



7. § Grondbeleid

Maastricht, oktober '25

Inleiding

De paragraaf Grondbeleid geeft inzicht in de visie en de uitwerking van het provinciale grond- en vastgoedbeleid ter ondersteuning van de provinciale taken en opgaven zoals verankerd in de provinciale beleidsprogramma's. Tevens is een actuele prognose van de te verwachten resultaten opgenomen en worden 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. Dit is uitgewerkt in nieuw beleid en is in 2024 vastgelegd in de Nota Grond- en vastgoedbeleid (PS-besluit d.d. 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 wij conform wet- en regelgeving.

Naar aanleiding van de behandeling van de Nota Grond- en vastgoedbeleid in PS (toezegging 9541) is de uitvoeringsstrategie van het nieuwe beleid per beleidskader nader uitgewerkt in de (vertrouwelijke) Nota uitvoeringsstrategie Grond- en vastgoedbeleid 2.0 (GS-besluit d.d. 5 augustus 2025).

Uitvoering van het beleid

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

- **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 wordt (indien nodig) geactualiseerd in 2026.
- **Uitvoeringsnota Beheer grond & vastgoed (2022):**
Deze nota beschrijft de operationele elementen waarmee GS invulling geeft aan het portfoliomanagement en geeft inzicht in de courante grond- en vastgoedportefeuille. Deze nota wordt in 2026 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 geactualiseerd.

Portefeuille Provincie Limburg

De actuele grond- en eigendomsposities van de Provincie Limburg zijn inzichtelijk gemaakt in de notitie Grond- en Vastgoedportefeuille 2025 (zie mededeling portefeuillehouder, GS-DOC-00760174). Naar aanleiding van toezegging (T9535) wordt deze notitie jaarlijks bij PS aangeboden.

Aankopen

Aankopen kunnen op verschillende manieren tot stand komen:

1. *Via projecten en programma's*

Aan de hand van een 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*

Provinciale Staten hebben hiervoor op 19 september 2025 een besluit genomen (PS-besluit d.d. 19 september 2025 G-25-010). Op het moment van publicatie van deze begroting is het besluit door PS nog niet formeel vastgesteld. Daarbij wordt € 67,9 mln. aanvullend beschikbaar gesteld voor klassieke anticiperende aankopen (totaal € 90 mln.) en € 21 mln. voor offensieve aankopen. Klassieke anticiperende aankopen richten zich op wettelijke taken, zoals weginfrastructuur, natuurontwikkeling en ruilgrond. Offensieve aankopen zijn bedoeld voor eigen doelen, zoals energieprojecten, economische ontwikkeling en woningbouw. Volgens de Nota uitvoeringsstrategie Grond- en vastgoedbeleid 2.0 is het doel om tussen 2025 en 2030 in totaal 700 hectare grond en vastgoed anticiperend aan te kopen. Dit betekent dat jaarlijks gemiddeld bijna 150 hectare moet worden aangekocht.

3. *Via Erfpachtkader*

Het Erfpachtkader, vastgesteld door PS in 2017 (G-17-046), maakt het mogelijk om eigendommen te kopen en in erfpacht uit te geven. Het doel hiervan is onder andere het aantrekken van bedrijven en het stimuleren van de Limburgse economie.

PS heeft hiervoor een revolverend krediet van € 100 mln. beschikbaar gesteld. Dit betekent dat het geld opnieuw kan worden gebruikt zodra eerdere investeringen zijn terugbetaald. Op dit moment omvat de erfpachtportefeuille vijf lopende projecten: Railterminal Venlo, BCTN-terminal Wanssum, Organic Nutricians Centre Ysselsteyn, Watersley Sittard en Siberia Maasbree, met een waarde van bijna € 30 mln. Bij één van deze projecten is de bedrijfsactiviteit waarvoor de erfpachtovereenkomst is aangegaan stil komen te vallen, waardoor niet meer aan de (financiële) verplichtingen kan worden voldaan. In overleg met het bestuur van de onderneming en de financier(s) wordt actief gekeken naar passende oplossingen.

Op dit moment wordt vanuit twee initiatieven een verzoek voorbereid om gebruik te maken van het erfpachtkader. Eén van deze initiatieven betreft de aankoop van de resterende erfpachtlocatie bij de Railterminal in Greenport Venlo, op verzoek van onze deelneming Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Wanneer een nieuwe locatie wordt aangekocht, in erfpacht wordt uitgegeven en wordt toegevoegd aan de provinciale erfpachtportefeuille, wordt dit via de gebruikelijke openbare besluitvormingsprocedures bekendgemaakt.

In 2024 is een evaluatie uitgevoerd naar het Erfpachtkader en de resultaten van deze evaluatie zijn begin 2025 besproken met PS (G-24-036). In Q1 2026, na afronding en op basis van de onderzoeken naar objectieve aanvullende criteria, wordt PS een voorstel aangeboden voor een geactualiseerd Erfpachtkader.

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 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 2022.

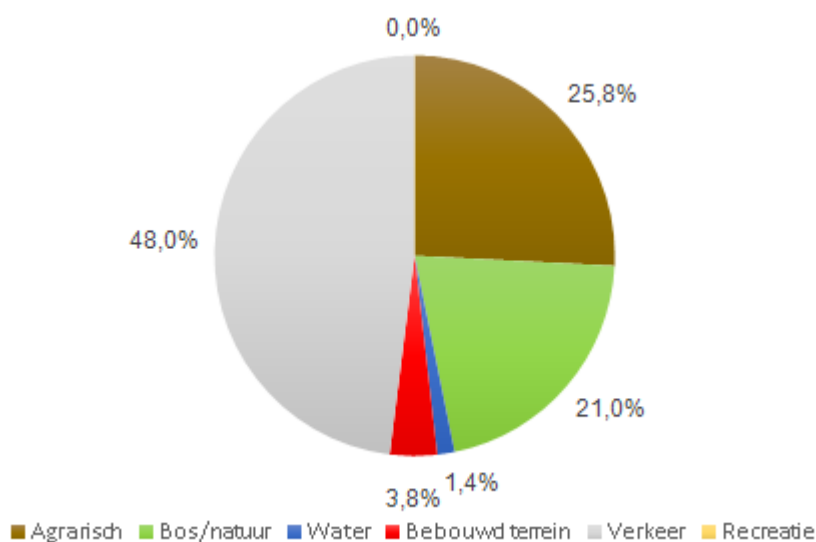
Het strategische vastgoed omvat ook ruilgronden die indirect ingezet en verkocht kunnen worden voor provinciale doelrealisatie. Door de inzet/verkoop van deze gronden, kan dit bijvoorbeeld ook als smeermiddel werken voor het aanjagen van provinciale doelrealisatie.

Beheer

Met uitzondering van de openbare infrastructuur met bijbehorende tankstations, erfpachtgronden, strategische grondvoorraden 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 geënt op dit tijdelijke karakter. 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 3.462 hectare grond in eigendom waarvan de totale boekwaarde € 107,8 mln. bedraagt (peildatum 1 januari 2025). In onderstaande figuur is het eigendom van de Provincie Limburg weergegeven en onderverdeeld op basis van de huidige cultuurtoestand (bron: notitie grond en vastgoedportefeuille GS-DOC-00760174)



Figuur: Eigendom Provincie Limburg naar cultuurtoestand per 1-1-2025

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 25% van de provinciale gronden bestaat uit agrarische gronden. Dit is 0,6% van het totale agrarische areaal in Limburg. Een andere nuancering in dit kader is dat de helft van dit totale Provinciale 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 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. Het aandeel bos / natuur omvat ongeveer een vijfde van de provinciale vastgoedportefeuille. Dit aandeel is hoofdzakelijk ontstaan vanuit de projecten Ooijen-Wanssum en vanuit natuurcompensatie verplichtingen volgende op de realisatie van enkele wegenprojecten. In 2025 is de portefeuille strategische gronden / agrarische ruilgronden aanzienlijk uitgebreid met enkele omvangrijke aankopen zoals de Graetheide - Lexhy en de verwerving van grootschalig areaal landbouwgrond.

Het bebouwde deel van de grondportefeuille (bijna 4%) houdt verband met het Erfpachtkader (G-17-046). De Provincie Limburg is daarnaast eigenaar van 29 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 met andere doeleinden, zoals bijvoorbeeld 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. In 2025 zijn drie hoeves / boerderijen aangekocht als onderdeel van de aankoop Graetheide - de Lexhy.

Boekwaarde en verwachte resultaten

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

€ x 1.000

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

Toelichting op deze projecten

Toelichting in Exploitatie genomen gronden

Laerbroeck

Laerbroeck, het noordelijke deel van het hoogwaterbeschermingsproject 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, waaruit ook de kosten gedekt zouden worden, is niet uitgevoerd. 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. In de planuitwerkingsfase die duurt tot eind 2026 zullen voor het gebied “Laerbroeck”, voor het buitendijkse eigendom van Provincie Limburg, de mogelijkheden nader onderzocht worden 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 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 de eerste helft van 2026 plaatsvinden. Het binnendijkse provinciaal eigendom wordt mogelijk ingezet ten behoeve van de herhuisvesting van de eigenaren van woningen die aangekocht moesten worden door het Rijk.

Voor het project Laerbroeck is een voorziening getroffen om de waardevermindering van de gronden bij verkoop op te vangen. De voorziening die voor het project is getroffen, zoals besloten door PS (Jaarrekening 2010 en 2013) bedraagt € 10,28 mln. De boekwaarde van € 2,42 mln. is gelijk aan de agrarische waarde van de gronden. Na de effectuering van de grondverkopen in de eerste helft van 2026 wordt de grondexploitatie gesloten en het verlies afgedekt door de voorziening.

De gronden, voor zover niet verkocht, worden toegevoegd aan de grondportefeuille. 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 totale gebiedsontwikkeling VDL Nedcar. 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 geleverd aan VDL Nedcar, het met PFAS verontreinigde deel uitgezonderd. Hiermee is een groot deel van de opbrengsten (zie verderop onder punt 6: risico's en risicoreserve) al gegenereerd. Vanuit de uitgesproken wens om de anterieure overeenkomst tussen VDL Nedcar en Provincie Limburg te beëindigen, dient in het licht van de afspraken tussen Provincie Limburg en VDL Nedcar, te worden bezien welke (toekomstige) kostenposten nog ten laste dienen en kunnen komen van de exploitatie. Te denken valt bijvoorbeeld aan de saneringskosten van een deel van het Yard-terrein. Deze sanering zou pas uitgevoerd worden, nadat sprake zou zijn van zicht op continuïteit van VDL Nedcar en de daarmee samenhangende werkgelegenheid.

€ x 1.000					
	Beschikbaar gesteld krediet	Boekwaarde 1- 1-2025	Toekomstige kosten	Toekomstige opbrengsten	Verwacht project resultaat
Overige grondvoorraden					
Californië II (PS 23-6-2011)	20.000	7.089		7.089	0
Anticiperende aankopen	22.100	3.989		3.989	0
Ophoging krediet anticiperende aankopen PS september 2025	67.900				
Offensieve anticiperende aankopen PS september 2025	21.000				
Totaal overige grondvoorraden	131.000	11.078	0	11.078	0
Onderhanden werk					
Ontwikkelopgave Natuur	178.140	90	33.274	33.364	0
Graetheide de Lexy	13.702			13.702	0
Totaal Onderhanden werk	191.842	90	33.274	47.066	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 afnameverplichting 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. Hiermee lijken er reële kansen te zijn 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. De boekwaarde van de voorraad gronden die in eigendom zijn gekomen via anticiperende aankopen, bedraagt per 1 januari 2025 € 3,989 mln. De voorraad bestaande uit hoofdzakelijk agrarische gronden (44,7 hectare) omvat in totaal 59,6 hectare.

Zowel in het Coalitieakkoord “Elke Limburger telt”, als in de door PS 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. Hiervoor is ophoging en verbreding van het krediet Anticiperende aankopen nodig. Op basis daarvan hebben PS 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 wordt een afzonderlijke risicoreserve van € 5 mln. gevormd. Deze reserve wordt gevormd om eventuele waardedalingen of tegenvallers bij verkoop op te vangen. Op het moment van publicatie van deze begroting is het besluit door PS nog niet formeel vastgesteld.

Herontwikkeling Groeve Mourik Brunssum

De strategische verwerving van de Groeve Mourik heeft plaatsgevonden in 2022 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 PS heeft op 30 september 2022 (G-22-026) plaatsgevonden. De levering van het eigendom aan de Provincie Limburg is in dit kader gepland voor begin 2028.

De strategische verwerving heeft plaatsgevonden met het doel de gronden met een omvang van circa 75 hectare in te zetten voor de realisatie van provinciale doelen zoals deze zijn verwoord in de provinciale beleidskaders. Het uiteindelijke programma van de herontwikkeling is daarbij mede afhankelijk van de uitwerking van de gevolgen van de uitspraak van 18 december 2024 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de hogere beroepen inzake Amercentrale en Rendac (stikstofuitspraak) die na de strategische verwerving is gedaan. De Groeve Mourik is gelegen in de nabijheid van natura 2000 gebieden. Herontwikkeling tot bijvoorbeeld een bedrijfslocatie lijkt daardoor vooralsnog niet meer (traditioneel) mogelijk. In de eerste helft van 2026 is besluitvorming in dit kader beoogd, vooruitlopend op de levering die begin 2028 gepland staat. Financiering van de aankoop bij levering is beoogd vanuit het krediet anticiperende aankopen en vanuit een in het kader van de besluitvorming van 2022 toegezegde bijdrage van de gemeente Brunssum en de stadsregio Parkstad.

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 worden ieder voor 50% eigenaar. Dit voormalig eigendom van dsm-firmenich omvat grofweg het gebied Graetheide en het gebied de Lexhy. In dit gebied zijn 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”.

De levering van deze gronden is voorzien in 4 tranches, zijnde Q2 2025, Q3 2025, Q4 2025 en de laatste tranche in Q1 2026. De eerste tranche is op 30 juni 2025 getransporteerd bij de notaris.

Om deze aankoop mogelijk te maken hebben PS 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.

Toelichting onderhanden werk

Ontwikkelopgave natuur

Vanaf 2023 heeft de Provincie Limburg voor € 18,2 mln. aan (ruil)grond gekocht voor de ontwikkeling van natuur (peildatum 1 juni 2025). Het gaat om zo'n 210 hectare grond. Met deze aankopen is de provinciale grondbehoefte van maximaal 500 hectare conform het vigerende beleid- zoals opgenomen in de Nota uitvoeringsstrategie Grond en vastgoedbeleid 2.0 - deels (210 van de benodigde 500 hectare) ingevuld.

In het kader van het Statenvoorstel anticiperende aankopen worden de aangekochte gronden administratief overgeboekt naar het krediet (klassieke) 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. Deze werkwijze zorgt ervoor dat (ruil)grond integraal ingezet kunnen worden voor provinciale doelen.

Risico's en risicoreserve

Om risico's af te dekken is binnen de begroting een Risicoreserve financieel instrumentarium SIS 3.0 gevormd. Het erfpachtinstrumentarium maakt hiervan integraal onderdeel uit.

De huidige risico-inschatting van de lopende projecten wordt nihil ingeschat. De recente 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 (vooralsnog) niet meegenomen in de huidige risico-inschatting.

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 hierdoor verwaarloosbaar.

IPS/Yard

De grondexploitatie (gelegen binnen de totale gebiedsontwikkeling VDL) wordt gefinancierd met een achtergestelde renteloze lening verstrekt door het Ministerie van EZK. Met het Ministerie van EZK wordt gesproken over de financiële afwikkeling van deze lening. In de leningsovereenkomst 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. Er wordt onderzocht en er worden gesprekken gevoerd met het Ministerie van EZK, welke (toekomstige) kosten nog aan de lening kunnen en mogen worden toegerekend.

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 de historische anticiperende aankopen. Per 1 januari 2025 is voor € 3,989 mln. grond aangekocht. De voorraad bestaande uit hoofdzakelijk agrarische gronden (44,7 ha.) omvat in totaal 59,6 hectare. Dit resulteert in een gemiddelde grondwaarde van € 6,69 per m². 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. Daarnaast bestaat het risico op eventuele waardedaling of vertraging. Om deze risico's beheersbaar te houden, wordt een risicoreserve van € 5 mln. gevormd voor offensieve anticiperende aankopen (PS-besluit d.d. 19 september 2025 G-25-010). Op het moment van publicatie van deze begroting is het besluit door PS nog niet formeel vastgesteld.

Graetheide / De Lexhy

Alle gronden zijn extern getaxeerd. De gronden zijn marktconform tegen agrarische- en natuurwaarde aangekocht. De bestaande bebouwing is in de taxatie meegenomen en worden ook marktconform aangekocht. De risico's zijn inzichtelijk gemaakt ten behoeve van de besluitvorming in PS op 20 juni 2025 en daarvoor zijn voorzieningen getroffen die in het exploitatiebudget zijn opgenomen.