

Ontwikkelbedrijf en grondbeleid

Provincie Noord-Brabant

Provinciaal grondbeleid

Het Provinciaal grondbeleid is vastgelegd in de Nota grondbeleid 2022. De Provincie voert grondbeleid uit door regulerend op te treden, door middel van participaties zoals deelnemingen in verbonden partijen en externe Ontwikkelmaatschappij, zoals de Onderneming Ruimte voor Ruimte (ORR) en door het zelf verwerven, ontwikkelen en verkopen van gronden. Waar wenselijk geacht gebeurt dit ook anticiperend. De verschillende vormen kennen verschillende voor- en nadelen en risicoprofielen. Per situatie wordt de afweging gemaakt over de toe te passen vorm en uitvoeringswijze.

Ontwikkelbedrijf

Het Ontwikkelbedrijf draagt bij aan de realisatie van verschillende beleidsdoelstellingen van ontwikkelprogramma's. Bij de projecten van het Ontwikkelbedrijf gaat het om het daadwerkelijk mogelijk maken van de beoogde (her)ontwikkeling. Om dit mogelijk te maken heeft het Ontwikkelbedrijf verschillende instrumenten tot haar beschikking, waaronder: de aankoop van grond of gebouwen, de participatie in een project of deelneming en het verstrekken van een lening of garantstelling. Daarnaast zetten we onze ervaring op gebied van proces en projectmanagement en onze vastgoedkennis en financiën in.

Het Ontwikkelbedrijf heeft de laatste jaren meer kennis en ervaring opgedaan in de samenwerking met overige overheden en marktpartijen wanneer het gaat om projecten in het ruimtelijke fysieke domein. Zij weet waar de kennis en toegevoegde waarde van de (markt)partijen zit. Wat de provinciale beleidsinzet is en op welke wijze deze kan worden verbonden met de doelen van andere partijen. Maar ook hoe een samenwerking daadwerkelijk tot stand kan worden gebracht om tot succesvolle invulling te komen van het project en bijbehorende ambitie. Met andere woorden van procesmanagement tot dealmaking en realisatie.

De verkenningen waar het Ontwikkelbedrijf in betrokken is worden per definitie integraal aangevlogen. Belangrijke thema's waarin het Ontwikkelbedrijf actief is, zijn: campussen en werklocaties, erfgoed, energie, ondermijning, wonen en binnenstedelijke transformatie. Het Ontwikkelbedrijf is ook inzetbaar voor nieuwe thema's, welke voortkomen uit de perspectiefnota 2024-2027 en de uitwerking daarvan in de provinciale ontwikkelprogramma's.

Investeringskrediet

Bij de inschatting van de resterende ruimte is rekening gehouden met de geraamde toekomstige uitgaven en inkomsten van alle projecten en zijn de afgegeven garantstellingen volledig meegenomen tot en met 31-12-2025. Het meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf vormt de basis voor de opgenomen financiële middelen en berekeningen in de (meerjaren-) begroting en deze paragraaf. Deze prognoses zijn per 1 juli 2024 geactualiseerd en vormen de basis voor het boekwaardeverloop in 2025. Op grond hiervan is in onderstaande tabel de verwachte boekwaarde per 31-12-2025 over ingezette instrumenten van het Ontwikkelbedrijf als volgt weergegeven.

Boekwaardeverloop Ontwikkelbedrijf

Boekwaardeverloop Ontwikkelbedrijf		
Instrument	Boekwaarde per	
	1-1-2025	31-12-2025
Deelnemingen	9.008.160	9.008.160
Grond	70.716.946	62.302.225

Leningen/garantstellingen	97.090.992	99.094.465
Totaal	176.816.098	170.404.850

Binnen de categorie gronden en opstallen zijn in onderstaande tabel aangegeven welke projecten er in exploitatie (BIE) zijn.

Project	Boekw aarde 1-1- 2025	Vermeer dering	Vermind ering	Boekw aarde 31-12- 2025	Voorzi ening	Nog te ma ken kost en	Nog te realiser en opbren gsten	Resul taat nomi naal	Resul taat conta nte waar de
Ruimte voor ruimte									
Aarle Rixtel, opstal 6	115.05 3			115.05 3			115.05 3		
Esch, De Ruiting 2	464.69 0		464.690	0					
Cultuurhist orisch erfgoed									
Geertruiden berg	1.797.8 52	257.000	110.000	1.944.8 52			1.944.8 52		
Bedrijvente reinen									
Moerdijk, logistiek Park Moerdijk	1.466.3 01	20.000	1.486.30 1	0					
Landgoed ontwikkelin g									
Strijbeek Markhoeve	1.684.5 33		1.684.53 3	0					
Totaal	5.528.4 29	277.000	3.745.52 4	2.059.9 05	0	0	2.059.9 05	0	0

De geraamde resterende ruimte in het revolverend Investeringskrediet groot € 235 mln., waarvan €170,4 mln. is ingezet, bedraagt 31-12-2025 € 64,6 mln.

Instrument	Boekwaarde 31-12-2025	Restant krediet 31-12-2025
Investeringskrediet		235.000.000
Deelnemingen	9.008.160	
Grond	62.302.225	
leningen / garantstellingen	99.094.465	
		170.404.850
Totaal		64.595.150

Bij de inschatting van de resterende ruimte is rekening gehouden met de geraamde toekomstige uitgaven en inkomsten van alle projecten en zijn de afgegeven garantstellingen volledig meegenomen tot en met 31-12-2025.

Risicoreserveringen en risico's

In volgende tabel zijn een specificatie opgenomen van de risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten van het Ontwikkelbedrijf.

De geraamde risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten worden afgedekt door de Risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Per 31-12-2025 bedraagt het totale geraamde saldo hiervan € 76,3 mln. Dit is onderverdeeld in een geraamde risicoreservering van € 30,2 mln. en een geraamde voorziening van € 32,9 mln. Beide voor de bestaande lopende projecten. Daarnaast resteert er een geraamde vrije ruimte van € 13,2 mln., ten behoeve van toekomstige risico's op bestaande en nieuwe projecten van het Ontwikkelbedrijf. Naast bovengenoemde reserveringen en voorzieningen heeft het Ontwikkelbedrijf een reserve Verkenningen. Een deel van de middelen in deze reserve is bestemd voor op voorhand niet (beoogde) revolverende inzet voor onder meer stedelijke transformaties, verkenningen, onderzoeken, etc. Doel van dit compartiment is om deze middelen af te scheiden van het risicocompartiment zodat er een eenduidig inzicht is in de beschikbare middelen voor risicoafdekking en voor niet-revolverende inzet. Hierdoor kan ook de berekening van het weerstandvermogen op het risicodeel van de reserve op een eenduidige wijze plaatsvinden.

Het geraamde saldo van deze Verkenningenreserve ten behoeve van voorbereidende plan- en ontwikkelkosten, bedraagt ultimo 2025 € 3,6 mln. Hierbij is rekening gehouden met een geraamde onttrekking in 2024 en 2025 voor lopende verkenningen ten behoeve van onder andere toekomstige stedelijke transformatieprojecten.

Alle kosten en baten van projecten, die conform de BBV niet mogen worden geactiveerd, worden verantwoord via de egalisatiereserve van het Ontwikkelbedrijf, waardoor in de begroting dit geen budgettaire effecten heeft. Deze reserve heeft ultimo 2025 een verwacht saldo van € 0,5 mln.

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie 2025	Saldo
			1-1-2025		31-12-2025
02 Ruimte	Bedrijventerreinen	deelneming: kapitaalbreng	9.008.160		9.008.160
	Glastuinbouw	projecten	5.157.200		5.157.200
	Grote Erfgoedcomplexen	projecten	534.000		534.000
		geldleningen	5.990.449		5.990.449
	Kenniseconomie	projecten	110.000		110.000
	Werklocaties	geldlening	2.500.000		2.500.000
		projecten	273.091		273.091
	Stedelijke transformatie	projecten	840.000		840.000
	Ondermijning	projecten	1.500.000		1.500.000
	Cultuur	projecten	300.000		300.000
		geldleningen	684.701		684.701
	Economisch Vestigingsklimaat	geldlening	1.225.000		1.225.000
	Energie	geldlening	794.388		794.388
	Wonen	geldlening	141.403		141.403
	Landgoedontwikkeling	projecten	283.878		283.878
	Grondbank de Peelvenen	projecten	800.000		800.000
Subtotaal afgedekt			30.142.269		30.142.269
Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking			12.613.475	567.640	13.181.115
Totaal			42.755.744	567.640	43.323.384

Voorzieningen Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie 2025	Saldo
			1-1-2025		31-12-2025
02 Ruimte	Glastuinbouw	projecten	18.935.298		18.935.298
	Ondermijning	geldlening	1.350.000		1.350.000
	Grote Erfgoedcomplexen	geldlening	2.740.841		2.740.841
	Economisch vestigingsklimaat	geldlening	850.000		850.000
	Stedelijke transformatie	projecten	9.067.500		9.067.500
Totaal			32.943.639		32.943.639

Egalisatiereserve Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie 2025	Saldo
			1-1-2025		31-12-2025
02 Ruimte	Diverse	projecten	824.000	-321.038	502.962
Totaal			824.000	-321.038	502.962

Reserve Verkenningen Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie 2025	Saldo
			1-1-2025		31-12-2025
02 Ruimte	Stedelijke transformatie	project risico's		0	0
	Verkenningen	projecten	3.586.973	4.105	3.591.078
Totaal			3.586.973	4.105	3.591.078

Weerstandsvermogen

Het benodigde weerstandsvermogen is bepaald op basis van alle voorzienbare informatie en verwachtingen naar de toekomst toe per 31 december 2024. Bij de berekening van de ratio van het weerstandsvermogen wordt uitgegaan van de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandcapaciteit. Op basis van deze nieuwe berekeningssystematiek komt de ratio uit op 1,00 % (per 31-12-2025) en is voldoende om risico's binnen het Ontwikkelbedrijf op te vangen. De ratio valt binnen de vastgestelde bandbreedte van 0,75% - 1,25% van de weerstandsratio.

BBV en risicomanagement grondportefeuille Ontwikkelbedrijf

Als gevolg van Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient er een metho-diek te worden vastgesteld voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. De vast te stellen methodiek is als volgt: de te hanteren rente- en disconteringsvoet wordt gebaseerd op marktconforme rente voor de financiering van het betreffende plan (projectfinanciering), de marktconformiteit wordt vervolgens bepaald op basis van (fict-ieve) offertestelling bij een voor de overheid gangbare externe financier. Jaarlijks worden alle grondexploitaties geactualiseerd. Hierbij wordt conform richtlijnen prudent te werk gegaan, wat betekent dat verliezen worden genomen zodra ze worden voorzien en winst pas wordt genomen als deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt op basis van risicoanalyse een risicoreservering/voorziening getroffen of bijgesteld.

Grondbanken overige thema's

Grondbank Natuurnetwerk Brabant

Om het Natuurnetwerk Brabant volledig te realiseren dient nog ongeveer 3600* ha, via verwerving of functieverandering, beschikbaar te komen voor natuur en nog ongeveer 7700* ha ingericht te worden. Door nog ruim 1100* ha te realiseren Ecologische Verbindingszones worden de natuurgebieden met elkaar verbonden. In N2000 gebieden loopt de uitvoering grotendeels via de provincie, daarbuiten via het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB), in samenspraak met terreinbeherende organisaties, waterschappen, gemeenten, de ZLTO, bedrijfsleven en particulieren.

*Peildatum 1 januari 2024.

Grondbank Infrastructurele projecten

In o.a. het Meerjaren investeringsprogramma Kwaliteit (Onderhoud) Provinciale Infrastructuur wordt aangegeven welke infrastructurele projecten er zullen worden uitgevoerd. Ten behoeve van deze doelstelling worden gronden gekocht. Deze aankopen zullen worden gefinancierd uit hiervoor gevoteerde investeringskredieten in het kader van mobiliteitsbeleid.

Grondbank Natuurinclusieve Landbouw

De provincie biedt mogelijkheden aan veehouders die willen omschakelen van reguliere naar een natuur inclusieve bedrijfsvoering. Daarnaast biedt de provincie mogelijkheden voor een aanvullend areaal aan landbouwgrond onder voorwaarde dat deze natuur inclusief wordt beheerd en in erfpacht uitgegeven (sale- en lease back constructie). Per 31-12-2025 is de verwachte boekwaarde € 10,8 mln.

Grondbank De Peelvenen

Met het grondruilfonds Peelvenen zet de provincie Noord-Brabant een concrete stap naar een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied. Het is een instrument om in het gebied de opgaven voor klimaat, water

en natuur gepaard te laten gaan met de transitie van de landbouw. Gedeputeerde Staten hebben besloten om het grondruilfonds als pilot in gebruik te nemen in het gebied Peelvenen

Per 31-12-2025 is de geraamde boekwaarde van de Grondbank 3,6 mln. en van de reserve 0,8 mln.

Grondbank Graasdierhouderijen

De provincie Noord-Brabant ondersteunt middels de regeling “Grond voor graasdierhouderij” landbouwbedrijven rond de Natura 2000-gebieden, Natte Natuurparels en in de beekdalen die willen extensiveren. Grondeigenaren kunnen hun grond aan de provincie verkopen en tegen een aantrekkelijke prijs terug pachten. Voorwaarde is dat ze de grond alleen als grasland gebruiken. De (erf)pachtperiode is 26 jaar.. Per 31-12-2025 is de geraamde boekwaarde van de Grondbank 6 mln.

Grondbank de Kempen

De doelstelling van Grondbank de Kempen was het opzetten en uitvoeren van projecten, die private investeringen koppelen aan het verbeteren van de kwaliteit van de Kempen (ecologische- en ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en culturele identiteit). Ondernemers en gemeenten stonden hiervoor via de Stichting Kempenland aan de lat. De provincie ondersteunde dit door via een revolverende grondbankportefeuille (maximaal 13,9 mln.) met gronden en opstallen te kopen en te verkopen. De samenwerking is in 2024 volgens planning officieel beëindigd, de grondbank zal als administratieve eenheid behouden blijven. Per 31-12-2025 is de verwachte boekwaarde van deze grondbank 0,84 mln. en de risicoreserve van 0,84 mln.

Grondbank De Pielis

De Agrarische Natuurvereniging de Pielis beheert een natuurzone van circa 25 ha langs de Goorloop in de Pielis. De provincie en het Waterschap zijn eigenaar van de grond. Het beheer is vastgelegd via een erfpachtovereenkomst voor de periode van 28 jaar. De kosten van beheer en de ontginning worden gedekt uit de reserve Grondbank de Pielis. Per 31-12-2025 is de geraamde boekwaarde van de Grondbank 1 mln. en van de reserve 0,335 mln.

Strategische Grondbank

Uit de immunisatieportefeuille een is een investeringsbudget van € 42,5 miljoen voor de strategische provinciale grondbank. In deze grondbank wordt de komende jaren een grondvoorraad opgebouwd die ten dienste staat van alle provinciale opgaven en zowel maatschappelijk als financieel rendement zal genereren. Per 31-12-2025 is de verwachte boekwaarde € 7,8 mln.

Rijksopkoopregeling piekbelasters

We hebben in 2022 8 overeenkomsten met agrarische bedrijven gesloten, zodat zij hun veehouderij activiteiten gaan stoppen en agrarische opstallen gaan slopen, waardoor de stikstofdruk op de natura 2000 gebieden wordt verlaagd. Ultimo 2025 zullen alle aangegane overeenkomsten zijn afgehandeld en zijn daarmee de maatregelen gerealiseerd.

Woningbouwstimuleringsmaatregelen

Een specifieke taak voor het Ontwikkelbedrijf is het uitvoering geven aan de Stimuleringsmaatregelen Woningbouw, die 2009 zijn vastgesteld. Op de Starterslening bij de SVN na, zijn alle maatregelen afgerond. Op de stimuleringsmaatregel voor Startersleningen zal naar verwachting in 2025 € 0,5 mln. worden afgelost. Per 31-12-2025 is het saldo van de uitstaande leningen bij SVN € 2,8 mln.

Tijdelijk beheer gronden en opstallen

In 2025 zal circa 1.900 ha verpacht c.q. in gebruik gegeven. Dit betreffen gronden die in beheer zijn in het kader van met Mobiliteit, Grondbank de Kempen en Pielis, NNB/Natura 2000 en het Ontwikkelbedrijf.

Meer uitgebreide toelichting over bovenstaande onderwerpen is o.a. verder te vinden in:

- Bijlage deelnemingen (o.a. Pivotpark, ORR, BPA, GOB)
- Betreffende programma's in de begrotingsprogramma's:
 - Programma Ruimte en Wonen: Ruimtelijke ontwikkeling (RvR, transformatieopgaven)
 - Programma Natuur en Milieu: GOB (Groen Ontwikkelfonds Brabant)
 - Programma Economie, Kennis en Talentontwikkeling: Economisch programma (bedrijventerreinen/campussen)

- Programma Basisinfrastructuur Mobiliteit: Infrastructuur/Provinciale wegen
- Programma Vrije tijd, Cultuur, Sport en Erfgoed: Erfgoed