

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 door haar beoogde doelen. De Provincie voert grondbeleid uit door regulerend op te treden, door middel van participaties zoals deelnemingen in externe Ontwikkelmaatschappij zoals de 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. 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.

Het Ontwikkelbedrijf heeft de laatste jaren meer kennis en ervaring opgedaan in de samenwerking met lagere 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 en binnenstedelijke transformatie. Het Ontwikkelbedrijf is ook inzetbaar voor nieuwe thema's, welke voortkomen uit het Bestuursakkoord 2020-2023 (incl. addendum) en de uitwerking daarvan in de provinciale ontwikkelprogramma's.

Beleidskaders

Portefeuille Ontwikkelbedrijf

Investeringskrediet

Het meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf vormt de basis voor de opgenomen financiële middelen en berekeningen in de (meerjaren-) begroting en deze paragraaf.

Op grond hiervan is in onderstaande tabel de verwachte boekwaarde per 31-12-2022 over de ingezette instrumenten van het Ontwikkelbedrijf als volgt weergegeven.

Instrument	Boekwaarde per 31-12-2022 (in €)
Deelnemingen	6.488.160
Geldleningen en garantstellingen	86.746.487
Grond en opstallen	51.506.018
Totaal	144.740.665

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

Project	Boekwaarde	Voorziening	Boekwaarde te maken	te maken	Geraamd	Geraamd
---------	------------	-------------	---------------------	----------	---------	---------

	per 1-1- 21	per 1-7- 21	kosten	opbreng- sten	resultaat nomin- aal	resultaat contante waarde
Heeswijk-Dinther, project Loosbroek	229.571	0	0	0		
Aarle Rixtel, Opstal 6	635.846	636.772	0	636.772		
Ulicoten, Dorpstraat 4 en 7	1.499.378	-37.852	37.852	0		
Tilburg Oostkamer	907.268	631.311	15.800	647.111		
Esch, De Ruiting 2	464.369	464.401	0	464.401		
Geertruidenberg, Dongecentrale	761.987	762.729	524.258	1.286.988		
Dongen Moederhuis Franciscanessen Mariaoord Dongen	1.034.652	1.034.652	667.325	1.701.977		
Veghel CHV-terrein	2.563.006	2.513.710	286.290	2.800.000		
Moerdijk Logistiek Park Moerdijk (LPM)	3.229.214	3.779.806	2.103.957	5.883.764		
Totaal	11.325.291	0	9.785.529	3.635.483	13.421.012	0

De geraamde resterende ruimte in het revolverend Investeringskrediet groot € 235 mln, waarvan € 144,7 mln is ingezet, bedraagt 31-12-2022 € 90,3 mln. 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 31-12-2022.

Wat willen we bereiken?

Wat gaan we daarvoor doen?

Ontwikkelingen en onzekerheden

Risicoreserveringen en risico's

In onderstaande tabellen is een specificatie opgenomen van de risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten van het Ontwikkelbedrijf.

Risicoreserve ontwikkelbedrijf (bedragen x € 1)		Saldo 31-12-2022
Bedrijventerreinen	Projecten	500.000
	Deelneming: kapitaalinbreng	6.488.160
Glastuinbouw	Projecten	0
	Projecten	1.178.000
Grote erfgoedcomplexen	Geldleningen	1.791.889
	Deelneming	110.000
Kenniseconomie	Projecten	206.250
	Garantstelling	60.000
Werklocaties	Leningen	2.500.000
	Projecten	38.575
Ondermijning	Garantstelling	1.500.000
Economisch vestigingsklimaat	Leningen	687.500
Regionaal sociaal beleid	Leningen	755.000
Wonen	Leningen	123.750
Subtotaal afgedekt		15.939.124
Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking		19.149.029
Totaal		35.088.153
Voorziening ontwikkelbedrijf (bedragen x € 1)		Saldo 31-12-2022

Glastuinbouw	Projecten	17.543.540
Grote erfgoedcomplexen	Projecten	2.740.841
Stedelijke transformatie	Projecten	8.800.000
Totaal		29.084.381

Res.verkenningen ontwikkelbedrijf (bedragen x € 1)		Saldo 31-12-2022
Stedelijke transformatie	Project risico's	6.357.600
Verkenningen	Projecten	734.999
Totaal		7.029.599

Egalisatiereserve ontwikkelbedrijf (bedragen x € 1)

Diverse projecten

Totaal

De geraamde risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten worden afgedekt door de Risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Per 31-12-2022 bedraagt het totale geraamde saldo hiervan € 64,1 mln. Dit is onderverdeeld in een geraamde risicoreservering van € 15,9 mln en een geraamde voorziening van € 29,1 mln. Beide voor de bestaande lopende projecten. Daarnaast resteert er een geraamde vrije ruimte van € 19,1 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, waaruit bovenmatige risico's voor stedelijke transformatieprojecten en verkenningen worden afgedekt die niet via een (grond-) exploitatie kunnen worden terugverdiend.

Het geraamde saldo van deze Verkenningenreserve bedraagt ultimo 2022 € 7 mln. Hierbij is rekening gehouden met een geraamde onttrekking in 2021 en 2022 van € 3,8 miljoen voor lopende verkenningen ten behoeve van toekomstige stedelijke transformatieprojecten. Deze reserve vormt een apart compartiment binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

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 is per 31-12-2022 naar verwachting tijdelijk negatief en zal worden aangevuld met baten in de jaren 2023 en volgende jaren.

Weerstandsvermogen

Voor het Ontwikkelbedrijf is een nieuwe berekeningssystematiek van het weerstandsvermogen bepaald. Met een statenmededeling is een inhoudelijke toelichting gegeven waarom deze wijzigingen noodzakelijk waren en is ingegaan op een nieuwe toekomst bestendige berekeningssystematiek, die beter aansluit bij

de bedrijfsvoering en slagvaardigheid van het Ontwikkelbedrijf. Hierbij wordt uitgegaan van de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandsvermogen: de weerstandsratio.

In de nieuwe berekening houden we vast aan de concern breed gedragen systematiek van het werken met een weerstandsratio binnen een bandbreedte van 0,75 en 1,25. We gaan alleen niet enkel de risicoreserveringen, maar ook de voorzieningen, inclusief een deel van de vrije ruimte van de risicoreserve, opnemen in de bepaling van de weerstandsratio van het Ontwikkelbedrijf.

In de berekening van de weerstandsratio nemen we dan het volgende mee:

- Risicoreserveringen van de projecten binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf;
- Voorzieningen van de projecten;
- De vrije ruimte van de risicoreserve;
- Een deel van de vrije ruimte van het investeringskrediet, ter hoogte van 20% van het resterend investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf. Het percentage van 20% betreft een verwachting van de omvang van de, voornamelijk nacalculatorische risico's, die af te dekken zijn door het Ontwikkelbedrijf.

De weerstandsratio wordt dan met de volgende formule bepaald:

risicoreserveringen projecten +/- voorzieningen +/- vrije ruimte risicoreserve

 risicoreserveringen projecten +/- voorzieningen +/- 20% van het vrije investeringskrediet

Het benodigde weerstandsvermogen is bepaald op basis van alle voorzienbare informatie en verwachtingen naar de toekomst toe per 31 december 2022. Op basis van deze nieuwe berekeningssystematiek komt de ratio uit op 1,02 % (per 31-12-2022) 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 methodiek 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 (fictieve) offerte-stelling bij een voor de overheid gangbare externe financierier.

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.

Grondbeleid overige beleidsvelden

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 in 2022 € 1,2 mln. worden afgelost. Per 31-12-2022 is het saldo van de uitstaande leningen bij SVN € 4,7 mln.

Natuurnetwerk Brabant

Conform de doelstellingen zoals opgenomen in Brabant Uitnodigend Groen wordt t/m 2027 in totaal circa 15.000 ha natuurnetwerk worden ingericht en 1.325 ha Ecologische Verbindingszones gerealiseerd. Hiertoe worden in 2022 en verder 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.

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 ondersteunt dit door via een revolverende grondbankportefeuille (maximaal € 13,9 mln) met gronden en opstallen te kopen en te verkopen. Per 31-12-2022 is de verwachte boekwaarde van deze grondbank € 3,2 mln. en de risicoreserve van € 0,66 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. Per 31-12-2022 is de boekwaarde van de Grondbank € 1 mln en van de reserve € 0,4 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 worden gronden gekocht. Deze aankopen zullen worden gefinancierd uit hiervoor gevoteerde investeringskredieten in het kader van mobiliteitsbeleid.

Tijdelijk beheer gronden en opstallen

In 2022 zal circa 1.900 ha verpacht c.q. in gebruik gegeven. Dit betreffen gronden die in beheer zijn in het kader van Mobiliteit, Grondbank de Kempen en Pielis, NNB/Natura 2000 (het GOB) 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/campusen)
 - Programma Basisinfrastructuur Mobiliteit: Infrastructuur/Provinciale wegen
 - Programma Vrije tijd, Cultuur, Sport en Erfgoed: Erfgoed