



Beoordeling businesscase Dubbele Dijk

24-8-2022

Beoordeling businesscase Dubbele Dijk

Opdrachtgever: Provincie Groningen
Project: Dubbele Dijk
Datum: 24-8-2022
Status: definitief
Opstellers: Erik Berkelmans
Remco den Boeft
Evert Jan van Baardewijk
Roy Schipper



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

www.metafoorro.nl

Beoordeling businesscase
Dubbele Dijk
Groningen

24-08-2022

Auteur(s):

Drs. E (Erik) Berkelmans

L.M.J. (Remco) den Boeft, MSc

E.J. (Evert Jan) van Baardewijk

R.A. (Roy) Schipper, BSc

Opdrachtgever: Provincie Groningen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Wijze van aanpak	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Beschrijving project	7
3.	De businesscase	9
3.1	Betaalde prijs aan Bakker Bierum	9
3.2	Marktconformiteit van de betaalde verwervingsprijs	9
3.2.1	Waarde huidig gebruik	9
3.2.2	Waarde bij toekomstig gebruik	10
4.	Conclusies	18
	Bijlagen	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Bij Bierum, meer specifiek bij Hoogwatum, is dijkversterking noodzakelijk. Daarbij is ervoor gekozen om een dubbele dijk aan te leggen in plaats van de bestaande dijk te verhogen. Een dubbele dijk is een experimenteel concept. Het concept betreft het toekomstbestendig inrichten van de kustzone, met als doel het laten meegroeien van de kustzone door gebruik te maken van natuurlijke opslibbing. De dubbele dijkzone betekent het zodanig aanleggen van twee dijken, dat deze gezamenlijk voldoen aan de waterveiligheidsnorm, in combinatie met het zo optimaal mogelijk inrichten van het tussenliggende gebied, zodat dit zijn economische waarde behoudt. In het experiment is ruimte voor het testen van de slibwinfunctie zodat het 'meegroeien' van de kustzone in de praktijk gebracht kan worden en het gelijktijdig verhogen van de meerwaarde van het tussengebied door te experimenteren met de teelt van zilte gewassen. Voor dit project heeft de provincie Groningen ca. 50 ha grond in erfpacht verworven voor een periode van 26 jaar.

In 2021 heeft PS een debat over de pachtconstructie gevoerd n.a.v. een onderzoek door Nieuwsuur. Een meerderheid van PS heeft toen ingestemd met de beantwoording van vragen door GS. De NRK is enkele maanden later op eigen initiatief een onderzoek gestart naar de erfpachtconstructie rond de dubbele dijk.

De provincie heeft in eerste instantie, op basis van het beschikbare dossier, de Noordelijke Rekenkamer voorzien van nadere informatie. Naar aanleiding van de informatie uit het dossier en de nog te nemen investeringsbesluiten voor de Dubbele Dijk, heeft Gedeputeerde Staten (GS) besloten om een nader onderzoek te laten uitvoeren om te toetsen of:

- De gehanteerde uitgangspunten van de businesscase marktconform waren.
- De marktconformiteit van de grondverwerving.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling is gevraagd om een onderzoek uit te voeren ter beantwoording van deze vragen.

1.2 Wijze van aanpak

Het geven van een oordeel over in het verleden genomen beslissingen vraagt een zorgvuldige aanpak, waarbij er voldoende aandacht is voor de omstandigheden en het kennisniveau welke relevant waren voor de besluitvorming destijds.

Wij zullen derhalve aandacht geven aan de naar onze mening meest relevante onderdelen van de businesscase die onderliggend is geweest voor het besluit op 12 juli 2016 en 16 december 2016 van GS, te weten:

- Doelstelling van de businesscase.
- Marktconformiteit van de in de businesscase betrokken uitgangspunten. Daarbij zal zowel aandacht zijn voor de marktconformiteit van de relevante opbrengsten en kostencomponenten alsook de gehanteerde parameters (waaronder rente, inflatie en disconteringvoet).
- De marktconformiteit van de grondverwerving; enerzijds door gebruik van de comparatieve methode en anderzijds door bepalen van de waarde in het toekomstig gebruik. Deze laatste

zal worden bepaald door middel van de Discounted Cashflow methode. Het daadwerkelijke bedrag waarover door het college is besloten op 16 december 2016 is daarbij maatgevend.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project “Dubbele Dijk” en hoe er is gekomen tot het besluit van verwerving van de gronden op 16 december 2016. Hoofdstuk 3 presenteert de businesscase die ten grondslag ligt aan het project .. Als laatste volgen de conclusies in hoofdstuk 4.

2. Beschrijving project

In de derde landelijke toetsronde van 2010 is de dijk bij Eemshaven-Delfzijl over een lengte van 20 kilometer afgekeurd op meerdere faalmechanismen. Het dijktraject moest worden versterkt. Er op dat moment de primaire opdracht om uiterlijk eind 2019 aan de wettelijke norm te voldoen. Een secundaire doelstelling is het waar mogelijk realiseren van innovaties en benutten van meekoppelkansen om de doelmatigheid van en maatschappelijke acceptatie en meerwaarde van de dijkversterking te vergroten. Deze secundaire doelstelling kwam voort uit het nieuwe landelijke Deltaprogramma dat in 2015 is vastgesteld, waarin verbreding van de kustzone en het gebruik van natuurlijke dynamiek in de kustzone weer toegepast zou moeten worden. Daarnaast speelde dat de hele Eems-Dollard een flinke kwaliteitsimpuls moest krijgen en hier met het Rijk en regionale partijen het ED2050 programma voor was gelanceerd in 2015.

De opdracht is om het project binnen 5,5 jaar te realiseren waar dit normaliter 8 jaar zou zijn geweest. De reden voor deze gewenste versnelling is het aardbevingsrisico in de regio. Binnen het proces van dijkversterking dient in 2015 een onderbouwde keuze te worden gemaakt zodat de opgave in 2017 kan worden aangepakt.

In mei 2014 begint de verkenningsfase voor de dijkversterking. Hierbij is Waterschap Noorderzijlvest de initiatiefnemer en trekkende partij, er wordt samengewerkt met de vier direct betrokken overheden (Waterschap Noorderzijlvest, Provincie Groningen, gemeenten Delfzijl en Eemsmond), het Rijk en de betrokken NMO's (Groninger Landschap en Natuurmonumenten). In de verkenningsfase komen er meerdere koppelkansen en alternatieven naar voren waarvan de haalbaarheid en de gevolgen voor grondverwerving verder worden onderzocht:

- Multifunctionele dijk, waarbij functies als windmolens op de dijk, een stadsstrand in Delfzijl en een fietspad en andere recreatieve functies op de dijk gerealiseerd kunnen worden.
- De Rijke Dijk, waarbij langs de kust aanwezige harde infrastructuur beter wordt benut voor ecologische en recreatieve waarden, zodat de kwaliteit van het (aangrenzende) ecosysteem wordt verbeterd door een verhoogde diversiteit en kwaliteit van habitats. Dit kan men bereiken door speciale dijkbekleding, dijkvormen en dijkmaterialen.
- De Dubbele Dijk, twee achter elkaar liggende dijken, die samen minstens zo robuust zijn als één primaire kering. De 'tussenruimte' tussen de dijken is toegankelijk voor getijdeninvloeden en biedt tal van meekoppelkansen voor economie en ecologie.

In de periode augustus 2014 tot en met maart 2015 worden er haalbaarheidsstudies uitgevoerd, onderzoeken gedaan naar de inhoudelijke en financiële aspecten en er is onderzocht of de (landbouw)grond beschikbaar is. De eigenaar van de grond heeft aangegeven eigenaar van de grond te willen blijven en open te staan voor gesprekken met andere ondernemers om vormen van zilte teelt, algenkweek of schelpdierenteelt te onderzoeken.

Op basis van de onderzoeken is hierna besloten de dubbele dijk te gaan ontwikkelen. Daarna is in september 2015 een exploitatiemodel opgesteld voor het deelgebied waar innovatieve zilte landbouw zou plaatsvinden. Op basis van onder andere gegevens uit dit exploitatiemodel is in april 2016 een businesscase opgesteld.

Tijdens de verkenningsfase in oktober 2014, meldde de huidige eigenaar van (het overgrote deel) van de grond dat deze wilde meewerken. Sindsdien zijn er 5 gesprekken gevoerd met de eigenaar waarbij het ontwerp en idee achter de dubbele dijk nader is uitgewerkt. Parallel daaraan hebben ook twee gesprekken met een tweede en derde eigenaar van een klein deel van de grond plaatsgevonden. De eigenaren wilden, indien de afspraken goed worden vastgelegd en de financiering geborgd was, meewerken aan het concept. Dit kon echter pas definitief plaatsvinden indien bekend was of ook het HWBP achter het innovatieve ontwerp stond en hier ook financiële middelen voor beschikbaar wilde stellen. Voorafgaand aan de definitieve afspraak is voorzien dat na

een eventueel positieve reactie vanuit het HWBP, voorafgaand aan besluitvorming door het waterschap, met de huidige eigenaren een intentieovereenkomst wordt gesloten voor het beschikbaar stellen van de gronden. De opzet is om de gronden voor de duur van 26 jaar in erfpacht te nemen. Hiermee sluit de duur van het project aan bij de ontwerphorizon van dijkverbetering Eemshaven-Delfzijl. Na deze periode is (indien de verwachte exploitatie ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt) de grond tussen de keringen meer waard geworden en/of is het dubbele dijken concept als waterveiligheidsaanpak volledig geaccepteerd als reguliere aanpak voor een dijkversterking. De huidige eigenaar kan de gronden dan zelf weer in exploitatie nemen.

3. De businesscase

In dit hoofdstuk wordt de businesscase beschreven. Als eerste wordt beschreven wat de aan Bakker Bierum betaalde prijs is, daarna wordt ingegaan op de marktconformiteit van de betaalde prijs.

3.1 Betaalde prijs aan Bakker Bierum

Uit de verschillenden stukken is op te maken dat er geen eenduidig beeld is van de aan Bakker Bierum betaalde verwervingsprijs per hectare. De totale verwervingsprijs is € 7.908.000,- en een bijkomende vergoeding voor snijverliezen van € 373.000,- totaal € 8.281.000,-

Daarbij is de verwervingsprijs de contant gemaakte kasstroom van een jaarlijks te betalen erfpacht canon over een periode van 26 jaar. Uitgaande van een index van 2,5%, een discontovoet van 2% en verwerving per 1 januari 2017 van € 7.908.000 is er aan Bakker Bierum een reguliere pachtprijs van € 6.889,- betaald per hectare. In geval van onteigening zouden ook schadeloosstelling voor snijverliezen daarbij moeten worden betrokken. Indien deze snijverliezen van € 373.000 worden betrokken is er een pachtprijs van € 7.214,- per hectare betaald.

3.2 Marktconformiteit van de betaalde verwervingsprijs

Voor de bepaling van de marktconformiteit van de verwervingsprijs wordt gebruik gemaakt van de wijze waarop dat in een onteigeningsprocedure zou worden getaxeerd. Uitgangspunt daarbij is dat de waarde van een gebied wordt bepaald door het huidige gebruik (door middel van de comparatieve waardebepaling) dan wel de waarde van het toekomstige gebruik (door gebruik te maken van de economische waarde bijvoorbeeld door middel van een kasstroom benadering). De hoogste van deze twee waarden is de waarde welke zou worden gehanteerd in een onteigeningsprocedure waarbij dan nog schades kunnen worden betrokken.

3.2.1 Waarde huidig gebruik

Het huidige gebruik wordt bepaald op basis van de comparatieve wijze. Dat wil zeggen: zijn er transacties van gelijkaardige objecten waarmee de waarde van het verworven object of te verwerven object kan worden vergeleken? Daarbij moet worden beoordeeld of de objecten waarvan transacties in voorgaande periode hebben plaatsgevonden vergelijkbaar zijn met het te beoordelen object.

Uit de transacties die volgens het kadaster tussen 2012 en 2017 hebben plaatsgevonden blijkt een grondprijs per hectare in de range van 25.000,- tot 72.500,- euro.

Datum	Perceelnummer	Oppervlakte	Koopsom Akte	Herber. Perceelkoopsom	Grondprijs per ha	Grondgebruik	Gemeente	Plaatsnaam	Straatnaam
1-5-2012	BRM01M 00120G0000	36585	1210000	182857	49981	GRASLAND	DELFIJL	SPYK GN	VIERHUIZERWG
1-5-2012	BRM01M 00133G0000	13675	1210000	68350	49981	GRASLAND	DELFIJL	SPYK GN	VIERHUIZERWG
1-5-2012	BRM01M 00153G0000	63845	1210000	319106	49981	AKKERLAND	DELFIJL	SPYK GN	VIERHUIZERWG
1-5-2012	BRM01M 00402G0000	82719	1210000	413441	49981	GRASLAND	DELFIJL	SPYK GN	VIERHUIZERWG
1-5-2012	BRM01M 00404G0000	45266	1210000	226246	49981	GRASLAND	DELFIJL	SPYK GN	VIERHUIZERWG
14-5-2012	UHZ02M 00078G0000	139485	1650000	748225	53642	AKKERLAND	EEMSMOND	OUDESCHIP	DYKWG
14-5-2012	UHZ02M 00084G0000	320	1650000	1717	53642	GRASLAND	EEMSMOND		
14-5-2012	UHZ02M 00170G0000	167790	1650000	900059	53642	AKKERLAND	EEMSMOND	OUDESCHIP	DYKWG
31-7-2013	BRM01M 00024G0000	81315	203288	203288	25000	AKKERLAND	DELFIJL	BIERUM	HOLWIERDERWG
5-11-2015	BRM01M 00052G0000	52270	468640	378958	72500	AKKERLAND	DELFIJL	SPYK GN	OOSTPOLDERWG
5-11-2015	BRM01M 00054G0000	12370	468640	89683	72500	AKKERLAND	DELFIJL	SPYK GN	OOSTPOLDERWG
5-11-2015	BRM01M 00040G0000	277945	2066520	1609603	57911	AKKERLAND	DELFIJL	SPYK GN	OOSTPOLDERWG
5-11-2015	BRM01M 00056G0000	78900	2066520	456917	57911	AKKERLAND	DELFIJL	SPYK GN	OOSTPOLDERWG
7-1-2016	BRM01M 00040G0000	277945	2425000	1888822	67957	AKKERLAND	DELFIJL	SPYK GN	OOSTPOLDERWG
7-1-2016	BRM01M 00052G0000	78900	2425000	536178	67957	AKKERLAND	DELFIJL	SPYK GN	OOSTPOLDERWG

tabel 1. Grondtransacties 2012-2016.

Een grondprijs van ca € 65.000 per hectare is een redelijke benadering. In dit geval is er een canon betaald van circa € 7.000 per hectare. Uitgaande van een grondprijs rondom de € 65.000 per hectare zou het erfpachtcanonpercentage ruim boven de 10% komen.

ASR, een van de grootste private grootgrondbezitters rekent in dat gebied een erfpachtcanon van 2,6% per jaar. Hoewel dit ook een periode van 26 jaar betreft is het uitgangspunt anders, omdat dit een constructie is met terugkoop en eigen inbreng van de gronden. Andere canonpercentages in agrarische omgevingen zijn moeilijk te verkrijgen. Als wordt gekeken naar woningbouw is een percentage van 3 tot 4% redelijk (Gemeente Amsterdam, 2015). Een bepaling van de erfpachtcanon op basis van transactie grondwaardes en een marktconform canonpercentage, leidt niet tot een erfpachtprijs op het niveau dat aan Bakker Bierum is voldaan.

Indien wordt gekeken naar markreferenties zonder onderliggende grondtransacties, kan worden teruggevallen op de Wageningen Universiteit. De WUR geeft jaarlijks inzicht in de te hanteren pachtprizen. Voor de regio Eemsmond is deze in 2016 circa € 900,- per hectare (WUR, 2016). Volgens het verwervingsdossier dat aan onderzoekers beschikbaar is gesteld, is in 2015 de gebruikelijke prijs die tussen verschillende agrariërs wordt gehanteerd circa € 2.000,- per hectare¹. Indien de NAM een pachtprijs zou moeten betalen zou deze circa € 10.000,- per hectare bedragen. Het gebied waarvoor de dubbele dijk zou moeten worden gerealiseerd werd door de NAM niet interessant gevonden. Ook deze benadering leidt niet tot een erfpachtprijs op het niveau dat aan Bakker Bierum is voldaan.

Resumerend kan worden geconstateerd dat de hoogte van de verwervingsprijs zoals tussen provincie Groningen en Bakker Bierum is overeengekomen niet kan worden onderbouwd met de comparatieve methode.

3.2.2 Waarde bij toekomstig gebruik

Indien het uitgangspunt wordt gehanteerd dat de verwervingsprijs moet kunnen worden voldaan uit de opbrengsten van het toekomstig gebruik moet er een businesscase worden opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de 3 doelstellingen van het project dubbele dijk. Deze doelstellingen waren; als eerste het aanleggen van een zilte zone waaruit agrarisch rendement kan worden behaald, als tweede een deel natuurbeleving gecombineerd met slibwinning en als laatste een alternatieve wijze van hoogwaterbescherming/dijkverzwaring.

Ten tijde van de verwervingsgesprekken met Bakker Bierum is er voor de bepaling van de waarde van het gebied door Antea mede op basis van de gegevens van adviesbureaus Kieft Noord en AMJ-Advies een businesscase opgesteld². Daarnaast is door de provincie zelf een rekenmodel³ opgesteld waarvoor onder meer de cijfers van Antea zijn gebruikt. Dit rekenmodel is opgesteld om het maximaal risico voor de Provincie in te schatten op basis van nominale bedragen welke voorzien zouden moeten worden. Mede op basis van de uitkomsten van dit rekenmodel is de aankoopbeslissing door de provincie genomen. Dit haalbaarheidsonderzoek en de potentiële opbrengst van het tussengebied heeft het HWBP doen besluiten om te investeren in het pilotproject Dubbele Dijk als mogelijke alternatieve kustverdediging voor de toekomst.

¹ 4g - Eindrapportage Expl Model Deelgebied B.pdf

² -4b bijlage 7_exploitatie landbouwgebied_redacted.pdf

-4ggg 2017-05-24 Expl Model Deelgebied B v8.xlsx

-4e Rekenmodel Dubbele Dijk GS 12 juli 2016 t.b.v. Bakker Bierum.xlsx

-4g 2015-09-11 Eindrapportage Expl Model Deelgebied B.pdf

-4gg 2015-09-18 Aanvulling Eindrapportage Expl Model Deelgebied B.pdf

³ 4e Rekenmodel Dubbele Dijk GS 12 juli 2016 t.b.v. Bakker Bierum.xlsx Tabblad 1 "Rekenmodel"

De in het rekenmodel gehanteerde uitgangspunten en parameters voor rente en disconteringsvoet zijn niet marktconform. Ook de in de businesscase geprognosticeerde opbrengsten van zilte teelt en het verlengen van het groeiseizoen met 3 maanden door gebruik van warm water van Google lijken optimistisch ingeschat. Op de volgende pagina's wordt in tabel 2 de verschillende uitgangspunten van de initiële businesscase waarop het besluit is genomen, getoetst aan de uitgangspunten zoals deze naar mening van Metafoor destijds hadden moeten worden gehanteerd.

Uitgangspunten Businesscase METAF00R RO - DUBBELE DIJK					
Nr.	Parameter	Provincie	METAF00R -	METAF00R -	Toelichting
		BUCA 2016	BUCA	BUCA	
PROVINCIE					
MARKTPARTIJ					
A. Algemene uitgangspunten					
1	Rente	2,20%	2,20%	3,95%	<u>Provincie:</u> Gehanteerde rentepercentage 2,2% conform opgave afd. Treasury Provincie Groningen. Over positieve en negatieve cumulatieve kasstroom. <u>Marktpartij:</u> rentepercentage o.b.v. 1,75% euribor, 2,2% opslag; geen rente over positieve cumulatieve kasstroom.
2	Disconteringsvoet	2,00%	6,88%	6,88%	De disconteringsvoet wordt o.a. bepaald door de risk-free rate en de mate van risico die gelopen wordt. Omstreeks 2016 bedroeg de gemiddelde risk-free rate 1,76%. Voor het risicopercentage is, gezien de uitkomsten van het Rebel rapport (2015) 5,12% aangehouden, waarmee wordt gekomen tot de disconteringsvoet van 6,88%.
3	Kostenstijging	2,50%	2,00%	2,00%	Voor de kostenstijging is aangesloten bij de gemiddelde afgegeven parameter van de Metafoor Outlook 2016 (GWW) en het langjarig streefpercentage voor inflatie van de ECB.
4	Opbrengstenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	Voor de opbrengstenstijging is in geval van de provincie een percentage opgenomen van 2,5% voor de eerste 10 jaar en voor de resterende looptijd t/m 2042, 0%, conform BBV. Voor de marktpartij wordt 2,5% opbrengstenstijging voor de gehele looptijd aangehouden.
5	Pachtperiode	26 jaar	26 jaar	26 jaar	De pachtperiode van de gronden is vanaf 2017 tot en met 2042.
6	Prijspeil / Situatie jaar	2016	2016	2016	In de businesscase van Metafoor wordt gekeken naar de situatie zoals die in 2016 mocht worden verwacht c.q. is aangenomen bij het opstellen van de businesscase destijds. Eventuele ontwikkelingen na die tijd, die van invloed zijn op de businesscase worden buiten beschouwing gelaten.
B. Ruimtegebruik					
7	Te pachten gronden	55 ha	52 ha	52 ha	
8	Dijk		5 ha	5 ha	
9	Te verpachten gronden	30 ha	30 ha	30 ha	Verpacht gronden t.b.v. zilte teelt
10	Kokkelteelt	22 ha	22 ha	22 ha	Oppervlakte t.b.v. kokkelteelt
11	Zeekraal	1 ha	1 ha	1 ha	Oppervlakte t.b.v. zeekraal
12	Ijskruid	1 ha	1 ha	1 ha	Oppervlakte t.b.v. ijskruid
13	Lamsoor	1 ha	1 ha	1 ha	Oppervlakte t.b.v. lamsoor
14	Zeewier	1 ha	1 ha	1 ha	Oppervlakte t.b.v. zeewier

15	Teelt zilte aardappel	2 ha	2 ha	2 ha	Oppervlakte t.b.v. zilte aardappel
16	Teelt asperges,	1 ha	1 ha	1 ha	Oppervlakte t.b.v. asperges
17	Algenteelt	1 ha	1 ha	1 ha	Oppervlakte t.b.v. algenteelt
18	Oppervlak slibwinning	25 ha	17 ha	17 ha	In totaliteit wordt 52 ha gepacht, waarvan 5 ha voor de dijk en 30 ha voor de zilte teelt, dan resteert nog 17 ha.

C. Kosten

19	Verwerving /pacht gronden	€ 8.401.000	€ 8.281.000	€ 0	De provincie pacht van Bakker Bierum de grond en betaald de eenmalige afkoopsom van € 7.908.000 aangevuld met snijschade van € 373.000 .
20	Getijdenduiker	€ 0	6.510.750	€ 0	De getijdenduiker wordt gerealiseerd door de provincie ten behoeve van de zilte teelt en slibvangst. De kosten met betrekking tot de realisatie van de getijdenduiker maken daarmee onderdeel uit van de exploitatie.
21	Herstelkosten gebied	€ 0	840.000	€ 0	Bij einde looptijd dient het gebied, door de provincie, weer opgeleverd te worden naar de nul situatie.
22	Stichting	€ 2.000.000	€ 0	3.223.500	De Stichting wordt ingericht door de marktpartij en maakt daarmee onderdeel uit van de businesscase van de marktpartij, daarmee wordt de aanneming gedaan dat dit bijzondere bedrijfsvoeringskosten zijn.
23	Pacht gronden	€ 0	€ 0	1.260.000	De marktpartij(en) pachten van de provincie 30 ha grond tot 2042 voor € 2.000 per ha t.b.v. de zilte teelt productie. De pachtperiode loopt van 2021 t/m 2042
24	Bedrijfskosten incl. winstafdracht	0%	€ 0	38,4%	De bedrijfskosten bedragen 20%, de winstafdracht bedraagt 18,4%, tezamen 38,4% van de opbrengsten van de zilte teelt.

D. Opbrengsten; verpacht gronden

25	Vaste pachtprijs	1.320.000	1.260.000	€ 0	De provincie verpacht aan de ondernemers 30 ha grond tot 2042 voor € 2.000 per ha t.b.v. de zilte teelt productie. De pachtperiode loopt van 2021 t/m 2042. In het jaar 2042 dient de grond weer naar oorspronkelijke staat gebracht te worden, waardoor vanaf 2042 geen rekening meer is gehouden met pacht opbrengsten voor de provincie.
----	------------------	-----------	-----------	-----	---

E. Opbrengsten; zilte teelt

26	Afdracht winst	20%	18,6%	18,6%	Een afdracht van 18.6% van de winstmarge op teeltopbrengst wordt voorgesteld door de marktpartij en is overgenomen in de businesscase.
27	Kokkelteelt (winstmarge incl. meeropbrengst)	€ 60.000	€ 42.667	€ 42.667	Het Deltares rapport heeft 2 bronnen: IMARES dat stelt dat de opbrengst is gelegen tussen € 6.400 en € 25.000 per ha. Het Zilt Proefbedrijf Texel raamt

					de netto winst ⁴ uit kokkelteelt op € 40.000/ha. Volgens Deltares dient van deze opbrengst nog wel ca. € 8.000 aan productiekosten in aftrek worden genomen. In de businesscase van Metafoor wordt € 40.000 minus € 8000 productiekosten maakt dat € 32.000 aangehouden als netto opbrengst. Aanvullend hierop wordt nog 20% bedrijfskosten over de opbrengsten verondersteld zoals genoemd onder 24. Verder wordt verondersteld dat door de warmte levering van Google het groeiseizoen met 2 maanden kan worden verlengd, dat wil zeggen een meeropbrengst van 33%. In de initiële businesscase wordt 50% meeropbrengst gehanteerd.
28	Zeekraal (winstmarge incl. meeropbrengst)	€ 48.000	€ 21.333	€ 21.333	Zilt Proefbedrijf Texel raamt een netto-opbrengst van zeekraal op € 20.000 per hectare In de businesscase van Metafoor wordt na rekening gehouden te hebben met € 4.000 productiekosten (20% analoog aan de veronderstelling van Deltares in het geval van kokkels)€ 16.000 aangehouden als netto opbrengst. Verder wordt verondersteld dat door de warmte levering van Google het groeiseizoen met 2 maanden kan worden verlengd, dat wil zeggen een meeropbrengst van 33%. In de initiële businesscase wordt 50% meeropbrengst gehanteerd.
29	Ijskruid (winstmarge incl. meeropbrengst)	€ 42.000	€ 29.867	€ 29.867	Voor de winstmarge per hectare is aangesloten bij de afgegeven cijfers door Antea, deze raamt een netto-opbrengst van Ijskruid op € 28.000 per hectare In de businesscase van Metafoor wordt na rekening gehouden te hebben met € 5.600 productiekosten(20% analoog aan de veronderstelling van Deltares in het geval van kokkels) € 22.400 aangehouden als netto opbrengst. Verder wordt verondersteld dat door de warmte levering van Google het groeiseizoen met 2 maanden kan worden verlengd, dat wil zeggen een meeropbrengst van 33%. In de initiële businesscase wordt 50% meeropbrengst gehanteerd.
30	Lamsoor/Zeeaster (winstmarge incl. meeropbrengst)	€ 60.000	€42.667	€ 42.667	Zilt Proefbedrijf Texel raamt een netto-opbrengst van Lamsoor/Zeeaster op € 40.000 per hectare In de businesscase van Metafoor wordt na rekening gehouden te hebben met € 8.000 productiekosten(20% analoog aan de veronderstelling van Deltares in het geval van kokkels) € 32.000 aangehouden als netto opbrengst. Verder wordt verondersteld dat door de warmte levering van Google het groeiseizoen met 2 maanden kan worden verlengd, dat wil zeggen een meeropbrengst van 33%. In de initiële businesscase wordt 50% meeropbrengst gehanteerd.

⁴ In de verschillende documenten wordt gesproken over verschillende termen zoals opbrengst, netto winst, winstmarge met dezelfde bedragen. Metafoor gaat uit van een volgende terminologie: Opbrengst is het bedrag waarvoor de producten kunnen worden verkocht. Netto opbrengst is de opbrengst minus directe productiekosten waarvoor 20% wordt aangehouden.

31	Zeewier (winstmarge)	€ 50.000	€ 40.000	€ 40.000	Voor de winstmarge per hectare is aangesloten bij de afgegeven cijfers door Antea, deze raamt een netto-opbrengst van IJskruid op € 50.000 per hectare. In de businesscase van Metafoor wordt na rekening gehouden te hebben met € 10.000 productiekosten (20% analoog aan de veronderstelling van Deltares in het geval van kokkels) € 40.000 aangehouden als netto opbrengst. Er is geen rekening gehouden met meeropbrengsten i.v.m. de warmte levering
32	Teelt zilte aardappel (winstmarge alleen meeropbrengst)	€ 17.000	€ 11.333	€ 11.333	Er wordt verondersteld dat door de warmte levering van Google het groeiseizoen met 2 maanden kan worden verlengd, dat wil zeggen dat een netto meeropbrengst van 33% kan worden gerealiseerd. In de initiële businesscase wordt 50% meeropbrengst gehanteerd.
33	Teelt asperges (winstmarge alleen meeropbrengst)	€ 10.000	€ 6.667	€ 6.667	De opbrengst per ha bedraagt in beginsel € 0, Door het aanleggen van een warmte net kan het groeiseizoen worden verlengd en daardoor een netto meeropbrengst van 33% kan worden gerealiseerd. In de initiële businesscase wordt 50% meeropbrengst gehanteerd.
34	Algenteelt (winstmarge incl. meeropbrengst)	€ 15.000	€ 10.667	€ 10.667	Voor de winstmarge per hectare is aangesloten bij de afgegeven cijfers door Antea, deze raamt een netto-opbrengst van Algen op € 10.000 per hectare. In de businesscase van Metafoor wordt na rekening gehouden te hebben met € 2.000 productiekosten (20% analoog aan de veronderstelling van Deltares in het geval van kokkels) € 8.000 aangehouden als netto opbrengst. Verder wordt verondersteld dat door de warmte levering van Google het groeiseizoen met 2 maanden kan worden verlengd, dat wil zeggen een meeropbrengst van 33%. In de initiële businesscase wordt 50% meeropbrengst gehanteerd.
F. Opbrengsten; verkoop slib					
35	Opbrengst slib	€ 2.262.772	€ 997.458	€ 997.458	Conform uitgangspunten Kleirijperij, maar 17 ha beschikbaar i.p.v. gehanteerde 25 ha.
G. Opbrengsten; overig					
36	Bijdrage Waddenfonds	€ 0	€ 8.990.800	€ 8.990.800	Conform Subsidieverleningsbeschikking 2016 - Begroting Vitale kust.
37	Afkoopsom HWBP	€ 3.700.000	€ 3.755.679	€ 3.755.679	Conform Nota van Akte ondererfpachtovereenkomst tussen provincie en waterschap overgenomen.

Tabel 2: Uitgangspunten businesscase Metafoor

In bijlage 1 is per onderdeel de bronvermelding van de door Metafoor gehanteerde uitgangspunten opgenomen.

In de toetsing van de marktconformiteit van de grondverwerving c.q. de betaalde pacht prijs wordt uitgegaan van de door Metafoor gehanteerde parameters en uitgangspunten. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de per 2016 beschikbare informatie van verschillende bronnen (proefopstellingen en andere ervaringen en onderzoeken) een realistisch beeld geven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de opgave van opbrengsten van Het Zilt Proefbedrijf Texel realistisch waren, immers werden deze destijds ook onderschreven door reeds actieve marktpartijen. Wel zijn er

aanvullende productiekosten van 20% op basis van de opmerkingen van Deltares daarvan af getrokken. Verder zijn er aanvullende indirecte productiekosten van 20% in de businesscase van Metafoor verwerkt. Informatie van latere onderzoeken wordt niet betrokken. Verder is het uitgangspunt dat er twee businesscases zijn: één van de provincie en één van de gebiedsexploitant van de zilte teelt (marktpartij). Immers was het nooit de intentie van de provincie om de exploitatie van het gebied voor wat betreft de zilte teelt zelf te voeren.

In de opstelling van de businesscase van de provincie is het uitgangspunt dat de provincie zorgt voor de inrichting van het gebied, het aanleggen van de getijdenduiker en het winnen van het slib. De bijdrage van het waddenfonds van circa € 8,9 miljoen en de bijdrage van 3,7 miljoen euro van het hoogwater beschermingsprogramma (HWBP) worden aan de businesscase van de provincie toegerekend. Immers staan hier ook uitgaven tegenover die behoren bij het experimentele karakter van dit project. De opbrengsten van de slibproductie komen direct toe aan de provincie. Het resterende deel van ca. 30 ha wordt door de provincie verpacht aan een marktpartij(en) die daarin de zilte teelt gaat uitvoeren. Deze marktpartij betaalt standaard € 2.000 per hectare en 18,6% van de opbrengsten van de zilte teelt. Rekening houdend met de verwervingsprijs van € 8,3 miljoen heeft deze businesscase voor de provincie een positief resultaat van € 940.585,- (netto contant per 1 januari 2016). Zie ook tabel 3. De volledige businesscase van de provincie is als bijlage 2. bij deze rapportage gevoegd.

Indien de bijdrage van het HWBP van € 3,7 miljoen niet aan de provinciale businesscase zou worden toegerekend, zou er voor de provincie een negatieve businesscase ontstaan met een netto contante waarde van € 176.576,- Deze opstelling is als bijlage 2a bij deze rapportage gevoegd.

Businesscase Provincie Groningen	
Kosten	EUR
Verwervingen	€ 8.281.000
Stichting	€ 0
Getijdenduiker	€ 6.510.750
Te pachten gronden	€ 0
Productiekosten inclusief winstafdracht	€ 0
Herstelkosten gebied	€ 840.000
Totale kosten	€ 15.631.750

Opbrengsten	EUR
Verpachten gronden	€ 1.260.000
Zilte teelt	€ 4.321.003
Verkoop slib	€ 997.458
Bijdrage Waddenfonds	€ 8.990.800
Afkoopsom HWBP	€ 3.755.679
Totale opbrengsten	€ 19.324.940

Kostenstijging	-€ 1.296.587
Opbrengstenstijging	€ 2.555.695
Rente	€ 717.948

Netto contante waarde (1-1-2016)	€ 940.585
Eindwaarde (31-12-2042)	€ 5.670.246
Nominale waarde	€ 3.693.190

Tabel 3: Businesscase provincie Groningen

Voor de marktpartij(en) die het gebied exploiteert is de op basis van de geformuleerde uitgangspunten eveneens een businesscase die een positieve netto contante waarde heeft van € 2.712.492,- Derhalve is het mogelijk hier bedrijfsmatig een rendabel project te creëren. De

volledige businesscase van de ondernemers (marktpartij) is als bijlage 3 bij deze rapportage gevoegd.

Businesscase Ondernemers	
Kosten	EUR
Verwervingen	€ 0
Stichting	€ 3.223.500
Getijdenduiker	€ 0
Te pachten gronden	€ 1.260.000
Productiekosten inclusief winstafdracht	€ 8.967.243
Herstelkosten gebied	€ 0
Totale kosten	€ 13.450.743

Opbrengsten	EUR
Verpachten gronden	€ 0
Zilte teelt	€ 23.231.200
Verkoop slib	€ 0
Bijdrage Waddenfonds	€ 0
Afkoopsom HWBP	€ 0
Totale opbrengsten	€ 23.231.200

Kostenstijging	-€ 4.125.822
Opbrengstenstijging	€ 11.256.401
Rente	-€ 558.974

Netto contante waarde (1-1-2016)	€ 2.712.492
Eindwaarde (31-12-2042)	€ 16.352.061
Nominale waarde	€ 9.780.457

Tabel 4: Businesscase marktpartij

Een laatste hypothetische opstelling die gemaakt zou kunnen worden is de situatie dat de provincie alleen het gebied had ingericht conform de plannen en eisen van het HWBP en dat er een marktpartij was geweest die zelf direct de grond had verworven van de verkopende partij. Tegen dezelfde prijs van 8,3 miljoen als de provincie heeft gedaan. Ook in dat geval ontstaat er voor de marktpartij een positieve businesscase van € 1.704.007,- Deze businesscase is als bijlage 4 bij deze rapportage gevoegd.

Businesscase Ondernemers	
Kosten	EUR
Verwervingen	€ 8.281.000
Stichting	€ 3.223.500
Getijdenduiker	€ 0
Te pachten gronden	€ 0
Productiekosten inclusief winstafracht	€ 4.646.240
Herstellkosten gebied	€ 0
Totale kosten	€ 16.150.740
Opbrengsten	EUR
Verpachten gronden	€ 0
Zilte teelt	€ 23.231.200
Verkoop slib	€ 0
Bijdrage Waddenfonds	€ 0
Afkoopsom HWBP	€ 0
Totale opbrengsten	€ 23.231.200
Kostenstijging	-€ 2.309.949
Opbrengstenstijging	€ 11.256.401
Rente	-€ 5.754.431
Netto contante waarde (1-1-2016)	€ 1.704.007
Eindwaarde (31-12-2042)	€ 10.272.482
Nominale waarde	€ 7.080.460

Tabel 5: Businesscase marktpartij indien deze verwerft.

Resumerend kan worden geconstateerd dat de verwervingsprijs zoals tussen provincie Groningen en Bakker Bierum is overeengekomen, te onderbouwen is met de economische waarde gebaseerd op het toekomstig gebruik van de verworven gronden.

4. Conclusies

Uit voorgaande hoofdstukken kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

De hoogte van de aan Bakker Bierum voldane afkoopsom is niet te onderbouwen door een waarderingsmethode op basis van de comparatieve methode.

Indien gebruik wordt gemaakt van de waarde in het toekomstig gebruik, uitgaande van (bijgestelde) aannames uit 2016, ontstaat er vanuit verschillende perspectieven een positieve businesscase. De resultaten van de zilte teelt gecombineerd met gerichte subsidies voor experimentele hoogwaterbescherming methodes en natuurontwikkeling, leidt voor zowel provincie als de ondernemers tot een positieve businesscase met voldoende financiële ruimte om de met Bakker Bierum overeengekomen verwervingsprijs te voldoen.

Bijlagen

Bijlage 1: Bronnenlijst

Bijlage 2: Businesscase Provincie Groningen

Bijlage 3: Businesscase Ondernemers