



## Analyse kwartaalrapportage Q4 2024 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. Risico en risicobeheersing .....	6
4.3. Toelichting activiteiten en resultaten .....	8
4.4. Financiën .....	10
4.5. Deelnemingen .....	13
5. Bevoegdheid.....	14
6. Periodieke informatie/sturingsinformatie .....	14
7. Relatie met Programmabegroting .....	14
8. 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.
- De provincie Limburg houdt 58,6% van de aandelen in het Ontwikkelbedrijf.
- De leesbaarheid van de rapportage is goed. Het is een korte rapportage, maar de meeste gevraagde informatie zit er wel in. Eventueel openstaande vragen zijn bij de feitencontrole toegelicht en toegevoegd aan de analyse van de Griffie.
- Doordat de rapportage hier een extern product betreft is het belangrijk te constateren dat de mededelingen portefeuillehouder die worden gepubliceerd belangrijke informatie verschaffen aan Statenleden.
- Na het vertrek van de Algemeen Directeur en de Raad van Commissarissen is er in december 2024 een nieuwe RvC geïnstalleerd. Ook is er een nieuwe Algemeen Directeur benoemd.
- Tot nu toe is er binnen het Ontwikkelbedrijf 341 hectare geleverd; in 2024 was dit 6,28 hectare. Het Ontwikkelbedrijf bevindt zich in een eindfase doordat er nog maar weinig grondvoorraad voor uitgifte beschikbaar is; slechts 25 hectare plus 56 hectare die nog niet uitgeefbaar is.
- De belangrijkste risico's voor het Ontwikkelbedrijf zijn vertragingen en onverwachte kosten, het liquiditeitsrisico, politiek risico, tegenvallende marktsituatie en hogere inrichtingskosten.
- De nu voorliggende voortgangsrapportage voldoet niet op alle fronten aan de eisen die de Regeling Grote Projecten 2024 hieraan stelt. In de analyse is toegelicht waar dit aan ligt. Advies luidt wel om bij een volgende voortgangsrapportage een meer gestructureerde risicoanalyse op te nemen met een risico overzicht, inschatting van kans en effect per risico én een overzicht van beheersmaatregelen en monitoring.
- De financiële informatie uit deze voortgangsrapportage is uitgebreider en meer to the point dan in 2023. Met name het opnemen van een balans en verlies- en winstrekening voorziet duidelijk in een behoefte. Er zijn een aantal balansposten nader toegelicht en deze zijn opgenomen in deze analyse. Advies voor de volgende rapportage is om cijfermatige trends weer te geven en te analyseren.
- De provincie Limburg heeft via het Ontwikkelbedrijf een indirect belang van 33,2% in Californië B.V. In de analyse is toegelicht dat deze vennootschap door een rechterlijke uitspraak wordt geconfronteerd met een claim van € 14,8 mln. in verband met verkoop van 29,5 hectare grond aan de vroegere directeur. Het college heeft tijdens diverse vergaderingen van het Presidium en het Seniorenconvent Provinciale Staten steeds geïnformeerd over de algehele voortgang op dit dossier; gezien de potentiële risico's in dit dossier is het van belang deze informatieverstrekking op adequate wijze voort te zetten.



Interne nota

## GRIF

### Informerend stuk van de Griffie

14 augustus 2025

#### 1. Onderwerp

Analyse kwartaalrapportage Q4 2024 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 12 mei 2025 naar het College van GS gestuurd. In de mededeling portefeuillehouder is het onderwerp uitgifte grond nader beschouwd. Hieraan zal in de analyse uitgebreid aandacht worden besteed.

In de tabel op pagina 3 van de mededeling is een fout geslopen. Het resultaat vóór belastingen in 2024 bedraagt namelijk € 3,3 mln. en het resultaat na belasting € 2,3 mln. GS geven aan dat de oorzaak van de relatief grillige resultaatverschillen ligt in de timing van geleverde gronden. Iedere individuele transactie heeft een zichtbare impact op de jaarcijfers.

#### 3. Inleiding en analyse

De voortgangsrapportage BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (hierna VGR) met peildatum Q4 2024 is op 24 juni 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 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 2024 (RGP 2024). De kwartaalrapportage wordt echter wel geanalyseerd (zie verder onder 4. Bevoegdheid).

In het programma Greenport Venlo zijn twee pijlers te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van de Brightlands Campus Greenport Venlo. Op termijn moet dit een volwassen campus worden die zichzelf kan bedruipen. Deze campus richt zich op de thema's veilige voeding, future farming en biocirculaire economie.

De tweede pijler is de ontwikkeling van de werklandschappen binnen de totale Greenport Venlo gebiedsontwikkeling 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. Op de pagina's 5,6 en 7 van de mededeling portefeuillehouder van 1 oktober 2024 (DOC-00698022) staat uitgebreid beschreven hoe het ontwikkelen van natuur verloopt. 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 activiteitenschema 2023 op pagina 5 van de VGR. Hierin wordt duidelijk waar aandachtspunten liggen en waar mogelijk dient te worden ingegrepen. Per onderwerp is een nadere toelichting opgenomen in de VGR.

##### 3.2. Leesbaarheid rapportage

Op zich is de VGR goed leesbaar. 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

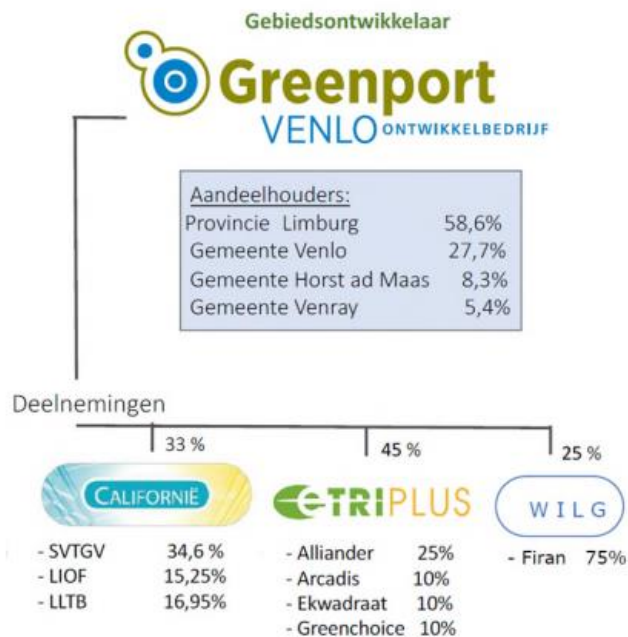
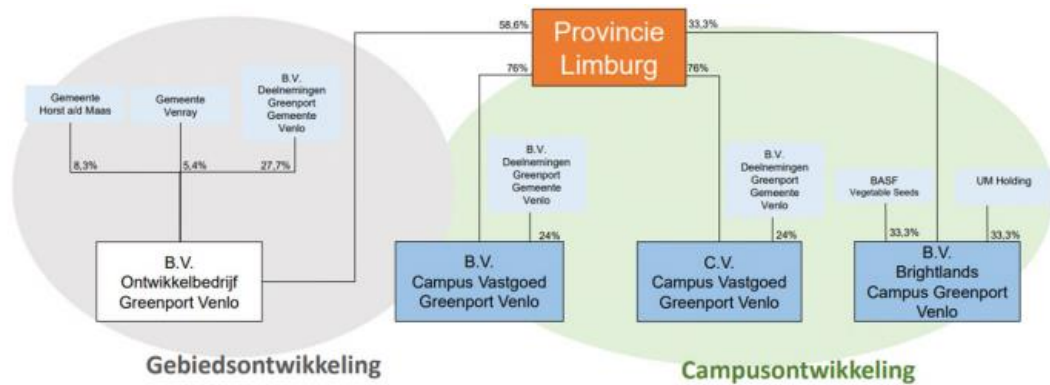


Interne nota

## GRIF

dashboards nader uitgewerkt. Er valt iets voor te zeggen om de uitwerking van thema's meteen onder de dashboards te plaatsen, maar bij de vorige feitencontrole is aangegeven dat men liever geen uitgebreide toelichtingen toevoegt omdat op die manier de krachtige korte boodschap van de dashboards verloren gaat.

### 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.



Interne nota

## GRIF

Algemeen Directeur, de heer van Heugten, heeft in het najaar van 2023 aangegeven te gaan vertrekken (zie hiervoor ook Mededeling Portefeuillehouder 23-12-2023 DOC-00597932). Per 01-01-2024 heeft ook de voltallige Raad van Commissarissen haar taken neergelegd (zie hiervoor ook Mededeling Portefeuillehouder 29-12-2023 DOC-00598996)).

De Raad van Commissarissen was het destijds niet eens met het voortijdige vertrek van de heer van Heugten en stapte als reactie op zijn ontslag voltallig op. Volgens de Raad van Commissarissen zou de heer van Heugten pas vertrekken als er definitief een opvolger was benoemd.

Per december 2024 is er een nieuwe Raad van Commissarissen benoemd onder voorzitterschap van Onno Hoes, de vroegere burgemeester van Maastricht. Inmiddels is de heer Rob Verhoeff actief als ad interim directeur.

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.

### 4. Onderdelen van de RGP

In artikel 5 van de RGP 2024 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. 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 vrijwel alle nieuwe gebouwen in het gebied liggen inmiddels zonnepanelen. In totaliteit liggen er 300.000 zonnepanelen die 95 MW aan groene stroom kunnen opwekken. Ook in windparken is geïnvesteerd met een totale capaciteit van 40 MW.

Kijkend naar gronduitgifte onder 1.1. zijn in 2024 drie bouwkvavels met een totale oppervlakte van 6,28 ha geleverd aan drie afnemers. De levering van een bouwkvavel van ruim 10 ha aan Vida XL in Klaver 4 voor de realisatie van een warehouse en huisvesting van arbeidsmigranten heeft in verband met een lopende procedure tegen de verleende omgevingsvergunning nog niet plaatsgevonden.

In 2024 is de eerste van zes woningbouwkvavels aan de Sevenumseweg en Berkterhei geleverd. Het Ontwikkelbedrijf kan op dit moment niet voldoen aan de vraag naar reguliere bouwkvavels groter van 2 ha.

Met betrekking tot acquisitie wordt onder 1.2. van de VGR gesteld dat er meer aandacht is voor kleinschalige bedrijvigheid (tot 2 ha). Op Klaver 14 zijn in 2025 drie kleinschalige bouwprojecten gemeld. Eind 2024 lopen er gesprekken met bedrijven over uitgifte van 9 ha. en staan er concrete aanbiedingen uit met een totale omvang van 3,7 ha. Als het gaat over acquisitie blijft netwerkcongestie een lastig en hardnekkig probleem dat de komende jaren voor vertraging in levering kan zorgen.

In het dashboard op pagina 2 van de VGR (figuur 1a) wordt aangegeven dat er tot nu toe in totaal 341 hectare is geleverd, in figuur 1b wordt vermeld dat er in 2024 6,28 hectare is geleverd.

Verder zien we in figuur 1c dat de jaren 2023 en 2024 ver achterblijven bij de jaren daarvoor.

Dit heeft te maken met het stadium waarin het Ontwikkelbedrijf zich bevindt. De nog uit te geven grondvoorraad is immers zeer beperkt.



Interne nota

## GRIF

In Q4 nog slechts 25 hectare. Daarnaast is er sprake van 56 ha. grond die nog niet uitgeefbaar 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 eigendomskwesaties kunnen nog spelen.*

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

In de kwartaalrapportage Q4 2023 werd in figuur 4 (pagina 3) de werkgelegenheid per hectare berekend op 33 werknemers één jaar na levering van de grond, gebaseerd op een enquête onder gebruikers van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. In de kwartaalrapportage Q4 2024 wordt hierover echter niets meer vermeld. Bij de feitencontrole is gevraagd waarom dit niet meer gebeurt.

*'De belangrijkste reden daarvoor is dat er in de rapportages van 2023 naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe percelen een specifieke enquête onder gebruikers is uitgevoerd om de banencreatie te kunnen vaststellen. Dit was een eenmalige peiling om een actueel beeld te geven van de gerealiseerde werkgelegenheid. Tot en met Q4 2024 is geen nieuwe enquête onder de gebruikers uitgezet en zijn er geen nieuwe, betrouwbare gegevens beschikbaar gekomen die een herhaling of actualisatie van het werkgelegenheidscijfer rechtvaardigen. Het monitoren van werkgelegenheid is nog wel aandachtspunt binnen het Ontwikkelbedrijf, maar vindt (voorsnog) niet structureel plaats via een jaarlijks onderzoek of rapportage. De mogelijkheid bestaat dat in de toekomst opnieuw een dergelijke peiling wordt uitgevoerd zodra voldoende nieuwe uitgiftes dat ook statistisch onderbouwen. Tot die tijd wordt gewerkt met de laatst gemeten cijfers uit 2023 als referentiewaarde.'*

## 4.2. Risico en risicobeheersing

Het onderdeel risico is uitgewerkt in twee tabellen op pagina 5 tot en met 7 van de VGR.

Het voortgang activiteitschema laat zien dat lopende beroepsprocedures voor vertraging zorgen.

De tabel over risicomanagement op pagina 7 is qua informatie redelijk summier.

De belangrijkste risico's zijn vertragingen en onverwachte kosten als gevolg van complexe procedures, zoals bestemmingsplannen, ontheffingen en stikstofproblematiek, waarbij zowel de kans als het effect hoog worden ingeschat. Daarnaast vormt het liquiditeitsrisico een aanzienlijke bedreiging. Dat is nader toegelicht tijdens de feitencontrole.

*'Dit is een aanzienlijk risico, omdat gebieds- en grondontwikkelingsprojecten vaak afhankelijk zijn van langlopende investeringen en de inkomsten (de verkoop van gronden) meestal pas na langere tijd gerealiseerd worden.*

*Bij uitstel van planprocedures, vertraging in vergunningverlening of het wegvallen van kopers kunnen de uitgiftes van terreinen vertraagd worden. Hierdoor komt de instroom van middelen lager of later binnen dan gepland, terwijl uitgaven voor bijvoorbeeld rentelasten, reconstructies, infrastructurele werken of landschapsinrichting wel doorlopen. Als gevolg hiervan kan een situatie ontstaan waarbij het Ontwikkelbedrijf tijdelijk onvoldoende middelen heeft om aan de directe verplichtingen te voldoen (liquiditeitskrapte). Dit kan onder andere leiden tot het moeten aantrekken van (dure) overbruggingsfinanciering, extra rentekosten of zelfs het (tijdelijk) stopzetten van werkzaamheden.'*



Interne nota

## GRIF

Ook politiek risico, bijvoorbeeld het weigeren van planologische medewerking, kan het proces aanzienlijk verstoren. Verder zijn er nog factoren zoals een tegenvallende marktsituatie, onverwachte kosten in de ondergrond en hogere kosten voor landschapsinrichting, die samen zorgen voor een verhoogde mate van onzekerheid binnen het project.

Het is niet duidelijk geworden op basis waarvan een kans of een effect wordt ingedeeld in laag, gemiddeld of hoog. Ook ontbreekt een uitwerking van de verschillende risico's en de vraag waar de risico's precies zitten en hoe daarop wordt gemanaged. Hier is tijdens de feitencontrole wel nader op ingegaan.

Bij de feitencontrole is ingegaan op het feit dat de nu voorliggende rapportage niet volledig voldoet aan de Regeling Grote Projecten 2024. 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. Over de risico's is nog het volgende gezegd.

*'De Q4-rapportage is een extern product van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Weliswaar is eerder afgesproken dit te toetsen aan de Regeling Grote Projecten, echter vanwege het feit dat wij slechts één van de aandeelhouders in de deelneming zijn is geen volledige sturing op de inhoud mogelijk. De directie heeft er voor gekozen om zich in de Q4-rapportage te beperken tot een beknopte benoeming van hoofdtypen risico's. Een volledige onderbouwing, risicomatrix of uitgewerkte beheersmaatregelen alsook verantwoordingssystematiek op het niveau van individuele risico's ontbreekt inderdaad.'*

Voor een steviger risicoprofiel valt te overwegen een meer gestructureerde risicoanalyse op te nemen, bijvoorbeeld met een overzicht van alle onderscheidbare risico's, inschatting van kans en effect per risico (met kwantitatieve of kwalitatieve onderbouwing), én een overzicht van concrete beheersmaatregelen, monitoring en rapportage hierover.

**Advies: Neem in de volgende voortgangsrapportage een gestructureerde risicoanalyse op met een risico overzicht, inschatting van kans en effect per risico én een overzicht van beheersmaatregelen en monitoring.**

In de kwartaalrapportage 2024 is de vereiste systematiek voor risico's en risicobeheersing, zoals voorgeschreven in artikel 5.4 van de Regeling Grote Projecten Provincie Limburg, niet consequent toegepast. Risico's worden slechts beperkt benoemd, vaak zonder kwantificering, concrete beheersmaatregelen of toewijzing van verantwoordelijkheden. Hierdoor wordt niet volledig voldaan aan de risico analyse die vereist is volgens artikel 5 lid 4 van de Regeling Grote Projecten 2024. Tijdens de feitencontrole is toegelicht waarom dit niet is gebeurd.

*'In navolging van de vorige reactie geldt ook hier dat de projectorganisatie actief binnen de deelneming zelf de inhoud van de rapportage kiest. De projectorganisatie heeft zich in het afgelopen jaar gericht op het actualiseren van het risicoprofiel op hoofdlijnen, deels vanwege de relatief beperkte resterende grondvoorraad en de overgang naar een afrondende fase van het project. Door de complexiteit en het aantal lopende procedures was de aandacht in de verslagperiode vooral gericht op probleemlocaties en direct urgente knelpunten, waarbij minder nadruk is gelegd op een volledige en systematische uitwerking van alle risico's. In de praktijk blijkt de benodigde informatie voor een gedetailleerde risicoanalyse (met kwantificering en toedeling van verantwoordelijkheden) voor sommige dossiers beperkt of slechts indicatief beschikbaar, dat maakt ook dat niet voorzien is in een aanvulling.'*



Interne nota

## GRIF

Uit de mededeling portefeuillehouder van 01-10-2024 (DOC-00698022) blijkt dat het Ontwikkelbedrijf jaarlijks een uitgebreide risicoanalyse uitvoert op de grondexploitatie, waarbij met behulp van de Monte Carlo-methodiek 10.000 simulaties worden gedaan. Deze analyse brengt diverse risico's in kaart. Een belangrijk risico is vertraging in de ontwikkeling, bijvoorbeeld door markt- of beleidsfactoren, al is de financiële impact hiervan moeilijk te kwantificeren en daarom buiten de analyse gelaten.

Verder zijn er aannames gedaan over kosten- en opbrengstenstijgingen, waarbij voor de lange termijn 2% wordt gehanteerd en voor de korte termijn een kostenstijging van 4% en geen opbrengstenstijging in 2023 en 2024. De civieltechnische kosten (zoals bouw- en woonrijp maken) kennen een onzekerheidsmarge van  $\pm 10\%$ , terwijl de planontwikkelingskosten variëren tussen  $-5\%$  en  $+10\%$  vanwege de lange doorlooptijd. Voor het Landschapsplan moeten nog gronden worden verworven, wat risicovol is gezien de toenemende schaarste en mogelijke noodzaak tot uitkoop van bedrijven. Ook is er risico op milieuschade door asbest in te slopen panden, vooral bij brand. Wat betreft de uitgifteprijs van vrije gronden, wordt gerekend met een bandbreedte van 75% tot 100% van de vraagprijs, met 80% als uitgangspunt. Tot slot is er een potentieel ingrijpend risico bij het type kavels in Klaver 7: als politiek gekozen wordt voor kleinschaligheid in plaats van grootschaligheid, leidt dit tot hogere kosten, minder uit te geven grond, lagere prijzen en vertraging. Dit scenario is apart doorgerekend en resulteert in een €11 miljoen lagere eindwaarde van de grondexploitatie (mededeling PH 01-10-2024 (DOC-00698022)). Er is geconstateerd dat de hierboven opgesomde risico's uit de mededeling portefeuillehouder niet allemaal worden benoemd en uitgewerkt in de rapportage.

Nu is het zo dat Statenleden naast de voortgangsrapportage eigenlijk verplicht zijn om 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.

*'Ook hiervoor geldt dat de Q4-rapportage een extern product betreft, waarop wij als medeaandeelhouder geen volledige sturing op de inhoud hebben. Extra duiding van de actualiteit of anderszins kunnen wij dan ook enkel geven in de vorm van een Mededeling Portefeuillehouder. Beide documenten zijn vanuit verschillende perspectieven en met een andere mate van detail opgesteld.*

*De kwartaalrapportage richt zich primair op de operationele voortgang, de belangrijkste actuele risico's en algemene financiële stand van zaken. Deze rapportage geeft een overzicht op hoofdlijnen en behandelt met name die risico's die op dat moment het meest urgent zijn of direct invloed hebben op het projectverloop. Hierdoor blijven sommige, meer toekomstige of indirecte risico's, minder expliciet benoemd of uitgewerkt in de formele rapportage. PS heeft destijds besloten deze rapportage te behandelen volgens de RGP.*

*De betreffende mededeling portefeuillehouder was (vanuit een toezegging) bedoeld om Statenleden aanvullend te informeren over strategische en beleidsmatige kwesties, inclusief bredere risico's of aandachtspunten die op korte of langere termijn van invloed kunnen zijn. Deze mededeling biedt dus vaak meer diepgaande of beleidsbrede inzichten, soms aangevuld met analyses of toelichtingen die niet altijd direct in de kwartaalrapportage worden opgenomen.'*

### 4.3. Toelichting activiteiten en resultaten

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

Kan worden toegelicht of er op dit moment actief wordt gestuurd op het mogelijk maken van bouw kavels groter dan 2 ha zonder de beperking tot agribusiness? Wordt er bijvoorbeeld gewerkt aan



Interne nota

## GRIF

herbestemming, uitbreiding van het aanbod of aanpassing van het ruimtelijk beleid om beter aan de markt vraag te voldoen? Deze vragen zijn besproken bij de feitencontrole.

*'Er is op dit moment geen sprake van actieve trajecten voor herbestemming, uitbreiding van het aanbod of directe aanpassing van het ruimtelijk beleid om reguliere bouw kavels groter dan 2 ha mogelijk te maken buiten de agribusiness-sector. Ook voor specifiek deze sector is (beleidsmatig) ruimte gereserveerd t.b.v. toekomstige ontwikkelingen.'*

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 vergunning is juridisch aangevochten; de behandeling vond plaats in januari 2025, maar de uitspraak is uitgesteld. Inmiddels zijn drie van de 10 vergunde jaren verstreken, waardoor het project in de huidige vorm financieel niet langer haalbaar lijkt. In overleg met de gemeente Venlo wordt gewerkt aan een aangepaste invulling. 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? Tijdens de feitencontrole is hierover het volgende gezegd.

*'Wij hebben geen zicht op de detailgegevens van het project, noch op de eventuele alternatieve scenario's die vanuit de gemeente realistisch aan de orde zouden kunnen zijn.'*

De locatie Smakterheide-Noord is in samenwerking met de gemeente Venray landschappelijk en financieel uitgewerkt voor circa 22 hectare bedrijventerrein en circa 20 hectare natuur. Verdere actie van het Ontwikkelbedrijf blijft echter uit in afwachting van besluitvorming door de aandeelhouders. Er wordt in aandeelhoudersverband nog steeds gesproken over de (parameters) van de businesscase, deze informatie is bedrijfsvertrouwelijk van aard.

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 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.

Wat waren de overwegingen van het College om het ontwerpbestemmingsplan in 2023 niet in procedure te brengen? Wat zijn de belangrijkste uitkomsten van het BCI-onderzoek uit 2024?

In hoeverre bieden deze uitkomsten richting voor de besluitvorming die in 2025 wordt verwacht? Tijdens de feitencontrole is hierover het volgende gezegd.

*'Het betrof een keuze van het college van B&W Horst aan de Maas, het toelichten van de overwegingen die zij destijds daaromtrent gemaakt hebben zijn aan hen voorbehouden. De uitwerking van het onderzoek is nog lopende, waarbij deze er op gericht is onderbouwing te kunnen bieden voor toekomstige besluitvorming.'*

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.



## GRIF

Netcongestie leidt tot knelpunten in de gebiedsontwikkeling. Door netcongestie (pagina 15 uit de kwartaalrapportage) zijn er tot minimaal 2028 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 2024 is onderzocht of een eigen energienetwerk (GDS) haalbaar is, maar dit vergt forse investeringen en commitment, wat investeerders terughoudend maakt. Oplossingen voor de netcongestie, al dan niet tijdelijk, zijn voor het Ontwikkelbedrijf van belang want zonder elektra aansluiting is het lastig grond verkopen (PH 01-10-2024 (DOC-00698022)). Daarom wordt nu ingezet op een energiehub als tijdelijke oplossing, met Greenchoice als initiatiefnemer. Pas na verzwaring van het hoogspanningsnet zal over een aantal jaren de congestie zijn opgelost.

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

Kan worden toegelicht wat de reden is voor deze stillegging? En is er zicht op herstart of alternatieve benutting van de infrastructuur? Bij de feitencontrole is hierover het volgende aangegeven.

*‘De winning van aardwarmte in dit project werd in 2018 stilgelegd op grond van risico op aardbevingen. Dat heeft uiteindelijk geleid tot het faillissement van de exploitant CLG (Californië Limburg Geothermie). De aardwarmtebronnen zijn inmiddels verkocht, gelijktijdig met de overdracht van de bron is ook de winningsvergunning overgedragen. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid tot hernieuwde productie van aardwarmte, echter stelt de toezichthouder op dit moment nog dat na technische onderzoeken en analyses er onvoldoende wetenschappelijke gegevens zijn over de specifieke ondergrondse situatie om risico's voldoende uit te sluiten en de bronnen opnieuw vrij te geven.’*

### 4.4. Financiën

Het Ontwikkelbedrijf heeft bij aanvang in 2017 een vaste geldlening van € 70 mln. ontvangen van de vier aandeelhouders (provinciedeel 50%). Ook is er een flexibel krediet van € 24 mln. ontvangen (provinciedeel 50%) dat meermaals kan worden opgenomen en afgelost. Van dit flexkrediet is vooral in de jaren 2017-2019 gebruik gemaakt. Toen in 2021 de liquiditeit een top bereikte is besloten om € 26,2 mln. van de in totaal € 46,4 mln. agio uit te keren aan de aandeelhouders (provinciedeel € 15,3 mln.). De overige uitstaande financiering zal moeten worden terugontvangen uit de verkoopopbrengsten van de resterende gronden.

Op pagina 8 van de VGR is een verlies- en winstrekening opgenomen en op pagina 9 een balans. Hiermee is invulling gegeven aan de vraag van de Griffie uit de vorige VGR toen ook gevraagd werd om een balans op te nemen zodat volledig zicht zou bestaan op de schuld- en vermogenspositie van het Ontwikkelbedrijf. 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.

	2023	2024
Totaal vermogen	149	149
Eigen vermogen	58	60
Vreemd vermogen	83	82

De solvabiliteit (EV/TV) in 2024 bedraagt 40,2% ten opzichte van 38,9% in 2023. Het eigen vermogen is met € 2,3 mln. toegenomen, wat overeenkomt met het jaarresultaat na belasting.



Interne nota

## GRIF

De activa zijn licht gestegen vooral door hogere leningen u/g en liquide middelen.

De oorzaak voor de stijging van de leningen u/g en de lichte groei van de activa is af te leiden uit de wijze waarop het Ontwikkelbedrijf omgaat met haar financiële verplichtingen rond gronduitgifte en de flexlening. Nu de ontvangsten van inkomsten uit gronduitgifte waarschijnlijk pas na 2025 zullen plaatsvinden is de verwachting dat het krediet in de vorm van de flexlening waarschijnlijk eind 2025 grotendeels of geheel moeten worden aangesproken. Dit betekent dat tot dat moment het Ontwikkelbedrijf bestaande en mogelijk ook nieuwe leningen (u/g) nodig heeft om aan haar aflossingsverplichtingen en andere liquiditeitsbehoeften te kunnen voldoen.

De solvabiliteit is ruim toereikend, kijkend naar de activiteiten van de vennootschap.

De liquiditeit is ook ruim voldoende kijkend naar de activiteiten. Current ratio (vlottende activa/vlottende passiva) bedraagt zelfs 4,6. Normaal gesproken is een current ratio boven de 1 goed en zou een te hoge waarde zelfs kunnen duiden op inefficiënties. Echter een belangrijk deel van het vlottend actief betreft hier de voorraad gronden. Het is inherent aan dit bedrijf dat er een forse voorraad grondposities is. In 2025 kan er druk ontstaan op de liquiditeit in verband met onzekerheid over het moment waarop inkomsten uit gronduitgifte worden ontvangen en er afgelost dient te worden op de flexlening. Als er vertraging ontstaat bij gronduitgifte zal het flexkrediet meer moeten worden aangesproken.

Bij de feitencontrole zijn een aantal balansposten nader toegelicht.

- *Operational leases*  
*Soms worden gronden al dan niet tijdelijk in gebruik gegeven aan een derde en worden periodieke betaaltermijnen overeengekomen. Het economisch eigendom blijft dan echter rusten bij de vennootschap. Het betreft de vastgoedbeleggingen (waaronder Parc Zaarderheiken) als ook het ter beschikking stellen van gronden op basis van een tijdelijke erfpachtovereenkomst (gronden die op termijn terugkomen naar de deelneming).*
- *Gronden in pacht*  
*Het betreft de waarde van de gronden die vanaf 2024 in de reguliere pacht komen en waarvan de exploitatie vanaf 2024 via de winst- en verliesrekening verloopt.*
- *Financial leases*  
*Wanneer sprake is van erfpachtovereenkomst waarbij het nadrukkelijk wel de bedoeling van de vennootschap is dat de gronden op termijn in eigendom over gaan en sprake is van een kooprecht van de erfpachter wordt gesproken over financial leases. In de regel zijn dit contracten voor onbepaalde tijd. In dat geval komen nagenoeg alle voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn voor rekening van de erfpachter. Deze contracten worden verantwoord tegen de waarde van de afkoopsom, leasebetalingen worden op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.*
- *Leningen U/G*  
*Dit betreft leningen die door het Ontwikkelbedrijf aan derden zijn verstrekt (uitgeleend geld), bijvoorbeeld in de situatie waarin gronden zijn geleverd en de koopsom is omgezet in een rentedragende lening in afwachting van het voldoen aan voorwaarden. Op de balans worden deze opgenomen als langlopende of kortlopende vorderingen aan de activazijde. Het rendement bestaat uit rente-inkomsten.*
- *Overige reserves*  
*Deze post maakt deel uit van het eigen vermogen en bevat het niet aan een ander specifieke reserve (zoals agio of herwaardering) toegedeelde deel van de winsten die in voorgaande jaren zijn opgebouwd, na verwerking van het resultaat. Overige reserves dienen als buffer en kunnen ingezet worden ter dekking van eventuele verliezen in de toekomst.*



**GRIF**

- *Schulden aan participanten*  
*Hieronder vallen de bedragen die het Ontwikkelbedrijf verschuldigd is aan deelnemende aandeelhouders, vaak in de vorm van verstrekte leningen of andere financiële verplichtingen. Ook betreft het schulden uit de reguliere bedrijfsvoering.*
- *Schulden kort --> met name ook door forse stijging.*  
*Het betreft schulden en overlopende passiva met een resterende looptijd korter dan één jaar. Specifiek zijn het schulden aan leveranciers/ handelscrediteuren, als ook schulden aan aandeelhouders. Voor de Provincie Limburg als aandeelhouder is deze met € 3,5 mln. verhoogd, hetgeen de forse stijging verklaart.*

	2023 (mln. €)	2024 (mln. €)	verschil
Opbrengsten	2,6	13,0	+ 10,4
Kosten	3,4	11,9	+ 8,5
Resultaat na belasting	2,2	2,3	+ 0,1

De omzet is in 2024 hoger door een hogere gronduitgifte (2023 1,07 ha. en in 2024 6,28 ha.).

Kostenstijging gaat hand in hand met de kostprijs van de verkochte gronden.

Het resultaat wordt vooral positief beïnvloed door sterke omzetgroei ondanks de daarbij behorende hogere kosten.

Ten opzichte van de begroting valt het resultaat € 2 mln. positiever uit. Dat is als volgt te verklaren.

- Hogere opbrengsten 0,6 mln.
- Hogere waardemutaties 0,2 mln.
- Hoger renteresultaat 1,4 mln.
- Lagere organisatiekosten 0,2 mln.
- Geactiveerde kosten 0,1 mln.
- Afwaardering Californië 0,5 mln.

---

**Totaal 2,0 mln.**

Van belang is nog dat in het vierde kwartaal € 1,6 mln. is gefactureerd aan Geodis. Dit komt in de boeken terug als een vordering omdat de koopsom pas wordt betaald bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en de N2000 vergunning. Dit verloopt conform de zogenaamde Groninger akte (grond is overgedragen en er wordt later betaald aan het Ontwikkelbedrijf).

Per 1 januari 2025 is € 5 mln. van de flexlening opgevraagd bij de aandeelhouders en € 7 mln. van de door de aandeelhouders verstrekte financiering wordt aangemerkt als kortlopend in verband met de aflossingsverplichtingen per ultimo 2025. Hierover is nadere toelichting verkregen.

*‘Het bedrag van € 5 miljoen vanuit de flexlening is per 1 januari 2025 daadwerkelijk benut, ter dekking van tijdelijke financieringsbehoeften. Daarnaast geldt dat € 7 miljoen van de bestaande (langlopende) financieringen bij de aandeelhouders de status ‘kortlopend’ krijgt, omdat deze netto in het jaar 2025 zal moeten worden terugbetaald. Dit geeft inzicht in de liquiditeitspositie en aflossingsdruk in het komende jaar: het bedrijf moet binnen het jaar € 7 miljoen aflossen en heeft € 5 miljoen extra opgevraagd om lopende verplichtingen te financieren.’*



Interne nota

## GRIF

De eindwaarde van de Grex<sup>1</sup> op 31-12-2038 wordt op dit moment geraamd op € 89 mln. De ontwikkeling van Klaver 15 is daarbij nog niet meegenomen.

### 4.5. 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.** --> ontwikkelen van tuinbouw. Het gaat hierbij om het ontwikkelen van een tuinbouwvestigingsgebied.  
2024 was een turbulent jaar voor Californië. In september 2024 is er een uitspraak van de rechtbank geweest die een claim van twee tuinders (€14,8 mln.) heeft toegewezen in verband met de verkoop van twee percelen aan de vroegere directeur van Californië. In de koopcontracten van de tuinders was een passage opgenomen dat de tuinders hun geld terug zouden krijgen als Californië grond zou verkopen onder de 27,28 en 30 euro die zij hadden betaald.

*“Indien verkoper in de toekomst de in lid 1 genoemde koopprijs van de glastuinbouwkavel van € 27 per m2 (prijspeil 2007) verlaagt, zal deze lagere koopprijs ook van toepassing zijn voor koper en zal verkoper het verschil tussen de door koper betaalde koopprijs terzake van de glastuinbouwkavel en de lagere koopprijs binnen drie maanden nadat verkoper de lagere koopprijs voor het eerst in een koopovereenkomst met een latere koper is overeengekomen, aan koper restitueren.”*

Deze passage trad in werking toen Californië 29,5 ha. grond verkocht aan de toenmalige directeur, Lodewijk Burghout. De huidige bestuurder probeert een faillissement af te wenden en bekijkt of in het kader van bestuurdersaansprakelijkheid de claim kan worden gelegd bij de voormalige directeur en Raad van Commissarissen. Inmiddels is de deelneming afgewaardeerd naar 0.

Het College van GS informeert PS over van belang zijnde thema's zoals de civielrechtelijke of strafrechtelijke aansprakelijkheid van bestuur en Raad van Commissarissen van het Ontwikkelbedrijf. Ook over eventuele aankopen die nu nog op handen zijn binnen Californië zal PS worden geïnformeerd.

Bij de feitencontrole is hier nader op ingezoomd.

*‘Het Presidium (en opvolgend indien aan de orde PS) wordt steeds separaat geïnformeerd over de actualiteit m.b.t. het dossier Californië.*

*De Provincie heeft gronden verworven ten behoeve van Californië BV waarvoor de vennootschap sinds 2013 een afnameplicht heeft. In de contractuele afspraken is vastgelegd op welke wijze Californië de gronden overneemt. De daadwerkelijke verkoop zal – bij overeenstemming – plaatsvinden vanuit Grondexploitatie Maatschappij Californië BV, en staat los van de voortgangsrapportage Q4.’*

- **45% van de aandelen in Etriplus** --> ontwikkelaar van duurzame energieprojecten in het gebied. Er zijn geen nieuwe kansrijke projecten meer en daarom wordt deze vennootschap opgeheven. In het kader van de ontmanteling resteert nog de afronding van de verkoop-garantieregeling voor buurtschap Heierhoeve en het hoger beroep in het kader van het weigeringsbesluit van de gemeenteraad van Venlo om in 2018 geen bestemmingsplan voor het windpark vast te stellen.

---

<sup>1</sup> Grex of grondexploitatie is een financiële begroting die inzicht geeft in de kosten en opbrengsten van een gebiedsontwikkeling.



Interne nota

## GRIF

Het Ontwikkelbedrijf schetst in de voortgangsrapportage Q4 de omstandigheden voor wat betreft duurzame energie en constateert dat geen nieuwe potentie gezien wordt.

**25% van de aandelen in Warmte Infrastructuur Limburg Geothermie (WILG)** --> Transport van warm water tussen de geothermiebron van CLG en de tuinders. CLG is inmiddels failliet en er wordt nu gekeken naar overdracht van het leidingennet.

Door de lange uitval en het uiteindelijke faillissement van CLG is de investering inmiddels afgeboekt. Wat is het bedrag dat is afgeboekt?

De afboeking volgt uit de jaarrekening en is niet relevant m.b.t. de voortgangsrapportage Q4.

## 5. Bevoegdheid

De BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is geen Groot Project in de zin van de RGP 2024, maar de kwartaalrapportage van het ontwikkelbedrijf wordt in overeenstemming met de 2<sup>e</sup> 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 2024 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. Relatie met Programmabegroting

De BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo valt in de begroting 2024 onder programma 3 Werken aan een toekomstbestendige economie onder verbonden partijen.

## 8. Moties/toezeggingen

Er zijn geen openstaande moties of toezeggingen.