■ **Gedeputeerde Staten**

Datum | Ons kenmerk 2009-73128

Onderwerp Informatie actualisatie businesscase Wieringerrandmeer

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de Statengriffier
mw. I.J.M. Speekenbrink
Florapark 6, kamer L-104

Directie Beleid | Bijlage(n) 2

Behandeld door F Leurink | Telefoon (023) 514 | Uw kenmerk
E-mail leurinkf@noord-holland.nl

Geachte Statenleden,

Op 26 november 2009 bent u in de Commissie ROG mondeling geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het project Wieringerrandmeer. Wij hebben toegezegd schriftelijk met nadere informatie te komen.

In deze brief gaan wij achtereenvolgens in op een drietal onderwerpen:
1. de doelstellingen van het project Wieringerrandmeer
2. de overeenstemming over de Businesscase 2008;
3. de huidige onderhandelingen rond de Businesscase.

1. de doelstellingen van het project Wieringerrandmeer

"<u>Waarom een randmeer</u> : WAAROM DOEN WE HET ? "
Het gebiedsimago van de Kop van Noord-Holland is niet positief. De gemeenten Wieringen en Wieringermeer genieten nauwelijks bekendheid. Het gebied wordt vooral gepasseerd door automobilisten die op doorreis zijn naar Friesland, Amsterdam of Den Helder. Dat is jammer, want het gebied heeft veel potentie. De oudste Zuiderzeepolder Wieringermeer kenmerkt zich door stoere, strakke, robuuste lijnen. Het voormalig Zuiderzee-eiland Wieringen heeft een mooi, kleinschalig landschap, dat doet denken aan Zuidwest-Friesland en de Kop van Overijssel. Maar waar die twee gebieden inmiddels flink tot watersportgebonden recreatieve

ontwikkeling zijn gekomen, wordt Wieringen nauwelijks bezocht. Perspectieven voor economische ontwikkeling zijn somber. De bevolking vergrijst. Het gebiedsimago kan beter.
Het project Wieringerrandmeer biedt kansen om het tij in positieve zin te keren. Een randmeer brengt de eilandstatus van Wieringen terug. Het brengt een duidelijke grens in het landschap met de Wieringermeerpolder. Het biedt schoon water, waarop en waarin het prima recreëren en waaraan het prima wonen is. Bovendien biedt het een doorvaarroute tussen het midden van Noord-Holland en het westen van Friesland.

Historie
Het eiland Wieringen is in de 14e eeuw ontstaan. Een van de dijken die toen is aangelegd is de Wierdijk, de oudste zuidelijke dijk van het eiland. In 1924 werd de Amsteldiepdijk aangelegd tussen Wieringen en het vasteland. In 1927 werd de Wieringermeer ingepolderd. Hiermee werd Wieringen onderdeel van het vasteland en was het geen eiland meer. Vanaf **1989** is door de gemeente Wieringen serieus onderzoek gedaan naar de aanleg van een nieuw randmeer om van Wieringen weer een eiland te maken, mede naar het idee van ir. J.A. Vonk. Het project Wieringerrandmeer is voort gekomen uit de gebiedsvisie van de gemeente Wieringen. In 2000 is een onderzoek gestart naar het project in opdracht van de stuurgroep 'Water Bindt'(trekker Hoogheemraadschap). Vervolgens heeft de gemeente Wieringen een haalbaarheidsonderzoek naar het project laten uitvoeren door het bureau Quintessens. Eind 2000 is de proces- en planvorming rond het project gestart.

In 2001 hebben Provinciale Staten besloten dat het project de status van een UNA-project kreeg. Vanaf dit moment zijn via het dan vigerend grondbeleid (anticiperend) gronden aangekocht voor het project. Eind 2001 is een plan van aanpak opgesteld voor het project en is afgesproken dat PS via de UNA-projecten rapportage op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen rond het project. In 2002 is het project los gekoppeld van de stuurgroep Water Bindt en kwam het project volledig onder de supervisie van de provincie Noord-Holland.

In 2002 is het projectbureau Wieringerrandmeer opgericht. In het

projectbureau werkt de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Oorspronkelijk was daar ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bij betrokken. Het Hoogheemraadschap heeft nu een adviserende rol.

Voorjaar 2003 hebben PS besloten tot het toekennen van een voorbereidingskrediet van € 29 mln.

Medio 2003 is gekozen om via een ontwikkelcompetitie tot gebiedsontwikkeling te komen en op basis hiervan tot selectie van een ontwikkelaar te komen.
Hierbij is een Selectieleidraad Ontwikkelingscompetitie opgesteld waarin de richtlijnen en randvoorwaarden voor het project zijn vastgesteld.
In dezelfde periode wordt de winnaar van de selectie bekend, het consortium Lago Wirense, bestaande uit Boskalis B.V. gevestigd in Rotterdam, Volker Wessels Stevin Bouw &Vastgoed ontwikkeling Nederland B.V. gevestigd in Rotterdam en Witteveen+Bos, gevestigd in Deventer. Na enkele wijzigingen (aantal woningen en financiële onduidelijkheid) gaf de provincie **eind 2004** groen licht voor de ondertekening van de Intentie Overeenkomst (IOK). Partijen (zonder Witteveen en Bos) zijn in maart 2005 akkoord gegaan met de IOK.
Hierdoor is de samenwerking in het projectbureau tussen provincie en gemeenten vanaf augustus 2005 uitgebreid met Volker Wessels Vastgoed en Boskalis.

Vanaf **augustus 2005** is een gezamenlijk (publiek en privaat) projectbureau aan de slag gegaan om deze gebiedsontwikkeling uit te werken, wat geleid heeft tot de streekplanherziening en de Samenwerkingsovereenkomst als basis voor de publiek private samenwerking om het project te realiseren.
De onderhandelingen over de samenwerkingsovereenkomst hebben ruim twee jaar geduurd. In deze periode zijn zowel de opbrengstenkant als de kostenkant door externe adviseurs onder de loep genomen. Daarnaast heeft het veel tijd gekost om de uitgangspunten en onderhandelingsresultaten tussen partijen juridisch te verankeren.

Op **12 oktober 2006** hebben de stuurgroepleden zich schriftelijk akkoord

verklaard met de Samenwerkingsovereenkomst en de diverse bijlagen. Provinciale Staten zijn op 18 december 2006 akkoord gegaan met de Samenwerkingsovereenkomst.

In deze periode is de Strategische Milieu Beoordeling (SMB) (Integrale Effect Rapportage IER) voor de streekplanherziening en het Intergemeentelijk structuurplan doorlopen binnen het maximale tijdspad dat gebonden is aan de verlenging van de WVG. Hiermee kunnen de toekomstige grondposities voor het project gewaarborgd blijven totdat het Intergemeentelijk Bestemmingsplan vigerend is.

Op 5 maart 2007 is de Samenwerkingsovereenkomst door partijen getekend.

Eind 2007 zijn de onderhandelingen over de ontbindende voorwaarden (artikel 44) afgerond.
Normaal gesproken staat voor het totale proces van Intentieovereenkomst tot Samenwerkingsovereenkomst een periode van twee tot vier jaar (zie Meerstad Groningen) waardoor geconstateerd kan worden dat de besluitvorming over dit project binnen de gangbare tijdpaden wordt doorlopen.

17 maart 2008 zijn PS akkoord gegaan met de businesscase, de Samenwerkingsovereenkomst, de oprichting van de Grondexploitatiemaatschappij (GEM), de Bestuursovereenkomst en de uit de Sok voortvloeiende financiële verplichtingen.

Wat krijgen we?
Impuls voor economie, ecologie en waterhuishouding via PPS (Publiek Private Samenwerking)
De focus van de provincie en de gemeenten is gericht op de publieke doelen in dit project.
In de directe omgeving van het toekomstige Wieringerrandmeer speelt een aantal problemen, die met de ontwikkeling van het randmeer kunnen worden verminderd of opgelost. Uit divers onderzoek blijkt dat deze problemen in de toekomst groter worden en dat er ook nieuwe problemen zullen komen. Het gaat om sociaal-economische en maatschappelijke

problemen. De ontwikkeling van het Wieringerrandmeer moet bijdragen aan de leefbaarheid (het welzijn) van de regio. Het versterken van de leefbaarheid is het resultaat van versterking van de sociaal-economische ontwikkeling, de natuurontwikkeling en het verbeteren van de waterhuishouding. De doelen voor de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer zijn, in volgorde van belangrijkheid:

1. **sociaal-economische aspecten**: een impuls voor de sociaal-economische ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland;
2. **ecologische aspecten**: de realisatie van een robuuste ecologische verbindingsas van IJsselmeer tot Amstelmeer;
3. **waterhuishoudingsaspecten**: het in stand houden van het goed functionerende waterbeheer in de Kop;

Het **algemene** beleidsdoel voor het project is een impuls van de sociaal-economische ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland:

- het bieden van een impuls aan wonen,werken en recreëren van huidige en toekomstige bewoners;
- Vergroten van draagvlak voor voorzieningen voor het gehele gebied
- Versterken van de economie door recreatiemogelijkheden in het gebied en het aantrekken van toerisme;
- Het meer gaat de vaarwegen van de Kop verbinden met het IJsselmeer, zodat de recreatieve doelen van de Kop ontsloten worden om als vaardoel te dienen vanaf het IJsselmeer.

Het beleidsdoel **groen/ natuur** is de realisatie van een robuuste ecologische verbindingsas van IJsselmeer tot Amstelmeer:

- Het randmeer draagt in de huidige planvisie voor ca. 478 ha natuur bij aan de realisatie van de Noordboog-Oost.
- Binnen de plangrens wordt robuuste natuur gerealiseerd
- De oppervlakte natuur inclusief ondiep water in het plan is ca. 664 ha groot.

Het beleidsdoel **blauw/water** is het in stand houden van een goed functionerend waterbeheer in de Kop:

- Waterbeheer; berging en afvoer; Waterinfrastructuur:verbetering ontsluiting vaarwegen in de Kop (pleziervaart , klasse M4 en ZM4 en beroepsvaart, klasse CEMT II).
- Het meer (groot 850 ha) biedt mogelijkheden voor een flexibel peilbeheer in de Amstelmeerboezem;
- De oppervlakte van het randmeer is groter dan het Alkmaarder- en Uitgeestermeer samen (660 ha)
- Leidend voor de doelstellingen met betrekking tot de waterhuishouding is dat er in elke fase van het project en voor de eindsituatie wordt voorzien in voldoende water van goede kwaliteit.
- Het meer krijgt een waterkwaliteit zwak-brak gelijk aan de kwaliteit van de aansluitende Amstelmeerboezem. Dit is een duidelijke keuze voor de natuur. Vanuit ecologisch perspectief (natuurontwikkeling, vismigratie) is de keuze voor een zwak-brak meer immers een sterk pluspunt. Daarnaast voorziet het randmeer erin dat de waterkwaliteit voor de aangrenzende landbouwgebieden op het huidige peil blijft. Momenteel gebruikt de landbouw het water van het Amstelmeerkanaal, de kwaliteit hiervan is eveneens zwak-brak.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat op de plek waar eerst het zeewater aanwezig was, daarna ingepolderd is, nu weer deels water gemaakt wordt. Deze vorm van “ontpolderen”, met het behoud van het overgrote landareaal, in de Wieringermeer levert een landschappelijk weloverwogen overgang op tussen het oude land (Wieringen) en het nieuwe land (Wieringermeer). Met dit project ontstaat een stevige impuls voor recreatie/economie en nieuwe natuur. Daarnaast geeft het meer een verbinding tussen Amstelmeerboezem en IJsselmeer en daarmee kansen voor een op de toekomst gericht flexibel waterbeheer in de Kop. Met Flevoland is een vergelijking te trekken tav de Oostvaardersplassen dat een exclusief nat natuurgebied is geworden na inpoldering. Het meer krijgt een multifunctioneel karakter door de realisatie van verschillende beleidsdoelen, waarbij het water tevens bijdraagt aan de toekomstige woonkwaliteit.

2. de overeenstemming over de Businesscase 2008

Businesscase 2008
Partijen hebben in 2008 de Businesscase opgesteld met inachtneming van de diverse wijzigingen op de voet van art. 44 SOK.

De Businesscase bestond onder andere uit:

a) de Grondexploitatie; met de daarin aangegeven taakstellende budgetten (inbreng en kosten),

b) Het Financiële Model (software), met daarin opgenomen de liquiditeits- en financieringsbehoeftenprognose, waaronder: operationele, investerings- en desinvesterings- alsmede financieringskasstromen,

c) De Financiële Randvoorwaarden, waarin onder meer opgenomen de wijze van financiering, de te verstrekken bijdragen en subsidies van derden en van de Publieken, het door Partijen te verstrekken risicodragend eigen vermogen in de vorm van kapitaaldeelname met de daarbij aan te houden rendementseisen en te verstrekken (achtergestelde) leningen met de daarbij behorende renten en looptijden, het aan te trekken vreemd vermogen met de ter zake verschuldigde renten, met een daarbij behorend overzicht van kapitaalslasten.

Bij uw besluit op 17 maart 2008 is door u de Samenwerkingsovereenkomst (Sok) aanvaard. In de Sok is afgesproken dat de Businesscase jaarlijks wordt geactualiseerd.
Het huidige tijdsbeeld is van invloed gebleken op de uitgangspunten van de businesscase waarop door u is besloten in maart 2008. Daarbij dient bedacht te worden dat de oorspronkelijke (nominale) Businesscase licht negatief sloot (nominaal -18 mln). Zie voor een overzicht van de businesscase 2008 de kolom aan het einde van deze brief.

3. de huidige onderhandelingen rond de Businesscase.

Tijdens de stuurgroepvergaderingen van 24 juni en 26 augustus is gebleken dat de businesscase (BC) met de overeengekomen uitgangspunten niet sloot. Dat heeft geleid tot een aantal sessies met de private partijen waar alle mogelijkheden zijn onderzocht om tot een sluitende BC te komen.

Op 26 november en in de brief van de gedeputeerde Ruimtelijke ordening is u medegedeeld dat de onderhandelingen over de Businesscase WRM hebben geleid tot nieuwe afspraken met de marktpartijen waardoor een positief sluitende BC zal ontstaan.

Met de private partijen zijn diverse scenario's opgesteld voor de BC.
Uit berekeningen van 2008 blijkt dat bij stijgende woningprijzen (meer opbrengsten) een positieve grondexploitatie haalbaar kan zijn. De ingetreden economische crisis maakt de partijen terughoudend in het hanteren van een sterke groei van de woningprijzen.

Voorjaar 2009 is de Businesscase Wieringerrandmeer door de planeconoom van het projectbureau Wieringerrandmeer nader uitgewerkt door een volwaardige grondexploitatie op te stellen.

*Aan de hand van onderstaand **rekenvoorbeeld** wordt uiteengezet hoe een fictieve grondexploitatie is opgezet.*

*Definitie: een **grondexploitatie** (businesscase) is een financiële vertaling van een ruimtelijk plan waarbij rekening is gehouden met de tijd. Zie onderstaand rekenvoorbeeld. De kosten en opbrengsten (invoer) zijn in de tijd gezet (planning) en worden geïndexeerd met 2%. In het bankboekje staan de bedragen per jaar, geïndexeerd met 2%. In dit voorbeeld is gerekend met 5% rente. In jaar 1 wordt 5% rente betaald over € 50.*
Saldo € 38 is eindwaarde einde jaar 4. De beginwaarde, ook wel Netto Contante waarde is € 32, is het bedrag uit periode 4 terug gerekend met 5% rente per jaar naar periode 1. De formule is CW= eindewaarde / (1+0,05)^4 .

Rekenvoorbeeld (denkbeeldige getallen):

INVOER	**kosten**							**index**					2%	
	verwerving en sanering		€	100-										
	bouw en woonrijpmaken		€	200-										
	opbrengsten		€	350										
PLANNING				**0**		**1**		**2**		**3**		**4**		
	kosten													
	verwerving en sanering			50%		50%								
	bouw en woonrijpmaken							50%		50%				
	opbrengsten									50%		50%		
BANKBOEKJE	kasstroom		€	50-	€	51-	€	104-	€	80	€	189		
	rente	5%	€	-	€	3-	€	5-	€	11-	€	7-		
	saldo		€	50-	€	104-	€	213-	€	144-	€	38		
	Eindwaarde		€	38										
	Begin waarde (CW)		€	32										

Na het eerste signaal in de stuurgroep van 24 juli zijn de resultaten van deze eerste uitwerking begin augustus 2009 bekend geworden: op basis van een in dit tijdsbeeld reële indexering leidde de Businesscase tot een tekort. Deze vaststelling kon tot contractontbinding leiden. In het grondexploitatieplan behorend bij het Inpassingsplan dient een sluitende BC (als samenvatting) te worden opgenomen. Zolang hier geen overstemming ontstond stagneerde de planning van het Inpassingsplan.

Draaiknoppen grondexploitatie

De belangrijkste elementen die een rol spelen in de actualisatie van de businesscase zijn de volgende:

1. Kosten grondverwerving;
2. Indexpercentages kosten en opbrengsten;
3. Rentepercentage
4. Lening met provinciale garantstelling
5. Vermindering eigen vermogen GEM;
6. Niet uitvoeren infrastructurele werken in fase 4;
7. Per Fase provinciale kosten verdelen/ Voorlopig alleen fase 1 uitvoeren

Hieronder wordt op deze elementen nader ingegaan.Deze elementen zijn de zg. "knoppen" in het grondexploitatiemodel waarmee scenario's/ oplossingsrichtingen op financieel effect kunnen worden beoordeeld.

1. Kosten grondverwerving

Het oorspronkelijke taakstellende budget van de verwervingskosten wordt vervangen door een meer realistischer hoger bedrag.
De bijkomende kosten (zoals o.a. historische rentekosten) van grondverwerving zijn nog niet exact uitgewerkt.

2. Indexpercentages kosten en opbrengsten

Kosten en opbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd (inflatie). Hanteren van hogere of lagere indexcijfers hebben veel effect het saldo van de BC. Zeker als er voor de kosten lagere indexcijfers gehanteerd worden dan voor de opbrengsten, zoals uit de scenario's blijkt.

Het consortium Lago Wirense heeft tot voor kort een index van kosten/opbrengsten van resp. 3,0% - 4,0% voorgesteld. Deze berekening levert een sluitende BC op.

In opdracht van de provincie heeft Fakton onderzoek uitgevoerd naar de indexcijfers en de verwachte ontwikkelingen daarvan voor woningbouw voor het project Wieringerrandmeer. Een belangrijke conclusie uit het onderzoek is dat er geen of weinig verschil zal zijn in

de kosten en opbrengsten stijging, dus geen verschil in indexcijfer voor kosten en opbrengsten. Een indexcijfer van 3% lijkt reëel (Fakton rapport is op aanvraag in te zien bij de statengriffie).
Na de aanleg van het totale meer in 2017 zal naar verwachting de waardering voor dit nieuwe woongebied stijgen. Daarmee zal de vraag naar woningen (en daardoor de huizenprijzen) kunnen stijgen. Dit heeft een positief effect op de hoogte van Vrij Op Naam-prijs (VON-prijs).
Uit recent marktonderzoek, uitgevoerd in opdracht van de provincie, naar de VON-prijzen voor de woningbouw in de WRM en de mogelijke ontwikkeling van de VON-prijzen blijkt dat de VON-prijzen zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en de BC circa 35% onder de marktwaarde liggen. Daarbij wordt aangegeven dat de gehanteerde bouwkosten te laag zijn (RIGO rapport is op aanvraag in te zien bij de statengriffie).
Over de te hanteren VON-prijzen is in 2007 globale overeenstemming tussen de partijen bereikt, mede omdat in de SOK een clausule is opgenomen dat VON-prijzen worden bepaald op het moment van realisatie. Mochten de VON-prijzen hoger zijn dan worden de hogere VON-prijzen gehanteerd zodat dit ten gunste komt van de BC. Dit geeft de mogelijkheid om de BC positief te laten sluiten. Om hier rekenkundig al mee om te gaan is in de BC vanaf 2017gerekend met een indexcijfer voor de opbrengsten van 3,5%.

3. Rentepercentage
Het rentepercentage kan mogelijk worden verlaagd als gevolg van de rentedaling op de geldmarkt.
Onderzocht wordt of er op onderdelen groenfinanciering door het Groenfonds mogelijk is zodat voor die onderdelen de rente nog lager wordt. Met het Groenfonds moeten nog harde afspraken gemaakt worden.
In de BC is nu gerekend met deze lagere rente, dit heeft een positief effect op het saldo van de BC. Een risico hierbij is dat deze rente nu is ingevoerd voor het totaal te lenen bedrag en de totale looptijd. Dit risico wordt nog onderzocht en betrokken bij het overleg met de banken.

4. Lening met provinciale garantstelling
Uit een aantal scenario's blijkt dat de externe lening onder provinciale garantstelling (deels-) niet kan worden terugbetaald. Voor een goede vergelijking van de diverse scenario's dient het NCW resultaat in die gevallen feitelijk op een lager (slechter) niveau te worden geplaatst. Bovendien is het vanuit staatssteunperspectief onmogelijk een garantstelling af te geven voor een lening die niet wordt afgelost.

5. Vermindering eigen vermogen GEM
Partijen zijn in de SOK overeengekomen om een bijdrage van € 4 miljoen per partij als eigen vermogen onder te brengen in de BC (of eigenlijk in de GEM). De overeengekomen rendementseis over het Eigen Vermogen is 8%.
Bijstelling naar beneden van het eigen vermogen dat de partijen in de GEM onderbrengen levert een gunstiger BC op, omdat op deze manier minder rendement hoeft te worden uitgekeerd. Dit heeft wel tot gevolg dat er meer geld geleend moet worden.
Uit het gehouden overleg met het consortium is gebleken dat het eigen vermogen van de partijen kan worden teruggebracht naar € 18.000 per partij, in de SOK is € 4 miljoen per partij overeengekomen. Daarmee wordt de winst van partijen op hun eigen in de GEM ingebracht vermogen aanzienlijk lager. Het risicoprofiel van de provincie vermindert in deze opzet door de lagere inbreng van het eigen vermogen. Bij een tussentijdse breuk vindt nagenoeg geen terugbetaling (€ 18.000 ipv € 4 miljoen) van het ingebrachte vermogen aan het consortium plaats.

6. Besparing op de GWW-kosten
Om de BC sluitend te krijgen kan indien nodig gekozen worden om naast de bovengenoemde elementen de infrastructurele werken (schutsluis, beweegbare brug bij A7) uit de berekening van Fase 4 te schrappen. Het WRM wordt verder volgens plan uitgevoerd. Dit geeft een positief resultaat van de BC en de lening onder garantie van de provincie wordt terugbetaald.
Deze keuze kan tijdens fase 3 (voor 2023) alsnog worden genomen.

7. Vermindering provinciale bijdrage in fase 1.
In de gesprekken met het consortium is gekozen om voor de provinciale bijdragen ook de lijn van de stapsgewijze aanpak te kiezen en de bijdragen aan het project in de eerste fase te beperken tot de provinciale inleg van € 29 miljoen en de garantstelling voor een bedrag van € 30 miljoen.
De overige bijdragen ad € 41,5 miljoen (nominaal) komen eerst bij de start van fase 2 en 3 aan snee.

Conclusie scenario's voor Businesscase fase 1-4
Uitgaande van een sluitende BC voor het volledige plan en een realistische inschatting van de indexpercentages (niet meer dan een 0,5% verschil) is gebleken dat geen enkel scenario voldoet. De intentie blijft dat het hele project wordt uitgevoerd.

Vanuit provinciaal perspectief zijn de volgende 4 opties onderzocht:

Optie 1: Niet uitvoeren infrastructurele werken in fase 4
Om de BC sluitend te krijgen kan gekozen worden om de infrastructurele werken (schutsluis, beweegbare brug bij A7) uit fase 4 te schrappen. De keuze om deze werken in fase 4 niet uit te voeren kan nu genomen worden om de BC sluitend te krijgen. De woningopbrengst in deze fase blijft intact.
Feitelijk kan tijdens fase 3 beoordeeld worden of de werken alsnog aan het project kunnen worden toegevoegd door positieve ontwikkelingen. Het consortium stemt in met deze keuze.
Nadeel: Er is nu geen zekerheid dat de vaarverbinding met het IJsselmeer wordt gerealiseerd.
Voordeel: Werken kunnen weer toegevoegd worden wanneer de financiële middelen daarvoor toereikend zijn. Ruimtelijk blijft dit mogelijk in het Inpassingsplan.
Deze optie houdt de SOK intact en het consortium werkt hieraan mee.

Optie 2: Stijging VON-prijzen met 4% vanaf 2017
Rekentechnisch is het tekort op de BC ook te dichten door de VON-prijzen na 2017 met circa 1% extra te laten stijgen. Dit sluit aan bij het scenario welke door de private partijen is voorgelegd als oplossing (Case 2). De private partijen stellen echter voor om vanaf 2009 al de VON-prijzen met 1% meer te laten stijgen dan de kosten. De private partijen geven echter geen afname garantie voor de bedragen.
Door de provincie wordt dit in het huidig tijdsbeeld niet gezien als een reëel scenario, hetgeen onderbouwd is met recent extern onderzoek (bron: Fakton).

Optie 3: Voorlopig alleen fase 1 uitvoeren
In de Sok is opgenomen dat partijen per fase beslissen of het project een volgende fase ingaat. Om deze beslissing te kunnen nemen is er gerekend aan een (deel)BC waarbij alleen Fase 1 wordt gerealiseerd en de bosgronden van SBB niet voor woningbouw worden verworven. Waterhuishoudkundige ingrepen zullen nog wel in de SBB gronden moeten worden uitgevoerd. Dit is en blijft noodzakelijk om het oude bos te vrijwaren van vernatting als gevolg van de aanleg van het meer.
In fase 1 worden 233 (incl. de vm. boswoningen) woningen gerealiseerd met de daarbij behorende woonomgeving, wordt ongeveer een derde deel van het oorspronkelijke geplande meer al aangelegd, en zijn vrijwel alle schorren gereed voor bebouwing. Een deel van de natuuropgave is gerealiseerd (ca. 210 ha.) en het oude bosdeel van SBB is niet aangetast door de geplande boswoningen.
Fase 1 brengt veel kosten met zich mee en levert weinig opbrengsten op. De provincie heeft in de onderhandelingen aangegeven, dat het (vooralsnog) alleen uitvoeren van fase 1 betekent dat de provinciale bijdragen verminderd worden.

Optie 4: Ongewijzigde uitvoering project
Deze optie gaat uit van het complete plan. Rekentechnisch geeft deze optie bij een verantwoorde indexering met de lage rente van 3,75% en een verlaagde inbreng van eigen vermogen een tekort van € 20,7 miljoen. De onder provinciale garantie afgegeven lening van € 30 miljoen wordt niet terugbetaald.
Het effect van deze optie is dat er geen sprake is van een gesloten BC.

Deze vaststelling kan conform SOK binnen 24 maanden leiden tot contractontbinding zonder voldoening van een schadevergoeding.

In de besprekingen met het consortium is gekozen voor een combinatie van **Optie 1** en **Optie 3**, waardoor de afspraken in de SOK niet worden doorkruist.

Er is gekozen, conform SOK, voor een stap voor stap benadering van het project. Op deze manier is de reikwijdte van de beslissing overzichtelijk. We starten met fase 1 en tijdens deze fase en elke volgende wordt bepaald of en onder welke elke condities de volgende fase start.

Concreet:

- De 1e fase van het project wordt gestart;
- de provinciale inbreng zal in fase 1 bestaan uit 29 miljoen en de provinciale garantstelling voor een lening van 30 miljoen;
- na fase 1 wordt door partijen op basis van de op dat moment overeen te komen BC besloten over de start van fase 2;
- in het bestaande bos van SBB worden geen woningen gebouwd;
- het eigen vermogen wordt teruggebracht tot € 18.000;
- de infrastructurele werken van fase 4 worden thans niet opgenomen in de BC;
- er wordt gerekend met een gemiddelde rentevoet van 3, 75%;
- in de businesscase is een conservatieve opbrengstindexering (3%) aangehouden voor fase 1 en 2, passend bij huidig economisch klimaat.

Met de voorgaande kostenbesparingen **sloot** de BC nog niet, **daardoor**:

- zijn de kosten van de doorsteek uit de berekening van Fase 4 gehaald, dit levert wel een sluitende BC op.

Gekozen is om de doorsteek naar IJsselmeer nu niet als breekpunt in project te laten staan om de volgende redenen:

- **Rijkswaterstaat heeft aangeven combinatiekansen te zien in de renovatie van de Afsluitdijk. Het rijk neemt pas over enkele jaren een uitvoeringsbeslissing.**
- **Het project / GEM neemt over de doorsteek in Fase 4 een definitieve beslissing in 2022.**

Op deze wijze is het mogelijk een sluitende BC op basis van reële cijfers te laten zien. Overwegingen bij deze keuze zijn:

- Project kan snel van start;
- belangrijke angel is eruit (woningen in Robbenoordbos <oud bos> van SBB vervallen)
- ecologische hoofdstructuur hectares in Robbenoordbos blijven in tact, geen compensatie hectares nodig op landbouwgrond buiten het randmeer;
- fase voor fase beslissen, conform SOK;
- "niet meer doen, dan je kunt overzien";
- provincie zet aanzienlijke stap voor EHS; in fase 1 wordt bijvoorbeeld 210 ha natuur (binnen het totaal van 664 ha)gerealiseerd;
- past in huidig tijdsbeeld, versoberen;
- past in opzet van het Inpassingplan (ruimtelijke reservering blijft in tact);
- provincie laat Kop niet in de steek;
- provincie draagt in Fase 1 minder bij en loopt in die periode minder risico;
- de doorsteek (beweegbare brug en sluis) in fase 4 blijven tot het project behoren;
- publieke en private partijen willen (gezien de verhoogde woningopbrengst de doorsteek naar het IJsselmeer mogelijk houden.

Getalsmatig zijn de verschillen tussen de BC uit 2008 en het huidige voorstel de volgende:

Businesscase- gebiedsontwikkeling Wieringerrandmeer	SOK 2008*	zonder infra A7	met infra A7
bedragen nominaal in miljoenen € (per 1-1)	PS 17-3-2008	nov-09	nov-09
Opbrengsten	370,0	323,3	323,3
Kosten	358,0	299,7	327,7
Saldo Nominaal:	12,0	23,6	-4,4
aflossing externe lening	30,0	30,0	30,0
Saldo Nominaal:	-18,0	-6,4	-34,4
Saldo NCW (1-1-2009):	nvt	8,2	-50,7
	*NB: hier is € 50 miljoen onvoorzien opgenomen bij opbrengsten en kosten		

De provincie heeft, evenals in 2008, Deloitte verzocht een risicoanalyse uit te voeren. De belangrijkste conclusies is, dat het resultaat van de BC in de meest positieve zin zou uitkomen op € 38 miljoen negatief en op € 108 miljoen positief. Vergeleken met de risicoanalyse van 2008 is de risicobandbreedte gunstiger geworden. De risicobandbreedte was destijds namelijk € 70 miljoen negatief en € 92 miljoen positief. (Deloitte rapport is op aanvraag in te zien bij de statengriffie).

De Businesscase zal verwerkt worden in het Grondexploitatieplan behorend bij het Inpassingsplan.
Deze brief wordt in afschrift gestuurd aan de leden van de raden van de gemeenten Wieringen en Wieringermeer, zijnde de publieke projectpartners.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

provinciesecretaris voorzitter