



7. § Grondbeleid

Maastricht, september '26

Inleiding

De paragraaf Grondbeleid geeft inzicht in de visie en de uitwerking van het provinciale grond- en vastgoedbeleid ten behoeve van de provinciale doelstellingen en opgaves zoals verankerd in het coalitieakkoord, de provinciale beleidsprogramma's en de Limburgse proposities. Tevens is een actuele prognose van de te verwachten resultaten opgenomen en worden de mogelijke risico's van de activiteiten in het kader van het grondbeleid in beeld gebracht.

Beleid in relatie tot de begrotingsprogramma's

In het Coalitieakkoord 2023-2027 'Elke Limburger telt!' is opgenomen dat de Provincie Limburg een actiever grondbeleid gaat voeren om invulling te geven aan de regierol bij het leggen van de ruimtelijke puzzel en invulling te geven aan de realisatie van de maatschappelijke opgaven. Deze invulling is uitgewerkt in de [Nota Grond- en vastgoedbeleid](#) (PS- 21 juni 2024 G-24-022).

De Nota Grond- en vastgoedbeleid bevat de volgende hoofdlijnen:

- het grond- en vastgoedbeleid en de daarbij behorende instrumenten worden ingezet om bij te dragen aan de realisatie van de provinciale beleidsdoelen uit de 8 provinciale beleidskaders;
- gekozen wordt voor situationeel grond- en vastgoedbeleid, waarbij van situatie tot situatie bepaald wordt welke rol de Provincie het beste past (actief, samenwerken, faciliteren of loslaten). Deze afweging wordt gemaakt aan de hand van een in de nota opgenomen afwegingskader;
- de Provincie zet versterkt in op het instrument anticiperende aankopen. Anticiperend aankopen betekent dat de Provincie in een vroeg stadium grond koopt. Het voordeel hiervan is dat de Provincie later meer invloed heeft op het oplossen van de ruimtelijke puzzel en gemakkelijker grond kan ruilen voor provinciale taken en opgaven;
- uitgangspunten voor de uitvoering van het grond- en vastgoedbeleid zijn: doeltreffendheid, transparantie, integer en mensgericht handelen (betrouwbare en responsieve overheid), samenwerking met gemeenten en regio's en databedreven werken. Sowieso handelen we conform wet- en regelgeving.

Uitvoering van het beleid

De uitvoering van het grond- en vastgoedbeleid is uitgewerkt in vier nota's:

- Nota uitvoeringsstrategie Grond- en vastgoedbeleid (2025):
In deze (geheime) nota is de uitvoeringsstrategie van het Grond- en vastgoedbeleid per beleidskader nader uitgewerkt. Deze nota wordt (indien nodig) geactualiseerd in 2027 op basis van het nieuwe Coalitieakkoord, de organisatieslagkracht en nieuwe ontwikkelingen binnen bijvoorbeeld WRL, LOS, NOVEX De Peel en natte bedrijventerreinen;
- Uitvoeringsnota Pacht (2025):
De Uitvoeringsnota Pacht beschrijft de wijze waarop de landbouwgronden en natuurgronden (voor zover agrarisch medegebruik mogelijk is) van de Provincie Limburg in pacht en huur worden uitgegeven. Deze nota wordt in 2026 geactualiseerd naar aanleiding van het [Gewijzigd Amendement 218 Mertens c.s. inzake Ruimte voor biologische landbouw](#);
- Uitvoeringsnota Beheer grond & vastgoed (2022):
Deze nota beschrijft de operationele elementen waarmee GS invulling geven aan het portfoliomanagement en geeft inzicht in de grond- en vastgoedportefeuille. Deze nota wordt in 2026/2027 geactualiseerd;

- Nota Uitvoering grond- en vastgoedbeleid / Zo Werken wij! (2020):
In deze nota wordt onze interne werkwijze beschreven. De uitvoeringsregels borgen een uniforme handelswijze en beheersing van risico's in de uitvoering. Deze nota wordt in 2026/2027 geactualiseerd.

Portefeuille Provincie Limburg

Hieronder wordt op hoofdlijnen ingegaan op de volgende onderwerpen: aankopen, verkopen, beheer en grond- en vastgoedportefeuille. De actuele grond- en eigendomsposities van de Provincie Limburg zijn nader inzichtelijk gemaakt in de (jaarlijkse) [Notitie grond- en vastgoedportefeuille 2026](#) (zie mededeling portefeuillehouder, GS-DOC-00883259).

Aankopen

Aankopen kunnen op verschillende manieren tot stand komen:

1. Via projecten en programma's

Aan de hand van het aankoopplan voor een project of programma worden de benodigde gronden aangekocht om de provinciale opgaven te verwezenlijken. De (voorgenomen) project- en programma-aankopen zijn verwerkt in de begrotingsprogramma's. Dit betreft met name weginfrastructuurprojecten en de ontwikkelopgave natuur.

2. Via anticiperende aankopen

In het nieuwe grond- en vastgoedbeleid is opgenomen dat meer ingezet wordt op anticiperende aankopen. Met het PS-besluit van 19 september 2025 (G-25-010) is € 67,9 mln. aanvullend beschikbaar gesteld voor klassieke anticiperende aankopen (totaal € 90 mln.) en € 21 mln. voor offensieve anticiperende aankopen. Daarbij hebben Provinciale Staten de nieuwe bestemmingsreserve 'Risicoreserve offensieve anticiperende aankopen' ingesteld met een omvang van € 5 mln., ten behoeve van de beoogde offensieve anticiperende aankopen.

Klassieke anticiperende aankopen richten zich op wettelijke taken, zoals weginfrastructuur en natuurontwikkeling. Offensieve aankopen zijn bedoeld voor beleidsdoelen, zoals energieopgave, economische ontwikkeling en woningbouw. Conform de Nota uitvoeringsstrategie Grond- en vastgoedbeleid 2.0 is het doel om tussen 2025 en 2030 in totaal 700 hectare grond anticiperend aan te kopen.

3. Via Erfpachtkader

Het Erfpachtkader is in 2017 door Provinciale Staten vastgesteld (G-17-046). Het kader biedt de mogelijkheid om percelen te kopen en vervolgens in erfpacht uit te geven. Hiermee wordt onder meer beoogd bedrijven aan te trekken en de Limburgse economie te stimuleren. Voor de uitvoering hebben Provinciale Staten een revolverend krediet van € 100 mln. beschikbaar gesteld. Dit betekent dat het geld opnieuw kan worden gebruikt als bij het einde van de erfpacht de eerdere investeringen zijn terugbetaald door de partij aan wie het erfpacht is uitgegeven. Provinciale Staten hebben na evaluatie van het Erfpachtkader (G-24-036) op 21 maart 2025 besloten tot continuering van de inzet van het instrument erfpacht op grond van het Erfpachtkader op basis van het beschikbaar gestelde krediet. Per 30 juni 2026 bevat de erfpachtportefeuille vijf actieve erfpachtovereenkomsten: Railterminal Tradeport Noord te Venlo, BCTN-terminal te Wanssum, Organic Nutrician Centre te Ysselsteyn, Watersley Sports & Talentpark te Sittard en glastuinbouwgebied Siberia te Maasbree, met een totale geïnvesteerde waarde van € 33,43 mln.

Verkopen

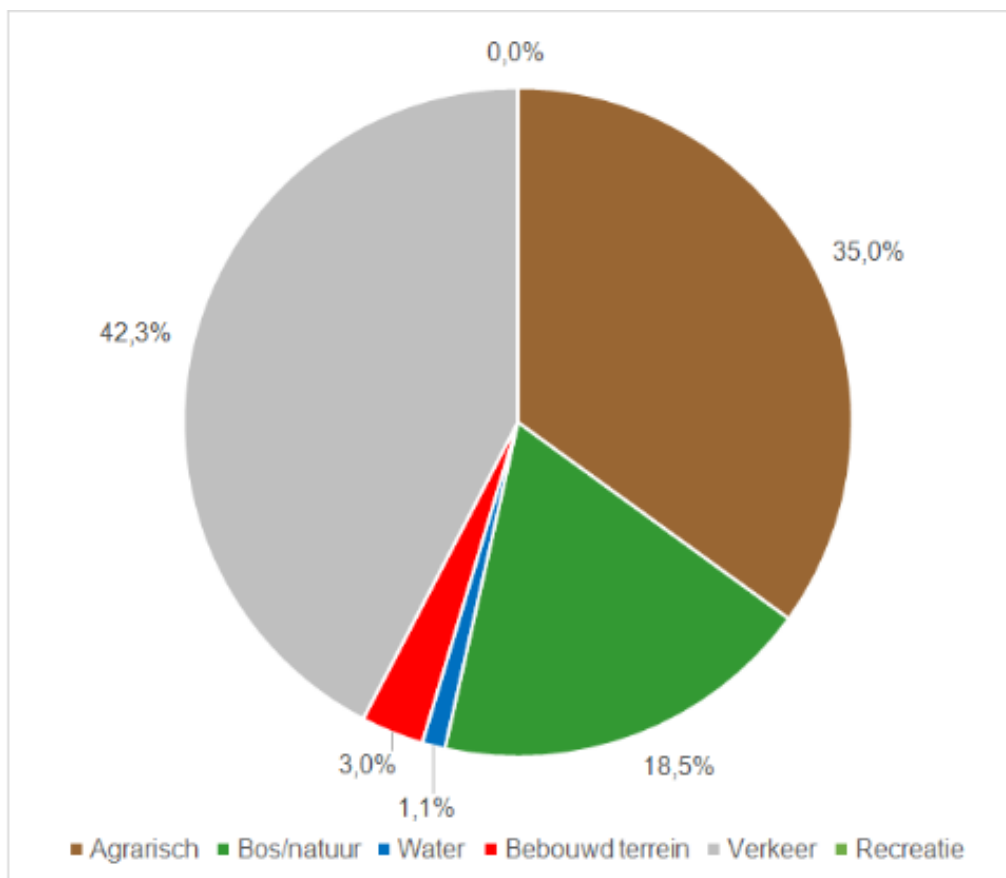
De grond- en vastgoedportefeuille is afgestemd op de inhoudelijke en financiële doelstellingen van Provincie Limburg zoals deze zijn verankerd in het provinciale beleid. Belangrijk instrument daarvoor is het strategisch portfoliomanagement. Daartoe is de grond- en vastgoedportefeuille op objectniveau beoordeeld en is per object een strategiekeuze bepaald. Een object met een huidig dan wel (beoogd) toekomstig belang in relatie tot provinciale beleidskaders, programma's, projecten en/of wettelijke taken wordt als strategisch aangemerkt. Ontbreekt het aan dit belang dan is sprake van een niet strategisch object en wordt overwogen tot verkoop over te gaan. Over het strategisch portfoliomanagement wordt gerapporteerd via de [Notitie grond- en vastgoedportefeuille 2026](#).

Beheer

Met uitzondering van de provinciale openbare infrastructuur met bijbehorende tankstations, erfpachtgronden, strategische grondvoorraden en deelnemingen, is het eigendom van gronden en vastgoed vooral tijdelijk van aard. Het beheer van deze gronden en opstallen is afgestemd op dit tijdelijke karakter van het eigendom. Daarbij wordt gebruik gemaakt van flexibele, kortdurende pacht-, huur- en gebruiksovereenkomsten. De exploitatie van het beheer is opgenomen in programma 5. Leefbare steden en dorpen, product 5.1.3. Kwaliteit met minder ruimte (65444 Beheer onroerende eigendommen).

Grond- en vastgoedportefeuille samengevat

De Provincie Limburg heeft 3.893 hectare grond en 33 opstallen (volledig of deels) in eigendom waarvan de totale boekwaarde € 112,91 mln. bedraagt (peildatum 31 december 2025). In onderstaande figuur is het eigendom van de Provincie Limburg weergegeven en onderverdeeld op basis van het huidige grondgebruik.



Figuur: Eigendom Provincie Limburg naar grondgebruik per 1-1-2026

Ruim 40% van de provinciale gronden bestaat uit de ondergrond van provinciale openbare infrastructuur. Dit vloeit voort uit een belangrijke provinciale kerntaak: het in eigendom hebben, onderhouden en beheren van provinciale wegen.

Van alle grond die de Provincie in eigendom heeft, heeft 35% een agrarische functie. Een deel van dit agrarische areaal (naar verwachting circa 200 hectare) wordt op termijn omgevormd tot natuur, als onderdeel van de Ontwikkelopgave Natuur. De agrarische gronden die niet worden ingezet voor de ontwikkelopgave natuur blijven agrarische gronden en kunnen direct of indirect (als ruilgrond) dienstbaar zijn aan het verwezenlijken van andere provinciale beleidsdoelen c.q. kerntaken, dan wel als strategische agrarische voorraad worden aangehouden. In 2025 is de portefeuille strategische gronden/ agrarische ruilgronden aanzienlijk uitgebreid met enkele omvangrijke aankopen zoals Graetheide en de Lexhy en de verwerving van grootschalig areaal landbouwgrond.

Het aandeel bos / natuur omvat ongeveer één vijfde van de provinciale vastgoedportefeuille. Dit aandeel is hoofdzakelijk ontstaan vanuit de projecten Ooijen - Wanssum, de Ontwikkelopgave Natuur en vanuit natuurcompensatie verplichtingen volgende op de realisatie van enkele wegenprojecten. Het bebouwde deel van de grondportefeuille (3%) houdt hoofdzakelijk verband met de inzet van het Erfpachtkader (G-17-046), waarbij de Provincie bloot-eigenaar / erfverpachter is.

De Provincie Limburg is daarnaast eigenaar van 33 opstallen. De opstallen zijn divers van aard. Enkele van deze opstallen zijn woningen die gesloopt moeten worden in verband met herbestemming (o.m. in relatie tot het project N280 West). Ook zijn er woningen die niet meer functioneel zijn in relatie tot provinciale beleidsdoelen of kerntaken. Verkoop is in die gevallen aan de orde. Daarnaast zijn er een aantal objecten in bezit die ten dienste staan aan de provinciale organisatie. Naast het Gouvernement betreft dit de provinciale steunpunten als ook het 'Kasteel Groot Buggenum'. Objecten met een openbare functie zoals de provinciale musea en het stationsgebouw Simpelveld (ZLSM) maken eveneens onderdeel uit van de provinciale vastgoedportefeuille. Andere vermeldenswaardige opstallen vormen de benzineverkooppunten / tankstations. De Provincie Limburg bezit negen locaties gesitueerd langs provinciale wegen die aan exploitanten worden verhuurd en waarvoor de Provincie Limburg derhalve inkomsten ontvangt.

Toelichting op deze projecten

Toelichting in Exploitatie genomen gronden

Laerbroeck

Laerbroeck, het noordelijke deel van het hoogwaterbeschermingsprojectgebied Baarlo-Hout-Blerick, was tot ruim tien jaar geleden een glastuinbouwgebied. Tussen 2006 en 2013 saneerde de Provincie Limburg de kassen vanwege de ligging in het Maasstroomgebied, met als doel hoogwaterbescherming en dijkverlegging. De herontwikkeling van het gebied tot een woningbouwlocatie, waaruit ook de kosten gedekt zouden worden, is niet uitgevoerd en is ook gezien het huidige beleid met betrekking tot bouwen in het rivierbed niet meer wenselijk. De Provincie Limburg is bij de sanering eigenaar geworden van 36 hectare grond in het gebied. De huidige boekwaarde van deze grond is € 12,69 mln. Medio 2023 is het Programma Baarlo – Hout-Blerick, met het daarin opgenomen voorkeursalternatief voor de dijkverlegging, ter plaatse 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 in juni 2023 is het project in de planuitwerkingsfase terecht gekomen. Als onderdeel van de planuitwerkingsfase, die tot eind 2026 voortduurt, zijn in 2025 voor het gebied 'Laerbroeck', voor het buitendijkse eigendom van Provincie Limburg, de mogelijkheden verkend om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te versterken, water te bufferen en de agrarische kwaliteit waar mogelijk te behouden. De aldaar aanwezige woningen waarvan de functie door de dijkverlegging niet meer gehandhaafd kan worden, worden aangekocht door het Rijk. De effectuering van de benodigde verkopen van het provinciaal eigendom in voorgaand kader zal in 2026 plaatsvinden. Het binnendijkse provinciaal eigendom wordt daarbij ingezet ten behoeve van de herhuisvesting van de eigenaren van woningen die aangekocht worden door het Rijk.

De boekwaarde bedraagt € 12,69 mln. Voor het project Laerbroeck is een voorziening getroffen om bij verkoop van de eerder aangekochte gronden, de waardevermindering ten opzichte van de boekwaarde op te vangen. De voorziening die voor het project is getroffen, zoals besloten door Provinciale Staten (Jaarrekening 2010, 2013 en 2025) bedraagt € 9,85 mln. De waarde van de gronden per 31-12-2025 is € 2,85 mln. Na de effectuering van de grondverkoop wordt de Grondexploitatie gesloten en het verlies afgedekt door gebruik te maken van de getroffen voorziening. Provinciale Staten zullen op dat moment over de afsluiting van de Grondexploitatie geïnformeerd worden. De gronden, voor zover niet verkocht, worden toegevoegd aan de provinciale grondportefeuille als strategische agrarische (ruil)gronden. De realisatiefase van het project is beoogd in de periode 2026-2030 waarna Baarlo-Hout-Blerick in 2030 hoogwaterveilig is.

IPS/Yard

De grondexploitatie IPS-Yard was onderdeel van de gebiedsontwikkeling VDL Nedcar waar Provinciale Staten in 2020 mee hebben ingestemd. Het doel was, de economische structuur van Limburg te versterken door de duurzame doorontwikkeling van het bedrijventerrein VDL Nedcar mogelijk te maken. In 2022 zijn de gronden grotendeels aan VDL Nedcar geleverd; het met PFAS verontreinigde deel uitgezonderd. Hiermee is een groot deel van de opbrengsten al gegenereerd. In 2025 is de anterieure overeenkomst tussen VDL Nedcar en Provincie Limburg beëindigd. De grondexploitatie IPS-Yard werd gefinancierd vanuit een renteloze achtergestelde lening van EZK. Omdat het project niet in zijn geheel is afgerond, dienen afspraken met EZK te worden gemaakt over de afronding. De Provincie heeft hierover een voorstel ingediend bij het ministerie van EZK. Na overeenstemming over en nakoming van de wederzijdse verplichtingen worden Provinciale Staten geïnformeerd over de afsluiting van de GREX.

De boekwaarde bedraagt € 2,86 mln. Op basis van de overeengekomen leningsovereenkomst, vervalt een positief danwel negatief resultaat aan het Ministerie van EZK. Het verwacht resultaat einde project is derhalve € 0 (vanuit perspectief Provincie).

	Actuele prognose resultaat
In exploitatie genomen bouwgronden	
Laerbroeck (PS 29-5-2010)	0
IPS/YARD	0
Totaal in exploitatie genomen gronden	0

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 vrijwel 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 afname- en leveringsverplichting ten grondslag. Na een periode waarin de belangstelling vanuit de markt voor afname van gronden in Californië II beperkt is geweest, heeft zich een serieuze gegadigde voor de gronden gemeld. In 2026 is aan deze partij een eerste tranche gronden geleverd. De verwachting is dat in de loop van 2027 de resterende gronden geleverd kunnen gaan worden. Hiermee lijken er reële kansen te zijn voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied.

Anticiperende aankopen

Door Provinciale Staten is in 2014 (kenmerk G-14-010) een revolverend krediet beschikbaar gesteld van € 22,1 mln. voor het verrichten van anticiperende aankopen. De boekwaarde van de voorraad gronden die in eigendom zijn gekomen via anticiperende aankopen, bedraagt per 31 december 2025 € 3,99 mln. De voorraad bestaande uit hoofdzakelijk agrarische gronden omvat in totaal 54,4 hectare.

Zowel in het Coalitieakkoord 'Elke Limburger telt', als in de door Provinciale Staten vastgestelde nota Grond- en vastgoedbeleid is opgenomen dat de Provincie een actiever grond- en vastgoed beleid gaat voeren. Daarbij wordt met name ingezet op het instrument anticiperende aankopen. Provinciale Staten hebben op 19 september 2025 besloten om het krediet (klassieke) anticiperende aankopen op te hogen met € 67,9 mln. (van € 22,1 mln. naar € 90 mln.) en een krediet in te stellen voor offensieve anticiperende aankopen van € 21 mln. Ter afdekking van het hogere risico bij offensieve anticiperende aankopen is een afzonderlijke risicoreserve van € 5 mln. gevormd. Deze reserve is gevormd om eventuele waardedalingen of tegenvallers bij verkoop op te vangen.

Herontwikkeling Groeve Mourik Brunssum

Op 28 juni 2022 heeft Gedeputeerde Staten besloten de koopoptie op de locatie Groeve Mourik (76 hectare) in Brunssum te lichten. De voorgenomen aankoop van de locatie Groeve Mourik is voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan Provinciale Staten op 30 september 2022. Na het kenbaar maken van de wensen en bedenkingen door Provinciale Staten is het traject met de firma Mourik gestart om tot een koopovereenkomst te komen. Op 19 januari 2024 is deze koopovereenkomst gesloten, met de afspraak dat het eigendom op 10 januari 2028 wordt geleverd. Bij het bepalen van deze leveringsdatum is rekening gehouden met de looptijd van de ontgrondingsvergunning (tot eind 2026) en het aansluitende realisatietraject van het eindplan dat bij de ontgrondingsvergunning hoort (1 jaar).

De aankoop van Groeve Mourik is gedaan gericht op herontwikkeling van de locatie in samenwerking met de regiopartners tot opnieuw een bedrijfslocatie. Een duurzame bedrijfslocatie waarmee voorzien kan worden in maatschappelijke meerwaarde, de regionale vraag naar passende werkgelegenheid en herstructureringsmogelijkheden voor bestaande bedrijfslocaties. De strategische verwerving is benoemd als de eerste stap. De tweede stap omvat het gezamenlijk met de regionale partners opstellen van een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie. Daarna volgt dan de daadwerkelijke realisatie. Beoogd was de herontwikkeling te laten plaatsvinden op basis van 'intern salderen'. Echter, sinds december 2024 hebben gerechtelijke uitspraken (waaronder de Rendac-uitspraak) deze mogelijkheid beperkt. Hierdoor is de uitwerking van de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie in afwachting van de nog vast te stellen natuurherstelplannen, waaronder het plan voor de Brunssumerheide. In 2027 is de verwachting dat de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie kan worden afgerond.

Toelichting onderhanden werk

Graetheide – De Lexhy

Op 26 juni 2025 hebben Provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen de koopovereenkomsten ondertekend inzake de strategische verwerving Graetheide – de Lexhy. Verkopende partij is dsm-firmenich. Het betreft het gebied dat ten noorden van de Urmonderbaan is gelegen en in totaal circa 354 hectare landbouw- en natuurgrond, inclusief 3 pachthoeves en 2 woningen. Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen zijn ieder voor 50% eigenaar. Dit voormalig eigendom van dsm-firmenich omvat grofweg het gebied Graetheide en het gebied de Lexhy. In dit gebied is een aantal opgaven en ontwikkelingen voorzien zoals opgenomen in de Strategische gebiedsvisie voor de omgeving van Chemelot (2021) en daarnaast is op de Lexhy het 380kV/150kV-hoogspanningsstation voorzien.

Provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen hebben besloten om deze strategische gronden aan te kopen om daarmee regie te houden op de provinciale en gemeentelijke belangen en doelen van de 'Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot'. Om deze aankoop mogelijk te maken hebben Provinciale Staten in de vergadering van 20 juni 2025 inzake statenvoorstel 'Voorgenomen strategische verwerving Graetheide – de Lexhy' (G-25-006) een investeringskrediet van € 13,70 mln. en een exploitatiebudget van € 1,47 mln. beschikbaar gesteld. Voor het gezamenlijke eigendom is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld, waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd over gezamenlijk pachtbeleid, beheer, kostenverdeling, het gebruik van de gronden, onderhoud en een voorkeursrecht bij verkoop. Beide partijen dragen hun interne personeelskosten en evalueren jaarlijks de inzet en verdeling van mensen en middelen. De kosten voor inhuur van derden en overige gezamenlijke uitgaven worden gelijk verdeeld.

De Provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen geven in 2027 als gezamenlijke eigenaren verdere uitvoering aan de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst, gericht op de verdere ontwikkeling en het beheer van het gebied. In 2027 ziet dit met name op de afspraken omtrent de grondposities ten behoeve van het beoogde 380kV/150kV-hoogspanningsstation en het reguliere pachtbeheer.

Ontwikkelopgave natuur

Er zijn ruilgronden beschikbaar via de zogenaamde bruidsschat van DLG. Dit zijn gronden die vanuit de voormalige Dienst Landelijk Gebied zijn overgegaan naar de provincies voor de realisatie van de natuuropgave. Vanaf 2023 heeft de Provincie Limburg voor € 25,9 mln. aan extra (ruil)grond gekocht voor de ontwikkeling van natuur (peildatum 1 juni 2026). Het gaat om 284 hectare grond. Deze aankopen zijn gefinancierd vanuit FCL 82000, taaknummer 26107 (anticiperende aankopen binnen de ontwikkelopgave). Met de 'bruidsschat' en de anticiperende aankopen is de provinciale grondbehoefte van maximaal 500 hectare conform het vigerende beleid- zoals opgenomen in de Nota uitvoeringsstrategie Grond en vastgoedbeleid 2.0 - grotendeels ingevuld (zie [mededeling portefeuillehouder inzake voortgang ontwikkelopgave van 24 maart 2026](#)). In 2027 wordt verder gewerkt aan het hebben van een geschikte ruilgrond portefeuille en het inzetten/ruilen van grond voor de realisatie van de natuuropgave.

In het kader van het Statenvoorstel anticiperende aankopen zijn de gekochte gronden uit FCL 82000 (taaknummer 26107) in 2026 administratief overgeboekt naar het krediet (klassieke) anticiperende aankopen (FCL 81115) en de betreffende gronden zijn ondergebracht in de voorraad (klassiek) anticiperende aankopen. Op het moment dat (ruil)gronden uit de voorraad (klassiek) anticiperende aankopen daadwerkelijk ingezet worden voor de realisatie van de ontwikkelopgave natuur - en er dus sprake is van projectgronden - dan vindt er (wederom) een overboeking plaats van FCL 81115 naar FCL 82000. Deze werkwijze zorgt ervoor dat (ruil)grond integraal ingezet kunnen worden voor provinciale doelen en FCL 82000 alleen belast wordt met financiële verplichtingen die direct noodzakelijk zijn voor de realisatie van de natuuropgave. Alle toekomstige anticiperende (klassieke) aankopen lopen voortaan via FCL 81115.

x € 1.000

	Beschikbaar gesteld krediet	Boekwaarde 1-1-2026	Toekomstige kosten	Toekomstige opbrengsten	Verwacht project resultaat
Overige grondvoorraden					
Californië II (PS 23-6-2011)	20.000	7.032		7.032	0
Anticiperende aankopen	90.000	3.999		3.999	0
Totaal overige grondvoorraden	110.000	11.031	0	11.031	0
Onderhanden werk					
Ontwikkelopgave Natuur	178.140	90	3.100	3.190	0
Graetheide de Lexy	13.702	12.875		12.875	0
Totaal Onderhanden werk	191.842	12.965	3.100	16.065	0

Risico's en risicoreserve

Om risico's af te dekken is binnen de begroting een 'Risicoreserve financieel instrumentarium Sturing in samenwerking' aanwezig. Het erfpachtinstrumentarium maakt hiervan integraal onderdeel uit. Daarnaast is er een afzonderlijke 'Risicoreserve offensieve anticiperende aankopen' gevormd. Op basis van de huidige inzichten wordt het risicoprofiel van de lopende projecten, mede gelet op de getroffen risicobeheersingsmaatregelen, als nihil beoordeeld. De stikstofuitspraken (waaronder Rendac en Greenpeace) zijn daarbij wel een belangrijk aandachtspunt. Aangezien de gevolgen van de uitspraken en verdere stappen nog onduidelijk zijn, zijn de stikstofrisico's (vooral nog) niet meegenomen in de huidige risico-inschatting.

Erfpachtkader

Per 30 juni 2026 bevat de erfpachtportefeuille vijf actieve erfpachtovereenkomsten. De (financiële) risico's worden gekwantificeerd conform het door Provinciale Staten vastgestelde kader Sturing in Samenwerking. De per erfpachtovereenkomst aan te houden risicoreserve is opgenomen in de bestemmingsreserve 'Risicoreserve financieel instrumentarium SiS'.

Laerbroeck

Bij het project Baarlo-Hout-Blerick / Laerbroeck is door het treffen van de voorziening de restwaarde van de verworven gronden teruggebracht tot de huidige agrarische waarde. Het risico voor de Provincie is hierdoor verwaarloosbaar.

Herontwikkeling locatie Groeve Mourik Brunssum

De levering van het eigendom is gepland in januari 2028. Op dat moment dient de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie te zijn bepaald in samenwerking met de regiopartners. Ook dient de samenwerking op dat moment te zijn vormgegeven hetgeen ook voor het beheer van de locatie belangrijk is. Uitgangspunt in de strategie zal zijn dat het geïnvesteerde vermogen wordt terugverdiend. De aankoop van de locatie wordt daarbij medegefinancierd door een bijdrage van de regiopartners. In 2027 zal bepaald worden in welke mate en voor welk doel, naast ten behoeve van de verkrijging van het eigendom, financiering benodigd is door het samenwerkingsconstruct.

IPS/Yard

De grondexploitatie (gelegen binnen de totale gebiedsontwikkeling VDL) wordt gefinancierd met een achtergestelde renteloze lening verstrekt door het Ministerie van EZK. In de lening overeenkomst is opgenomen dat indien bij afsluiting van het project sprake is van een positief dan wel negatief exploitatieresultaat, dit resultaat voor rekening komt van EZK.

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. Er is een kans dat de Californië B.V. financieel niet in staat is de gronden van de Provincie af te nemen. De boekwaarde van de gronden komt echter overeen met de marktwaarde. Het risico voor de Provincie is derhalve nihil.

Anticiperende aankopen

Voor de klassieke anticiperende aankopen (gericht op wettelijke taken zoals natuur en weginfrastructuur) zijn de risico's beperkt en goed te beheersen. De waardeontwikkeling van deze gronden is relatief stabiel en de beleidsmatige inzet is helder en langdurig verankerd. Dit blijkt ook uit onze (recente) ervaringen met klassieke anticiperende aankopen. De boekwaarde van de voorraad gronden die in eigendom zijn gekomen via klassieke anticiperende aankopen, bedraagt gemiddeld € 7,35 per vierkante meter. De verwachting is dat deze gemiddeld genomen minimaal tegen deze waarde verkocht kunnen worden.

Voor offensieve anticiperende aankopen ligt het risicoprofiel duidelijk hoger. Deze aankopen vinden plaats in een vroeg stadium, zonder garantie op planrealisatie of concrete afzetmogelijkheden. Daarbij bestaat het risico op mogelijke waardedaling van de boekwaarde of vertraging in de uitgifte. Om de (financiële) risico's op offensieve anticiperende aankopen te beheersen, hebben Provinciale Staten de bestemmingsreserve 'Risicoreserve offensieve anticiperende aankopen' ingesteld met een omvang van € 5 mln. (PS-besluit van 19 september 2025 G-25-010). Tot 30 juni 2026 zijn nog geen offensieve anticiperende aankopen gedaan.

Graetheide / De Lexhy

De verwerving heeft plaatsgevonden op basis van extern vastgestelde marktconforme waarden voor zowel de gronden als de bijbehorende opstallen. In het kader van de beoogde gebiedsontwikkeling ter plaatse is met name het project 380kV/150kV-hoogspanningsstation van Tennet nog lopende. Om dit project mogelijk te maken dient met een of meer hoevepachters nadere afspraken gemaakt te worden omtrent hun grondposities. Dit heeft mogelijk financiële consequenties voor de Provincie als eigenaar. Derhalve is de financiële afwikkeling van dit project nog niet afgerond en dienen nog budgetten behouden te blijven tot het moment dat de uitgangspunten omtrent deze afwikkeling uitgekristalliseerd zijn en de financiële impact hiervan bepaald is.

De pachtopbrengsten voor 2027 worden geraamd op circa € 210.000 voor de Provincie Limburg (50% van het totaal). De zakelijke lasten bedragen naar verwachting € 25.000. De kosten voor beheer en

onderhoud van de opstallen zijn op dit moment nog in onderzoek, maar het is de verwachting dat deze lasten volledig uit de jaarlijkse pachtopbrengsten gedekt kunnen worden.