



7. § Grondbeleid

Maastricht, juli '24

Inleiding

De paragraaf Grondbeleid geeft inzicht in de visie en de uitwerking van het provinciale grondbeleid ter ondersteuning van de provinciale doelstellingen en opgaves zoals verankerd in de provinciale beleidsprogramma's. Tevens is een actuele prognose van de te verwachten resultaten opgenomen en worden de mogelijke risico's van grondbeleid in beeld gebracht.

Beleid in relatie tot de in de begroting opgenomen programma's

Provinciale Staten hebben in 2007 (PS 29 juni 2007 J-857) ervoor gekozen om een actief grondbeleid te voeren. Daarbij zijn onder meer het door Provinciale Staten vastgestelde Erfpachtkader 2017, de nota herijking Grondbeleid 2018 en Sturen in Samenwerking 3.0 van kracht. De ontwikkelingsgerichte rol wordt met name op ruimtelijk economisch gebied (selectief) opgepakt maar ook voor mobiliteits-, sociale en duurzaamheidsvraagstukken voor die locaties in Limburg waar een integrale aanpak vanwege het grotere provinciale belang noodzakelijk is. Door positie te nemen en binnen het kader van SiS 3.0 te participeren, kan de Provincie met diverse instrumenten, bijvoorbeeld erfpacht een impuls geven aan het realiseren van projecten. Afgeleide activiteit is het beheren en exploiteren van de provinciale vastgoedposities.

Op 15 februari 2022 hebben GS ingestemd met de Ontwerpnota grond- en vastgoedbeleid 2022-2025. In deze nota wordt een passend grond- en vastgoedbeleid beschreven dat ruimte biedt om per project en/of maatschappelijk vraagstuk de juiste rol te pakken en een goede afweging te maken over de in te zetten instrumenten. Hierdoor kan met maatwerk effectief ingespeeld worden op actualiteiten in de samenleving. De nota is op 11 maart 2022 besproken in de Statencommissie FEB, echter de besluitvorming is aangehouden. In het nieuwe coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om een actiever grondbeleid te voeren om invulling te geven aan de regierol bij het leggen van de ruimtelijke puzzel. Hiervoor dient een nieuw grondbeleid uitgewerkt te worden. Resultaatdoelstelling is om in Q1 2024 de vernieuwde Nota grond- en vastgoedbeleid ter besluitvorming voor te leggen aan GS (en vervolgens PS).

De Provincie Limburg beschikt over een grond- en vastgoedportefeuille van circa 3.500 ha. Naast een goed beheer van het bezit, is het de opgave om de grond- en vastgoedportefeuille in financiële zin voldoende te laten renderen. Zowel bij de aan- en verkoop als bij de exploitatie van grond en vastgoed wordt door middel van strategisch portfoliomanagement actief gestuurd op het bereiken van een optimaal financieel resultaat en het behalen van provinciale doelstellingen. Op 15 februari 2022 hebben GS de Uitvoeringsnota Beheer Grond en Vastgoed 2022 vastgesteld. Deze nota is gericht op de operationele elementen om invulling te geven aan strategisch portfoliomanagement. Provinciale Staten is daarover geïnformeerd door middel van een mededeling portefeuillehouder (2 maart 2022, kenmerk DOC-00224788).

Uitvoering van het beleid

Met het innemen van grondposities, geeft het eigendomsrecht andere juridische (privaatrechtelijke) mogelijkheden dan het publiekrecht. Waar het publiekrecht vooral de juridische voorwaarden schept voor bestemmingswijzigingen, geeft het eigendomsrecht de Provincie de mogelijkheid regie te voeren om projecten daadwerkelijk te realiseren en daarbij te sturen op belangrijke factoren als planning en kwaliteit.

Uitkomsten van de (majeure) structuurversterkende opgaven zijn uiteindelijk concrete op uitvoering gerichte projecten. Afhankelijk van de aard en opgave van deze projecten is het de vraag of de Provincie hierin participeert. Op basis van een concrete businesscase worden de benodigde kredieten/dekking bij PS georganiseerd, alvorens de uitvoering ter hand wordt genomen. Aankopen van gronden en/of vastgoed vinden plaats op basis van vastgelegde werkafspraken en procedures. Dergelijke kaders en uitgangspunten voor het provinciale grondbeleid staan beschreven in de Nota Uitvoering Grond en

Vastgoedbeleid, waarover PS in juni 2020 is geïnformeerd door middel van een mededeling portefeuillehouder (4 juni 2020, kenmerk 2020/23383).

Aankopen

Aankopen kunnen op verschillende manieren tot stand komen. Ten eerste in het kader van projecten en programma's binnen de provincie. Aan de hand van een aankoopplan zoals vastgesteld door GS worden dan gronden aangekocht voor bijvoorbeeld provinciale opgaves te verwezenlijken, zoals de realisatie van wegen, fietspaden, natuur en het bewerkstelligen van de stikstofmitigatie-opgave. Indien een nieuw project wordt opgestart wordt voor het aankopen van grond het vigerende grond- en vastgoedbeleid gehanteerd, inclusief het afwegingskader en de voorwaarden omtrent strategisch portfoliomanagement. Eerder kan een project(aankoop) niet tot stand komen.

Een tweede wijze waarop gronden in eigendom kunnen komen betreft een anticiperende aankoop. Door PS is in 2014 een revolverend krediet beschikbaar gesteld van € 22,1 mln. voor het verrichten van anticiperende aankopen. Met deze middelen worden "warme" gronden aangekocht, met als insteek het aanjagen van toekomstige projecten en ontwikkelingen. Dit kunnen gronden zijn die mogelijk direct benodigd zijn voor toekomstige projecten dan wel indirect benodigd zijn als ruilgrond. Deze gronden worden in voorkomende gevallen voor marktconforme prijzen gekocht (zuiver vermogenswaarde, dus geen volledige schadeloosstelling cf. Ontheffingswet).

Als laatste kunnen eigendommen ook aangekocht worden in het kader van het Erfpachtkader. Dit kader is in 2017 vastgesteld door de Staten (G-17-046) en is bedoeld om gronden aan te kopen en in erfpacht uit te geven. Dit onder andere ten behoeve van het aantrekken van bedrijvigheid en het aanjagen en faciliteren van de Limburgse economie. PS heeft voor het Erfpachtkader een revolverend krediet van € 100 mln. beschikbaar gesteld, waarvan ruim € 46 mln. uitstaat in 5 erfpachtsposities. Eind 2023 start de evaluatie van het Erfpachtkader. De resultaten van de evaluatie zullen gedeeld worden met PS.

Verkopen

De grond- en vastgoedportefeuille dient afgestemd te zijn op de inhoudelijke en financiële doelstellingen. Belangrijk instrument daarvoor is het strategisch portfoliomanagement. Daartoe is de grond- en vastgoedportefeuille op objectniveau beoordeeld en is er per object een strategiekeuze bepaald. Vastgoed met huidig dan wel (beoogd) toekomstig belang in relatie tot provinciale beleidskaders, programma's, projecten en/of wettelijke taken worden als strategisch aangemerkt. Ontbreekt het aan dit belang dan is er sprake van niet strategisch vastgoed. In dat geval zal verkoop (strategiekeuze afstoten) aan de orde zijn. De indeling van strategisch en niet strategisch eigendom vindt plaats op basis van de uitgangspunten zoals benoemd in de (vigerende) Uitvoeringsnota beheer grond en vastgoed.

Het strategische vastgoed omvat ook ruilgronden die indirect ingezet en verkocht kunnen worden voor provinciale doelrealisatie. Ruilgronden zijn van toepassing als een belanghebbende (in een provinciaal project/opgave) ervoor kiest om in plaats van een schadeloosstelling vervangende grond (ruilgrond) toebedeeld te krijgen. De inzet/verkoop van deze gronden kan als smeermiddel werken voor het aanjagen van provinciale doelrealisatie.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad (Didam-arrest) geoordeeld dat overheden bij de verkoop van vastgoed gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar koop. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om eigendommen te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van vastgoed. De consequenties hiervan voor lopende verkopen zijn inzichtelijk gemaakt en heeft in een aantal gevallen geleid tot een wijziging van het verkoopproces. Bij nieuwe verkoopprocedures zijn de richtlijnen die voortkomen uit het Didam-arrest opgevolgd.

Beheer gronden

Met uitzondering van de openbare infrastructuur met bijbehorende tankstations, erfpachtgronden en deelnemingen is het in eigendom hebben van gronden/vastgoed vooral van tijdelijke aard.

Het beheer van deze gronden en opstallen is voor het overgrote deel (behoudens enkele huur-, pachtovereenkomsten en jachthuren) geënt op dit tijdelijke karakter. Daarbij wordt veelal gebruik gemaakt van flexibele, kortdurende pacht-, huur- en gebruiksovereenkomsten. Voor het beheer van gronden en opstallen zijn de Uitvoeringsnota Pacht 2022 (PS DOC-00208537 d.d. 14 december 2021) als ook de Uitvoeringsnota Beheer Grond en Vastgoed 2022 (PS DOC-00224788 d.d. 2 maart 2022) van toepassing. Op 15 maart 2022 zijn Provinciale Staten door middel van mededeling portefeuillehouder over de resultaten van het pachtbeleid geïnformeerd (DOC-00242090).

Strategische Alliantie Grondaankopen (SAGa)

Er is binnen Limburg een toenemende druk op grond vanuit een groeiend aantal taakstellingen en opgaven bij verschillende partijen. Hierbij valt te denken aan natuurontwikkeling, extensivering van de landbouw, stikstof- en CO₂-problematiek, waterveiligheid, woningbouw, bedrijvigheid, energie, etc. Ten behoeve van die uiteenlopende maatschappelijke doelen verwerven publieke maar ook private partijen actief grondposities. Eigendom van gronden en vastgoed is immers een sturingsinstrument voor het realiseren van die doelen. Binnen de Provincie Limburg opereren meerdere grote overheidspartijen die ook een grote grondvoorraad bezitten. Gezamenlijke opereren zou betekenen dat er meer ruilgronden, dus schuifruimte (grotere grondmobiliteit) beschikbaar komt voor het realiseren van doelstellingen. Met het oog op het bevorderen van de samenwerking op de Limburgse grondmarkt onderzoeken Provincie Limburg, Waterschap Limburg en Staatsbosbeheer, de vorm en inhoud van een structurele samenwerking. Daarbij wordt gestreefd naar een meer effectieve en efficiënte inzet van kennis, informatie en middelen om grondvoorraden binnen de Limburgse grondmarkt in te zetten voor de bovengenoemde opgaven.

Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties

In 2024 wordt een Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) opgesteld. Hierin worden de projectvoortgang en resultaten die geboekt zijn (in 2023) door middel van grond- en vastgoedeigendommen geëvalueerd. Daarnaast omvat deze MPGV ook een eigendomsoverzicht inclusief fluctuaties van het afgelopen jaar. Tevens wordt inzicht geboden in het huidige bezit en de beoogde functie van het eigendom. De MPGV is daarbij een uitbreiding op de paragraaf grondbeleid uit de P&C-cyclus, waarmee de Staten breder geïnformeerd worden. De MPGV is geen onderdeel van de P&C-documenten, maar een separate jaarlijkse rapportage.

Boekwaarden en verwachte resultaten

In onderstaande tabel zijn de boekwaarden voor de lopende projecten opgenomen, met inbegrip van de prognoses voor toekomstige kosten en opbrengsten en daaraan gerelateerd het verwachte resultaat.

	Beschikbaar gesteld krediet	Boekwaarde per 1-1-2023	Toekomstige kosten	Toekomstige opbrengsten	Verwacht project resultaat
In exploitatiegenomen gronden					
Laerbroeck (PS 29-5-2010)	15.500	12.694	0	0	0
IPS/YARD	18.500	-2.894	0	0	0
Totaal in exploitatie genomen gronden	34.000	9.800	0	0	0
Overige grondvoorraden					
Californië II (PS 23-6-2011)	20.000	7.029	0	7.029	0
Anticiperende aankopen	22.100	4.438	0	4.438	0
Totaal overige grondvoorraden	42.100	11.467	0	11.467	0
Onderhanden werk					
Ontwikkelopgave Natuur					
Ontwikkelopgave Natuur	180.180	-12.642	62.728	50.086	0
Totaal Ontwikkelopgave Natuur	180.180	-12.642	62.728	50.086	0

Toelichting op deze projecten

Toelichting in Exploitatie genomen gronden

Laerbroeck

Het noordelijk deel van het plangebied Hout-Blerick / Laerbroeck, was tot ruim tien jaar geleden een glastuinbouwgebied. De Provincie Limburg heeft indertijd het voortouw genomen in de aankoop en sanering van de aanwezige glasopstanden, vanwege de situering in het stroomgebied van de Maas. Dit heeft destijds geresulteerd in een gedeeltelijk uitgevoerde gebiedsontwikkeling: de sanering van de kassen is afgerond. De herontwikkeling van het gebied, waaruit ook de kosten gedekt zouden worden, is niet uitgevoerd. De Provincie Limburg is bij de sanering grondeigenaar geworden in het gebied (omvang eigendom 36 ha met een huidige boekwaarde van € 12,69 mln.).

Medio 2023 is het Programma Baarlo – Hout-Blerick met het daarin opgenomen voorkeursalternatief vastgesteld door de betrokken partners, te weten het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Rijkswaterstaat, het Waterschap Limburg en de gemeenten Venlo en Peel & Maas. Met dit besluit en de ondertekening van de bestuursovereenkomst komt het project in de planuitwerkingsfase waarin de maatregelen verder worden uitgewerkt.

In de planuitwerkingsfase van het deelplan “Herinrichting buitendijks middengebied Laerbroeck” worden de mogelijkheden nader onderzocht om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te versterken door waar mogelijk het huidig agrarisch gebied te transformeren naar kleinschalig cultuurlandschap en natuurlijke waarden. Ook wordt onderzocht of hier water gebufferd kan worden. De aldaar aanwezige woningen

zullen worden aangekocht door het Ministerie. Onderzocht wordt hierbij of deze woningen verplaatst kunnen worden naar binnendijkse locaties (in het Programma aangewezen zoeklocaties). Eén van deze binnendijkse locaties is de locatie Tangveld, in eigendom van de Provincie Limburg. De locatie Tangveld is een potentiële ontwikkelingslocatie voor herbouw en woningbouw.

Voor het project is een voorziening getroffen, zoals besloten door PS (Jaarrekening 2010 en 2013). De voorziening bedraagt € 10,28 mln. Het saldo dat resteert bedraagt ten opzichte van de boekwaarde € 2,41 mln., welk bedrag minimaal gelijk is aan de agrarische waarde van deze gronden 36 ha à € 7,00 per m² (voor binnendijkse gronden) en € 6,50 per m² (voor buitendijkse gronden). Het verwacht resultaat einde project is € 0 (omdat de som van de agrarische waarde van de provinciale gronden en de getroffen voorziening gelijk is aan de boekwaarde).

Vanwege de projectfase en de benodigde uitwerking van de plannen, worden er (vooralsnog) geen financiële mutaties verwacht/doorgevoerd ten opzichte van de begroting in 2023. De uitkomst van het grondverwervingsproces (dat uitgevoerd wordt door het Waterschap Limburg) is cruciaal voor het financiële resultaat voor de grondexploitatie Laerbroeck. Dit proces loopt conform planning vanaf Q2 2024 t/m 2025/2027 (afhankelijk van planonderdeel en soort verwerving).

IPS/Yard

De grondexploitatie IPS/Yard is gelegen in de directe omgeving van het VDL Nedcar bedrijvencomplex en heeft als doel de economische structuur van Limburg te versterken door de duurzame doorontwikkeling van VDL Nedcar mogelijk te maken. In 2022 zijn de gronden grotendeels geleverd aan VDL Nedcar. De nog te leveren gronden dienen nog gesaneerd te worden omdat een deel van de gronden verontreinigd is met PFAS. Investerings (zoals de sanering) worden gerealiseerd als zicht bestaat op continuïteit van VDL Nedcar en de daarmee samenhangende werkgelegenheid, welke blijkt uit een schriftelijke onvoorwaardelijke bevestiging van VDL Nedcar aan Gedeputeerde Staten. Ministerie van EZK en Provincie blijven in gesprek over de investeringen. de met het Rijk overeengekomen leningsovereenkomst en afsluiting van de grondexploitatie.

De boekwaarde (van -€ 2,894 mln.) heeft betrekking op de gemaakte kosten en de leningsovereenkomst met EZK. Op basis van de overeengekomen leningsovereenkomst, vervalt een positief danwel negatief resultaat aan het ministerie EZK. Het verwacht resultaat einde project is derhalve € 0 (vanuit perspectief Provincie).

Toelichting overige grondvoorraden

Californië II

De gebiedsontwikkeling Californië moet ruimte gaan bieden aan grootschalige glastuinbouw. In 2011 is Californië B.V. een overeenkomst aangegaan met de Provincie Limburg voor het voorfinancieren van de gronden die benodigd zijn voor het deelgebied Californië II. Inmiddels zijn alle benodigde gronden verworven. De in voorraad zijnde gronden Californië worden, op basis van gemaakte afspraken met Californië B.V., op kostprijsbasis (oorspronkelijk verwervingskosten met toeslag voor rente en apparaatskosten) doorverkocht. Aan de afspraken ligt een afnameverplichting ten grondslag. De belangstelling vanuit de markt voor afname van gronden in Californië II blijkt tot op heden erg beperkt te zijn. Californië B.V. onderzoekt alternatieve scenario's.

Anticiperende aankopen

Door PS is in 2014 (kenmerk G-14-010) een revolverend krediet beschikbaar gesteld van € 22,1 mln. voor het verrichten van anticiperende aankopen. Met deze middelen worden gronden aangekocht, met als insteek het aanjagen van toekomstige projecten en ontwikkelingen. Dit kunnen gronden zijn die mogelijk direct benodigd zijn voor toekomstige projecten dan wel indirect benodigd zijn als ruilgrond. Deze gronden

worden in voorkomende gevallen voor marktconforme prijzen gekocht (zuiver vermogenswaarde, dus geen volledige schadeloosstelling cf. Onteigeningswet).

De boekwaarde van de voorraad gronden die in eigendom zijn gekomen via anticiperende aankopen, bedraagt per 1 januari 2023 € 4,438 mln. De voorraad bestaande uit hoofdzakelijk agrarische gronden omvat in totaal 62,4 ha. Dit resulteert in een gemiddelde grondwaarde van € 7,11 per m². De verwachting is dat deze gemiddeld genomen minimaal tegen deze waarde verkocht kunnen worden.

De (beoogde) strategische verwerving van het perceel Groeve Mourik Brunssum (zie hieronder de toelichting op de herontwikkeling Oostflank Brunssum) is nog niet verwerkt in het bovenstaande overzicht boekwaarden en verwachte resultaten lopende projecten en legt een relatief grote (tijdelijke) claim op de gereserveerde middelen voor anticiperende aankopen. Als onderdeel van de opgestarte "Strategische Alliantie Grondaankopen (SAGa)" zal bezien worden in hoeverre aanvullende middelen voor anticiperende aankopen nodig zijn.

Oostflank Brunssum

Het streven is om gezamenlijk met onze partners in de regio, de gemeente Brunssum, de Stadsregio Parkstad Limburg en de gemeente Heerlen (Ontwikkelingsmaatschappij Beitel-Zuid BV), te komen tot een integrale herontwikkeling van de Groeve Mourik te Brunssum. Hierbij wordt een "Brownfield-locatie" getransformeerd tot een duurzame bedrijfslocatie met maatschappelijke en regionale meerwaarde. Hierbij dient oog te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik, de gewenste economische structuurversterking van de regio, passende werkgelegenheid en een verbeterde omgevingskwaliteit. Daarnaast biedt een herontwikkeling kansen om de bestaande ecologische verbinding tussen de Natura2000 gebieden "Brunssummerheide" en Teverenerheide te betrekken. Daarmee biedt de herontwikkeling ook kansen voor natuurontwikkeling.

De huidige Groeve Mourik heeft een omvang van circa 76 ha en ook nabijgelegen provinciale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 10 hectare worden betrokken bij de beoogde ontwikkeling. De provinciale percelen betreffen zogenaamde "restpercelen" vanuit de realisatie van de Buitenring Parkstad Limburg.

De Provincie heeft voor de voorbereidingsfase een krediet van € 0,5 mln. gereserveerd waarvan medio 2023 nog € 0,24 mln. resteert.

Het proces van de herontwikkeling bestaat (grofweg) uit drie stappen:

1. de strategische verwerving van het perceel Groeve Mourik Brunssum;
2. het opstellen en vaststellen van de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie;
3. de realisatie van de herontwikkeling.

Stap 1, de strategische verwerving vindt plaats op basis van een optie tot koop zoals deze in 2011 is overeengekomen met de firma Mourik en afliep op 1 juli 2022. Besluitvorming over het lichten van de optie heeft plaatsgevonden op 28 juni 2022 (GS DOC-00290582). De behandeling van deze strategische verwerving in Provinciale Staten heeft op 30 september 2022 (G-22-026) plaatsgevonden.

Met inachtneming van (gewijzigd) Amendement 150, Kuntzelaers en c.s. inzake "Wensen en Bedenkingen" en motie 2902 Van Caldenberg, Kuntzelaers inzake "Publieke zeggenschap en rekenen Groeve Mourik door respectievelijk voor de Provincie", zijn wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt. Deze wensen en bedenkingen als vastgelegd in Amendement 150 en motie 2902 vormen het kader voor de beoogde herontwikkeling en hebben als zodanig geen betrekking op de strategische verwerving specifiek. Op basis daarvan is vervolgens de (concept) koopovereenkomst tussen Provincie Limburg en firma Mourik nader uitgewerkt.

In de (concept) koopovereenkomst is op basis van de indexering de verwerving bepaald op circa € 20 mln. Hiervan wordt € 5,7 mln. betaald door de gemeente Brunssum en de Stadsregio Parkstad. De Ontwikkelingsmaatschappij Beitel-Zuid BV, waarvan de gemeente Heerlen enig aandeelhouder is, heeft daarbij aangegeven eveneens voor € 5 mln. te willen participeren. Dekking van de verwerving vindt plaats vanuit de met dit doel gereserveerde middelen (FCL 81115 Anticiperende aankopen).

Stap 2, de besluitvorming over de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie door PS is voorzien in het vierde kwartaal van 2023. Bij positieve besluitvorming wordt het oprichten van een BV beoogd die stap 3, de realisatie van de herontwikkeling, als opgave krijgt. De financiële doorwerking (zoals restant voorbereidingskrediet, startkapitaal deelneming, financiering deelneming, risicoreserve en doorleving perceel Groeve Mourik Brunssum) kan naar verwachting in de Voorjaarsnota 2024 verwerkt worden.

Toelichting onderhanden werk: Ontwikkelopgave Natuur

Het (concept) Limburgs Programma Landelijk Gebied wordt verder doorontwikkeld en naar verwachting medio 2024 definitief vastgesteld. Vanwege de urgentie wordt het doen van anticiperende grondtransacties om de natuur- en landbouwtransitie te stimuleren reeds geïntensiveerd (al dan niet via gebiedsprocessen). Voor de nadere toelichting van dit onderdeel, zie programma 1.1 Perspectief voor het landelijk gebied – Natuur en landschap.

Risico's en risicoreserve

Om risico's af te dekken is binnen de begroting een Risicoreserve financieel instrumentarium SIS 3.0 waar het erfpachtinstrumentarium integraal onderdeel van uitmaakt. In het nog in ontwikkeling zijnde beleidskader Grond en Vastgoed wordt gekeken naar een separate risicoreserve voor grondactiviteiten. Begin 2024 zal deze aan de Staten worden aangeboden.

De huidige risico-inschatting van de lopende projecten wordt nihil ingeschat. Het betreft de volgende lopende projecten en hierover kan het volgende opgemerkt worden:

Laerbroeck

Bij het project Laerbroeck is door het treffen van een voorziening de restwaarde van de verworven gronden teruggebracht tot de agrarische waarde. Het risico voor de Provincie is verwaarloosbaar.

IPS/Yard

De grondexploitatie wordt gefinancierd met een achtergestelde renteloze lening verstrekt door het Ministerie van EZK. Indien bij afsluiting van het project sprake is van een negatief exploitatieresultaat, komt dit resultaat tot een maximum van € 15,9 mln. voor rekening van EZ. De lening financiert (ruimschoots) het verwachte negatieve resultaat en tevens worden hiermee de projectrisico's afgedekt (ook als bijvoorbeeld saneringskosten substantieel hoger uitvallen). Aangezien de looptijd van het project langer loopt dan voorzien en de lening afloopt, zijn partijen in overleg over de verlenging van de looptijd van de lening.

Californië II

De in voorraad zijnde gronden ten behoeve van Californië II zullen door Californië B.V. tegen kostprijs (oorspronkelijke verwervingskosten met toeslag voor rente en apparaatskosten) worden afgenomen. Het aantal transacties is in de afgelopen periode beperkt. Er is een reële kans dat de Californië B.V. financieel niet in staat is de gronden van de Provincie af te nemen. Californië onderzoekt alternatieve scenario's. De boekwaarde van de gronden komt echter overeen met de marktwaarde. Het risico voor de Provincie is derhalve nihil.

Anticiperende aankopen

De boekwaarde van de voorraad gronden die in eigendom zijn gekomen via anticiperende aankopen, bedraagt gemiddeld € 7,11 per vierkante meter. Op basis van de huidige grondprijzen worden de risico's van de anticiperende kopen op nihil ingeschat.