisatie opgenomen die verantwoordelijk is voor het realiseren van een open innovatie ecosysteem. De Campus Vastgoed Greenport Venlo is



verantwoordelijk voor de ontwikkelingen en het beheer van het vastgoed waarin de bewoners van de campus zijn gehuisvest.

Governance

De Provincie houdt 58,6% van de aandelen in het Ontwikkelbedrijf. De overige aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf zijn indirect (doordat de gemeente Venlo een aparte BV heeft voor het beheer van deze deelneming) de Gemeente Venlo (27,7%) en direct de Gemeente Horst aan de Maas (8,3%) en de Gemeente Venray (5,4%). Het Ontwikkelbedrijf heeft via een aandeelhoudersrol een (gedeeld) belang in de entiteiten Californië BV, Etriplus B.V. en WILG. In de onderstaande twee afbeeldingen is de beschreven organisatie schematisch weergegeven.





Reflectie op de financiën vanaf oprichting

In de jaren 2017-2023 heeft het Ontwikkelbedrijf jaarlijks een positief resultaat gerealiseerd, weliswaar met dynamiek en een eigen verhaal van jaar tot jaar. In een notendop wordt vanuit drie verschillende perspectieven de financiële trend beschreven:

- Vanuit boekhoudkundig perspectief in termen van bedrijfsresultaat (ebitda, de winst vóór rente, belastingen en afschrijvingen) waren 2021 en 2022 de positieve uitschieters (beiden € > 15 mln.) en was 2019 het magerst (€ < 1 mln.);
- Vanuit commercieel perspectief in termen van omzet (grondleveringen en overige opbrengsten) zijn er vier robuuste jaren op te tellen 2017-2019 en 2022 (gem. ca. € 50 mln.), één piekjaar 2021 (€ > 90 mln.) en twee 'mindere jaren' 2020 en 2023 (resp. ca. € 18,5 mln. en € 2,5 mln.);
- Vanuit het perspectief van financiële stabiliteit in termen van liquiditeit (dwz. voldoende om kosten en investeren in voorraden te kunnen opvangen) zijn alle jaren robuust geweest, met een piek in het banksaldo in 2021.

Het Ontwikkelbedrijf heeft bij aanvang in 2017 een vaste geldlening van € 70 mln. van de vier aandeelhouders ontvangen (Provinciedeel 50%). Ook heeft de BV een flexibel krediet van € 24 mln. van de aandeelhouders (Provinciedeel 50%) dat meermaals kan worden opgenomen en afgelost. Van dit laatste heeft de BV vooral in de periode 2017-2019 gebruik gemaakt en in de laatste jaren nog slechts sporadisch. Sinds 2017 worden de inkomende liquiditeiten uit grondleveringen ingezet voor de nieuwe investeringen in voorraden en onderhanden projecten en voor een jaarlijkse dividenduitkering van 2% op het door aandeelhouders ingebracht agiokapitaal. In 2021 bereikte de liquiditeitspositie een piek. Als gevolg van de hoge omzet en een schaarste aan in ontwikkeling te nemen gronden, ontstond een banksaldo van tientallen miljoenen euro's. De aandeelhoudersvergadering van 15 december 2021 heeft daarop besloten om € 26,2 van het totaal € 46,4 mln. ingebracht agiokapitaal aan de aandeelhouders uit te keren (Provinciedeel € 15,3 mln.). De voornoemde nog reeds bij het Ontwikkelbedrijf uitstaande financiering zal tot aan de afwikkeling van de grondexploitatie moeten worden terugontvangen uit de verkoopopbrengsten van de resterende grondvoorraad, die voornamelijk is gelegen op Klaver 7.

2. Actuele ontwikkelingen

Onderstaand wordt een korte duiding gegeven inzake de meest relevante thema's binnen het Ontwikkelbedrijf die op dit moment in meer of mindere mate actueel zijn.

Begroting 2024 en meerjarenraming

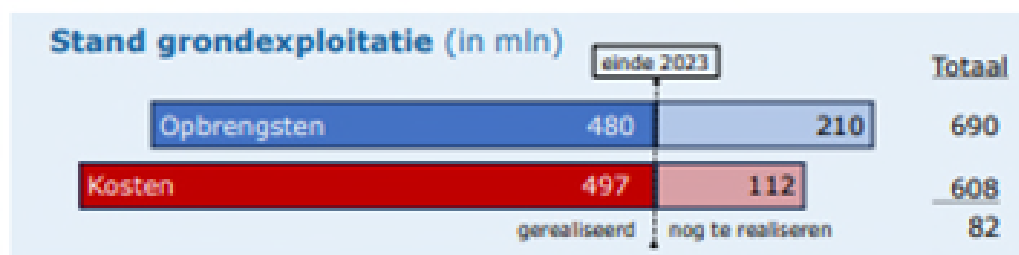
De bedrijfsexploitatie van het Ontwikkelbedrijf loopt door tot enkele boekjaren ná de einddatum van de grondexploitatie. Naar aanleiding van de uitgebrachte standpunten van de aandeelhouders Provincie Limburg en gemeente Venlo ten aanzien van de vaststelling van Begroting 2024, heeft de directie van het Ontwikkelbedrijf besloten de begroting 2024 en meerjarenraming van het Ontwikkelbedrijf, alsmede de meerjarenraming voor de grondexploitatie niet ter vergadering te zullen inbrengen op de AvA van 13 december 2023. Voor een correcte financiële huishouding en continuïteit in de bedrijfsvoering van de BV was het wel zaak om over een vastgestelde begroting en grondexploitatie te beschikken. Daarom is door de aandeelhouders Provincie Limburg en Venlo in de aanloop naar de AvA, verzocht als uitgangspunt te hanteren de begroting zoals vastgesteld in december 2022 (het basisscenario) voorzien van de slechts noodzakelijke actualisaties. In de AvA van 13 december 2023 is besloten dat de aangepaste begroting begin 2024 ter besluitvorming aan de aandeelhouders dient te worden voorgelegd. Deze begroting is voorgelegd aan de AvA voor besluitvorming op 20 februari 2024. De aandeelhouders hebben ingestemd met de begroting 2024. De aandeelhouders hebben niet ingestemd met de meerjarenraming omdat over



de scenario's voor de programmatische invulling van Klaver 7 door de aandeelhouders nog een besluit moet worden genomen, zoals verderop in deze mededeling wordt toegelicht.

Stand grondexploitatie

De huidige vereenvoudigde weergave van de stand van de grondexploitatie wordt in onderstaande staafdiagram weergegeven. Per eind 2023 was 68% van de opbrengsten gerealiseerd en 80% van de geschatte kosten gemaakt. Het ligt in de lijn der verwachting dat de realisatie van de kosten in de komende jaren sneller zal gaan dan de opbrengsten als gevolg van met name de ontwikkeling van Klaver 7. De opbrengsten zullen dan later bijtrekken, zodra de gronduitgifte wordt opgestart.



Landschapsplan

De grootschalige natuurontwikkeling in de oostelijke staander is voltooid met de afronding van het project Venherstel Kraijelheide. Het gebied, dat nu ruim 20 voetbalvelden beslaat, gaat zich ontwikkelen tot een waardevol biotoop met heischaaigrasland en een zwakgebufferd ven.

Het dal van de Groote Molenbeek vormt de ruggengraat van de westelijke staander. In het meest zuidwestelijke deel (A67-Maasbreeseweg) werkt Waterschap Limburg aan het pilotproject Rieterdijk. Ontwikkelbedrijf en waterschap werken waar mogelijk samen.

In het middengebied (Maasbreeseweg-A73) zijn er kansen ontstaan om een deel van de Kattenstaartse Beek op te waarderen met aandacht voor landschap, vergroening, recreatief medegebruik (uitloopgebied kern), ecologie en waterdoelstellingen. Dit geldt ook voor het gebied rondom station Horst-Sevenum, waar het Ontwikkelbedrijf belangrijke percelen in eigendom heeft om het gebied te transformeren naar natuur, als onderdeel van het Beekdallandschap. Verwacht wordt dat in 2025 het proces tot realisatie kan starten.

Rondom natuurgebied 't Ham zijn diverse percelen (o.a. voormalige glastuinbouw) verworven en heringericht. Ook ten noorden van 't Ham is de natuurontwikkeling zichtbaar geworden, waarbij een bufferzone rondom de Groote Molenbeek tot aan de A73 is gerealiseerd. Mogelijkheden worden onderzocht om natuurgebied de Reulsberg te verbinden met het dal van de Groote Molenbeek, daartoe worden gesprekken gevoerd met grondeigenaren in het hele middengebied (Maasbreeseweg-A73) om het gebied verder te versterken en de doelstelling van 400 ha. natuur en landschap te realiseren. In het noordelijke deel (A73-natuurgebied De Kasteelse Bossen) is een voormalige veehouderij met omliggende grond aangekocht, waardoor kansen zijn ontstaan om een groot deel van dit gebied te transformeren naar natuur. Deze aankoop opent ook mogelijkheden voor aankoop of ruiling bij/met andere eigenaren. Voor dit gebied is al in 2017 de Samenwerkingsovereenkomst Groote Molenbeek Noord gesloten, deze is in 2023 verlengd. De samenwerkende partijen werken nu aan een



uitvoeringsovereenkomst om de ecologische verbindingszone daadwerkelijk te realiseren, met een beoogde start van de werkzaamheden in 2025.

Bewoners in de buurt van de bedrijfs- en landschapsontwikkelingen hebben eerder aangegeven zelf iets te willen doen om het landschap en de natuur te versterken op hun eigen terrein, zonder dat de bestemming verandert naar natuur. In samenwerking met Stichting Landschap Horst aan de Maas is een stimuleringsregeling opgezet de zogenaamde regeling Groene Dorpsmantel. In 2023 zijn de eerste projecten uitgevoerd. Hiervoor is vanaf 2023 een budget van € 500K gereserveerd, verdeeld over meerdere jaren. Deze stimuleringsregeling valt niet onder de taakstelling van 400 ha nieuwe natuur en landschap, maar draagt bij aan vergroening van de dorpsmantel rond Sevenum en Horst en bevordert het bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak en de waardering voor het Landschapsplan.

Landschapsplan en vervallen 200 ha ecologische hoofdstructuur EHS

Inhoudelijk onderkennen Gedeputeerde Staten de ontwikkeling van het Landschapsplan, zoals ze ook eerder haar instemming heeft gegeven op het gehele Landschapsplan. De afspraken die de Provincie over haar bijdrage aan het Landschapsplan heeft gemaakt zijn nagekomen. De bijdrage van € 2 miljoen voor het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo zoals opgenomen in de oorspronkelijke Businesscase Greenport Venlo (2009) is door de Provincie Limburg verstrekt. In de samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst van 2017 is verder benoemd dat de beoogde 600 hectare oppervlakte groen en landschappelijke inpassing op onderdelen anders zal gaan worden ingevuld dan oorspronkelijk was voorzien vanuit de ambities zoals die waren opgenomen in het Masterplan. Dit volgt rechtstreeks uit het in 2011 gewijzigde natuurbeleid van het kabinet ten aanzien van het Nationale Natuur Netwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur, EHS), waarbij sprake was van een landelijke bezuiniging van 600 miljoen euro op de aanleg van natuurgebieden. Deze bezuiniging heeft tot gevolg gehad dat er landelijk 100.000 hectare minder EHS gerealiseerd is geworden. Bij brief van 5 oktober 2021 heeft het college aan het Ontwikkelbedrijf laten weten dat het wegvallen van de rijksfinanciering - als gevolg van de herijking van het beleid - voor de 200 ha EHS voor Gedeputeerde Staten geen aanleiding is voor financiële compensatie door de Provincie Limburg.

Parc Zaarderheiken

In de integrale structuurvisie Greenport Venlo (2012) en het Landschapsplan dat daar onderdeel van uitmaakt, is de ontwikkeling van Parc Zaarderheiken voorzien. Het is onderdeel van de "oostelijke staander" van het Landschapsplan Greenport Venlo. Dit gebied was voorzien voor natuur met daarin extensief recreatief medegebruik in de vorm van een golfbaan.

Deze ontwikkeling is door DCGV als rechtsvoorganger van het Ontwikkelbedrijf opgepakt. Hierbij was vanaf de start voorzien dat er een commerciële exploitant zou komen die het gebied realiseert en exploiteert. Daartoe heeft er in 2016 een openbare selectieprocedure in de vorm van een prijsvraag plaatsgevonden. Stichting Heyerhoven heeft de prijsvraag gewonnen en is daarmee de partij voor het realiseren en exploiteren van Parc Zaarderheiken geworden. Met Stichting Heyerhoven is 2 mei 2017 een overeenkomst op hoofdlijnen gesloten en op 7 december 2018 de erfpachtovereenkomst. In grote lijnen is het Ontwikkelbedrijf daarbij verantwoordelijk voor het verkrijgen van de publiekrechtelijke bestemmingen, ontheffingen, toestemmingen e.d. en het verwerven van de gronden. Stichting Heyerhoven neemt de grond in erfpacht en draagt voor eigen rekening en risico zorg voor haar eigen vergunningen en het realiseren, exploiteren en beheren van Parc Zaarderheiken.



De aanleg van natuur en landschap gaat gelijk op met de aanleg van de golfbaan. Inmiddels is ca. 95 ha. van de in totaal 126 ha van Parc Zaarderheiken door en voor rekening en risico van Stichting Heyerhoven aangelegd. De eerste contouren van het nieuwe landschap met 5 landschapstypen zijn goed zichtbaar. De zeer droge zandgrond ter plaatse in combinatie met het warme (zomer)weer in 2022 en 2023 heeft voor extra uitdagingen bij het planten van grotere bomen en struiken gezorgd. Een deel van de in 2022 en 2023 gerealiseerde aanplant is niet tot wasdom gekomen en zal door en voor rekening en risico van Stichting Heyerhoven worden vervangen. De aanplant van 2024 heeft een goede start kunnen maken en lijkt wel succesvol.

Uitgangspunt is een gesloten grondbalans voor Parc Zaarderheiken. In het najaar van 2023 werd door berichtgeving in de media de indruk gewekt dat Stichting Heyerhoven op grote schaal waardevol zand afvoerde en daarmee aannemers betaalde. Het Ontwikkelbedrijf heeft daarop de aanvoer en afvoer tijdelijk stil laten leggen en onderzoek uitgevoerd naar de grondbalans. Hierbij is via hoogtemetingen gecontroleerd of er meer grond en zand is afgevoerd dan aangevoerd. Er zijn daarbij geen afwijkingen vastgesteld. De eerder door het Ontwikkelbedrijf verstuurde ingebrekestelling naar Stichting Heyerhoven is daarom ingetrokken. Er wordt zand en grond uitgewisseld omdat voor de aanleg van de golfbaan en de natuur deels andere grond en zand nodig is dan in het gebied beschikbaar. Die mogelijkheden heeft Heyerhoven op grond van de gesloten erfpachtovereenkomst.

Netcongestie en alternatieven

Door de congestie op het elektriciteitsnet hebben de netbeheerders de aansluitmogelijkheden voor bedrijven drastisch beperkt. De netcongestie leidt nu tot knelpunten in de gebiedsontwikkeling. Nieuwe, maar ook bestaande bedrijven die willen automatiseren of verduurzamen krijgen niet de benodigde elektriciteitsaansluiting. Er is zelfs geen toezegging wanneer ze die wel kunnen krijgen. Dit leidt helaas tot stilstand in de verduurzaming, als voorbeeld de 66 ha. daken waar momenteel geen zonnepanelen opgelegd kunnen worden. Pas na verzwaring van het hoogspanningsnet zal over een aantal jaren de congestie zijn opgelost. Ondertussen wordt door bedrijven gezocht naar alternatieven om toch bij nieuwe ontwikkelingen te kunnen voorzien in de levering en terug levering van stroom. Zaken als het gezamenlijk gebruik maken van 1 (beperkte) aansluiting in combinatie met eigen zonnedaken, cable-pooling met andere producenten en gebruikers, tijdelijke opslag in batterijen, omzetten van stroom in waterstof, generator als achtervang en alles aangestuurd en beheerd via energiemanagement. Oplossingen voor de netcongestie, al dan niet tijdelijk, zijn voor het Ontwikkelbedrijf van belang want zonder elektra aansluiting is het lastig grond verkopen. Het Ontwikkelbedrijf is zich inmiddels aan het oriënteren hoe voor met name Klaver 7 bijgedragen kan worden aan oplossingen en welke rol de gebiedsontwikkelaar hierbij kan vervullen. Daarvoor is een budget voor alternatieve energievoorziening verspreid over 4 jaar (€ 250k per jaar) opgenomen. Bedrijven zijn genooddaakt te zoeken naar kortetermijnoplossingen om in de elektriciteitsbehoefte te voorzien hetgeen leidt tot het gebruik van diesel gestookte stroomaggregaten. Het Ontwikkelbedrijf onderzoekt de mogelijkheden om te komen te een eigen netwerk voor deze bedrijven waarbij de opwek dan met wind en zonne- energie plaatsvindt en gasturbines worden ingezet op momenten dat geen duurzame energie voorhanden is. Daarnaast lopen er projecten in de regio om duurzaam opgewekte energie uit zon en wind tijdelijk op te slaan in accu's om op die wijze netcongestie te beperken en de duurzaam opgewerkt elektriciteit beter te kunnen gebruiken. In deze projecten worden samengewerkt met lokale tuinders die tevens een belangrijke speler zijn bij de productie of het gebruik van elektriciteit. Tenslotte wordt onderzocht op welke wijze de resterende daken voorzien kunnen worden van zonnepanelen waarbij de geproduceerde elektriciteit meer zelf gebruikt wordt of wordt omgezet in (groene) waterstof.



Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid is het realiseren van niet-fossiele energiebronnen de afgelopen jaren voortvarend verlopen. Op vrijwel alle nieuwe gebouwen in het gebied liggen inmiddels zonnepanelen. In totaal liggen er meer dan 300.000 zonnepanelen op de daken die circa 95 MW aan groene stroom kunnen opwekken. Wel is het voor nieuwe zonnepanelen door de netcongestie niet meer mogelijk om een aansluiting op het net te krijgen voor teruglevering. De betreffende bedrijven kunnen er voor kiezen door middel van batterijen de stroom van de zonnepanelen op een later moment in te zetten voor eigen gebruik.

Na installatie van de laatste turbine eind 2023 bestaat het windpark Greenport Venlo uit 9 turbines, 6 turbines met een vermogen van 4,8 MW en 3 van 3,7 MW, totaal 40 MW. Het Windpark is daarmee gereed, in juni van dit jaar zijn alle bouwwerkzaamheden afgerond en is de openbare ruimte opgeleverd door de aannemer.

Huisvesting arbeidsmigranten

Volgende en kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten is al geruime tijd een actueel onderwerp. Naast het reeds gerealiseerde Labour Hotel Greenport Venlo in Klaver 8 zijn er meerdere initiatieven binnen de gemeenten Horst aan de Maas en Venlo om short stay voorzieningen te realiseren. Nadat de gemeente Venlo in 2021 haar beleid heeft verruimd om ook huisvesting op bedrijventerreinen mogelijk te maken zijn er initiatieven van ondernemers ontstaan. Waaronder een initiatief van VidaXL om op Klaver 4a een shortstay-voorziening ter grootte van ca. 600 plaatsen te realiseren. Er loopt een beroepsprocedure tegen de verleende vergunning, de realisatie zal niet eerder dan 2025 starten. In samenspraak met de gemeenten blijft gekeken worden of, hoe en waar het Ontwikkelbedrijf mee kan werken aan de invulling van nieuwe huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten.

Procedure ontwikkeling Klaver 7

Voor de ontwikkeling van Klaver 7 is nog geen omgevingsvergunning verleend. De directie van het Ontwikkelbedrijf, de bevoegde gezagen en de aandeelhouders hebben overleg over de planmatige invulling en de timing van uitgifte. In de grondexploitatie (grex) (dwz. de prognose van het financieel eindresultaat), en welk is verwerkt in de meerjarenbegrotingen en de jaarrekeningen van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, wordt uitgegaan van de oorspronkelijk door aandeelhouders overeengekomen planmatige invulling. Deze planmatige invulling houdt in: kleine en middelgrote verkaveling op Klaver 7 noord en grootschalige verkaveling op Klaver 7 zuid. De timing stond oorspronkelijk op eind 2030 en is gelet op de praktische uitvoerbaarheid vanaf de begroting 2024 aangepast naar eind 2037. De actuele grex sluit op een ruim positieve eindwaarde, doch is dit slechts een prognose en afhankelijk van werkelijke realisatie. Het is echter allerm minst zeker of op voornoemde planmatige invulling een omgevingsplan door Gemeente Horst aan de Maas zal worden vastgesteld. Ingebrachte alternatieve invullingen met kleinschaligere verkaveling en fasering tot ruim na 2037 hebben een negatief effect op het bedrijfsresultaat van de vennootschap variërend van enkelen miljoen euro's tot enkele tientallen miljoenen euro's. Tevens neemt met te veel temporisering het risico toe dat de vennootschap op enig moment (al dan niet tijdelijk) over onvoldoende liquiditeiten beschikt en met een aanvullende financieringsvraag aan de aandeelhouders komt. GS doen al het mogelijke om een dergelijk scenario te voorkomen. Uw Staten zullen worden geïnformeerd zodra meer informatie over Klaver 7 beschikbaar komt.



Procedure ontwikkeling Klaver 15

In de samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst van 2017 is vastgelegd dat Gemeente Venray Klaver 15 zou kunnen inbrengen in de grondexploitatie van het Ontwikkelbedrijf. Daarmee wordt aan Venray de mogelijkheid geboden om 30 ha uitbreiding van bedrijventerrein specifiek voor Venrayse bedrijven te ontwikkelen. Deze ontwikkelruimte kan worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding kan in POL-kader op voldoende draagvlak binnen de regio rekenen;
- de bedoelde gronden worden op termijn integraal ingebracht in de exploitatie van het Ontwikkelbedrijf BV;
- de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de (grond-)exploitatie van het Ontwikkelbedrijf BV;
- hiermee mag geen belemmering van de totale gebiedsontwikkeling binnen het Ontwikkelbedrijf BV ontstaan;
- de sturing op deze ontwikkelruimte komt bij het Ontwikkelbedrijf BV te liggen;
- de bedoelde gronden leveren, rekening houdend met alle kosten van verwervingen, onteigeningen, natuuropgaven en dergelijke, een positieve bijdrage aan de (grond)exploitatie van het Ontwikkelbedrijf BV.

In de jaren daarna is de voorbereiding om te komen tot de realisatie van deze ontwikkelruimte aan de Spurkt gestart, maar heeft de gemeenteraad van Venray uiteindelijk besloten het bestemmingsplan “De Spurkt” niet vast te stellen. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State door zowel het Ontwikkelbedrijf als door een derde bedrijf. Deze procedure loopt nog.

De gemeente Venray en het Ontwikkelbedrijf zijn opnieuw in overleg gegaan ter uitvoering van voornoemde afspraken in de SOK. De Gemeente Venray heeft een locatieonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van bedrijventerrein(en) in de gemeente Venray. Daarbij is de locatie “Smakterheide Noord” aan de weg de Spurkt als voorkeurslocatie aangewezen. Deze locatie was eerder ook in beeld als locatie voor het plan “De Spurkt”. Voor deze locatie heeft de gemeente Venray eerder een anterieure overeenkomst met Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo gesloten. Die overeenkomst is nog van toepassing. Gemeente Venray en Ontwikkelbedrijf hebben afgesproken te onderzoeken of op basis van de nieuwe locatiestudie een voor het Ontwikkelbedrijf haalbare businesscase mogelijk is voor het ontwikkelgebied “Smakterheide Noord”. Mochten partijen hier overeenstemming over bereiken en afspraken vastleggen dan zou de lopende procedure bij de Raad van State beëindigd kunnen worden.

Het Ontwikkelbedrijf en Gemeente Venray zijn momenteel in overleg om tot een sluitende business case terzake dit Klaver te komen om ter besluitvorming aan de aandeelhouders te kunnen voorleggen. Een deel van de gronden Klaver 15 zijn al in bezit van het Ontwikkelbedrijf, de resterende percelen zullen bij positief AvA-besluit nog verworven moeten worden. GS hebben nog geen inhoudelijke kennis genomen van dit voorstel in voorbereiding. GS hebben via ambtelijke weg bij het Ontwikkelbedrijf aandacht gevraagd voor robuustheid van de business case in voorbereiding en tevens aandacht gevraagd voor de termijnen van besluitvorming, waarbij specifiek opgemerkt dat een eventuele aanvullende financieringsbehoefte ten behoeve van de ontwikkeling van Klaver 15 voorafgaand aan AvA-besluitvorming voor Wensen en Bedenkingen aan Uw Staten dient te worden voorgelegd. Wij zullen Uw Staten informeren zodra meer informatie beschikbaar komt.



3. Toekomstige processen

Klaver 7 algemeen

Door toenemende maatschappelijke en politieke ontwikkelingen in met name de gemeente Horst aan de Maas, heeft de directie van het Ontwikkelbedrijf bij aandeelhoudersbesluit van 7 juni 2023 de opdracht gekregen om financieel onderbouwde scenario's voor de verdere ontwikkeling van Klaver 7 uit te werken en deze vervolgens voor besluitvorming door de AvA te agenderen. Over de uitwerking van deze scenario's hebben de aandeelhouders nog geen besluit genomen (noch zijn deze ter besluitvorming voorgelegd). De reeds uitgewerkte scenario's behoeven nog bestuurlijk overleg tussen directie, aandeelhouders en Horst aan de Maas om tot overeenstemming te komen, voordat de uitwerking hiervan in de grondexploitatie kan worden verwerkt. Daarnaast zijn (en zullen) er nog nieuwe scenario's ontstaan. Het is de verantwoordelijkheid van de directie van het Ontwikkelbedrijf om de risico's vanuit de verschillende scenario's (conservatief) realistisch in de meerjarenbegroting te verwerken.

Klaver 7 in relatie tot economische ontwikkelingen

De afgelopen jaren is op verschillende momenten onderzoek gedaan naar onderdelen van het werkgebied van het Ontwikkelbedrijf. Onder andere is gekeken naar de behoefte van lokale en regionale bedrijven (MKB) als mogelijke doelgroep voor het gebied. Uit de resultaten van deze onderzoeken volgt, in relatie met de ontwikkeling van Klaver 7, een aantal aspecten:

- Er is in Venlo, Horst aan de Maas en Venray vraag vanuit lokaal en regionaal MKB, die behoefte hebben aan kleinere kavels (< 5 ha);
- De herontwikkeling van bedrijventerreinen komt moeizaam van de grond omdat er onvoldoende (geschikte) schuifruimte aanwezig is in de gemeente/regio;
- Belangstelling van bedrijven is conjunctuurafhankelijk. In de afgelopen jaren was de vraag naar bedrijfsruimtes groot, daarna volgt er altijd een periode met minder vraag, maar die gaat daarna ook weer toenemen. Met andere woorden, ook hier is een langere termijn visie van belang;
- De beschikbare ruimte op Klaver 7 is groter dan de vraag naar kleine kavels (voor lokaal en regionaal MKB). Klaver 7 kan in een combinatie van klein- en grootschalig worden ontwikkeld, waarbij ook scherper in beeld moet komen wat daar onder wordt verstaan.
- Niet alle lokale en regionale MKB bedrijven kunnen en willen zich vestigen op Klaver 7, omdat het te ver van hun lokale markt is en ook de huisvestingskosten mogelijk te hoog zijn door nieuwbouw. Het uitplaatsen van enkele grotere bedrijven op verouderde locaties (naar Klaver 7) biedt het lokaal/regionaal MKB kansen op de bestaande locaties.
- Er is een breed draagvlak om grootschalige locaties, als die op Klaver 7 beschikbaar komen, vooral te benutten voor bedrijven die al in de regio gevestigd zijn en ook aantoonbaar bijdragen aan het versterken van de regionale economie in de speerpunten maakindustrie, agrofood en logistiek;
- De regio Venlo kan ondersteuning bieden bij het ruimteprobleem van de Brainportregio, mogelijk als kans voor versterking van de maakindustrie.

Op dit moment wordt vanuit het Ontwikkelbedrijf gewerkt aan een verdere analyse van een aantal achterliggende ontwikkelingen die aan de basis zullen staan om de verdere ontwikkeling van Klaver 7 vorm te geven. Het gaat daarbij specifiek om de volgende ontwikkelingen:

- Hoe concreet is de vraag van lokale bedrijven in Horst aan de Maas, Venlo en Venray (op korte en middellange termijn) voor verwerving van een kavel op Klaver 7?
- Welke grotere bedrijven willen op Klaver 7 doorgroeien (en vervullen een aantoonbare bijdrage aan de versterking van het regionale ecosysteem)?



- Wat is de rol van Klaver 7 om herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen op gang te krijgen? Is Klaver 7 geschikt als schuifruimte en hoe organiseren we in de regio het proces om die beweging op gang te brengen om meer van de beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen gebruik te kunnen maken?
- Is er nog ruimte op de arbeidsmarkt voor nieuwe bedrijvigheid of sterke groei van bestaande bedrijven, gezien de vergrijzing en de stabilisatie van de regionale beroepsbevolking?
- Hoe kan met een stabiliserende beroepsbevolking toch economische groei/ toegevoegde waarde worden gerealiseerd?
- Wat is het reële perspectief van automatisering en robotisering? Leidt dat tot minder vraag naar arbeidsmigranten en wat is het perspectief voor de regionale beroepsbevolking (van logistiek naar logitech)?
- Wat mag worden verwacht van huisvesting arbeidsmigranten op locatie (bijv. Klaver 7)?

Zoals aan Uw Staten door de directeur-bestuurder van het Ontwikkelbedrijf is medegedeeld in de Statencommissie Economie en Samenleving (ESA) d.d. 6 september 2024 worden de resultaten van de analyse in relatie tot de ontwikkeling van Klaver 7 naar verwachting eind november aan de aandeelhouders gepresenteerd. Wij zullen Uw Staten informeren zodra meer informatie beschikbaar komt.

Risico's

Voor de grondexploitatie van het Ontwikkelbedrijf wordt jaarlijks een risicoanalyse uitgevoerd. Daartoe wordt de grondexploitatie met de set van risicovariabelen volgens de zogenaamde Monte Carlo systematiek 10.000 keer doorgerekend, met als uitkomst de volgende kansen en bedreigingen:

- **Vertraging in de ontwikkeling**
De verkoop van nog uit te geven gronden kan zoals reeds toegelicht om meerdere redenen vertraagd worden. Of een andere fasering zich ook daadwerkelijk vertaalt naar extra kosten is echter lastig in te schatten gezien dat afhankelijk is van vele factoren (onder andere de kostenstijging, opbrengstenstijging en rentelasten). Om die reden is het risico niet gekwantificeerd in de uitgevoerde analyse.
- **Parameters**
In de grondexploitatie wordt een aanname gedaan voor de kosten en opbrengstenstijging. Hierbij wordt voor de lange termijn 2% aangehouden, dit percentage komt overeen met het langjarig inflatiegemiddelde en is de streefwaarde van de Europese Centrale Bank. Voor de kortere termijn zijn meer nauwkeurige voorspellingen te doen. Er is rekening gehouden met 4% kostenstijging voor 2023 en 2024 en 0% opbrengstenstijging voor 2023 en 2024.
- **Bouw- en woonrijp maken**
Voor de civieltechnische kosten (het bouw- en woonrijp maken, locatie specifieke kosten en apparaatskosten) is een bandbreedte van plus en min 10% gehanteerd.
- **Planontwikkeling**
Gezien de lange doorlooptijd van de grondexploitatie (en de daarmee gepaard gaande onzekerheid omtrent het proces) is gerekend met een bandbreedte van -5% tot + 10%.
- **Verwerving gronden landschapsplan**
Vooral voor het Landschapsplan moeten nog gronden verworven worden. Grond wordt in de regio steeds schaarser. Dit betekent enerzijds dat de mogelijkheid bestaat dat agrarische gronden duurder worden, anderzijds zal wellicht vaker dan verwacht bedrijven uitgekocht moeten uitkopen om de juiste gronden in bezit te krijgen.



- **Milieuschade**
Het Ontwikkelbedrijf heeft enkele tijdelijke panden in bezit die binnenkort gesloopt moeten worden. In een aantal van deze panden is asbest getroffen. In het geval van brand kan er milieuschade aangericht worden.
- **Uitgifteprijs vrije grond**
In de grondexploitatie wordt gerekend voor de vrije gronden met een uitgifteprijs die op circa 80% ligt van de vraagprijs. Gezien de marktomstandigheden wordt in de risico – analyse rekening gehouden met een minimum uitgifteprijs die op circa 75% van de vraagprijs ligt en als maximum met de vraagprijs (oftewel 100%).
- **Type kavels Klaver 7**
In de grondexploitatie is het uitgangspunt dat alle gronden in het zuiden van Klaver 7 grootschalig zullen worden. Het risico bestaat dat er politiek toch wordt besloten om voor kleinschaligheid te kiezen. Voor de grondexploitatie zou dat significante gevolgen hebben. Zo zal dit gebied dan anders ingericht worden met meer infrastructuur met als effect meer kosten en minder uitgeefbare oppervlakte, kan er waarschijnlijk een lagere grondprijs per m² gevraagd worden en zorgt het waarschijnlijk voor vertraging. Deze effecten zouden alle andere risico's in de gehanteerde systematiek overschaduwen waardoor de uitkomst van de analyse niet goed bruikbaar zou zijn. Om die reden is voor dit risico een variant van de grondexploitatie gemaakt. De eindwaarde van de grex met die variant is circa € 71,9 miljoen, oftewel een verschil van bijna € 11 miljoen op eindwaarde.

Als basis voor de rekensimulatie geldt de in de begroting 2024 opgenomen verwachte eindwaarde van de grex à € 82,7 mln. (begroting 2023: € 94 mln.). De eindwaarde wordt jaarlijks bijgesteld en bevat nog een forse onzekerheidsmarge. Schommelingen in de eindwaardes van jaar tot jaar zijn gangbaar. De voornaamste oorzaak van de daling van de eindwaarde in 2024 ligt in het feit dat de grex-einddatum is verschoven van 2030 naar 2037, wat vanuit financieel-economisch perspectief realistisch is. De bandbreedte van de grex-eindwaarde is berekend aan de hand van Monte Carlo simulatie. Met een zekerheidsmarge van 80% (uitgaande van de ingevoerde variabelen) komt de eindwaarde uit tussen de € 71,5 mln. en de € 98,4 mln. uit.

Van Ontwikkelen naar Beheer

Nu de gebiedsontwikkeling al ver is gevorderd ontstaan er bij Ontwikkelbedrijf in toenemende mate beheeractiviteiten. Dit zijn onder andere activiteiten zoals het beheer van langdurige contracten voor de lease van natuurgronden in Zaarderheiken t.b.v. een golfbaan, langdurige contracten voor de opstal van windmolens, reguliere pachtcontracten en beheer van gronden in het landschapsplan die in exploitatie zijn. Voor deze beheeraspecten is nog geen strategie vastgesteld. Tot nu toe was het rekenkundig uitgangspunt dat deze activiteiten aan het einde van de grondexploitatie tegen boekwaarde zouden worden overgedragen aan partijen. Echter de vraag is of het wenselijk en mogelijk is om alle beheertaken over te dragen. Om een goede afweging te kunnen maken is gestart met het inventariseren van alle beheeractiviteiten en wat voor het beheer nu en in de toekomst nodig is. In de loop van 2024/2025 zal deze inventarisatie in aandeelhoudersverband verder worden uitgewerkt om medio 2025 een of meerdere mogelijke strategieën te kunnen behandelen in een aandeelhoudersvergadering. De te kiezen strategie zal mede bepalend zijn voor de lange termijn toekomst van het Ontwikkelbedrijf en de samenwerking van de aandeelhouders. De exploitatiekosten zijn in de afgelopen jaren sterk afgenomen als door actieve afschaling van de organisatie als gevolg van de afname van de resterende te ontwikkelen gronden. Het is van belang dat een minimale core-organisatie overblijft om de robuuste governance te kunnen blijven



garanderen. Het in stand houden van het Ontwikkelbedrijf is geen doel op zich. De verwachte doorlooptijd van de organisatie is voorzien tot circa 3 jaar na afronding van de grondexploitatie.

Wij beschouwen de toezegging hiermee als uitgevoerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

S.H.M. Satijn