

Financiële memo Open en natuurlijk

Inhoud

1) Context.....	2
2) Doel van deze memo	2
3) Uitgangspunten en totstandkoming van de berekeningen	3
Onderdelen	3
Fasering in de tijd.....	3
Marges	3
4) Vliegwiel.....	4
5) De financiële doorrekening van Open en Natuurlijk	5
Is een vliegwiel mogelijk?	7
Draagvlak.....	8
Beleidsmatig.....	8
Conclusie	8
6) Polderaquarel.....	9
7) Hoe gaan we in de planfase om met vragen en aandachtspunten van de politiek?	10
Ad a) Wat betekent het voor de financiële haalbaarheid als er minder recreatiewoningen en – arken gerealiseerd worden?	11
Ad b) Wat betekenen de niet voorziene extreme kostenverhogingen voor dit project?.....	11
Ad c) Hoe verhoudt het alternatief Open en Natuurlijk zich tot de voorfinanciering van € 14 miljoen?	12
8) Planfase en kosten daarvan	13

1) Context

Bij een keuze voor Open en Natuurlijk stemmen Provinciale Staten in met het starten van de planfase op basis van deze variant. Dit legt de uitwerkingsrichting voor het gebied vast, waarna de realiseerbaarheid verder wordt aangescherpt in de komende tijd, de planfase.

Pas na het doorlopen van de gehele planfase wordt een realisatiebesluit genomen. De totale planfase duurt tot en met uiterlijk 2025, inclusief RO-procedures. Voor de beheersbaarheid is de planfase in tweeën gedeeld. Het voornaamste doel van het eerste deel van de planfase is het nader uitwerken van de gekozen denkrichting tot een plan en het concretiseren van de financiële haalbaarheid daarvan, zodat de betrokkenen een go/no-go besluit kunnen nemen en weten waaraan zij zich (financieel) committeren in de uitvoering. Dit eerste deel duurt ongeveer anderhalf tot twee jaar. Het tweede deel van de planfase voorziet in de uitwerking van de ruimtelijke procedure / vergunningen. Onderdelen die de basis vormen voor het kunnen realiseren.

2) Doel van deze memo

In het voortraject is de financiële haalbaarheid van de alternatieven op hoofdlijnen doorgerekend. Dit is enerzijds gedaan om de haalbaarheid te onderzoeken, anderzijds om de alternatieven onderling te vergelijken. De cijfers zijn voldoende om de haalbaarheid van de varianten in te schatten, maar niet om zekerheden te geven en harde afspraken op te baseren over risico's en kosten. Daarvoor is verdere uitwerking in de planfase nodig.

De doorrekening wijst uit dat Open en Natuurlijk een tekort heeft van € -1,8 miljoen (zie paragraaf 5 hoe dit bedrag tot stand is gekomen). GS spreekt uit dat dit tekort overbrugbaar is. De globale doorrekening geeft voldoende vertrouwen dat de alternatieven haalbaar (te maken) zijn om de planfase te starten.

Bij de behandeling van de Hegewarren in april 2022 in het Algemeen Bestuur van Wetterskip Fryslân, de gemeenteraad van Smallingerland en Provinciale Staten, zijn onder andere vragen gesteld en verschillende moties aangenomen die een relatie hebben met de financiële onderbouwing. In deze memo zijn antwoorden gegeven en/of is aangegeven hoe dit in de planfase wordt uitgewerkt.

In deze memo is een korte toelichting gegeven op:

- 1) de manier waarop de financiële haalbaarheid berekend is in het co-creatieproces;
- 2) hoe we dit in de planfase nader uitwerken, mede met het oog op de aandachtspunten die in april jl. door de politiek (veelal via moties) hierover meegegeven zijn.

In de rapportage over het Co-creatieproces Hegewarren (Open Kaart, 2021) is de financiële doorrekening te lezen (meer specifiek in de memo financiële haalbaarheid in het bijlagenrapport).

3) Uitgangspunten en totstandkoming van de berekeningen

Er zijn businesscases opgesteld die uitgaan van een grondexploitatie gedachte, waarbij niet alleen naar investeringen gekeken wordt, maar ook meegenomen is dat er gedurende een periode opbrengsten gegenereerd worden (als dekking voor de investeringen).

Onderdelen

De businesscase is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Grondverwerving en investeringen voor ingrepen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het realiseren of aanpassen van de weg, paden, kades, de weg en/of aanleg van water.
- Het effect van de concrete invulling / functieveranderingen van de polder. Bijvoorbeeld natuur, andere vormen van landbouw of recreatiewoningen. Daarvoor moeten investeringen gedaan worden, maar er staan ook opbrengsten tegenover in de vorm van pacht / huur of verkoop van eigendommen.
- Aanvullende financiële bijdrages en fondsen, denk aan Valuta voor Veen of bijdragen vanuit fondsen voor het realiseren van veenweide- of stikstof
- opgaven.

Fasering in de tijd

Omdat de kosten (bijvoorbeeld voor de aankoop van gronden) grotendeels vóór de baten uitgaan, is ook het tijdsaspect meegenomen en doorgerekend in het eindresultaat. Er moet rekening gehouden worden met rente, prijsstijgingen (indexering) en inflatie. Daarmee is ook inzichtelijk gemaakt over welke periode er waarschijnlijk een voorfinanciering nodig is en hoe groot deze is.

Marges

Gezien de verkennende fase van de planvorming, zijn de berekeningen gebaseerd op kengetallen. Vanwege de lange doorlooptijd en de onzekerheid die dit met zich meebrengt zijn de opbrengsten voorzichtig ingeschat. De kosten hebben we juist ruimer ingeschat. Er is een onzekerheidsmarge gehanteerd die past bij deze fase (het kiezen van de denkrichting). Dat betekent dat er bewegingsruimte is in de planfase (zie ook tabel op blz. 11). E.e.a. is nader geduid in het kader.

Er wordt met kengetallen en aannames gewerkt. Er zijn standaardmethodieken en -afspraken om rekening te houden met die onzekerheden. Deze hebben wij gehanteerd.

Voor de investeringen werken we met de Standaard Systematiek Kostenberekeningen (SSK) voor het bepalen van een totaalraming of kengetal van een onderdeel. Deze fase kent een bandbreedte van 30% (de onzekerheidsmarge). Voor de komende fase streven we naar 20-25%, omdat we de onzekerheden kleiner maken (met gericht verdiepend onderzoek naar de onderdelen die zorgen voor onzekerheid / risico's).

Aan de opbrengstenkant (waaronder subsidies, bijdragen) hebben we voorzichtige inschattingen gemaakt. Alleen fondsen waar we met zekerheid van kunnen zeggen dat we aan de doelstellingen voldoen, zijn meegenomen. In de businesscase zijn dus de minimaal te verwachten inkomsten meegenomen. Ten aanzien van CO₂-berekening is er conform de daarvoor geldende systematiek een berekening opgesteld met bijbehorende correctieslagen.

Voor de doorrekening in de tijd zijn diverse aanvullende parameters meegenomen. De parameters zijn ingeschat op basis van vastgestelde percentages, zoals benoemd op blz. 146 van het bijlagenrapport. Er is gekozen om vast te houden aan marktconforme indexcijfers voor kosten en opbrengstenstijgingen. Voor de

rente is gekeken naar globale rentepercentages voor overheden. Voor de disconteringsvoet wordt het percentage vanuit de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gehanteerd.

4) Vliegwielen

Door de drie bestuurders van de provincie, waterschap en gemeente (gedeputeerde Hoogland, DB lid Jan van Weperen en wethouder Hartogh Heys van de Lier) is aan het begin van het co-creatieproces de wens uitgesproken om een financieel vliegwielen te realiseren.

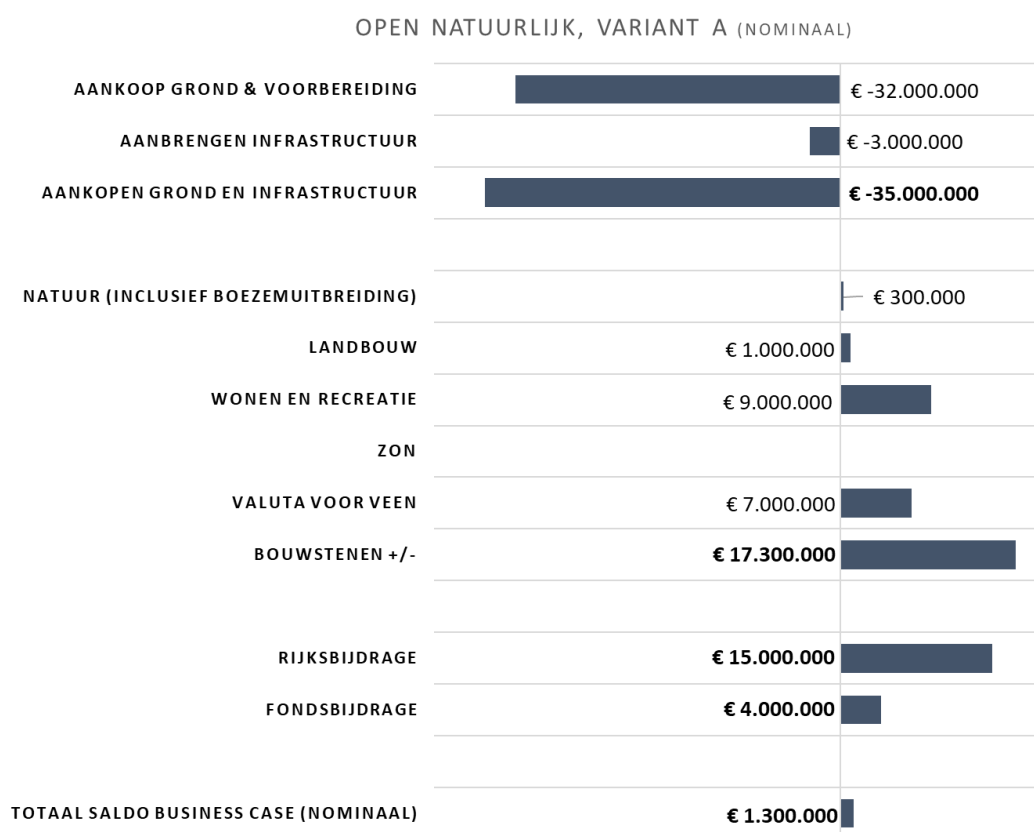
Een financieel vliegwielen ontstaat op het moment dat er meer middelen binnenkomen dan er is geïnvesteerd. Een eventueel positief saldo zou ten gunste kunnen komen aan het Veenweideprogramma.

Het realiseren van een financieel 'vliegwielen' is als doelstelling meegegeven omdat een relatief groot deel van de aan Fryslân toegekende Impulsgelden (€ 15 van de € 22 miljoen) is toegewezen aan dit relatief kleine gebied binnen het Veenweideprogramma. Toen dit gebeurde werd verondersteld dat het haalbaar zou zijn om via de gebiedsexploitatie te zijner tijd een deel van dat geld terug te laten vloeien naar andere gebieden binnen het Veenweideprogramma, met andere woorden; een financieel 'vliegwielen' te realiseren. Ondertussen is gebleken dat dit complexer is dan gedacht én dat er meer zicht is op externe financiering (bv via het NPLG) dan toen.

5) De financiële doorrekening van Open en Natuurlijk

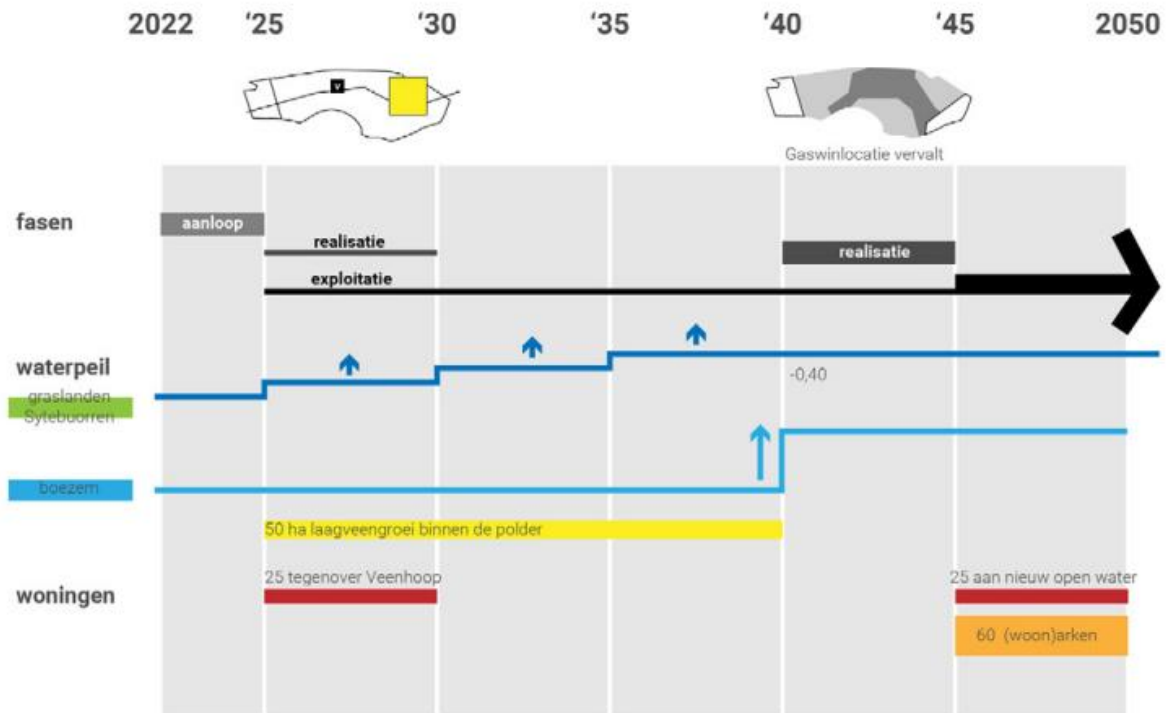
Open en Natuurlijk vraagt een grotere investering dan Polderaquarel, vanwege de ingrijpende transformatie van het landschap (o.a. graaf- en ophoogwerk). Uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Graafwerk en het ophogen van bepaalde gebieden zijn ingerekend.

Het plan biedt ook ruimte voor een renderende functie zoals (recreatie)woningen (en daaraan gekoppeld: hogere opbrengsten) en meer kans voor externe financiering / fondsen.



Open en Natuurlijk kent een lange realisatieperiode (2045/2050) door de positionering van de gaswinningslocatie. Deze moet - met de kennis van nu - tot 2040 bereikbaar blijven. In het diagram hiervoor is weergegeven hoe de uitkomst nominaal (zonder inflatie) is. Daarnaast is doorgerekend wat het eindresultaat is als de fasering wordt doorgerekend, zoals in onderstaand diagram is weergegeven. Dit is een fasering met de kennis van dat moment, in de planfase zal nader onderzocht worden wat een realistische fasering is en welk effect dat op het eindresultaat heeft.

OPEN EN NATUURLIJK, basis



Open en Natuurlijk vraagt over een periode van 24 jaar een investering van € 45,6 miljoen en levert € 46,9 miljoen op. Het reële resultaat - wanneer de factor tijd (inclusief inflatie) wordt meegenomen - is een tekort van € 1,8 miljoen.

De maximale benodigde voorfinanciering in de tijd is € 14,5 miljoen, rond 2025.



Aan de opbrengstenkant is rekening gehouden met € 19 miljoen aan fondsen: € 15 miljoen Impulsgelden van het Rijk, € 1 miljoen vanuit het Veenweideprogramma en € 3 miljoen aan stikstofmiddelen vanuit de gebiedsgerichte aanpak.

Omdat de gebiedsontwikkeling meerdere doelen dient, biedt dit de mogelijkheid voor externe financiering vanuit diverse programma's en fondsen. Er zijn diverse fondsen in beeld. Denk daarbij aan het NPLG, wellicht het Groeifonds en koppelingen met het versterken van de biodiversiteit, natuurinclusieve landbouw, klimaatadaptatie. Ook zijn er Europese fondsen in beeld die mogelijk benut kunnen worden, zoals LIFE+ en middelen vanuit het Europese Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB).

De bouwstenen (concrete invulling gebied) bestaan verder uit opbrengsten uit recreatieve ontwikkelingen en de verkoop van Valuta voor Veen-certificaten voor de reductie van CO₂.

Is een vliegwiel mogelijk?

De financiële doorrekening van het alternatief Open en Natuurlijk laat zien dat er een tekort is van € 1,8 miljoen en dat er - in deze vorm en met deze fasering - geen vliegwiel ontstaat.

Halverwege het co-creatieproces, toen bleek dat een vliegwiel niet zondermeer ontstaat, is door de bestuurders gevraagd dit nog eens beter te onderzoeken. Daarom is nader verkend wat renderende functies zoals zonneweiden en rode ontwikkelingen (woningen en recreatieve arken) op kunnen leveren en of deze passend (te maken) zijn in het gebied. Die verkenning is opgenomen in het bijlagenrapport, en laat zien dat er relatief véél hectares zon en aantallen woningen toegevoegd moeten worden om een vliegwiel te creëren (bijlagenrapport Co-creatieproces Hegewarren) daarin is weergegeven hoe een vliegwiel zowel financieel als ruimtelijk zou kunnen ontstaan). Het toevoegen van een zonneveld van 50 ha zorgt voor een relatief klein positief saldo op de businesscase. Extra (recreatie)woningen zorgt voor een groot positief resultaat op de businesscase. Hierbij gaat het echter om grote hoeveelheden.

Dé belangrijke waarden van het gebied (en ook beide alternatieven) zijn rust, duisternis en stilte. Het toevoegen van renderende functies staat op gespannen voet met de kwaliteiten die de voorkeursalternatieven beogen. Het co-creatieteam stelt dat het toevoegen van (veel) renderend gebruik niet bij die kwaliteiten en bij de schaal van de Hegewarren past. Omdat de gebiedsontwikkeling bijdraagt aan diverse maatschappelijk doelen, dringen ze erop aan om de ontwikkeling eerst en vooral als een waardevolle maatschappelijke investering te zien. Ze vragen de overheid te investeren in kwaliteit en maatschappelijk rendement en te kijken naar andere middelen die voor de maatschappelijke doelen beschikbaar zijn. Indien dit toch als noodzakelijk gezien wordt, omdat er geen aanvullende maatschappelijke middelen beschikbaar zijn, is de wens tijdelijk zonnenvelden in te zetten en alleen om het tekort op de businesscase te dichten. Daarbij rekening houdend met de kwaliteit van het landschap en dit zo min mogelijk aan te tasten.

Draagvlak

Het co-creatieteam heeft twee voorkeursalternatieven opgeleverd waar ze goed met elkaar over nagedacht hebben en achter staan. Door ook de mogelijkheden te verkennen om een vaarweg voor beroepsvaart in te passen en het realiseren van een vliegwiel door renderende functie, is het co-creatieteam op ons verzoek over eigen belangen en bezwaren heen gestapt. Ze hebben meegedacht over elementen die ze niet zelf hebben ingebracht.

De vaarweg voor beroepsvaart, (recreatie)woningen en zonneweiden zijn concrete onderdelen van de plannen waar niet alle leden van het co-creatieteam zondermeer achterstaan.

Beleidsmatig

Los van het draagvlak is grootschalige toepassing van zowel zonneweides als woningen beleidsmatig lastig.

Wonen in het buitengebied is op basis van de vigerende ruimtelijke plannen en beleidskaders niet zondermeer mogelijk. Zo schrijft de provinciale verordening 'Romte' (2014) voor dat in een ruimtelijk plan voor een landelijk gebied geen bouwmogelijkheden voor nieuwe stedelijke functies mogen worden toegevoegd. Wel zijn er een aantal afwijkingsmogelijkheden om nieuwe woningen toe te staan, bijvoorbeeld bij de vervanging van vrijkomende (niet-)agrarische bebouwing. In de nieuwe omgevingsverordening (op moment van schrijven nog niet definitief) zijn er meer mogelijkheden voor de toepassing van recreatieve voorzieningen, als o.a. kan worden aangetoond dat de voorzieningen een positief effect hebben op opgaven en ambities zoals Gastvrij Fryslân, herstel biodiversiteit, klimaatadaptatie, werkgelegenheid, circulaire economie etc. Tijdens de planfase zullen we de mogelijkheden verder onderzoeken.

Ruimtelijk gezien zijn er in Open en Natuurlijk relatief veel mogelijkheden om zonne-energie zorgvuldig in te passen in het landschap, omdat een groot deel van het gebied op termijn fors vernat wordt. Dit is minder het geval in het alternatief Polderaquarel, omdat de combinatie van zonnepanelen met bloemrijk grasland minder ideaal is voor de ondergrond. Zonneweiden zouden het best gecombineerd worden met gebieden die (later) omgevormd worden tot moerasland of water. Het is echter niet zonder meer in te passen. Belangrijke aandachtspunten zijn de tijdelijkheid, de ruimtelijke inpassing en de netwerk-capaciteit. Qua maat en schaal is 50 ha (zoals doorgerekend) ruimtelijk aan de grote kant. Belangrijk is bovendien dat zonneweiden los in het landschap, in strijd zijn met de verordening 'Romte' en met de toekomstige Omgevingsverordening. Een concreet initiatief daarvoor zal daarom altijd eerst aan PS voorgelegd moeten worden.

Conclusie

Met andere woorden: in de praktijk blijkt het realiseren van een vliegwiel complexer dan vooraf gedacht. Dat betekent niet dat het onmogelijk is dat er alsnog een financieel vliegwiel gerealiseerd wordt, dit zou namelijk ook via aanvullende externe fondsen kunnen.

6) Polderaquarel

De financiële doorrekening van de variant Polderaquarel laat een nominaal tekort zien van € 100.000. Wanneer inflatie en indexering mee worden berekend komt deze variant tot een negatief resultaat van circa € 1,6 miljoen, vergelijkbaar met Open en Natuurlijk.

Polderaquarel heeft naast het aankopen van de gronden geen aanvullende grote investeringen, zoals Open en Natuurlijk die kent. Aan de ene kant geldt dat de risico's op tegenvallers in de uitvoering (bijvoorbeeld forse kostenstijgingen) minder groot zijn omdat de herinrichting minder fors is en financieel minder afhankelijk van aanvullende inkomsten. Aan de andere kant moet er rekening mee gehouden worden dat er op termijn opnieuw kosten gemaakt moeten worden, omdat het alternatief minder robuust is in het licht van (mogelijke) toekomstige opgaven.

De uitdagingen in deze variant zijn het beheer bij hogere peilen en het stapsgewijs omhoog brengen van het waterpeil. Daarom kent deze variant een looptijd tot 2040.

De fondsbijdragen en de verkoop van de CO2-certificaten van Valuta voor Veen leveren in deze variant de grootste bijdragen. De andere opbrengsten komen uit de verkoop van de huidige opstallen, exploitatie van de extensieve landbouwgrond en het toevoegen van extra woningen op de erven in het lint.

Ook voor Polderaquarel geldt dat een financieel vliegwieltje alleen ontstaat wanneer er grote aantallen (recreatie)woningen worden gerealiseerd.

Bij deze variant zijn de kansen op het vinden van externe fondsen kleiner dan bij Open en Natuurlijk.

7) Hoe gaan we in de planfase om met vragen en aandachtspunten van de politiek?

We hebben verschillende mogelijkheden om te draaien aan de 'knoppen' die van invloed zijn op het financiële plaatje: ontwerp optimalisaties, meer fondsen en de renderende functies. Om de businesscase sluitend te maken kunnen we bijvoorbeeld: het plan versoberen (bv. door minder te graven), recreatiewoningen realiseren met hogere opbrengsten en meer extern geld aantrekken.

Tijdens de politieke behandeling in april zijn verschillende moties aangenomen bij zowel de gemeente, het waterschap als de provincie. Deze geven aan wat de gewenste optimalisaties zijn in de planfase en zijn daarmee sturend voor de manier waarop we 'aan de knoppen draaien'. Zo zijn er onder andere zorgen over het aantal (recreatieve) woningen in het plan en is verzocht om tijdens de planfase, samen met de omgeving, onderzoek te doen naar permanente en recreatieve woningen passend bij de aard en schaal van het gebied.

Uit de politieke behandeling spreekt de wens om in te zetten op de volgende lijn / financiële strategie:

- inzetten op sluitende businesscase
- zoveel mogelijk externe fondsen werven om het plan te realiseren
- optimaliseren van het plan / minder kosten maken
- op die manier de ruimte scheppen om te komen tot een passend aantal recreatiewoningen of -arken

In de planfase zullen verschillende scenario's uitgewerkt worden. Daaruit zal in 2024 een keuze rollen voor de betrokken partijen en inzichtelijk maken of het realistisch is om, gegeven die wensen, uit te komen op een sluitende businesscase.

Over de volgende onderwerpen zijn vragen gesteld of moties ingediend met een relatie met de financiële onderbouwing:

- a. De aantallen recreatiewoningen en -arken (en eventuele permanente woningen)
- b. Wat betekenen de niet voorziene extreme kostenstijgingen in de bouw?
- c. Hoe verhouden de alternatieven zich tot de voorfinanciering van € 14 miljoen?

Ad a) Wat betekent het voor de financiële haalbaarheid als er minder recreatiewoningen en – arken gerealiseerd worden?

Om te beginnen zijn recreatiewoningen in dit alternatief meegenomen als een bij het veranderde gebied passend gebruik. Bovendien kan de recreatie een functie voor het gebied hebben in de zin van het beheer. Recreatiewoningen en -arken zijn dus meer dan een renderende functie. In de planfase zal het een prominent thema zijn om met elkaar te bepalen wat een passende recreatieve invulling is van dit gebied.

We gaan in gesprek met de omgeving over een recreatievisie voor het gebied, met aandacht voor:

- Doelgroep en behoefte / de mogelijkheid van permanente woningen
- Passende aantallen bij schaal en kwaliteit / het streven is om de stilte en donkerte van het gebied te behouden
- Minimale uitstoot van stikstof* en CO2 tijdens bouw en gebruik
- Infrastructuur / toegankelijkheid van het gebied
- Invloed op Natura 2000-gebied
- Invloed en samenhang met de te realiseren open water- en moerasnatuur in de Hegewarren
- Invloed op de businesscase (nut en noodzaak van de renderende functie)

*) stikstof tijdens de bouw is geen issue meer door de bouw- en sloopvrijstelling die vanaf juli 2021 is ingegaan

Het aantal van 110 recreatiewoningen en –arken is door een aantal leden van het co-creatieteam bekritiseerd en ook in het politieke debat is veel benoemd dat het aantal niet passend is. Dit aantal, en de opbrengsten daarvan, is echter wel meegenomen in de doorrekening. Dus wat betekent het als dit aantal naar beneden gaat? Hoe groot wordt het te overbruggen tekort dan?

In het alternatief is tegenover de Veenhoop een dorp met 50 recreatiewoningen opgenomen en in een Alde Feanen-achtige setting (een gebied van ongeveer 75-100 ha) zijn 60 arken bedacht. Om een indruk te geven wat het effect is als er aan de knop 'recreatiewoningen' wordt gedraaid, is een gevoeligheidsanalyse gedaan door een aantal voor de hand liggende variaties aan te brengen. De uitkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel. Daaruit wordt duidelijk hoe veranderingen (aantallen en opbrengsten) doorwerken in het eindresultaat. We concluderen dat het haalbaar is om de aantallen aan te passen.

Aanpassing	Resultaat na aanpassing (in miljoenen euro's)	Verskil met oorspronkelijk tekort van -1,8 (in miljoenen euro's)	
Het recreatiedorp met 50 woningen eruit	-4,9	-3,1	
Kan dit gecompenseerd worden met hogere opbrengsten of andere aantallen recreatiearken?			
Recreatiedorp eruit en opbrengst van de 60 arken van € 55.000 naar € 100.000**	-2,7	-0,9	
Recreatiedorp eruit en aantal arken van 60 naar 75, met een opbrengst van € 100.000	-1,4	+0,4	
Recreatiedorp eruit en aantal arken van 60 naar 30, met een opbrengst van € 100.000	-4,9	-3,1	

**) zoals aangegeven is voorzichtig gerekend. Het is realistisch dat de opbrengst van een ark, via verkoop van een perceel en/of meerjarige verhuur van de locatie, uitkomt op (ruim) € 100.000

Ad b) Wat betekenen de niet voorziene extreme kostenverhogingen voor dit project?

Reguliere kostenstijgingen worden afgedekt door met een indexering te werken in de ramingen en met het hanteren van onzekerheidsmarges, zoals toegelicht in hoofdstuk 3 van deze memo. De onverwacht hoge kostenstijgingen door de oorlog worden daar niet mee gedekt. De inflatie is overigens van invloed op zowel kosten als opbrengsten. De gebiedsontwikkeling heeft ook een opbrengstenkant, deze zijn hoger bij

inflatie. Omdat de inflatie door een heel specifieke situatie komt, hopen we dat e.e.a. over enkele jaren stabiliseert. We zullen in 2024 beter zicht op de situatie hebben. Zo nodig kunnen tegen die tijd beheermaatregelen genomen worden. Denk aan versoering van het plan, temporiseren van de uitvoering. Aan de andere kant van de medaille zijn ook aanbestedingsvoordelen mogelijk. En een klein voordeel is dat de voorliggende alternatieven niet maximaal onder de kostenstijgingen lijden, omdat de hoofdmoot van de kosten niet bepaald wordt door materialen.

Ad c) Hoe verhoudt het alternatief Open en Natuurlijk zich tot de voorfinanciering van € 14 miljoen?

In 2020 is € 30 miljoen vrijgegeven om te starten met het aankoopproces in de Hegewarren. Dit betrof € 15 miljoen Impulsgelden, € 1 miljoen uit het Veenweidebudget en een voorfinanciering van € 14 miljoen. Uit de doorrekening van Open en Natuurlijk blijkt inmiddels dat, op basis van de nu aangenomen opbrengsten (zowel fondsen als renderende functies), de maximale voorfinanciering in de tijd € 14,5 miljoen is. Wanneer het plan - zoals het streven is - sluit op 'nul' (of zelfs een kleine plus), blijft de voorfinanciering onaangeroerd en is er bovendien geen extra voorfinanciering nodig.

8) Planfase en kosten daarvan

Zoals blijkt uit de vorige paragraaf, is de besluitvorming van invloed op de manier waarop de planfase ingericht wordt. Na de besluitvorming in Provinciale Staten wordt een concreet plan van aanpak uitgewerkt, waarin we opnemen welke producten en onderzoeken precies worden uitgevoerd, welke planning daarbij hoort en welke afstem- en beslismomenten.

Voor het eerste deel van de planfase zijn de proceskosten (inclusief personeel) geschat op ongeveer € 1,7 miljoen. De kosten worden evenredig verdeeld over de drie deelnemende partijen, zijnde de provincie, de gemeente Smallingerland en Wetterskip Fryslân. De provinciale bijdrage voor het eerste deel van de planfase wordt gedekt vanuit het door PS vastgestelde Veenweidebudget (mandaat GS).

In de businesscase van Open en Natuurlijk is op dit moment ook een post opgenomen van ontwikkelkosten c.q. planfasekosten van circa € 1,5 miljoen. Ons streven is om, wanneer daar ruimte voor is, de proceskosten terug te verdienen uit de grondexploitatie. Dit is ook verwerkt in de businesscase.