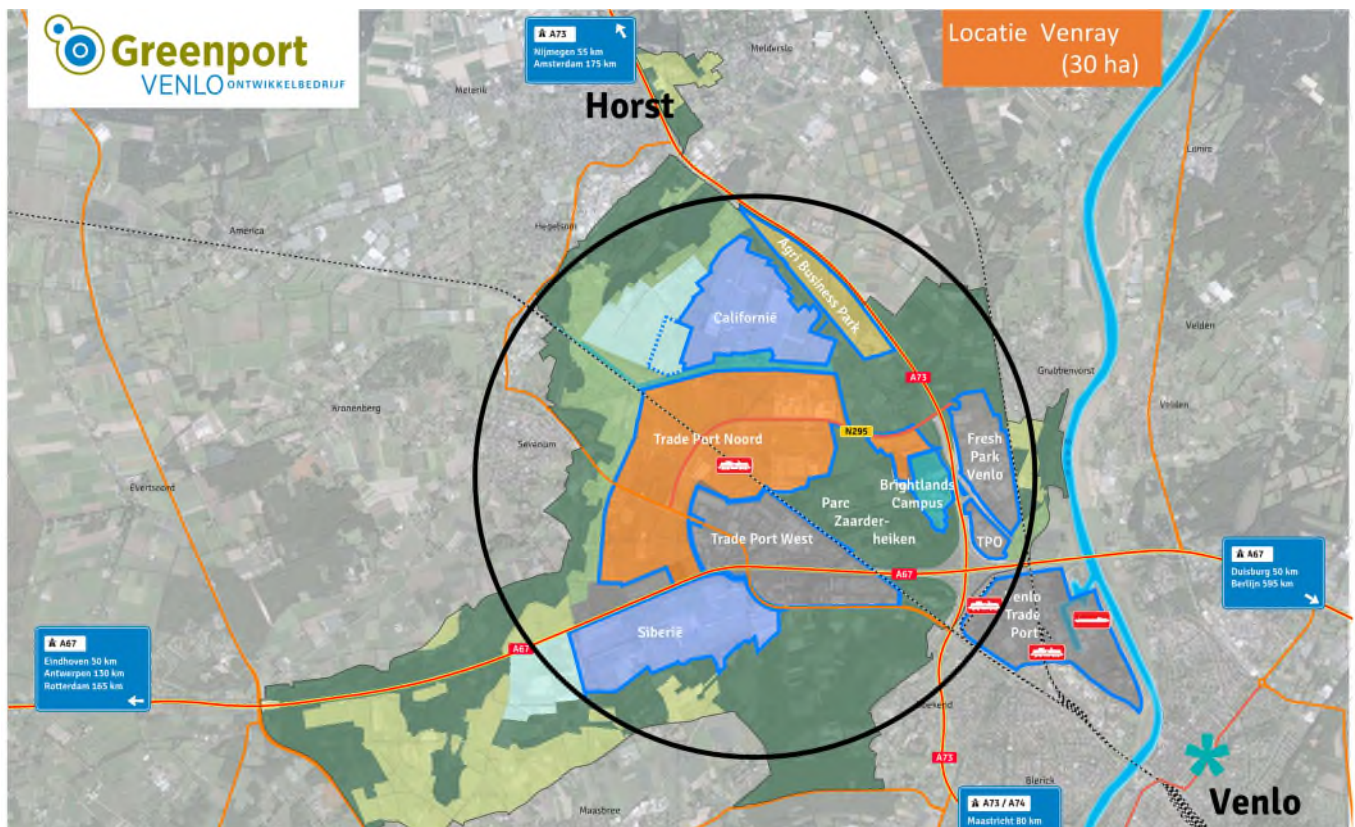


Kwartaalrapportage

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

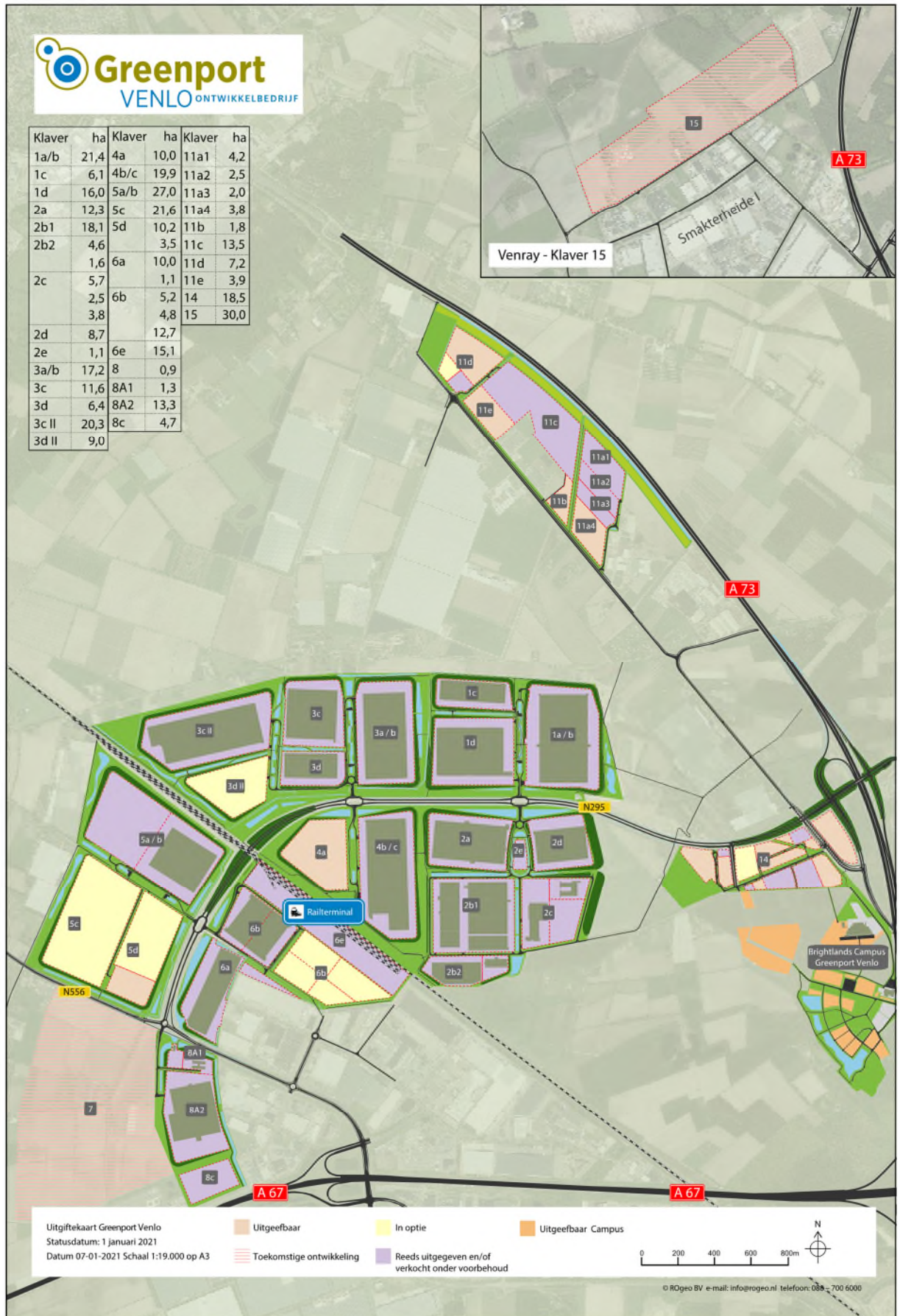
4 - 2020



Aandeelhouders:

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

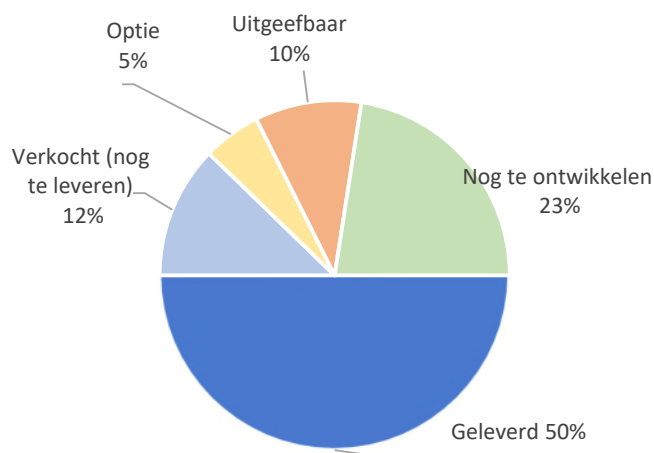
Uitgiftekaart



Dashboard (d.d. 31/12/2020)

1.a. Stand van zaken gronduitgifte

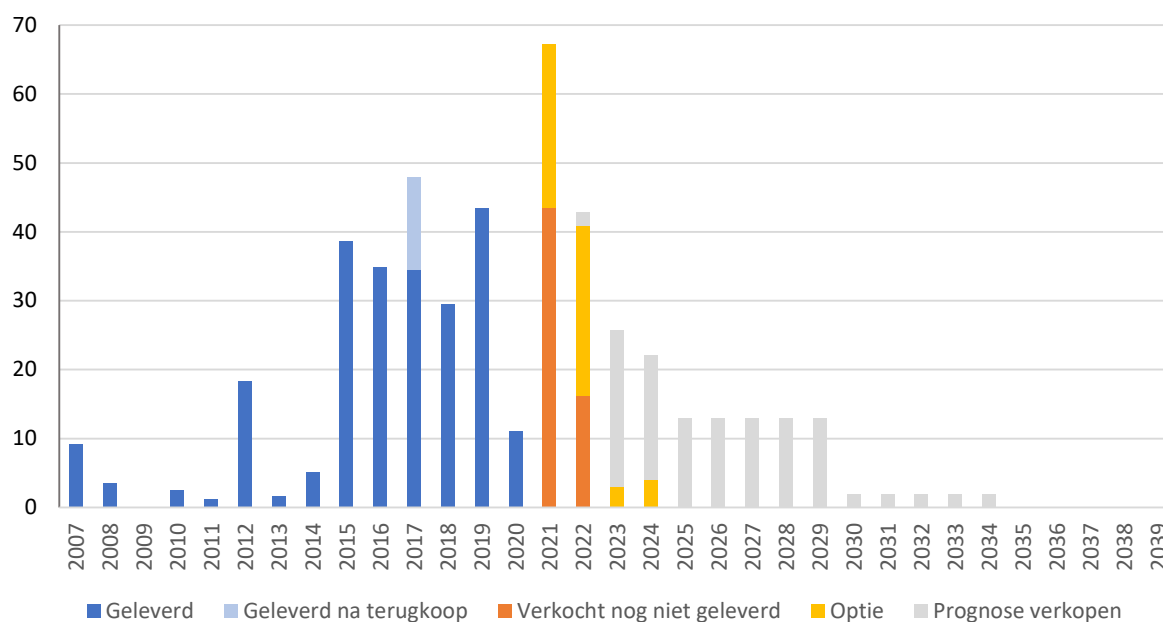
Werklandschap	hectare
Geleverd	233
Verkocht (nog te leveren)	57
Optie	25
Subtotaal	315
Uitgeefbaar	46
Subtotaal	361
Nog te ontwikkelen (incl. 30 ha. Venray)	105
Totaal	466



1.b. Gronduitgifte in 2020 (in hectares)

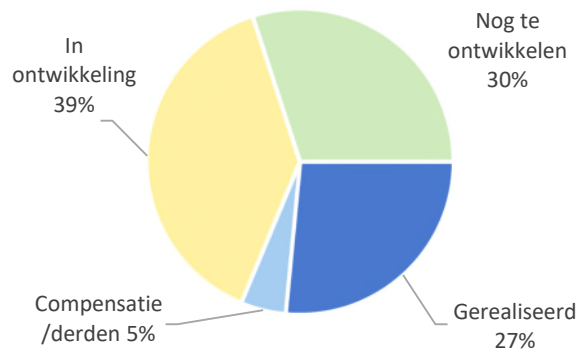
	Klaver	Klant	<2019	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal 2020	Begr. 2020
Geleverd	4b	VidaXL			5,1				
	14	Caroz				0,24			
	2c	Goodman					4,0		
	14	VDG/LSE					1,82		
	Totaal			222,2	0	5,1	0,24	5,82	11,16
Verkocht (nog te leveren)	11	RMS	13,5						
	8	Tradeport OG				5,7			
	3C II	VidaXL				20,3			
	5 ab	Prologis (was optie)					13,75		
	14	Food Service Venlo					2,00		
	14	PartyXplosion					0,72		
	11	Arco					1,00		

1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)

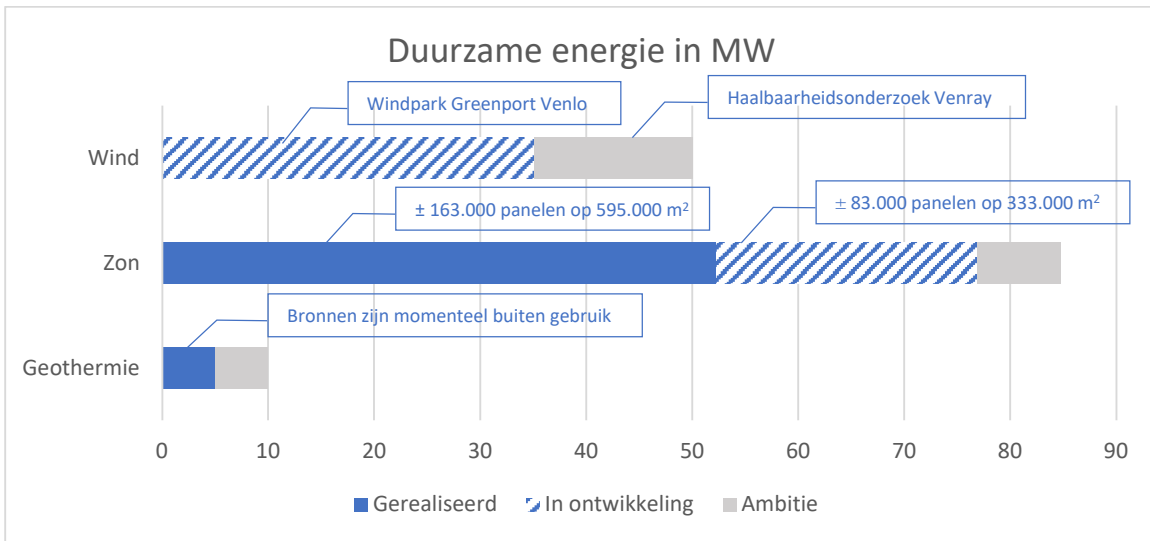


2. Stand van zaken natuur en landschap

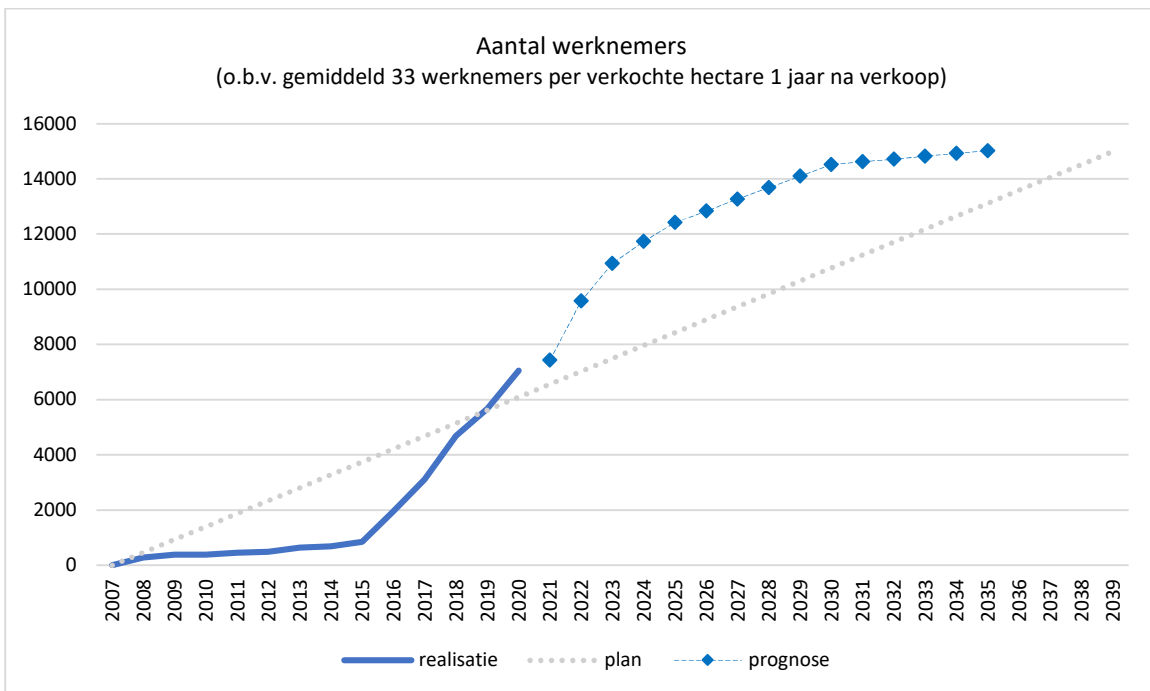
Groen landschappen		hectare
Gerealiseerd		106
Compensatie/derden		19
Subtotaal		125
In ontwikkeling		155
Subtotaal		280
Nog te ontwikkelen		120
Totaal		400



3. Stand van zaken duurzame energie



4. Ontwikkeling werkgelegenheid



5. Voortgang activiteitschema 2020

Activiteit		Status	Aandachtspunt
Acquisitie	Verkooptransacties		
	Proposities/exposure		
Locatieontwikkeling	Klaver 3		Bestemmingsplan is vastgesteld
	Klaver 5 (fase 2)		Bestemmingsplan in procedure; beroep ingesteld bij RvSt
	Klaver 15 (Venray)		Bestemmingsplan in procedure; gemeenteraad heeft niet besloten, WVG is verlopen
Landschapsplan	Projecten Groote Molenbeek		Samenwerking met Waterschap, gemeente, SBB en provincie vorm en inhoud geven via een SOK; inzet Provincie daarbij concretiseren
Projecten	Spoorse aanpassingen		Project is binnen tijd en budget opgeleverd
	Zone Sevenumseweg		Bestemmingsplan in voorbereiding
Exploitaties	Parc Zaarderheiken		Beroep tegen bestemmingsplan loopt, juridische procedures
			= goed / volgens planning
			= matig / vergt aandacht
			= slecht / loopt achter

6. Risicomanagement

Risico's	Kans	Effect	Mitigerende maatregel
Grondexploitatie			
De marktsituatie is slechter dan voorzien (minder verkopen, lagere prijzen)	L	G	Meer acquisitie, kosten zo lang mogelijk uitstellen
Onvoorziene kosten in ondergrond (bodembreuk, archeologische vondsten, niet gesprongen explosieven, PFAS)	L	G	Onderzoek verrichten
Onvoorziene kosten of vertraging i.v.m. procedures (bestemmingsplannen, ontheffingen, onteigeningen)	H	H	Tijdig opstarten, zorgvuldig werken, aandacht voor draagvlak, maatregelen i.v.m. stikstof
Renterisico	L	L	Financieringsarrangement met aandeelhouders
Landschapsplan valt duurder uit	G	G	Alternatieve inrichtings- en beheersvormen, kostenbeheersing
Overige			
Exploitatie Parc Zaarderheiken komt niet op gang	G	G	Tempo bestemmingsplan, juridische procedures
L = Laag; G = Gemiddeld; H = hoog			

7. Financiën BV Ontwikkelbedrijf

Omschrijving	Begroting 2020 *	Realisatie t/m Q4 *	Effect grex
Opbrengsten	€ 48.586	€ 18.830	
Uitgiften	€ 46.489	€ 16.953	neutraal
Overige ontvangsten	€ 785	€ 589	
Activering organisatiekosten	€ 1.312	€ 1.288	
Lasten	€ 44.839	€ 15.574	
Kostprijs verkopen	€ 41.847	€ 12.757	
Kosten exploitatie	€ 162	€ 168	
Organisatiekosten	€ 2.690	€ 2.589	
Overige waardeveranderingen	€ 60	€ -16	
Afschrijvingskosten	€ 80	€ 77	
Resultaat uit bedrijfsvoering	€ 3.747	€ 3.255	
Rentebaten en -lasten	€ 0	€ 0	
Resultaat deelnemingen	€ 0	€ -2.897	
Jaarresultaat voor belastingen	€ 3.747	€ 359	
Investerings	€ 42.544	€ 19.100	
Verwerving	€ 20.768	€ 5.309	neutraal
Civiel	€ 16.660	€ 8.086	neutraal
Overige kosten	€ 5.116	€ 5.706	neutraal
Formatie (fte)	17,5	17,5	
In Dienst	14,0	13,95	
Inhuur	3,6	3,55	

* in duizenden €

Toelichting

In de vierde kwartaalrapportage wordt uitgebreider stil gestaan bij de activiteiten en resultaten over het hele jaar 2020 en de stand van zaken bij aanvang 2021.

Gronduitgifte

In 2020 is 11,8 hectare aan bouw kavels geleverd, hetgeen beduidend minder is dan in 2019, toen 42,1 hectare werd geleverd. Dat neemt niet weg dat er in 2020 wel veel verkoopovereenkomsten zijn gesloten, waarmee de prognose is dat in 2021 maar liefst ruim 60 hectare zal worden geleverd! De tijd tussen het tekenen van het contract en de feitelijke levering van de kavel (en daarmee de realisatie van de omzet) heeft te maken met het uitwerken van het bouwplan, de vergunningsprocedure en het rondkrijgen van de financiering. Het uitgiftebeleid is immers nog steeds dat alleen grond wordt verkocht aan partijen die een concreet en haalbaar bouwplan hebben met aantoonbaar een gebruiker/huurder van het pand. Hiermee wordt voorkomen dat gronden worden gekocht voor speculatie of gebouwen worden gebouwd voor



leegstand. Het effect van dit beleid is dat wanneer de grond geleverd is, er binnen afzienbare tijd wordt gestart met de bouw. In 2020 is er gebouwd voor de uitbreiding van VidaXL in klaver 4 (was uitgesteld i.v.m. onteigening), heeft in klaver 8 Somerset de nieuwbouw voor ShopApotheke en PVH opgeleverd, is in klaver 14 de nieuwbouw van Ceyes opgeleverd en wordt nieuw gebouwd voor Caroz, en is in klaver 2 door Goodman gestart met nieuwbouw voor o.a. Nobel Biocare.

Opvallend is dat de Covid-19 pandemie tot dusver (nog) geen negatief effect heeft gehad op de markt vraag. Er lijkt eerder sprake van een positief effect vanwege de toegenomen vraag naar logistieke ruimte als gevolg van de gestegen online verkopen. Maar ook voor andere sectoren blijkt dat de investeringsbereidheid aan blijft houden, getuige 3 verkooptransacties voor kavels in het business park (klaver 14) en 1 kavelverkoop in het agribusiness park (klaver 11).



Acquisitie

Een goede acquisitie en marketing is een van de factoren om succesvol te kunnen zijn in de verkoop van bedrijfskavels. Onze acquireurs zijn dan ook veel op pad om de kwaliteiten van het Greenport gebied uit te dragen en een uitgebreid netwerk van bedrijven te onderhouden. Daarbij richten we ons met name op de sectoren agro, maakindustrie en logistiek en zowel lokaal, regionaal als (inter)nationaal. Met name ook adviseurs, makelaars, ontwikkelaars en beleggers worden gewezen op de vestigingsmogelijkheden in Greenport Venlo. Vanwege de corona-maatregelen zijn alle fysieke beurzen, congressen, seminars, werkbezoeken en bijeenkomsten niet doorgegaan. Slechts in beperkte mate werden digitale events georganiseerd. Gelukkig hebben de inspanningen uit voorgaande jaren het mogelijk gemaakt om ook digitaal het netwerk tot op zekere hoogte te onderhouden. Daarnaast kunnen we constateren dat in 2020 veel van onze commerciële inspanningen met succes waren gericht op het opvolgen van leads naar verkooptransacties.

Werkgelegenheid

De overheden hebben in de structuurvisie als voornaamste doelstelling van de gebiedsontwikkeling geformuleerd: het versterken van de regionale economie door het creëren van vestigingsmogelijkheden ten behoeve van werkgelegenheid en kennisontwikkeling. Daarbij is destijds aangegeven dat het streven is om in 10 tot 15 duizend arbeidsplaatsen te voorzien. Deels nieuwe werkgelegenheid om de bevolkingskrimp in de regio tegen te gaan, deels vervangende werkgelegenheid om banenverlies in diverse sectoren op te vangen (bijv. banken, retail).

In het voorjaar van 2020 heeft het Ontwikkelbedrijf een onderzoek laten uitvoeren naar de tot dusver gerealiseerde werkgelegenheid bij de bedrijven aan wie sinds 2013 een kavel is verkocht. Er blijken nu gemiddeld 7.000 mensen te werken, dat is gemiddeld 33 per verkochte hectare. Bij extrapolatie leidt de nu geplande ontwikkeling van 466 hectare (incl. 30 hectare Venray) tot circa 15 duizend werkplekken. Dat is exclusief de werkgelegenheid op Freshpark en in de tuinbouwgebieden



Californië en Siberië. Gegeven de goede resultaten op grondverkoop en de gerealiseerde nieuwbouwprojecten wordt er goede voortgang geboekt om de werkgelegenheidsdoelstelling te halen.

Zoals in meerdere sectoren is in de logistiek en de tuinbouw vaak sprake van seizoensinvloeden. Om pieken en dalen op te vangen wordt veelvuldig gebruik gemaakt van een flexibele schil bestaande uit uitzendkrachten, jobstudenten en internationale werknemers. Aandachtspunt voor die laatste groep is dat er in of rond Greenport Venlo behoefte is aan huisvestingsvoorzieningen, met name voor short-stay verblijf. Meerdere ondernemers beraden zich op plannen voor goede huisvestingsfaciliteiten voor hun flexwerkers. Het Labour House dat begin 2019 in klaver 8 is gerealiseerd voor de huisvesting van ca. 400 internationale werknemers, functioneert naar tevredenheid.



Operationeel

Planologie

Om de gronduitgifte c.q. het landschapsplan mogelijk te maken moet een passend bestemmingsplan van kracht zijn. Het Ontwikkelbedrijf verzorgt alle voorbereidingen daartoe en neemt alle kosten voor haar rekening.

In januari 2020 is voor klaver 3 Horster-deel een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat vervolgens onherroepelijk is geworden. Ook het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken is in januari 2020 door de raad vastgesteld maar daartegen loopt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State. In november heeft de gemeenteraad van Horst het bestemmingsplan voor klaver 5 fase 2 en een actualisering van de structuurvisie voor klaver 7 vastgesteld. In Venray heeft de gemeenteraad in december besloten het bestemmingsplan een maand later te behandelen. Voor klaver 14 is het nieuwe bestemmingsplan in procedure gebracht en voorjaar 2021 wordt vaststelling in de raad verwacht.

Na het vervallen van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is begin 2020 samen met de provincie gewerkt aan het inzichtelijk maken van de stikstofdeposities in het Greenport gebied. Enerzijds neemt vanwege de gebiedsontwikkeling de depositie op omliggende natuurgebieden als gevolg van het staken van agrarische activiteiten af. Anderzijds zullen de activiteiten van nieuwe bedrijven en het ontwikkelen daarvan zorgen voor enige toename van de depositie. Per saldo moet er sprake zijn van een afname conform het stikstofbeleid. Er is speciaal voor het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo door de provincie een stikstofdepositiebank ingericht, waar administratief het intrekken en verlenen van vergunningen in het gebied wordt bijgehouden. Op basis van depositieberekeningen is daarmee een juridisch kader gecreëerd om de ontwikkelingen mogelijk te maken.



Bouw- en woonrijp maken

In 2020 hebben weer een groot aantal civieltechnische werkzaamheden plaats gevonden ten behoeve van het bouwrijp maken van kavels en het maken en inrichten van de openbare ruimte. Het gaat dan met name om terreinegalisatie en onderzoek naar niet gesprongen explosieven (NGE), dichten en graven van sloten, aanleg van riolering, wegen, waterbassins en grondwallen, het (ver)leggen van kabels en leidingen, bermen inrichten, bomen planten en straatlantaarns en borden plaatsen. Daarbij gaan we zo veel mogelijk circulair te werk, bijvoorbeeld door het hergebruik van teelaarde in de grondwallen en afgekeurde bakstenen gebruiken in schanskorven voor de waterbassins.

Bijzonder in 2020 waren de werkzaamheden in klaver 3 voor de verlegging van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding. Begin 2021 worden deze afgerond.



Spoorse aanpassingen

Een ander bijzonder civieltechnisch project waren de aanpassingen aan het spoor dat dwars door het gebied loopt. Om de railterminal aan te kunnen leggen zijn er aan- en aftakkingen op het hoofdspoor gemaakt, tevens voorzien van opstel-, wacht- en omloopsporen. Dit project heeft het Ontwikkelbedrijf in opdracht van de provincie Limburg uitgevoerd, waarbij ProRail verantwoordelijk was voor alle spoorbouw. Het bijna € 50 mln kostende project is binnen budget en planning uitgevoerd. In maart 2020 heeft de minister van IenW de feestelijke oplevering bijgewoond. De bouw van de railterminal zelf is door Cabooter voortvarend ter hand genomen zodat in december de eerste treinen konden worden geladen en gelost.



Openbaar Vervoer

Wat in 2019 begon als een last-mile concept (van de bushaltes aan de randen van het bedrijventerrein tot aan de bedrijfspoor) met kleinere bussen en voor eigen rekening van 6 bedrijven, is in 2020 in gewijzigde vorm door Michael Kors, PVH en VidaXL voortgezet. De werknemers van deze bedrijven kunnen met behulp van een app gebruik maken van de eigen busdienst tussen Station Venlo via de bedrijven naar de bushalte aan de Jacob Roggeveenweg en vice versa. Nu per december 2020 de Arriva buslijn 70 naar de Brightlands campus is opgeheven, wordt door de campus voor eigen rekening aangesloten bij het initiatief van de 3 eerdergenoemde bedrijven.



Veilig Venlo

Vanaf 2020 is het collectieve beveiligingssysteem voor de openbare ruimte op de Venlose bedrijventerreinen Veilig Venlo in de nieuwe opzet operationeel. Dat wil zeggen dat de Stichting Veilig Venlo, waarin Ondernemend Venlo en het Ontwikkelbedrijf deelnemen, de houder is van de licentie om in de openbare ruimte camerabeelden te mogen maken, en dat de operationele uitvoering van de camerabewaking voor eigen rekening en risico is opgedragen aan Intergarde. Intergarde heeft alle camera's in het gebied overgenomen en exploiteert nu het hele project. Door de combinatie met andere beveiligingsactiviteiten zien zij wel mogelijkheden voor een haalbare exploitatie. De stichting heeft met Intergarde een aantal KPI's (Key performance indicators) afgesproken waarop periodiek wordt gerapporteerd. De stichting heeft geen financiële betrokkenheid bij Veilig Venlo.

Landschapsplan

In de oostelijke staander zijn nagenoeg alle benodigde eigendommen verworven om de bouw van een ecoduct over de rijksweg A73 mogelijk te maken. Begin 2021 zullen in samenwerking met Rijkswaterstaat de voorbereidingen voor de realisatie worden opgestart. Dit is de laatste faunapassage binnen de oostelijke staander waaraan invulling moet worden gegeven. Aansluitend hierop is in plantseizoen 2020/2021 ca. 85.000 m² nieuwe natuur aangelegd om de ecologische verbinding verder te versterken. Hiermee zijn de aangrenzende ecologische structuren (behalve Parc Zaarderheiken) nagenoeg gereed.

Om de barrièrewerking van de rijksweg A67 te verminderen is in 2020 samen met Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en gemeente Peel en Maas het project Natuurbrug Eerselsberg opgestart. Over het bestaande viaduct Eerselsberg wordt een aanvullende functie als natuurverbinding met bijpassende omliggende structuren gerealiseerd. Het betreft een zogenaamde no-regret maatregel, dat wil zeggen dat een en ander tevens past binnen een volwaardig ecoduct in de toekomst. Het volwaardige ecoduct zal pas bij een verbreding van Rijksweg A67 door het Rijk worden gerealiseerd. Om werk met werk te kunnen maken zijn de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd zodat begin 2021 de realisatiefase van de natuurbrug samen kan worden gestart met het venherstel Kraijelheide. De aldaar uitkomende teelaarde zal worden gebruikt om de toeleidingen van de natuurbrug Eerselsberg te realiseren. Uitkomende zand wordt gebruikt voor ophoging van bouw kavels in het werklandschap.



In de westelijke staander is een traject gestart om verschillende grondeigenaren te bezoeken om de kansen met betrekking tot medewerking te inventariseren. Dit traject heeft al resultaat opgeleverd en zal in 2021 worden voortgezet. Verder heeft het Ontwikkelbedrijf in 2020 het initiatief genomen om de Provincie Limburg, Waterschap Limburg, Staatsbosbeheer en gemeente Horst aan de Maas uit te dagen om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen voor het realiseren van doelen aan- en rondom de Grootte Molenbeek.



Partijen hebben hierop positief gereageerd. Naar verwachting zal begin 2021 de samenwerkingsovereenkomst worden ondertekend. De eerste inrichtingen in het dal van de Grote Molenbeek zijn reeds gestart en zullen in plantseizoen 2020/2021 zijn afgerond. Met deze inrichting willen we een positief signaal afgeven aan de omgeving met als boodschap dat het Ontwikkelbedrijf ook de westelijke groene staander serieus neemt en dat de aanpak hiervan is gestart.

Het Ontwikkelbedrijf werkt aan de opwaardering van het gebied rondom de Sevenumseweg/Grubbenvorsterweg. In 2020 en plantseizoen 2020/2021 is de bestaande laanstructuur hersteld en uitgebreid. Daarnaast zijn er ten zuiden van de Sevenumseweg/Grubbenvorsterweg bossingels, fruitboomgaarden, hagen en bomen aangeplant om de landschappelijke en ecologische structuren voor onder andere de das te versterken. Daarnaast zorgen deze landschapselementen voor extra visuele inpassing van het bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken is op 29 januari 2020 door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld. Beroepen inclusief een voorlopige voorziening hierop zijn bij de Raad van State binnengekomen. Vanwege Covid-19 heeft de behandelprocedure bij de Raad van State vertraging opgelopen. Wel is inmiddels de voorlopige voorziening afgewezen en hopen we op onherroepelijke vaststelling bij de behandeling van de hoofdzaak, welke naar verwachting voorjaar 2021 zal plaatsvinden. Voor zover mogelijk en toegestaan is, is Stichting Heyerhoven in het najaar van 2020 gestart met voorbereidende werkzaamheden in Parc Zaarderheiken en een deel van de herinrichting Mierbeek. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, worden de gronden van Staatsbosbeheer en het Ontwikkelbedrijf formeel aan de Stichting Heyerhoven in erfpacht gegeven. Vanaf dat moment kan de Stichting verder met het pacht/gebruik vrij maken van de gronden, de herinrichting van de



Mierbeek afmaken en het aanleggen van de vijf landschapstypen, recreatievoorzieningen, een natuurpaviljoen en een 18-holes golfbaan.

Duurzaamheid

Naast werkgelegenheid zijn door de provincie en de gemeenten ook ambities gesteld op het gebied van duurzaamheid. Daar wordt op diverse manieren invulling aan gegeven, te weten:

- a) door realisering van het landschapsplan (zie hiervoor),
 - b) door stimulering van duurzame energie (zie ook bij Deelnemingen – Etriplus en Californië),
 - c) door het stimuleren van milieuvriendelijk vervoer per spoor (aanleg railterminal), per fiets (o.a. Greenport bikeway, fietspaden en fietsbrug) en per openbaar vervoer (collectief vervoer concept).
 - d) door de keuze van materiaalgebruik in civiele werken (zie Bouwen woonrijp maken),
 - e) door rekening te houden met de waterhuishouding in het gebied (o.a. aanleg waterbassins),
 - f) door nieuwbouw te stimuleren duurzaam te bouwen (hoge BREEAM-score, dakconstructie geschikt voor zonnepanelen en gasloos bouwen) en C2C toe te passen middels verwijzing naar het C2C-Expolab.
- De gebiedsontwikkeling Greenport Venlo behoort daarmee tot de meest duurzame van Nederland.



Organisatieontwikkeling

In 2020 hebben zich geen bijzondere organisatorische veranderingen voorgedaan. Uiteraard heeft het Ontwikkelbedrijf invulling gegeven aan de corona-maatregelen om zo veel mogelijk thuis te werken. Het kantoor is op 1,5 meter veilig werken en digitaal vergaderen aangepast. Daarmee zijn ten tijde van de lockdowns de werkzaamheden zonder onderbreking doorgegaan, en zijn er gelukkig geen ernstige ziektegevallen te melden.

Het personeel in dienst van de BV Ontwikkelbedrijf is tevens belast met de invulling van de taken voor de BV Campus Vastgoed. De kosten daarvan worden uiteraard aan BV Campus Vastgoed doorbelast.

Communicatie en omgevingsmanagement

Communicatie met onze stakeholders vindt op verschillende manieren plaats. Voor RvC en aandeelhouders worden kwartaalrapportages en jaarstukken gemaakt. Aanvullend worden alle bestuurders en raads- en statenleden elk jaar uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst/werkbezoek op locatie.

Vanwege de corona maatregelen zijn de meeste bijeenkomsten met dorps- en wijkraden en bewoners in 2020 komen te vervallen. Ook de open dag in april is niet doorgegaan. Alleen met de bewoners van de Zeesweg, Heierhoeve en de dorpsraad Grubbenvorst zijn corona-proof fysieke bijeenkomsten gehouden.



Financieel

Het financieel resultaat uit bedrijfsvoering sluit met € 3,2 miljoen positief iets lager dan begroot ondanks de veel lagere gerealiseerde omzet. Door een niet voorzien fors verlies op de deelnemingen valt het jaarresultaat 2020 voor belastingen uiteindelijk net positief uit met een resultaat van € 359.000.

In 2020 is ruim 11 hectare grond geleverd. Dat is veel minder dan begroot. De reden is dat de feitelijke levering van verkochte kavels onder meer afhangt van de voortgang van het vergunningentraject. Dat is vooraf niet altijd precies in te schatten. Soms is dat later en schuift levering (en dus omzet) door naar een volgend jaar, soms is dat eerder. Zo heeft bijvoorbeeld de levering van de 15 hectare voor de railterminal nog net in 2019 plaatsgevonden, terwijl deze begroot was in 2020.

De kostprijs verkopen was in de begroting gebaseerd op de GREX met peildatum 1-1-2019 die een eindwaarde van ruim € 48 miljoen positief kent. Eind 2020 is de actualisering van de GREX met peildatum 1-1-2020

vastgesteld en kwam uit op een eindwaarde van ruim € 68 miljoen. In die berekening was uitgegaan van de ontwikkeling op korte termijn van klaver 15 (= 30 hectare bedrijventerrein De Spurkt in Venray). De onduidelijkheid en onzekerheid rond de besluitvorming in de gemeente Venray t.a.v. het bestemmings- en exploitatieplan, en het vervallen van het voorkeursrecht (WVG), heeft ons doen besluiten om voor de bepaling van het jaarresultaat voorzichtigheidshalve de kosten en opbrengsten van klaver 15 in de GREX te neutraliseren. Er is rekening gehouden met een voorlopig positief grex-resultaat van ruim € 51 miljoen.

De horizon van de grondexploitatie van de grote kavels is op basis van de laatste gegevens en inschattingen nog steeds 2029, de kleinere kavels lopen naar verwachting door tot 2036.

Het negatief resultaat uit deelnemingen komt voort uit de neerwaarts bijgestelde verkoopopbrengst van het windpark bij zowel Etriplus als Ontwikkelbedrijf rechtsreeks. De opbrengst die in februari 2021 definitief zal worden vastgesteld en afgerekend valt beduidend lager uit door de hogere investeringskosten van de turbines en het (tijdelijk) wegvallen van 1 turbine in verband met radarproblematiek.

Bij de investeringen vallen de lagere verwervingskosten ten opzichte van de begroting op. Evenals bij de grondverkoop zijn ook de grondaankopen in tijd soms lastig vooraf in te schatten. De aankooptransacties zijn afhankelijk van de voortgang in de onderhandelingen. En ook hier geldt dat sommige aankopen nog net in 2019 plaats vonden en anderen door zijn geschoven naar 2021, waardoor de verwervingskosten in 2020 lager uit zijn gevallen. Voor het GREX resultaat zijn deze verschuivingen in tijd echter neutraal.

De lagere kosten voor civiele werkzaamheden zijn met name een gevolg van het later uitgeven van gronden dan gepland/begroet, waardoor bouw- en woonrijprijp maken ook later plaatsvindt.



Deelnemingen

Californië (33,2% aandeel)

De BV Grondexploitatie maatschappij Californië is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van het tuinbouw vestigingsgebied Californië. Daarnaast stimuleert en participeert zij in de inzet van geothermie als duurzame energiebron. Ten behoeve van de uitbreiding van het exploitatiegebied - Californië 2 – is een bestemmingsplan in procedure gebracht dat in november 2020 is vastgesteld.

Gedurende het hele jaar 2020 zijn de beide geothermiebronnen in het gebied buiten gebruik geweest. De bron die door Wijnen wordt geëxploiteerd (CWG) kampt met een defecte injectieput, waarvoor kostbare herstelmaatregelen nodig zijn. Californië Lipzig Gielen Geothermie B.V. (CLG), die de andere bron exploiteert (totale investering ruim € 16 miljoen), heeft na geconstateerde aardbewegingen in 2018 de installatie stopgezet. Er zijn onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat de bronnen veilig geëxploiteerd kunnen blijven worden, waarop een langdurige discussie met Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) is gevoerd. EZK had aangekondigd in Q3 uitsluitsel te zullen geven over het mogelijk kunnen hervatten van de geothermie. Ondanks een intensieve politieke lobby is dat helaas niet gebeurd. Daarop



heeft CLG moeten besluiten om bij gebrek aan enig positief perspectief een einde te maken aan de olopende exploitatieverliezen en heeft in oktober 2020 faillissement aangevraagd dat ook is uitgesproken. Het Ontwikkelbedrijf had al eerder afboekingen gedaan op de waarde van de deelneming.

Etriplus (45% aandeel)

Etriplus BV is opgericht in het kader van de duurzaamheidsambities voor de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Etriplus is de ontwikkelaar van duurzame energieprojecten in het gebied, d.w.z. dat zij inzet op het mogelijk maken en van de grond trekken van duurzame energieopwekking, maar dat zij niet de uiteindelijke exploitant wil zijn of blijven. De andere aandeelhouders van Etriplus (Aliander, Greenchoice, Arcadis en Ekwadraat) brengen naast kapitaal ook kennis, kunde en ervaring in op het gebied van duurzame energieprojecten. De kansen voor succesvolle projecten liggen vooral op het gebied van zonne- en windenergie. De mogelijke ontwikkeling van een warmtenet onder meer gekoppeld aan de geothermiebronnen is verkend maar niet haalbaar gebleken.

Op het gebied van zonne-energie is in 2020 verdere vooruitgang geboekt. Per het einde van 2020 liggen er op 10 gebouwen circa 163.000 panelen, die bijna 60 hectare aan dakoppervlak beslaan, en die samen zo'n 52 MWh aan elektriciteit leveren. Bij 4 andere gebouwen is of gaat men bezig met het leggen van nog eens ruim 82.000 panelen. Per einde 2021 is daarmee naar verwachting een totaal dakoppervlak van circa 90 hectare met in totaal 245.000 zonnepanelen belegd, waarmee ongeveer 77 MWh groene stroom wordt opgewekt. Gemiddeld wordt daarvan zo'n 40% voor eigen gebruik toegepast, de rest wordt aan het net geleverd. Onder andere hiervoor heeft Enexis in 2020 een nieuw transportverdeelstation nabij klaver 3 gebouwd.



De ontwikkeling van het windpark Greenport Venlo is juridisch in 2018 ondergebracht in de BV Windpark Greenport Venlo met als aandeelhouders Etriplus (80%) en het Ontwikkelbedrijf (20%). Begin 2019 zijn de aandelen verkocht aan de combinatie Greenchoice, Windunie en ABN-AMRO. De nieuwe aandeelhouders hebben ook in 2020 de verdere realisatie en exploitatie van het windpark voorbereid. De finale afrekening van de koopsom was eind 2020 voorzien, maar is verschoven naar begin 2021. Dat heeft o.a. te maken met een noodzakelijke verklaring van geen bezwaar van defensie in verband met de radardekking op (militaire) luchthavens. Vooralsnog is een verklaring voor 8 turbines afgegeven, hetgeen leidt tot een lagere koopsom. Het is nog onzeker of ook voor de 9^e turbine toestemming wordt verleend. Na financial close in 2021 kunnen Etriplus en het Ontwikkelbedrijf het project afsluiten. Wel heeft Etriplus nog een schadeclaim lopen bij de gemeenten Venlo in verband met de extra kosten en geleden schade als gevolg van het weigeringsbesluit van de gemeenteraad van Venlo om geen bestemmingsplan voor het windpark vast te stellen.

Samen met de gemeente Venray is Etriplus de verkenning naar de ontwikkeling van een windpark gestart. Er is inmiddels ook een energie coöperatie actief. Door de coronamaatregelen heeft de omgevingsdialoog echter vertraging opgelopen. Medio 2021 wordt een go/no-go besluit verwacht.



WILG (25% aandeel)

Samen met de andere aandeelhouder Aliander investeert en exploiteert de BV Warmte Infrastructuur Limburg Geothermie (WILG) in een warmtenet in Greenport Venlo. In het tuinbouwgebied Californië heeft WILG geïnvesteerd in het transport van warm water tussen de geothermiebron van CLG en de aangesloten tuinders. Met het stil leggen van de bron is ook die activiteit gestopt, en heeft WILG daarmee geen inkomsten. Door de lange uitval en het uiteindelijke faillissement van CLG, is behalve het ontstane exploitatieverlies ook afgeboekt op de investering. Met Aliander wordt nog overleg gevoerd over wat nu te doen met het aangelegde leidingnet.



=====