



Onderwerp
Investeringsvoorstel Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland

Provinciale Staten
19 juli 2017

Gedeputeerde Staten stellen voor

Agendapunt
8b

1. Besispunten

1. De Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF) te realiseren ten behoeve van de versterking van de economische structuur in noordelijk Flevoland en daartoe als provincie de rol van risicodragend ontwikkelaar in te vullen.
2. Een investeringskrediet 'realisatie MSNF' beschikbaar te stellen ten behoeve van de verdere planvoorbereiding en realisatie van de MSNF tot een totaalbedrag zoals opgenomen in de geheime bijlage '1 - Bedragen behorend bij Statenvoorstel Investeringsbesluit Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit; waarbij het krediet wordt afgesloten indien het project niet wordt gerealiseerd en de tot dan gemaakte kosten worden gedekt uit de reserve procesgelden gebiedsontwikkeling.
3. Een bestemmingsreserve 'Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland' in te stellen.
4. Een risicoreservering in het weerstandsvermogen op te nemen voor Realisatie MSNF voor een bedrag van € 4,0 miljoen.
5. De volgende randvoorwaarden vast te stellen om tot gunning van de realisatie van de MSNF over te kunnen gaan:
 - a. Verkrijgen van de subsidie Zuiderzeelijngelden voor € 7 miljoen voor het afdekken van de onrendabele top.
 - b. Juridisch bindende overeenkomst met de exploitatiemaatschappij MSNF.
 - c. Een onherroepelijk inpassingsplan dat planologisch de realisatie mogelijk maakt.
 - d. Een getekend contract met de grondeigenaren.
 - e. Een inschrijving die past binnen het beschikbaar te stellen investeringskrediet en de bijbehorende exploitatieopzet.
6. De bijlagen behorend bij dit voorstel geheim te verklaren op basis van artikel 10 lid 2 sub b en sub c de wet openbaarheid van bestuur.

Lelystad
16 mei 2017

Registratienummer
2061810

Inlichtingen
S.M. van der Vegt

Afdeling/Bureau
GE

Portefeuillehouder
Appelman, J.N.J.

Routing

Commissie Economie:
31 mei 2017
(beeldvormend)
28 juni 2017
(oordeelsvormend)

2. Doelstelling programmabegroting

Dit onderwerp past binnen het programma 'Gebiedsontwikkeling', programmaonderdeel 7.1 Noordelijk Flevoland. Doel (2015-2019): De Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland is operationeel.

3. Eerdere behandeling

Op 24 februari 2016 hebben Provinciale Staten de ontwikkeling van de MSNF van provinciaal belang verklaard en Gedeputeerde Staten opdracht gegeven om de voorbereiding voor een inpassingsplan te starten. Op 6 april 2016 hebben Provinciale Staten besloten de planologische procedure te starten. Vervolgens is op 26 oktober 2016 door Provinciale Staten ingestemd met het vaststellen van het MER en het vrijgeven voor inspraak van het ontwerp inpassingsplan en bijbehorend MER van MSNF. Tussentijds is de Statencommissie Economie mondeling en schriftelijk geïnformeerd over de voortgang.



4. Bevoegdheden PS en doel behandeling
Met het nemen van voorliggend investeringsbesluit wordt de realisatie van de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland financieel mogelijk gemaakt. De bevoegdheid voor het nemen van investeringsbeslissingen ligt bij Provinciale Staten.
5. Verdere behandeling PS
Na het investeringsbesluit zijn de uitvoeringshandelingen die hierbij horen, zoals het voorbereiden en uitvoeren van de aanbesteding, de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Wanneer het project niet binnen de vastgestelde (financiële) kaders kan worden uitgevoerd, bijvoorbeeld bij een tegenvallende aanbesteding, zullen Gedeputeerde Staten hiermee terugkomen naar Provinciale Staten. Provinciale Staten zullen periodiek geïnformeerd worden over de voortgang in het proces.
6. Korte toelichting op voorstel
De Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland is van provinciaal belang. Tijdens het proces van het afgelopen jaar is gebleken dat de ontwikkeling alleen mogelijk is als een overheidspartij de haven ontwikkelt. Gedeputeerde Staten hebben 7 maart 2017 besloten de rol van risicodragend ontwikkelaar op te willen pakken en daartoe met de betrokken ondernemers, verenigd in de MSNF v.o.f., een samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Dit heeft ertoe geleid dat er nu overeenstemming is met het Rijk en het waterschap over het gebruik van gronden en met de exploitatiemaatschappij MSNF over het afnemen van het gehele bedrijventerrein. Daarmee is aan de randvoorwaarden voldaan voor het vaststellen van een inpassingsplan en het voorleggen van een investeringsbesluit voor de realisatie van de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland.
7. Beoogd effect
De Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland beoogt economische structuurversterking van Noordelijk Flevoland. Hierdoor kunnen bedrijven die gericht zijn op maritieme services, behouden blijven en doorgroeien binnen Flevoland. Ook ontstaan hierdoor nieuwe arbeidsplaatsen.
8. Argumenten
 - 1.1 *De MSNF versterkt de economische structuur van Noordelijk Flevoland.*
De verwachte autonome ontwikkeling in de maritieme sector in het gebied, te weten de verdere achteruitgang of maximaal consolidatie van de visserijsector enerzijds en groeikansen voor specialistische scheepsbouw en onderhoudsactiviteiten anderzijds, laten zien dat er economisch ontwikkelpotentieel in de sector zit. Voorkomen moet worden dat vitale bedrijven vanwege ruimtegebrek zich buiten de provincie moeten gaan vestigen om de marktkansen te benutten. Een quick scan van de marktmogelijkheden laat zien dat een profiel als 'Maakhaven' (scheepsbouw, - reparatie en -refit) kansrijk is, doordat de toekomstverwachtingen voor dit cluster positief zijn en concurrentie met nabijgelegen havens binnen en buiten Flevoland wordt vermeden. Een onderzoek naar de arbeidsmarkteffecten laat zien dat de ontwikkeling van de MSNF een substantieel aantal nieuwe arbeidsplaatsen met zich meebrengt.
 - 1.2 *Er is geen andere partij die de haven kan en wil ontwikkelen.*
Tijdens het proces van het afgelopen jaar is gebleken dat de ontwikkeling alleen mogelijk is als een overheidspartij de haven ontwikkelt. De gemeente Urk heeft in december 2016 aangegeven deze rol vanwege organisatorische en financiële redenen niet te kunnen vervullen. De andere gemeenten hebben dat al eerder aangegeven.
 - 2.1 *Het investeringskrediet is nodig om te starten met de realisatie van de MSNF.*
Na toekenning van het investeringskrediet kan de aanbestedingsprocedure in gang worden gezet. Voor een toelichting op de samenstelling van het investeringskrediet en de dekking van



die middelen wordt verwezen naar de geheime bijlage 2 'Toelichting Exploitatie Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland'.

2.2 Het bedrag van het investeringskrediet dient geheim te blijven.

Uit het investeringskrediet kunnen marktpartijen informatie afleiden die ze kunnen gebruiken in de aanbestedingsprocedure. Daarmee wordt het markteffect van een aanbesteding grotendeels teniet gedaan.

2.3 Uit de financiële analyses blijkt dat een onrendabele top in het project te verwachten is.

De verwachting is dat de ontwikkeling van Flevokust zal leiden tot een lagere marktwaarde dan de investering. Gedeputeerde Staten zijn voornemens om vanuit de reserve 'vervangende projecten Zuiderzeelijn' een bedrag van € 7,0 miljoen in te zetten voor de afdekking van de onrendabele top. Door deze bijdrage vanuit de Zuiderzeelijngelden wordt het project mogelijk gemaakt en kan de economische structuurversterking worden gerealiseerd. Zie verder argument 5.1.

2.4 Het investeringskrediet leidt tot kapitaallasten in de begroting.

Het investeringskrediet zal met ingang van 2020, het verwachte jaar van ingebruikname, leiden tot kapitaallasten ten laste van de provinciale begroting. Dit betreft de jaarlijkse afschrijving die start op het moment van ingebruikname. Doordat er op basis van de verslaggevingsvereisten en de financiële verordening van de provincie geen rentelasten worden toegerekend aan het krediet, is er gedurende de jaren van aanleg nog geen sprake van kapitaallasten. Daartegenover staan pachtinkomsten ter dekking. De kapitaallasten en pachtinkomsten in volgende jaren zullen middels de reguliere P&C-cyclus worden verwerkt.

2.5 De dekking van voorbereidingskosten bij het niet doorgaan van MSNF komt vanuit de reserve procesgelden gebiedsontwikkeling of de algemene reserve.

De Zuiderzeelijngelden Noordelijk Flevoland zijn alleen bestemd voor investeringen die leiden tot economische structuurversterking. De voorbereidingskosten kunnen hier niet uit worden gedekt. Mocht de realisatie van de MSNF onverhoopt geen doorgang vinden, dan zal het krediet worden afgesloten en worden de op dat moment al gemaakte kosten gedekt uit de reserve procesgelden gebiedsontwikkeling of de algemene reserve. De Zuiderzeelijngelden Noordelijk Flevoland blijven daarmee beschikbaar voor economische structuurversterking in de regio.

3.1 Met een afzonderlijke reserve blijven de beschikbare middelen inzichtelijk.

Er wordt een reserve realisatie MSNF ingesteld. Daarmee zijn de resterende middelen voor de dekking van de realisatie direct inzichtelijk en kan de gevraagde subsidie ZZL afgezonderd worden tot het moment waarop deze ingezet wordt. Binnen de reguliere P&C-cyclus wordt de mutatie van deze reserve gevolgd.

4.1 Externe projectrisico's worden financieel gedekt in het weerstandsvermogen van de provincie.

Bij het inschatten van risico's is onderscheid te maken tussen interne en externe projectrisico's. Interne projectrisico's zijn afgedekt in de projectkosten. In de projectraming is daarvoor bijvoorbeeld de post 'onvoorzien' opgenomen. Deze raming is gebruikt als basis voor de businesscase en het voorliggend investeringsbesluit.

Daarnaast zijn er externe projectrisico's. Een extern risico is bijvoorbeeld dat door weersomstandigheden de uitvoering vertraging oploopt: een langere realisatietijd zorgt voor hogere kosten voor voorbereiding en toezicht. Conform het beleid van de provincie worden externe risico's niet opgenomen in de projectraming. Hiervoor wordt een risicoreservering opgenomen in het weerstandsvermogen. Daarmee wordt zeker gesteld dat, mochten zich daadwerkelijk risico's voordoen, de provincie de financiële ruimte heeft om deze risico's op te vangen. In de verschillende fasen (aangebestedingsfase, realisatiefase en exploitatiefase) van



het project spelen verschillende financiële risico's. Wanneer een fase is afgerond, zijn de daarbij behorende risico's niet meer relevant. De risicoreservering wordt binnen de reguliere P&C-cyclus periodiek geactualiseerd.

Een nadere uitwerking van de onderkende risico's en de beheersingsmaatregelen is opgenomen in de geheime bijlage 2.

5.1 De besluitvorming over bijdrage uit de Zuiderzeelijngelden Noordelijk Flevoland volgt een apart spoor.

Vanuit de programmaorganisatie MSNF is een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Zuiderzeelijngelden Noordelijk Flevoland voor het afdekken van de onrendabele top in de businesscase. Het gaat hierbij in het bijzonder om een bijdrage voor de aanleg van de golfbreker, de vaargeul en de gebiedsontsluitingsweg. Formele besluitvorming hierover heeft ten tijde van het in procedure brengen van dit voorstel nog niet plaatsgevonden. Daarvoor is het nodig dat Provinciale Staten zich uitspreken over verruiming van het subsidiebedrag en doorlooptijd. Dit staat gepland voor 19 juli 2017. Daarna kunnen Gedeputeerde Staten besluiten over toekenning. De stuurgroep ZZL staat positief tegenover toekenning van de gevraagde subsidie aan MSNF.

5.2 Er is overeenstemming met de ondernemers over de condities van het exploitatiecontract.

Met de exploitatiemaatschappij MSNF is overeenstemming over de condities van het afnemen van het gehele bedrijventerrein. Doordat alle ondernemers die zich op het terrein willen vestigen aandeelhouder zijn in de exploitatiemaatschappij hoeft er maar met één partij een contract te worden afgesloten. Het contract bevat markt- en bedrijfsgevoelige informatie en is daarom geheim. Het aangaan van het contract is de bevoegdheid van GS. Ten tijden van besluitvorming is het contract vertrouwelijk in te zien door leden van Provinciale Staten bij de griffie.

5.3 Een juridisch bindend contract met de exploitatiemaatschappij MSNF is een risicobeperkende maatregel.

Doordat alle ondernemers die zich op het terrein willen vestigen aandeelhouder zijn in de exploitatiemaatschappij hoeft er met maar één partij een contract te worden afgesloten. Deze partij neemt het totale terrein van 10 ha af, waardoor er niet naar andere afnemers hoeft te worden gezocht. Mocht een ondernemer onverhoopt vertrekken of failliet gaan, dan blijft de exploitatiemaatschappij voor het gehele terrein betalen en is het aan de exploitatiemaatschappij om een nieuwe gebruiker te vinden.

5.4 Toetsing in het kader van wet BIBOB is noodzakelijk bij vastgoedtransacties.

De exploitatiemaatschappij, en daarmee ook de ondernemers die daarin aandeelhouder zijn, wordt getoetst in het kader van de wet BIBOB. GS beoordelen de rapportage van deze toetsing. Pas wanneer GS hebben besloten dat deze vastgoedtransactie niet tot onevenredige risico's leidt, kan de provincie tot ondertekening van de overeenkomst met de exploitatiemaatschappij overgaan.

5.5 Een onherroepelijk inpassingsplan is noodzakelijk om de MSNF aan te kunnen leggen.

Het door Provinciale Staten vastgestelde inpassingsplan MSNF met MER wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Omdat MSNF onder de Crisis- en herstelwet valt, moet de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak doen. Daarna wordt het inpassingsplan MSNF onherroepelijk. Gunning zal niet eerder plaatsvinden dan wanneer het inpassingsplan onherroepelijk is.

5.6 Voor realisatie moet over de benodigde gronden beschikt kunnen worden.

De gronden zijn in eigendom van het Rijk (in het water), het waterschap (dijk en kernzone) en een particulier (ontsluitingsweg). Met de grondeigenaren dienen contracten te zijn



afgesloten binnen de gestelde financiële kaders voordat tot gunning wordt overgegaan, zodat er zekerheid is dat de grond daadwerkelijk gebruikt kan worden.

6.1 De businesscase en andere financiële informatie in de bijlagen bevat marktgevoelig informatie en dient geheim te blijven.

Indien deze informatie openbaar zou zijn, zouden partijen bij aanbesteding deze informatie kunnen gebruiken voor hun bieding. Dit is niet wenselijk. De informatie in de bijlagen met betrekking tot het investeringskrediet en bedragen en passages die te maken hebben met de erfpachtopbrengsten dient geheim te blijven tot na oplevering van het werk door de aannemer.

In de Wet Openbaarheid Bestuur is vastgelegd dat informatie met betrekking tot bedrijfsgegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld (artikel 10 lid 2 sub c) en informatie die de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen raakt (artikel 10 lid 2 sub b) niet verstrekt hoeft te worden

9. Kanttekeningen

Budgetrecht Provinciale Staten

Zodra er sprake is van een dreigende overschrijding waarbij het budgetrecht van uw Staten aan de orde is (bijvoorbeeld naar aanleiding van de aanbesteding of tegenvallers in de realisatiefase), zullen GS dit direct aan uw Staten melden en daarna zo snel mogelijk een voorstel doen hoe daarmee om te gaan.

Staatssteun en aanbesteding

Voor het project MSNF is een staatssteunanalyse uitgevoerd. De aanbesteding zal conform de EU-aanbestedingsrichtlijnen plaatsvinden. De overeenkomst tussen de provincie en de exploitatiemaatschappij MSNF is op basis van marktconforme prijzen (op basis van een onafhankelijke taxatie).

Fiscaliteit

Op basis van de huidige inzichten, vanuit diverse onderzoeken op de fiscale positie van de provincie, is bij het opstellen van de exploitatie uitgegaan dat er geen sprake is van af te dragen vennootschapsbelasting. Daarnaast is het uitgangspunt dat de omzetbelasting over de investering volledig verrekend kan worden. Voor een verder uitwerking wordt verwezen naar de geheime bijlage 2.

10. Bijlagen

Naam stuk:	eDocs nummer:	Bijgevoegd of periode ter inzage
1 - Bedragen behorend bij Statenvoorstel Investeringsbesluit Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland	2070546	GEHEIM
2 - Toelichting bij exploitatie Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland	2070456	GEHEIM
3 - Businesscase Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland	2072319	GEHEIM



Provinciale Staten van Flevoland,

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 16 mei 2017, nummer 2061810.

BESLUITEN:

1. De Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF) te realiseren ten behoeve van de versterking van de economische structuur in noordelijk Flevoland en daartoe als provincie de rol van risicodragend ontwikkelaar in te vullen;
2. Een investeringskrediet 'realisatie MSNF' beschikbaar te stellen ten behoeve van de verdere planvoorbereiding en realisatie van de MSNF tot een totaalbedrag zoals opgenomen in de geheime bijlage '1 - Bedragen behorend bij Statenvoorstel Investeringsbesluit Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit; waarbij het krediet wordt afgesloten indien het project niet wordt gerealiseerd en de tot dan gemaakte kosten worden gedekt uit de reserve procesgeld en gebiedsontwikkeling;
3. Een bestemmingsreserve 'Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland' in te stellen;
4. Een risicoreservering in het weerstandsvermogen op te nemen voor Realisatie MSNF voor een bedrag van € 4,0 miljoen;
5. De volgende randvoorwaarden vast te stellen om tot gunning van de realisatie van de MSNF over te kunnen gaan:
 - a. Verkrijgen van de subsidie Zuiderzeelijngelden voor € 7 miljoen voor het afdekken van de onrendabele top;
 - b. Juridisch bindende overeenkomst met de exploitatiemaatschappij MSNF.
 - c. Een onherroepelijk inpassingsplan dat planologisch de realisatie mogelijk maakt;
 - d. Een getekend contract met de grondeigenaren;
 - e. Een inschrijving die past binnen het beschikbaar te stellen investeringskrediet en de bijbehorende exploitatieopzet;
6. De bijlagen behorend bij dit voorstel geheim te verklaren op basis van artikel 10 lid 2 sub b en sub c de wet openbaarheid van bestuur.

Aldus besloten in de openbare vergadering van Provinciale Staten van 19 juli 2017

griffier

voorzitter.



Als bespreekstuk op de agenda (zie stemverhouding)				
Partij	Zetels	Aanwezig	Voor	Tegen
VVD	7			
CDA	5			
SP	5			
D66	4			
50Plus	1			
PVV	6			
SGP	2			
Christen Unie	3			
PvdA	3			
GroenLinks	2			
Partij v.d. Dieren	2			
Senioren+Flevoland	1			
Totaal	41			
Als hamerstuk op de agenda (geen stemverhouding)			☒ Ja	



GEHEIM

Datum

3 mei 2017

Aan

Leden Provinciale Staten

Afdeling

GS

Van

College GS

Doorkiesnummer

Betreft

Geheime bijlage 1 bij Statenvoorstel 2061810 MSNF

Afschrift

Memo

Registratienummer:

2070546



Opmerkingen

GEHEIM:

Bijlage 1 'Geheim - Bedragen behorend bij beslispunt 2 Statenvoorstel Investeringsbesluit MSNF'

- Beslispunt 2: het totaal bedrag van het investeringskrediet "Realisatie Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland" bedraagt € 36.300.000,-.



Registratienummer:
2070456



Datum

3 mei 2017

Aan

Leden Provinciale Staten

Afdeling

GS

Van

J.N.J. Appelman

Doorkiesnummer

Betreft

Geheime bijlage 2 bij Statenvoorstel 2061810 MSNF

Afschrift

Leden GS

Opmerkingen

GEHEIM:

Bijlage 2 bij Statenvoorstel nr. 2061810

Onderwerp:

Toelichting Exploitatie Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland

Exploitatie

Voor de ontwikkeling van de maritieme servicehaven is een business case opgesteld in de vorm van een zogenaamde exploitatieberekening (geheime bijlage 3 bij het Statenvoorstel). Daarbij worden de investeringen in het project en de jaarlijkse exploitatielasten afgezet tegen de (toekomstige) opbrengsten.

Indien daarbij rekening wordt gehouden met subsidie (bijdrage Zuiderzeelijn-gelden) en een bedrijfseconomische rentelast over het geïnvesteerd vermogen van 2,5%, vertoont het project een netto contante waarde van nagenoeg € 0 (de waarde naar 1-1-2017 teruggerekend met 2,5% rente). Zonder de bijdrage vanuit de Zuiderzeelijn-gelden zou de netto contante waarde € 6,6 miljoen negatief zijn. Dit bedrag is de onrendabele top.

Door het treffen van een reserve 'Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland' van € 7 miljoen is deze onrendabele top gedekt.

Waardering in de balans bij oplevering

Op het moment dat de haven door de provincie in erfpacht uitgegeven wordt, dient een herwaardering plaats te vinden van het geactiveerde kapitaalgoed. Gevolg kan zijn dat bij een lagere marktwaarde het volledige verschil afgeboekt dient te worden. Dit is van toepassing wanneer de uitgifteprijs (marktwaarde erfpachtcanon) lager is dan de boekwaarde (investering +/- subsidies). Bij in erfpacht uitgegeven gronden geldt de uitgifteprijs bij eerste uitgifte als de verkrijgingsprijs. Deze verkrijgingsprijs bestaat uit de economische (contante) waarde van de periodieke canon. De contante waarde van de erfpacht is afhankelijk van het tijdspad, de te verpachten oppervlakte, grondprijs en de pachtprijs. Wij gaan er op basis van bovengenoemde berekening en de huidige uitgangspunten van uit dat, door het inzetten van de ZZL subsidie voor de onrendabele top, geen aanvullende afwaardering plaats hoeft te vinden.

Risicoreservering ten behoeve van externe projectrisico's

Naast de directe financiële consequenties wordt een risicoreservering getroffen voor de externe projectrisico's die zich gedurende de realisatie en toekomstige exploitatie kunnen voordoen. Het is gebruikelijk deze risico's af te dekken binnen het weerstandsvermogen van de provincie. Op basis van de onderkende onzekerheden en risico's is met een Monte Carlo risicosimulatie een kansverdeling van het resultaat van de exploitatie berekend (uitgedrukt in netto contante waarde). Gebruikelijk is om bij risicoafdekking te rekenen met 90%. Het verschil tussen de berekende contante waarde en de verwachte waarde in het meest negatieve scenario van de analyse is circa € 4,0 miljoen.

De risicoreservering die daarbij hoort komt als volgt tot stand:

- 90% risico: - € 4.000.000
- Projectraming: - € 0
- -/-
- Risicoreservering: - € 4.000.000

In de onderstaande tabel zijn de onderkende risico's die zijn meegenomen in de Monte Carlo risicosimulatie en de beheersingsmaatregelen nader uiteengezet:

Nummer	Omschrijving Risico	Toelichting en beheersingsmaatregel
1.	Stijging rente percentage van 2,5 naar 4,0	In de bedrijfseconomische berekening is rekening gehouden met een rentepercentage van 2,5%. Dit zal in de eerste jaren van het project geen daadwerkelijk effect hebben op de begroting van de provincie vanwege de huidige rentestand en de verslaggevingsrichtlijnen. Het wel toepassen van rente in de bedrijfseconomische berekening is een beheersingsmaatregel op zich. Wanneer de rente gemiddeld over de gehele periode stijgt is dat tot het percentage van 4% gemiddeld over de gehele looptijd opgenomen in de risicoreservering.
2.	Inflatiepercentage erfpachtcanon (opbrengsten)	Er is een marge berekend van 0,75 tot 1,5 % per jaar. Door het opnemen van een vast percentage in de overeenkomst met de afnemer wordt het risico opgevangen. Wij hebben overeenstemming bereikt voor een jaarlijkse indexatie van de canon van 1%.
3.	Inflatiepercentage investering	In de risicoberekening is rekening gehouden met een marge van 1 tot 2%. In de bedrijfseconomische berekening is uitgegaan van het gemiddelde, 1,5%. Naast het opnemen van het risico in de risicoreservering is er in de businesscase de mogelijkheid om een hogere inflatie te verrekenen met de post onvoorzien.

Nummer	Omschrijving Risico	Toelichting en beheersingsmaatregel
4.	Lagere opbrengsten (leegstand)	- In de risicoberekening is uitgegaan van een leegstand van 14,25% over de gehele looptijd. Dit betekent dat er voor dat percentage sprake zou kunnen zijn van lagere opbrengsten. Dit wordt enerzijds ondervangen door het aangaan van een juridische overeenkomst met de afnemer, de exploitatiemaatschappij Flevoport. Het risico van leegstand ligt contractueel bij onze afnemer. Toch hebben wij rekening gehouden met leegstand voor het risico dat door langdurige economische tegenslag bij de uiteindelijke gebruikers (ondernemers) of faillissement van gebruikers de exploitatiemaatschappij ook niet in staat is om de jaarlijkse canon te voldoen. Deze berekening vinden wij op basis van de huidige ervaring en kennis toereikend. - Afkoop pacht willen wij mogelijk maken, dit wordt juridisch geregeld in de contracten met de afnemer. Wanneer daarvan gebruik gemaakt wordt zal het risico op leegstand en lagere opbrengsten lager worden. - Om de financiële gezondheid van de ondernemingen (gebruikers) te toetsen hebben wij een financieel onderzoek uit laten voeren door een externe deskundige. De uitkomsten van dit onderzoek zijn positief. - In de eerste jaren zal er naar verwachting sprake zijn van positieve boekhoudkundige resultaten, voornamelijk veroorzaakt door het niet mogen toerekenen van rentelasten aan de investering. Te overwegen is om deze resultaten in de eerste 10 jaar toe te voegen aan de in te stellen reserve MSNF. Hierdoor wordt een risicoreservering gevormd voor mogelijk negatieve resultaten veroorzaakt door leegstand. Wanneer hiertoe besloten wordt, zal dit via een aparte begrotingswijziging worden voorgelegd.
5.	Hoeveelheids- en prijsverschillen in de civieltechnische investeringen (ontsluitingen, damwand, golfbreker, zandophoging)	Er is een risico marge bepaald van -10 tot +10%. Door het uitvoeren van een civieltechnische optimalisatie en een second opinion op de kostenraming hebben wij meer zekerheid verkregen over de ingeschatte omvang van de kosten. Nadelige effecten kunnen eerst opgevangen worden binnen de berekende post onvoorzien in de businesscase. Daarnaast hebben wij voor gunning een beslissingsmoment gepland waarbij de analyse wordt gemaakt wat het effect vanuit de genoemde verschillen is op de kosten en of dit binnen het gevraagde krediet past.
6.	Afwijking op onderhoudskosten	Er is rekening gehouden met een risico marge van -10 tot +5%. Het aandeel van het onderhoud in de business case is relatief gering ten opzichte van de overige kosten en kan worden opgevangen binnen de nu berekende risicoreservering.

Nummer	Omschrijving Risico	Toelichting en beheersingsmaatregel
7.	Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	Er is een risico marge bepaald van 0 tot +10%. Door het uitvoeren van een civieltechnische optimalisatie en een second opinion op de kostenraming hebben wij ook meer zekerheid verkregen over de ingeschatte omvang van deze kosten. Nadelige effecten kunnen eerst opgevangen worden binnen de berekende post onvoorzien in de businesscase. Daarnaast hebben wij voor gunning een beslissingsmoment gepland waarbij de analyse wordt gemaakt wat het effect vanuit de genoemde verschillen is op de kosten en of dit binnen het gevraagde krediet past.

Indien de risico's zich voordoen dan zal een beroep worden gedaan op het krediet en indien dit niet toereikend is op het weerstandvermogen (ten laste van de algemene reserve). Deze risicoreservering zal conform vigerend beleid binnen de reguliere P&C-cyclus worden geactualiseerd. Het ligt in lijn der verwachting dat naarmate het project verder tot uitvoering komt en onzekerheden worden ingevuld de benodigde risicoreservering zal afnemen.

Begrotingswijzigingen

De effecten op de begroting zijn in twee fases op te splitsen:

Begrotingswijzigingen ten behoeve van realisatie

Door het beschikbaar stellen van het krediet kan de verdere realisatie van de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland ter hand worden genomen. De verrichte investeringen leiden nu niet tot rentelasten, vanwege de vanaf 2016 gewijzigde verslaggevingsvereisten. In de businesscase is echter wel met een rentecomponent rekening gehouden van 2,5%. Op die wijze houden wij wel rekening met een vergoeding voor het financieren van de ontwikkeling. Omdat dit in de reguliere verslaggeving niet tot uitdrukking gebracht wordt hebben wij ook geen begrotingswijziging voorgesteld voor rentelasten in het huidige boekjaar.

Vanuit de reserve "vervangende projecten Zuiderzeelijn (reserve ZZL)" wordt een bedrag van € 7 mln overgeheveld naar de nieuwe reserve voor de afdekking van de onrendabele top. De onrendabele top wordt veroorzaakt door de aanleg van de golfbreker, de vaargeul en de gebiedsontsluitingsweg. De storting in de nieuw in te stellen reserve 'Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland' zal plaatsvinden op het moment dat de subsidieverlening voor de ZZL bijdrage is verleend. Dit zal een afzonderlijk besluit van Gedeputeerde Staten worden.

Begrotingswijzigingen gedurende exploitatie

Bij ingebruikname (of zoveel eerder als daar voldoende zekerheid over bestaat) zijn er aanvullende begrotingswijzigingen. Deze bestaan onder meer uit:

- Eventueel afboeken waardevermindering (verschil tussen vervaardigingsprijs en marktwaarde)
- Afschrijvingslasten (cf. vigerend beleid vanaf eerste jaar na ingebruikname)
- Jaarlijkse onderhoudslasten van de ontsluitingsweg
- Opbrengsten erfpachtinkomsten

Voorgesteld wordt deze begrotingswijziging bij ingebruikname of zoveel eerder als daar voldoende zekerheid over bestaat ter vaststelling aan u voor te leggen.

Uitgangspunt is dat alle bovenstaande financiële effecten over de gehele exploitatieduur van het project passen binnen de maximaal beschikbare bijdrage. Dit volgt ook uit de financiële uiteenzetting in de business case.

Fiscaliteit

Op basis van de huidige inzichten, vanuit diverse onderzoeken op de fiscale positie van de provincie, is bij het opstellen van de exploitatie uitgegaan dat er geen sprake is van af te dragen

vennootschapsbelasting. Het project wordt in twee fases gesplitst, namelijk de ontwikkelings- en de exploitatiefase. Gedurende de ontwikkelingsfase wordt het fiscale resultaat dusdanig ingeschat dat er geen sprake is van winst in die eerste jaren. Daarom zullen wij niet door de ondernemerspoort gaan en is geen sprake van af te dragen vennootschapsbelasting. In de exploitatiefase hebben wij het terrein in erfpacht uitgegeven en daarmee feitelijk de exploitatie overgedragen aan de exploitatiemaatschappij. Onder andere doordat wij geen acquisitie zullen voeren en geen onderhoud aan het terrein plegen is er sprake van normaal vermogensbeheer. Over de inkomsten uit normaal vermogensbeheer is geen sprake van af te dragen vennootschapsbelasting.

Gedurende de ontwikkelingsfase is de omzetbelasting over de investering volledig verrekenbaar. Belangrijkste voorwaarde is dat er voor meer dan 90% belaste activiteiten plaats zullen vinden. Dit wordt juridisch geborgd in het contract dat wij met de exploitatiemaatschappij aan gaan. De jaarlijkse canon die wij zullen heffen in de exploitatiefase wordt inclusief btw gefactureerd. De daarvoor door ons ontvangen btw wordt afgedragen aan de belasting. Dit heeft daarmee geen kostenverhogend effect op de businesscase.

Opgemerkt wordt dat de fiscus onze uitgangspunten nog niet heeft getoetst. Omdat feiten en omstandigheden gedurende het project nog kunnen veranderen hebben wij hierover nog geen formeel vooroverleg kunnen voeren.