

Ontwikkelbedrijf en grondbeleid

Provincie Noord-Brabant

Provinciaal grondbeleid

Het Provinciaal grondbeleid is vastgelegd in de Nota grondbeleid 2022. De Provincie voert actief grondbeleid uit door middel van participaties zoals deelnemingen in verbonden partijen en externe Ontwikkelmaatschappij, zoals de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) en door het zelf verwerven, ontwikkelen en verkopen van gronden. Waar wenselijk geacht gebeurt dit ook strategisch of anticiperend. Binnen het grondbeleid zet het Ontwikkelbedrijf verschillende instrumenten in, die ieder verschillende voor- en nadelen en risicoprofielen kennen. Per situatie wordt de afweging gemaakt over de in te zetten instrumenten en uitvoeringswijze.

Ontwikkelbedrijf

Het Ontwikkelbedrijf draagt bij aan de realisatie van verschillende provinciale beleidsdoelstellingen. Om dit mogelijk te maken heeft het Ontwikkelbedrijf een eigen investeringskrediet en 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 een garantstelling. Daarnaast zetten we onze ervaring op gebied van proces en projectmanagement en onze vastgoedkennis en financiën in.

Het Ontwikkelbedrijf heeft veel kennis en ervaring rondom 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.

De verkenningen waar het Ontwikkelbedrijf in betrokken is, worden in het algemeen integraal aangevlogen. Belangrijke thema's waarin het Ontwikkelbedrijf actief is, zijn: campussen en werklocaties, erfgoed, energie, ondermijning, wonen en binnenstedelijke transformatie, natuur, infra, water & bodem en landbouwtransitie.

Grondbeschikbaarheid blijft onmisbaar om maatschappelijke doelen te bereiken. De provincie kiest daarbij steeds vaker voor een integrale en gebiedsgerichte aanpak met inzet van een actief grondbeleid, waar het zelf aan- en verkopen van grond onderdeel van is. Bijvoorbeeld bij de Aanpak Landelijk Gebied of de realisatie van een busremise. In 2025 besloten we om het provinciale model van afzonderlijke grondbanken klaar te maken voor de toekomst. In 2026 maken we dit concreet met de instelling van een Brabantse Grondbank waar alle strategische en anticiperende aankopen samenkomen.

Het Ontwikkelbedrijf is ook inzetbaar voor nieuwe thema's, welke voortkomen uit de perspectiefnota's 2025-2026 en de uitwerking daarvan in de provinciale ontwikkelprogramma's.

Investeringskrediet

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 2026 geactualiseerd en vormen de basis voor het boekwaarde verloop in 2027.

Op grond hiervan is in onderstaande tabel de verwachte boekwaarde per 31-12-2027 over ingezette instrumenten van het Ontwikkelbedrijf als volgt weergegeven.

Boekwaardeverloop Ontwikkelbedrijf

Instrument	Boekwaarde per	
	1-1-2027	31-12-2027

Deelnemingen	0	0
Grond	71.582.765	68.564.227
Leningen/garantstellingen	73.533.899	86.621.981
Totaal	145.116.664	155.186.208

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

Project	Boekw aarde 1-12-20 27	Vermeer dering	Vermin dering	Boekw aarde 31-12- 2027	Voorzi ening	nog te mak en kost en	Nog te realiser en opbren gsten	Resu ltaat nomin aal	Resu ltaat cont ant waar de
---------	---------------------------------	-------------------	------------------	----------------------------------	-----------------	--------------------------------------	---	-------------------------------	--

Cultuurhi storisch Erfgoed:

Geertruide
nberg,
Dongecent
rale

2.479.
355 150.000 160.00
0 2.469.
355 129.
591 2.598.
946

Totaal 2.479.
355 150.000 160.00
0 2.469.
355 0 129.
591 2.598.
946 0 0

De geraamde resterende ruimte in het revolverend Investeringskrediet groot € 275 mln., waarvan €155,1 mln. is ingezet, bedraagt 31-12-2027 € 119,9 mln.

Instrument	Boekwaarde 31-12-2027	Restant krediet 31-12-2027
Investeringskrediet		275.000.000
Grond	68.564.227	
Leningen/ garantstellingen	86.621.981	
		155.186.208
Totaal		119.813.792

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 31-12-2027.

Risicoreserveringen en risico's

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

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

Thema		Saldo 01-01-2027	Mutatie 2027	Saldo 31-12-2027
Mobiliteit	projecten	2.560.000		2.560.000
Glastuinbouw	projecten	2.500.000	-500.000	2.000.000
Grote Erfgoedcomplexen	projecten	962.000		962.000
	geldleningen	6.378.057		6.378.057
projecten	61.606	-61.606		
Werklocaties	projecten	434.786		434.786
	1.840.000	-840.000	1.000.000	
Ondermijning	projecten	1.094.222	-250.000	844.222
Economisch Vestigingsklimaat	projecten	150.000		150.000
Wonen	geldlening	95.033		95.033
Provinciale aankoop faciliteit	projecten	2.000.000		2.000.000
Grondbank de Peelvenen	projecten	800.000		800.000
Subtotaal afgedekt		18.875.704	-1.651.606	17.224.098
Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking		26.335.918	1.275.485	27.611.403
Totaal		45.211.622	-376.121	44.835.501

Voorzieningen Ontwikkelbedrijf

Thema		Saldo 01-01-2027	Mutatie 2027	Saldo 31-12-2027
Glastuinbouw	projecten	10.800.000		10.800.000
Ondermijning	geldlening	1.110.000		1.110.000
Grote Erfgoedcomplexen	geldlening	2.740.841	-2.740.841	
Stedelijke transformatie	projecten	9.067.500		9.067.500
Totaal		23.718.341	-2.740.841	20.977.500

Egalisatiereserve Ontwikkelbedrijf

Thema		Saldo 01-01-2027	Mutatie 2027	Saldo 31-12-2027
Diverse	projecten	663.136	-384.374	278.762
Totaal		663.136	-384.374	278.762

Reserve werkbudget Ontwikkelbedrijf

Thema		Saldo 01-01-2027	Mutatie 2027	Saldo 31-12-2027
Verkenningen	projecten	4.488.180		4.488.180
Totaal		4.488.180		4.488.180

De geraamde risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten worden afgedekt door de Risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Per 31-12-2027 bedraagt het totale geraamde saldo hiervan € 65,8 mln. Dit is onderverdeeld in een geraamde risicoreservering van € 17,2 mln. en een geraamde voorziening van € 21,0 mln. Beide voor de bestaande lopende projecten. Daarnaast resteert er een geraamde vrije ruimte van € 27,6 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 werkbudget. Doel van deze reserve 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 reserve ten behoeve van voorbereidende plan- en ontwikkelkosten, bedraagt ultimo 2027 € 4,5 mln. Hierbij is rekening gehouden met een geraamde onttrekking in 2026 en 2027 voor lopende verkenningen ten behoeve van onder andere toekomstige projecten.

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 2027 een verwacht saldo van € 0,3 mln.

Weerstandvermogen

Het benodigde weerstandvermogen is bepaald op basis van alle voorzienbare informatie en verwachtingen naar de toekomst toe per 1 juli 2026. Bij de berekening van de ratio van het weerstandvermogen wordt uitgegaan van de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandcapaciteit. Op basis van deze berekeningssystematiek komt de ratio uit op 1,06 % (per 31-12-2027) 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) 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

De Brabantse Grondbank

De provincie staat voor diverse maatschappelijke opgaven. Denk aan natuur, water, woningbouw, landbouwtransitie en economie. Hiervoor is veel grond nodig. Op dit moment verwerven we grond voor de realisatie van een beperkt aantal provinciale doelstellingen. Bijvoorbeeld om een weg te verbreden of Natura 2000 te realiseren. Binnen deze opdrachten wordt ook strategische (ruil)grond aangekocht. Het strategisch grondbezit is nu verdeeld over meerdere doelgebonden grondbanken. Dit belemmert snelheid, integraliteit en strategische inzet.

In 2025 hebben we daarom besloten om de provinciale grondbanken anders in te richten. Het doel hiervan is om strategische en anticiperende grondaankopen vanuit één centrale plek te organiseren. Deze grond kan vervolgens worden ingezet voor alle provinciale doelen. Middels een integrale afweging kan dit strategisch bezit ingezet worden voor actuele en urgente opgaven.

De Brabantse Grondbank, zoals het nieuwe model heet, is in 2026 ingevoerd. De uitvoering gebeurt vanuit het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf. Daardoor kan de provincie slagvaardig, rechtmatig en transparant handelen op de grondmarkt. En doordat de Brabantse Grondbank binnen het Ontwikkelbedrijf is ondergebracht, kan direct worden gestuurd op doel en resultaat. Met deze systeemwijziging vergroot de provincie haar uitvoeringskracht voor de lange termijn.

Per 31-12-2027 is de geraamde boekwaarde van de Grondbank € 4,8 mln. en van de reserve € 2 mln..

Grondbank Natuurnetwerk Brabant

Om het Natuurnetwerk Brabant volledig te realiseren dient nog ongeveer 3000* ha, via verwerving of functieverandering, beschikbaar te komen voor natuur en nog ongeveer 6650* ha ingericht te worden. Door nog ruim 1000* ha te realiseren Ecologische Verbindingszones worden de natuurgebieden met elkaar verbonden. In N2000 gebieden loopt de uitvoering grotendeels via de provincie, daarbuiten grotendeels via het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB), in samenspraak met terreinbeherende organisaties, waterschappen, gemeenten, de ZLTO, bedrijfsleven en particulieren.

*Peildatum 1-1-2026.

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 31-12-2027 is de verwachte boekwaarde € 19,6 mln.

Grondbank De Peelvenen

Het grondruilfonds Peelvenen 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. De ervaringen van het grondruilfonds zijn meegenomen in de uitwerking van de Brabantse grondbank

Per 31-12-2027 is de geraamde boekwaarde van de Grondbank € 8,3 mln. en van de reserve € 0,8 mln.

Grondbank Graasdierhouderijen

De provincie Noord-Brabant ondersteunt middels de Beleidsregel grond voor extensivering (voormalige beleidsregel 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 jaarlijkse canon terug in erfpacht krijgen. Voorwaarde is dat ze de grond alleen gebruiken als grasland, kruidenrijk grasland of voor Skal-gecertificeerde, biologische landbouw. De (erf)pachtperiode is 26 jaar. Per 31-12-2027 is de geraamde boekwaarde van de Grondbank € 2,5 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 wordt uiterlijk per 31-12-2027 opgeheven.

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 31-12-2027 is de geraamde boekwaarde van de Grondbank € 1 mln. en van de reserve € 0,39 mln.

Strategische Grondbank

De Strategische grondbank is in 2022 ingesteld om een strategische grondpositie op te bouwen. Hiervoor is een investeringsbudget van € 42,5 miljoen uit de immunisatieportefeuille vrijgemaakt. Het doel: courante agrarische gronden aankopen en daarmee financieel en maatschappelijk rendement behalen. In 2026 zal deze grondbank worden geëvalueerd. Per 31-12-2027 is de verwachte boekwaarde € 12,3 mln.

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 2027 € 0,35 mln. worden afgelost. Per 31-12-2027 is het saldo van de uitstaande leningen bij SVN € 2,2 mln.

-

Tijdelijk beheer gronden en opstallen

In 2027 zal circa 1.900 ha verpacht c.q. in gebruik gegeven. Dit betreffen gronden die in beheer zijn in het kader van met name Mobiliteit, Natuurnetwerk Brabant, Natura 2000, Natuurinclusieve landbouw en het eigen investeringskrediet van 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 Talentenontwikkeling: Economisch programma (bedrijventerreinen/campussen)
 - Programma Basisinfrastructuur Mobiliteit: Infrastructuur/Provinciale wegen
 - Programma Vrije tijd, Cultuur, Sport en Erfgoed: Erfgoed

