

# Ontwikkelbedrijf en grondbeleid

Provincie Noord-Brabant

## Inleiding

### Provinciaal grondbeleid

Het Provinciaal grondbeleid heeft als doel om tegen aanvaardbare prijzen (tijdig) gronden beschikbaar te krijgen voor realisering van de beoogde doelen. De Provincie voert grondbeleid uit door zowel regulerend optreden, participaties zoals deelnemingen in externe Ontwikkelmaatschappijen (zoals de ORR en TOM), als ook door het zelf verwerven, ontwikkelen en verkopen van gronden. Waar wenselijk geacht gebeurt dit ook anticiperend. De diverse 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. 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.

### Beleidskaders

- Het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf

### Wat willen we bereiken?

Begin 2018 is door PS een geactualiseerd beheerstatuut van het ontwikkelbedrijf vastgesteld. De beweging die bij het ontwikkelbedrijf zichtbaar is, is die van uitvoering van vastgoedprojecten naar provinciale partner in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijk fysieke projecten. 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, 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 in 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 2019.

### Grondbeleid overige beleidsvelden

#### Natuurnetwerk Brabant

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.

#### Infrastructuur

In o.a. het meer jaren investeringsprogramma Kwaliteit (Onderhoud) Provinciale Infrastructuur wordt aangegeven welke infrastructurele projecten er zullen worden uitgevoerd.

#### Beheer gronden

Naast het kopen en verkopen van gronden en gebouwen wordt zo'n 4.200 ha beheerd.

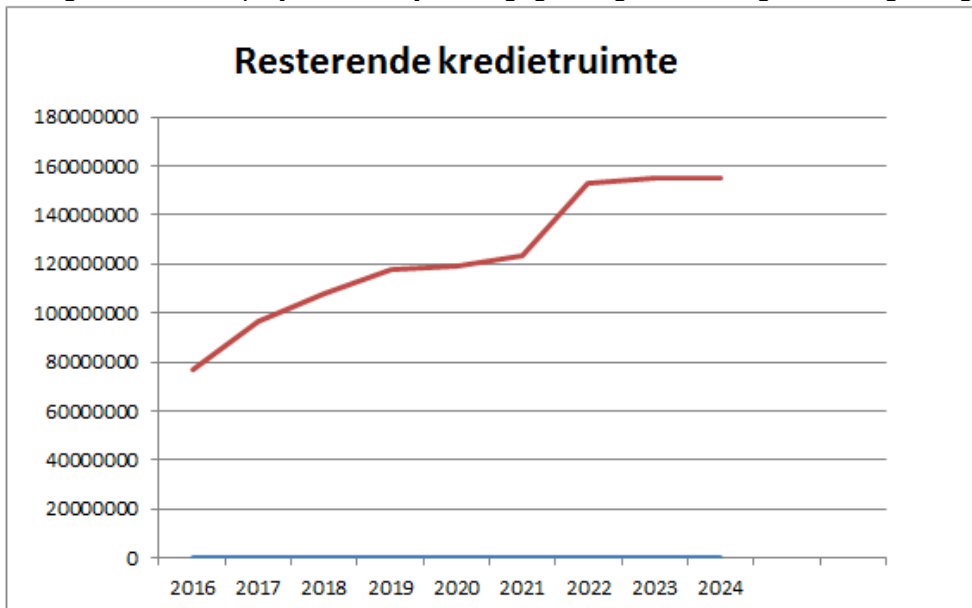
#### Woningbouwstimuleringsmaatregelen

Een specifiek taak voor het ontwikkelbedrijf is het uitvoering geven aan de stimuleringsmaatregelen woningbouw die in 2009 zijn vastgesteld.

### Wat gaan we daarvoor doen?

#### Portefeuille Ontwikkelbedrijf

De resterende ruimte in het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf bedraagt ultimo 2020 € 118 mln. Bij de inschatting 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 € 48,7 mln. Dit is onderverdeeld in een risicoreservering van € 25 mln en een voorziening van € 18,9 mln. Beide voor de bestaande projecten. Daarnaast resteert er een vrije ruimte van € 4,8 mln, ten behoeve van toekomstige risico's en verkenningen.

Sinds de vaststelling van het nieuwe beheerstatuut Ontwikkelbedrijf op 23 februari 2018 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 weerstandcapaciteit bedraagt € 29,8 mln. (€ 48,7 - € 18,9 mln). De benodigde weerstandcapaciteit bedraagt € 25 mln. De ratio weerstandsvermogen komt daarmee op 1,19 %. Deze ratio is ruim voldoende om de risico's binnen het Ontwikkelbedrijf op te vangen. De in het verleden gedane afwaarderingen van posities zijn ten laste gebracht van de risicoreserve (verlaging) en daarnaast worden bijvoorbeeld renteopbrengsten van een aantal leningen jaarlijks toegevoegd aan de risicoreserve (verhoging).

### **Grondbeleid overige beleidsvelden**

#### Natuurnetwerk Brabant

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 worden in 2020 NNB gronden verworven en/of ingericht en 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.

#### 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 worden gronden gekocht. Deze aankopen zullen worden gefinancierd uit de algemene provinciale- en rijksmiddelen.

#### Beheer gronden

Naast het kopen en verkopen van gronden en gebouwen wordt zo'n 4.200 ha beheerd. Dit betreffen gronden die gekocht zijn in het kader van met name infra, natuur, ruimte voor ruimte, erfgoed en mobilisatiecomplexen.

Beheer gronden	
Categorie	ha
Gronden via een overeenkomst	1.800
Ingerichte natuur, niet te verpachten	1.000
Infra structureel bestaande wegennet	1.000
Overige gronden	400
<b>Totaal</b>	<b>4.200</b>

### Verdere toelichting

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

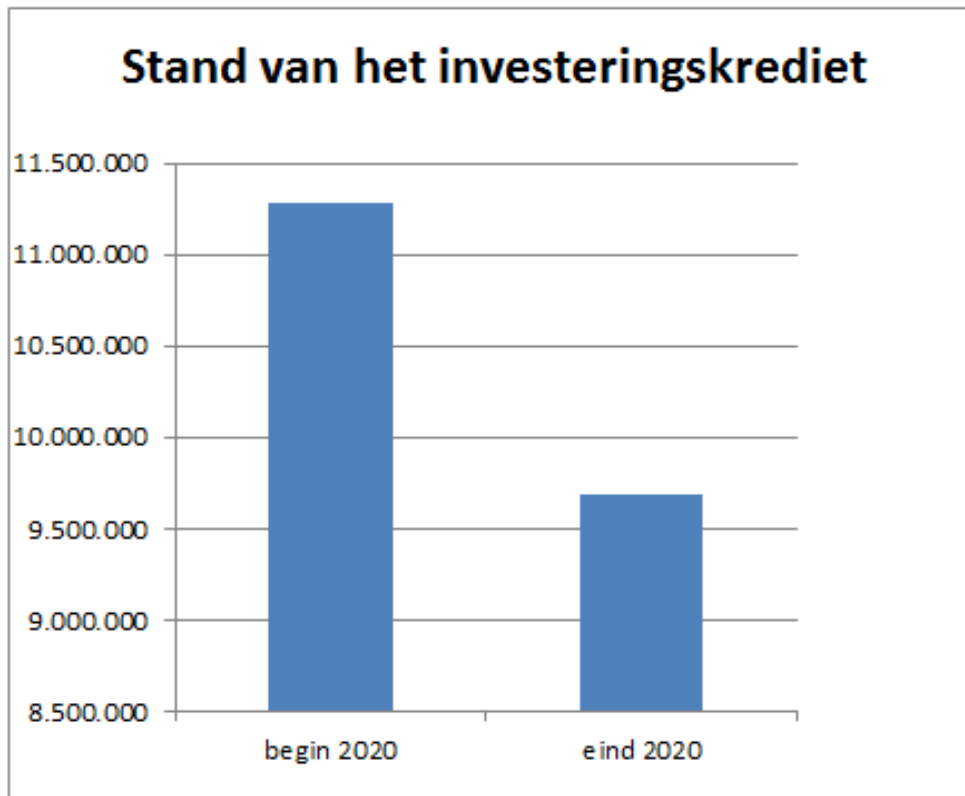
- Meerjarenperspectief ontwikkelbedrijf (bijlage bij begroting)
- Bijlage deelnemingen (O.a. OLSP, TOM, ORR, BPA, LPM, GOB)
- Betreffende begrotingshoofdstukken:
  - 02.01 Ruimtelijke ontwikkeling (RvR) en 02.02 Agrofood (glastuinbouw)
  - 03.04 GOB (Groen Ontwikkelfonds Brabant)
  - 04.02 Economisch programma (bedrijventerreinen/campussen)
  - 05.03 Infrastructuur/Provinciale wegen
  - 06.01 Cultuur en samenleving (erfgoed)

### Woningbouwstimuleringsmaatregelen

Een specifieke taak voor het ontwikkelbedrijf is het uitvoering geven aan de stimuleringsmaatregelen woningbouw die in 2009 zijn vastgesteld. De startersleningen zullen in 2020 verder worden afgebouwd. Een meer gedetailleerd inzicht in de voortgang van de afbouw van het totale pakket aan maatregelen is opgenomen in het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf.

Voor de uitvoering van de maatregelen is in 2009 door Provinciale Staten een revolverend investeringskrediet vastgesteld van € 250 mln met een reserve van € 45 mln voor afdekking van de risico's. Alle regelingen zijn gesloten, waardoor er geen nieuwe investeringen worden gedaan.

De hoogte van het uitstaande investeringskrediet bedraagt ultimo 2020 € 9,7 mln. Het resterende krediet betreft het saldo van de uitstaande Startersleningen.



De risicoreserve is in 2019 afgebouwd en wordt het resterende saldo gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

#### Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf

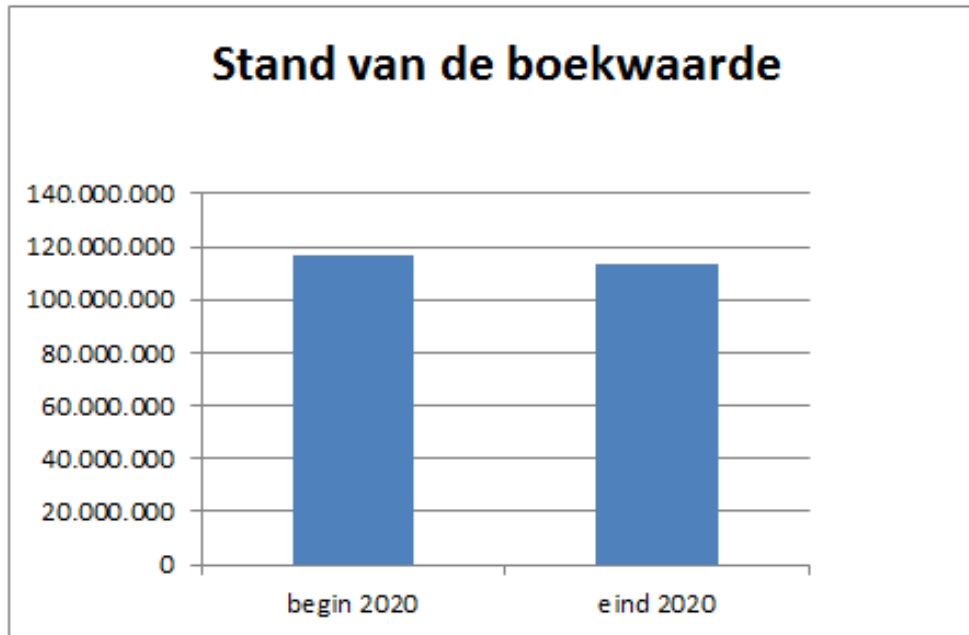
Voor een meer gedetailleerd inzicht in de activiteiten en resultaten van het ontwikkelbedrijf wordt verwezen naar het 'Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf'.

#### **Ontwikkelingen en onzekerheden**

##### BBV en risicomanagement grondportefeuille Ontwikkelbedrijf

Als gevolg van aanpassingen in het Besluit begroting en verantwoording (BBV) dient er een methode te worden vastgesteld voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen, 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 (fictieve) 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 opgenomen of bijgesteld.



Risicoreserve Ontwikkelbedrijf			
Programmabegroting	Thema		Saldo 31-12-2020
02 Ruimte	Bedrijventerreinen	projecten	7.500.000
		deelneming: kapitaalbreng	6.488.160
	Glastuinbouw	deelneming, geldlening	0
	Grote Erfgoedcomplexen	projecten	1.178.000
		geldleningen	4.051.932
	Kenniseconomie	deelneming	110.000
	Werklocaties	garantstelling	60.000
		geldlening	2.500.000
	Ondermijning	garantstelling	1.500.000
	Cultuur	garantstelling	0
	Economisch Vestigingsklimaat	geldlening	530.000
	Regionaal sociaal beleid	geldlening	346.875
	Overig	Voorbereiding/verkeningen	767.166
	<b>Subtotaal afgedekt</b>		
<b>Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking</b>			<b>4.782.804</b>

<b>Totaal</b>			<b>29.814.937</b>
<b>Vorzieningen Ontwikkelbedrijf</b>			
<b>Programmabegroting</b>	<b>Thema</b>		<b>Saldo 31-12-2020</b>
02 Ruimte	Glastuinbouw	garantstelling	<b>17.543.540</b>
		lening	<b>0</b>
	Ondermijning	lening	<b>0</b>
	Grote Erfgoedcomplexen	projecten	<b>0</b>
	Kenniseconomie	deelneming: kapitaalbreng	<b>1.323.719</b>
<b>Totaal</b>			<b>18.867.259</b>
<b>Egalisatiereserve Ontwikkelbedrijf</b>			
<b>Programmabegroting</b>	<b>Thema</b>		<b>Saldo 31-12-2020</b>
02 Ruimte	Diverse	projecten	<b>-55.323</b>
<b>Totaal</b>			<b>-55.323</b>

Nadere informatie over financiële risico's en risicomanagement staat in deze begroting in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

### Prognose te verwachten resultaten

Korthedshalve wordt voor de opbouw van de boekwaarde, toekomstige uitgaven en inkomsten en risico's verwezen naar het meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf.