



7. § Grondbeleid

Maastricht, juni '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 de activiteiten in het kader van het 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.

In het coalitieakkoord 2023-2027 "Elke Limburger telt!" is de ambitie verankerd om een actief grondbeleid te voeren om invulling te geven aan de regierol bij het leggen van de ruimtelijke puzzel. De inhoud van het coalitieakkoord en het feit dat het geldende beleid dateert van 2007, leidt ertoe dat een nieuw grondbeleid uitgewerkt wordt. Resultaatdoelstelling is om in 2024 de vernieuwde Nota grond- en vastgoedbeleid ter besluitvorming voor te leggen aan PS.

De Provincie Limburg beschikt over een grond- en vastgoedportefeuille van circa 3.300 hectare. 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 en ruimtelijke opgaves daadwerkelijk te realiseren en daarbij te sturen op belangrijke factoren als ontwikkeling, gebruik, 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 om 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 (om actiever op de Limburgse grondmarkt te kunnen opereren). Deze gronden worden in voorkomende gevallen voor marktconforme prijzen gekocht (zuiver vermogenswaarde, dus geen volledige schadeloosstelling cf. Onteigeningswet).

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 erfpachtcontracten. Eind 2023 is de evaluatie van het Erfpachtkader gestart. De resultaten van de evaluatie zullen in de 2e helft van 2024 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. Door de inzet/verkoop van deze gronden, kan dit 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 regels die voortkomen uit het Didam-arrest opgevolgd.

Beheer

Met uitzondering van de openbare infrastructuur met bijbehorende tankstations, erfpachtgronden en

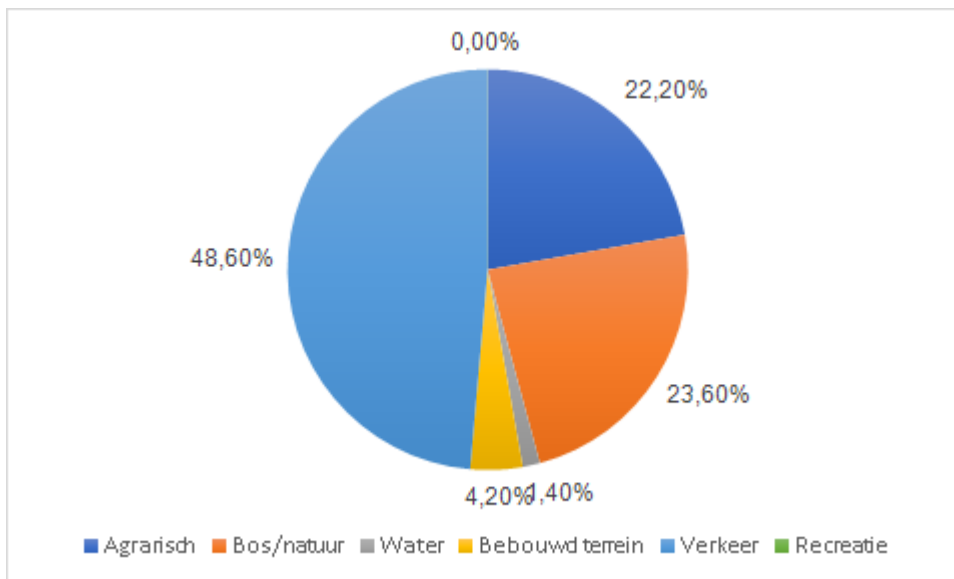
deelnemingen is het in eigendom hebben van gronden/vastgoed vooral van tijdelijke aard. Het beheer van deze gronden en opstallen is voor het overgrote deel (behoudens enkele huur-, pachtovereenkomsten en jachthuren) geënt op dit tijdelijke karakter. Daarbij wordt veelal gebruik gemaakt van flexibele, kortdurende pacht-, huur- en gebruiksovereenkomsten. Voor het beheer van gronden en opstallen zijn de Uitvoeringsnota Beheer Grond en Vastgoed 2022 (PS DOC-00224788 d.d. 2 maart 2022) als ook de Uitvoeringsnota Pacht 2024 van toepassing.

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. Gezamenlijk opereren zou betekenen dat er meer ruilgronden, dus schuifruimte (grotere grondmobiliteit) beschikbaar kunnen komen 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.

Grond- en vastgoedportefeuille

De Provincie Limburg heeft circa 3.300 hectare grond in eigendom (peildatum 1 januari 2024). In onderstaande figuur is het eigendom van de Provincie Limburg weergegeven en onderverdeeld op basis van de huidige cultuurtoestand.



Figuur: Eigendom Provincie Limburg naar cultuurtoestand

Nagenoeg de helft van de provinciale gronden bestaat uit de ondergrond van openbare infrastructuur. Dit vloeit voort uit een belangrijke provinciale kerntaak: het in eigendom hebben, onderhouden en beheren van provinciale wegen. Ruim 20% van de provinciale gronden bestaat uit agrarische gronden. Dit is wel slechts 0,6% van het totale agrarische areaal in Limburg. Een andere nuancering is dat de helft van het agrarische areaal op termijn wordt omgevormd tot natuur, als onderdeel van de Ontwikkelopgave Natuur.

De agrarische gronden die niet worden ingezet voor de Ontwikkelopgave Natuur, kunnen direct of indirect (als ruilgrond) dienstbaar zijn aan het verwezenlijken van andere provinciale beleidsdoelen c.q. kerntaken. Het aandeel bos/natuur omvat bijna een kwart van de provinciale vastgoedportefeuille. Dit aandeel is hoofdzakelijk te herleiden tot de projecten Ooijen - Wanssum, de Ontwikkelopgave Natuur en vanuit natuurcompensatie verplichtingen volgende op de realisatie van enkele wegenprojecten.

Het bebouwde deel van de grondportefeuille (circa 4%) houdt hoofdzakelijk verband met de uitrol van het Erfpachtkader (G-17-046). De Provincie Limburg is daarnaast eigenaar van 31 opstallen. De opstallen zijn divers van aard. Enkele woningen worden gesloopt 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 huisvestingsdoeleinden voor de provinciale organisatie dienen, naast het Gouvernement betreft het 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.

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.

€ x
1.000

	Beschikbaar gesteld krediet	Boekwaarde 1-1-2023	Realisatie 2023	Boekwaarde 31-12-2023	Restant
In exploitatiegenomen gronden					
Laerbroeck (PS 29-5-2010)	15.500	12.694	0	12.694	2.806
IPS/YARD	18.500	-2.894	37	-2.931	0
Totaal in exploitatie genomen gronden	34.000	9.800	37	9.763	2.806
Overige grondvoorraden					
Californië II (PS 23-6-2011)	20.000	7.029	0	7.029	12.971
Anticiperende aankopen	22.100	4.438	-74	4.363	17.737
Totaal overige grondvoorraden	42.100	11.467	-74	11.392	30.708
Onderhanden werk Ontwikkelopgave Natuur					
Ontwikkelopgave Natuur	180.180	-12.642	-932	-11.710	0
Totaal Ontwikkelopgave Natuur	180.180	-12.642	-932	-11.710	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 in juni 2023 is het project in de planuitwerkingsfase terecht gekomen. In de planuitwerkingsfase van het deelplan “Laerbroeck” worden de mogelijkheden nader onderzocht om enerzijds de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te versterken, het water te bufferen en de agrarische kwaliteit zoveel mogelijk te behouden. 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 de buitendijks gesitueerde gronden in eigendom van de Provincie Limburg is een in de planuitwerkingsfase mee te nemen ontwikkelkans het behoud van de agrarische functie.

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.

Vanwege de projectfase en de benodigde uitwerking van de plannen, worden (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 voor de gronden gesitueerd onder het tracé van de nieuwe dijk en voor de buitendijks gesitueerde gronden in eigendom van de Provincie 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. Ministerie van EZK en Provincie blijven in gesprek over de ontwikkelingen, de investeringen en de met het Rijk overeengekomen leningsovereenkomst.

De boekwaarde (van -€ 2,931 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 afgelopen jaren is de belangstelling vanuit de markt voor afname van gronden in Californië II beperkt geweest. Inmiddels lijken er reële kansen te liggen voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied.

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 op oteigeningsbasis).

De boekwaarde van de voorraad gronden die in eigendom zijn gekomen via anticiperende aankopen, bedraagt per 1 januari 2024 € 4,438 mln. De voorraad bestaande uit hoofdzakelijk agrarische gronden omvat in totaal 61,6 ha. Dit resulteert in een gemiddelde grondwaarde van € 7,09 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 grote (tijdelijke) claim op de gereserveerde middelen voor anticiperende aankopen. Als onderdeel van het nu opgestarte onderzoek naar een "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 (Trilandis 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 "Brunsummerheide" en Teverenerheide te betrekken. Daarmee biedt de herontwikkeling ook kansen voor natuurontwikkeling.

De huidige Groeve Mourik heeft een omvang van circa 76 hectare en de nabijgelegen provinciale percelen hebben een oppervlakte van circa 10 hectare. De nabijgelegen 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.

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 heeft plaatsgevonden 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 revenuen 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 en 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.

De koopovereenkomst is inmiddels gesloten met de firma Mourik. Dekking van de verwerving is geborgd vanuit de met dit doel gereserveerde middelen (FCL 81115 Anticiperende aankopen) en vanuit bijdragen vanuit de regiopartners.

Stap 2, de besluitvorming over de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie door PS is voorzien in het tweede kwartaal van 2024. Bij positieve besluitvorming wordt het oprichten van een BV beoogd die stap 3, de realisatie van de herontwikkeling, als opgave krijgt.

Toelichting onderhanden werk

Ontwikkelopgave Natuur

Het concept Limburgs Programma Landelijk Gebied (LPLG) wordt in 2024 verder doorontwikkeld. In Q3-4 verwachten wij dat een volgende concept versie kan worden aangeboden aan het Rijk. Vaststelling van een definitief LPLG is voorzien in 2025, mede gelet op de nog te doorlopen (m.e.r.-)procedure. Vanwege urgentie en de beschikbare instrumenten, wordt het doen van anticiperende grondtransacties (ruilgronden) om de natuur- en landbouwtransitie te stimuleren reeds geïntensiveerd (al dan niet via gebiedsprocessen).

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 de nog in ontwikkeling zijnde Nota grond- en vastgoedbeleid wordt gekeken naar een separate risicoreserve voor grondactiviteiten. In 2024 zal deze nota ter besluitvorming worden voorgelegd aan PS.

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 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

De boekwaarde van de voorraad gronden die in eigendom zijn gekomen via anticiperende aankopen, bedraagt gemiddeld € 7,09 per vierkante meter. Op basis van de huidige grondprijzen worden de risico's van de anticiperende kopen op nihil ingeschat.