

Ontwikkelbedrijf en grondbeleid

Provincie Noord-Brabant

Inleiding

Provinciaal grondbeleid

Met de inzet van het Provinciaal grondbeleid beoogt de provincie (tijdig) gronden (en gebouwen) beschikbaar te krijgen voor realisering van door haar beoogde doelen. Het bereiken van de maatschappelijke doelstelling staat hierbij voorop. Inzet is om tegen aanvaardbare prijzen deze doelen te bereiken. De wettelijke kaders en de mate van het bereiken van de doelstelling zijn hierin leidend. De Provincie voert grondbeleid uit door regulerend optreden en door het zelf verwerven, ontwikkelen en verkopen van gronden. Waar wenselijk geacht gebeurt dit ook anticiperend en via participaties zoals deelnemingen in externe Ontwikkelmaatschappijen (zoals de ORR, Aviolanda en Pivot Park). De verschillende vormen kennen verschillende voor- en nadelen en risicoprofielen. Per situatie wordt de afweging gemaakt over de toe te passen vorm en uitvoeringswijze. Begin 2021 is een start gemaakt om een nieuwe nota grondbeleid op te stellen.

Ontwikkelbedrijf

Het Ontwikkelbedrijf draagt bij aan de realisatie van verschillende beleidsdoelstellingen. 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, participatie in een project of deelneming en het verstrekken van een lening of garantstelling.

Beleidskaders

Uitbreiding doelstelling en inzet Ontwikkelbedrijf

Op 8 mei 2020 is door PS een geactualiseerd beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf vastgesteld. Van uitvoering van vastgoedprojecten naar provinciale partner in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijk fysieke projecten is de beweging die bij het Ontwikkelbedrijf zichtbaar is. Het nieuwe beheerstatuut biedt de mogelijkheid deze rol verder in te vullen.

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

De verkenningen waar het Ontwikkelbedrijf bij betrokken is, worden per definitie integraal aangevlogen. Belangrijke thema's waarin het Ontwikkelbedrijf actief is zijn: campussen en werklocaties, erfgoed, energie, ondermijning en binnenstedelijke transformatie. Het Ontwikkelbedrijf is inzetbaar ten behoeve nieuwe thema's, welke voortkomen uit het nieuwe bestuursakkoord 2020-2023 en de uitwerking daarvan in de provinciale ontwikkelprogramma's.

Hebben we bereikt wat we wilden bereiken?

Resultaten van het Ontwikkelbedrijf

Veel resultaten verdienen het om hier genoemd te worden, een aantal hoogtepunten: met de uitspraak van de Raad van State dat de provincie Noord-Brabant afdoende maatregelen heeft genomen voor wat betreft stikstofneerslag op Natura 2000-gebieden kan de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk van start gaan.

Er zijn grote stappen gemaakt in gebiedsontwikkelingsprojecten als het CSM terrein te Breda, de multimodale knoop EIK-XL te Eindhoven) en de locatie Protix te Bergen op Zoom. Gaan we in 2021 een

lening verstrekken ten behoeve van het windmolenpark Klaverspoor te Breda, is de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij geliquideerd en zijn de gronden hiervan overgenomen. Voor het zogeheten Butterfly effect hebben we een geldlening verstrekt voor tiny houses bij zorginstellingen en staan we garant voor het project Light Year Automotiv Campus. Daarnaast zijn er verschillende verkenningsprojecten opgestart in het kader van stedelijke transformatie in Oss, Helmond en Bergen op Zoom. Voor de cultuurhistorische projecten Vincentre van Gogh, Marienhage en klooster Bovendonk gaan we in 2021 leningen verstrekken.

Financieel gezien ziet uit boekwaardeverloop er als volgt uit:

Instrument	bedragen in €		
	Boekwaarde per per 1-1-2020	Boekwaarde per per 31-12-2020	Mutatie
Deelnemingen	6.488.160	6.488.160	0
Grond	79.466.010	73.107.555	-6.358.455
Leningen	62.142.698	44.921.778	-17.220.920
Totaal	148.096.868	124.517.493	-23.579.375

De belangrijkste netto balans mutaties (uitgaven -/- inkomsten) binnen portefeuille betreffen de volgende projecten: de verkoop van de gronden van het Logistiek Park Moerdijk en van het project Oostkamer respectievelijk € 27,1 miljoen en € 3,6 miljoen en zijn gronden aangekocht voort het project Protix voor respectievelijk € 4,8 miljoen.

In verband met de liquidatie van de TOM zijn de grondposities overgenomen van de TOM voor € 18,8 miljoen en is de lening aan de TOM grotendeels afgelost door de TOM voor een bedrag van € 11,3 miljoen en is € 2,3 miljoen ten laste van de voorziening gebracht.

Van de lopende leningen zijn er opnames geweest door het Pivotpark en de CV Nieuw Prinsenland voor een bedrag van € 3,1 miljoen en € 1,9 miljoen. Daarnaast is de lening aan Marienburg volledig afgelost. Verder zijn er bedrijfsvoeringskosten gemaakt van € 0,3 miljoen ten behoeve van de doorontwikkeling van het Ontwikkelbedrijf en kosten voor verkenningen van de stedelijke transformatieprojecten, Brainport Smart Districts te Helmond en Gasthuisvelden en Haven te Breda € 0,2 miljoen, die gedekt zijn uit de reserve Verkenningen Ontwikkelbedrijf.

Investeringskrediet en Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

De resterende ruimte in het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf bedraagt ultimo 2020 € 100 mln. Deze is bepaald op basis van alle voorzienbare informatie en verwachtingen naar de toekomst toe per 31 december 2020. Bij de bepaling van de resterende ruimte is rekening gehouden met de geraamde toekomstige inkomsten en uitgaven van alle projecten en zijn de afgegeven garantstellingen volledig meegenomen.



De risico's in de projecten worden afgedekt door de Risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Ultimo 2020 bedraagt deze € 69,1 mln. Dit is onderverdeeld in een risicoreservering van € 30 mln en een voorziening van € 21,5 mln. Beiden voor bestaande projecten en een vrije ruimte van € 17,6 mln.

Sinds vaststelling in 2018 van het nieuwe beheerstatuut Ontwikkelbedrijf door PS hanteert het Ontwikkelbedrijf op het niveau van de totale risicoreserve dezelfde systematiek als het concern. Hierbij wordt uitgegaan van de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandcapaciteit; de ratio van het weerstandsvermogen. De beschikbare weerstandscapaciteit bedraagt € 47,6 mln. (€ 69,1 mln -/- € 21,5 mln). De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt € 30 mln. De ratio weerstandsvermogen komt daarmee op 1,59. Conform het beheersstatuut kunnen uw staten besluiten om bij een ratio boven de 1,25 tot aframing van de reserve over te gaan. Na een paar jaar ervaring met de systematiek, zijn we er echter niet meer van overtuigd dat de gehanteerde berekeningsmethode en de uitgangspunten hierbij recht doen aan het specifieke karakter van het ontwikkelbedrijf. Wij werken aan een nieuwe systematiek die uiterlijk bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief (voorzien 3e kwartaal 2021) aan u zal worden voorgelegd. Wij doen u daarom op dit moment geen voorstel om tot aframing over te gaan."

Het Ontwikkelbedrijf wordt ook optimaal ingezet voor de benodigde realisatiekracht om de stedelijke transformatie mogelijk te maken. Daartoe zijn de mogelijkheden voor het Ontwikkelbedrijf verruimd om in complexe situaties ook risicodragend te participeren. Hiervoor wordt jaarlijks (2020 t/m 2023) € 2,12 mln toegevoegd aan een separate reserve Verkenningen Ontwikkelbedrijf conform de bestuursopdracht "Terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties" uitgewerkt (PS mei 2020). Dit om vanaf 2020 meer armslag te bieden om de toekomstige extra risico's bij participaties (PPS) in transformatie opgaven bij de B5 en M7 te kunnen opvangen. In 2020 heeft hiervoor de eerste storting van € 2,12 mln plaatsgevonden. Daarnaast is er vanuit de risicoreserve Ontwikkelbedrijf een storting van € 4,28 miljoen gedaan voor de uitvoering van project verkenningen, waaronder de stedelijke transformatieprojecten. Het saldo van de reserve Verkenningen Ontwikkelbedrijf bedraagt ultimo 2020 € 6,4 miljoen.

Hebben we daarvoor gedaan wat we wilden doen?

Portefeuille Ontwikkelbedrijf

Risicomanagement grondportefeuille Ontwikkelbedrijf

Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd. Hierbij wordt conform richtlijnen van de BBV 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 is op basis van risicoanalyse een risicoreservering/voorziening opgenomen of bijgesteld.

Woningbouwstimuleringsmaatregelen

Een specifiek taak voor het ontwikkelbedrijf is het uitvoering geven aan de stimuleringsmaatregelen woningbouw die 2009 zijn vastgesteld. Op de resterende nog lopende maatregel Startersleningen is in 2020 € 3 mln. afgelost. Ultimo 2020 is het saldo van de uitstaande leningen bij SVN € 7,3 mln.

Risicoreserve ontwikkelbedrijf			Bedragen x € 1
Thema	Saldo 1-1-2020	Mutatie 2020	Saldo 31-12-2020
Bedrijventerreinen			
Projecten	7.500.000	-2.853.024	4.646.976
Deelneming: kapitaalbreng	6.488.160	0	6.488.160
Glastuinbouw			
Deelneming: geldlening	8.709.439	-8.709.439	0
Projecten	0	531.605	531.605
Ruimte voor Ruimte			
Projecten	0	60.938	60.938
Grote erfgoedcomplexen			
Projecten	1.178.000	0	1.178.000
Geldlening	3.919.056	-2.127.167	1.791.889
Kenniseconomie			
Deelneming	110.000	0	110.000
Projecten	311.000	400.000	711.000
Werklocaties			
Garantstelling	60.000	0	60.000
Geldlening	2.500.000	0	2.500.000
Projecten	0	38.575	38.575
Ondermijning			
Garantstelling	1.500.000	0	1.500.000
Cultuur			
Projecten	300.000	0	300.000
Economisch vestigingsklimaat			
Geldlening	490.000	197.500	687.500
Regionaal Sociaal beleid			
Geldlening	290.625	134.375	425.000
Stedelijke transformatie			
Projecten	0	8.800.000	8.800.000
Wonen			
Geldlening	0	123.750	123.750
Overig			
Voorbereiding/verkenningen	3.341.426	-3.341.426	0
Subtotaal afgedekt	36.697.706	-6.744.313	29.953.393
Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking	4.265.641		17.612.680
Totaal	40.963.347		47.566.073

Voorziening Ontwikkelbedrijf		Bedragen x € 1	
	Saldo 1-1-2020	Mutatie 2020	Saldo 31-12-2020
Glastuinbouw			
Projecten	17.007.527	536.013	17.543.540
Lening	3.227.205	-3.227.205	0
Ondermijning			
Lening	1.200.000	0	1.200.000
Grote erfgoedcomplexen			
Projecten	0	2.740.841	2.740.841
Kenniseconomie			
Deelneming kapitaalbreng			0
Totaal	21.434.732	49.649	21.484.381

Egalisatiereserve Ontwikkelbedrijf		Bedragen x € 1	
	Saldo 1-1-2020	Mutatie 2020	Saldo 31-12-2020
Diverse			
Projecten	150.292	1.399	151.691
Totaal	150.292	1.399	151.691

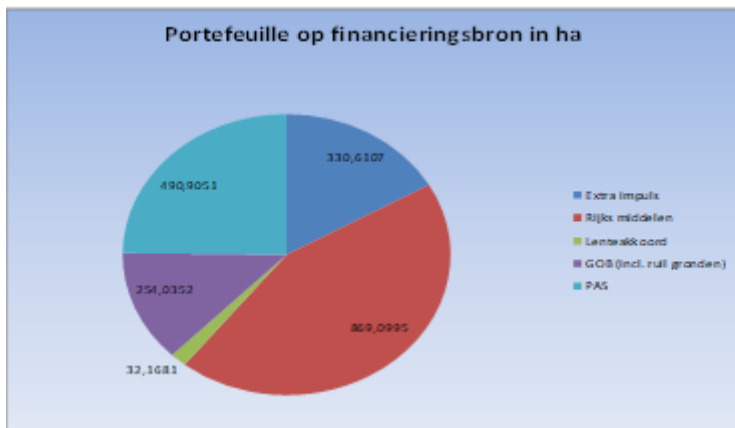
Reserve verkenningen Ontwikkelbedrijf		Bedragen x € 1	
	Saldo 1-1-2020	Mutatie 2020	Saldo 31-12-2020
Stedelijke transformatie			
Project risico's	0	2.119.200	2.119.200
Verkenningen			
Projecten	0	4.269.999	4.269.999
Totaal	0	6.389.199	6.389.199

Grondbeleid overige beleidsvelden

Naast de uitvoering van projecten staat het Ontwikkelbedrijf aan de lat voor de verwerving en tijdelijk beheer van gronden ten behoeve van de realisatie van verschillende provinciale doelen. In 2020 is 544 ha grond gekocht en is 462 ha grond verkocht ten behoeve van de realisatie van met name het Natuurnetwerk en de aanleg van infrastructurele projecten.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Conform de doelstellingen zoals opgenomen in Brabant Uitnodigend Groen wordt t/m 2027 in totaal circa 15.000 ha natuurnetwerk en 1.775 ha (700 km) Ecologische Verbindingszones gerealiseerd. Hiertoe zijn in 2020 359 ha NNB (ruil-)gronden gekocht en 233 ha verkocht. In de Westelijke Langstraat, De Peelvenen, Kempenland-West, Groote Heide-Leenderbos door de provincie, daarbuiten door het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB), in samenspraak met de Manifestpartners en overige partijen. Ultimo 2020 is de voorraad NNB gronden in ha als volgt opgebouwd met een boekwaarde van € 76,1 mln.



Grondbank de Kempen en de Pielis

De doelstelling van grondbank de Kempen is 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 staan hiervoor via de Stichting Kempenland aan de lat. De provincie heeft in 2020 dit ondersteunt door via een revolverende investeringskrediet van maximaal € 13,9 mln gronden en opstallen te kopen en te verkopen. Ultimo 2020 is de boekwaarde van deze grondbank € 5,7 mln. en de risicoreserve van € 0,6 mln.

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. Ultimo 2020 is de boekwaarde van de gronden € 1 mln en reserve € 0,8 mln.

Infrastructuur

In o.a. het meerjaren investeringsprogramma Kwaliteit (Onderhoud) Provinciale Infrastructuur wordt aangegeven welke infrastructurele projecten er zullen worden uitgevoerd. Ten behoeve van deze doelstelling zijn in 2020 voor 91 ha gronden gekocht en 88 ha verkocht. De aankopen hebben met name betrekking op de wegvakken N 605 randweg Gemert en Boekel, GOL en N 279 Veghel-Asten. De verkoop heeft met name betrekking op gronden die voor bestaande wegvakken niet meer bruikbaar zijn.

Tijdelijk beheer van de grondportefeuille

In 2020 zijn totaal 1861 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/PAS en Ontwikkelbedrijf.

Verdere toelichting

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

- Bijlage deelnemingen (o.a. Pivotpark, ORR, BPA, GOB)
- Betreffende programma's in de jaarstukken:
 - Programma Ruimte en Wonen: Ruimtelijke ontwikkeling (RvR)
 - 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

Ontwikkelingen en onzekerheden
BBV en risicomanagement grondportefeuille Ontwikkelbedrijf