

Ontwikkelbedrijf en grondbeleid

Provincie Noord-Brabant

Ontwikkelbedrijf

Het Ontwikkelbedrijf draagt bij aan de realisatie van verschillende provinciale 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 vanuit het investeringskrediet.

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 en projecten waar het Ontwikkelbedrijf in betrokken is, worden met betrokken ontwikkelprogramma's per definitie integraal aangevlogen. Belangrijke thema's waarin het Ontwikkelbedrijf actief is, zijn bijvoorbeeld campussen en werklocaties, erfgoed, energie, ondermijning en binnenstedelijke transformatie. Het Ontwikkelbedrijf is ook inzetbaar voor nieuwe thema's, welke voortkomen uit het Bestuursakkoord 2023-2027 en de uitwerking daarvan in de provinciale ontwikkelprogramma's. Daarmee heeft het Ontwikkelbedrijf een prominente rol gekregen als het gaat om het realiseren van de doelen uit het Bestuursakkoord en het versterken van de uitvoeringskracht.

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 marktconforme 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 publiekrechtelijk regulerend optreden en door zelf privaatrechtelijk te verwerven, ontwikkelen en verkopen van gronden of vastgoed. Waar wenselijk geacht gebeurt dit ook anticiperend en via participaties zoals deelnemingen in externe Ontwikkelmaatschappijen (zoals de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, 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.

Resultaten van het Ontwikkelbedrijf

Bij de erfgoedcomplexen springen met name de doorontwikkeling van de Dongencentrale met nieuwe huurders in het oog en de verkoop van het CHV-complex, nu de herontwikkelingsdoelstelling is bereikt. Voor de stedelijke transformaties zijn, naast vervolgstappen binnen lopende verkenningen, nieuwe verkenningen met M7 en B5 steden gestart. Daarnaast hebben we met de gemeente de planontwikkeling in participatie met de omgeving verder gebracht in het 't Zoet in Breda (het in 2021 aangekochte CSM-terrein). In Eindhoven is met de gemeente gewerkt aan de ontwikkeling van de Internationale Knoop XL waar in 2023 het accent heeft gelegen op het inrichten van de financiële en organisatorische governance. Er zijn gronden gekocht verkenningen uitgevoerd voor het innemen van toekomstige grondposities binnen de strategische grondbank, er zijn overeenkomsten gesloten met agrariërs inzake de piekbelastersregeling en er zijn voorbereidingen getroffen voor de grondbanken de Peelvenen en graasdierhouderijen. Verder kunnen we terugblikken op diverse succesvolle financieringen van o.a. de Dongencentrale, Overloon oorlogsmuseum, Klaverspoor windpark A16, Nuenen Vincent van Gogh, Veghel The Chocolate Factory, Aviolanda Body Hangar te Woensdrecht en Hofstede aan de Dreef te Zundert

Portefeuille Ontwikkelbedrijf

Financieel gezien ziet het boekwaardeverloop van de portefeuille over de ingezette instrumenten van het Ontwikkelbedrijf er als volgt uit.

Instrument	Boekwaarde per		Mutatie
	1-1-2023	31-12-2023	
Deelnemingen	6.488.160	9.008.160	2.520.000
Grond	66.180.339	66.865.102	684.763
Leningen/garantstellingen	61.521.413	81.990.836	20.469.423
Totaal			

Deelneming

Het ontwikkelbedrijf heeft een aandeel in de Business Park Aviolanda BV te Woensdrecht. In 2023 is het aandelenkapitaal van de BV uitgebreid met € 2,5 miljoen om het publieke aandeelhouderschap te vergroten en daarmee de samenwerking met defensie op het Business Park te bevorderen om te komen tot clusterontwikkeling binnen dit gebied.

Grond

De mutaties binnen grond hebben met name te maken met het exploitatiesaldo van de uitgaven en inkomsten op de in exploitatie genomen projecten (BIE, Bouwgrond In Exploitatie). Zie hiervoor onderstaande tabel.

Project	Boekwaarde 1-12023	Vermeerdering	Vermindering	Boekwaarde 31-12-2023	Voorziening	nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat nominaal	Resultaat contant waarde
Ruimte voor									
Ruimte:									
Aarle Rixtel, Opstal 6	563.364	100	9.618	553.846		1.675	555.521		
Esch, De Ruiting 2	464.542	148		464.690			464.690		
Cultuurhistorisch									
Erfgoed:									
Geertruidenberg, Dongecentrale	1.052.352	810.459	238.421	1.624.390		540.461	2.164.851		
Dongen, Moederhuis Franciscanessen	790.863	183.928	266.768	708.023			708.023		
Bedrijventerreinen									
Moerdijk, Logistiek Park Moerdijk	1.162.178	98.692		1.260.870		439.539	1.700.409		
Landgoed ontwikkeling									
Strijbeek, Markhoeve	1.681.465	37.754	34.658	1.684.561		283.462	1.968.023		
Totaal	5.714.764	1.131.081	549.465	6.296.380		0	1.265.137	7.561.517	0

Leningen

Er is voor € 23,8 miljoen aan nieuwe geldleningen verstrekt. Daarnaast is aan aflossing € 3,3 miljoen en aan rente € 1,3 miljoen ontvangen. De rente, is conform besluit, voor € 0,37 miljoen vrijgevallen naar algemene middelen, € 0,55 miljoen gestort in de algemene risicoreserve ten behoeve van de risicoafdekking van de geldlening aan het Pivotpark en € 0,37 miljoen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. In onderstaande tabel is de lening portefeuille van het Ontwikkelbedrijf nader gespecificeerd.

Thema	Project	1-1-2023	verstrekking	aflossing	rente	31-12-2023
Cultuurhistorie	Oosterhout, Catharinadal	2.740.841	0	0	13.667	2.740.841
	Veghel, CHV complex	1.900.000	0	1.900.000	35.836	0
	CHV chocoladefabriek	0	5.500.000	0	27.247	5.500.000
	Oisterwijk, KVL	1.248.177	0	25.385	31.204	1.222.792
	Oisterwijk, KVL EKWC	4.502.282	0	0	40.521	4.502.282
	Vught, herfinanciering Monumentenfonds Brabant	4.618.292	0	134.525	67.887	4.483.767
	Breda, Brouwhuis	1.021.792	0	68.500	26.587	953.292
	Overloon oorlogsmuseum	0	2.500.000	0	1.781	2.500.000
	Nuenen, Vincent van Gogh	1.425.000	1.059.402	16.484	42.777	2.467.918
Economisch Vestigingsklimaat	Breda, Nieuwstraat	4.000.000	0	400.000	121.600	3.600.000
	Eindhoven, De kazerne Klein Paradijs	850.000	0	0	12.750	850.000
	Oss, Slow Care St. Elzeneindhuis	1.760.223	0	101.774	39.112	1.658.448
	Tilburg, Kempentoren Spoorpark	292.000	0	18.250	2.920	273.750
	Geertruidenberg, Dongencentrale lening Boei	0	750.000	0	2.167	750.000
Ondermijning	Geertruidenberg, jachthaven Hermenzeil	1.500.000	0	0	0	1.500.000
Energie	Klaverspoor project windpark A16	5.877.260	3.427.477	0	168.781	9.304.737
Wonen	Rezone buurtschap te veld	370.000	100.000	29.847	10.160	440.153
	Vlijmen, Butterfly effect	300.000	0	0	7.500	300.000
Kennis economie	s-hertogenbosch, Spark Campus Lab XXL	1.225.000	0	0	24.500	1.225.000
	Oss, Pivot Park, hypothecaire lening	10.000.000	0	0	200.000	10.000.000
	Oss, Pivot Park, renteloze lening	2.500.000	0	0	0	2.500.000
	Oss, Pivotpark Pather gebouw	10.620.000	0	594.183	353.030	10.025.817
Bedrijventerreinen	Woensdrecht, Aviolanda, gebouw P3	352.927	0	0	15.882	352.927
	Woensdrecht, Aviolanda, Hal 3	120.000	0	0	5.400	120.000
	Woensdrecht, Aviolanda	1.100.000	0	0	21.450	1.100.000
	Woensdrecht, Aviolanda body hangar	0	10.441.362	0	21.362	10.441.362
	Nuenen, herpr.bedrijventerrein stedelijk gebied Eindhoven	2.112.870	0	19.870	0	2.093.000
Glastuinbouw	Deurne, cessie vordering CV Glastuinbouw N. Prinsenland	1.084.752	0	0	0	1.084.752
Totaal		61.521.413	23.778.242	3.308.819	1.294.118	81.990.837

Investeringskrediet en risicoreserve Ontwikkelbedrijf

De resterende ruimte in het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf bedraagt ultimo 2023 € 65 miljoen. Deze is bepaald op basis van alle voorzienbare informatie en verwachtingen naar de toekomst toe per 31 december 2023. 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. In onderstaande tabel zijn een specificatie opgenomen van de risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten van het Ontwikkelbedrijf. De risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten worden afgedekt door de Risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Per 31-12-2023 bedraagt het totale saldo hiervan € 76 miljoen. Dit is onderverdeeld in een risicoreservering van € 26,9 miljoen en een voorziening van € 32,3 miljoen. Beide voor de bestaande lopende projecten. Daarnaast resteert er een vrije ruimte van € 16,8 miljoen, 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 plankosten en bovenmatige risico's voor stedelijke transformatieprojecten en verkenningen worden afgedekt die niet via een (grond-) exploitatie kunnen worden terugverdiend. In 2023 zijn de kosten voor verkenningen van de stedelijke transformatie projecten, zoals Brainport city-internationale knoop XL, Helmond centrumzone, CSM-terrein te Breda en huur werkplaats de Gruyter voor € 4,6 miljoen, ten laste van deze reserve gebracht. Het saldo van deze Verkenningenreserve bedraagt ultimo 2023 € 0,8 miljoen. Daarnaast heeft er uit algemene middelen, een storting in de verkenningenreserve plaatsgevonden van € 2,1 miljoen ten behoeve van stedelijke transformaties. Alle kosten en baten van projecten, die conform de BBV niet mogen worden geactiveerd, worden verantwoord via de egalisatiereserve van het Ontwikkelbedrijf, waardoor dit in de jaarrekening geen budgettaire effecten heeft. In 2023 is het exploitatieresultaat € 0,07 miljoen positief. Dit positieve resultaat is gestort in deze reserve.

Reserves en voorzieningen

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

De risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten worden afgedekt door de Risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Per 31-12-2023 bedraagt het totale saldo hiervan € 76 miljoen. Dit is onderverdeeld in een risicoreservering van € 26,9 miljoen en een voorziening van € 32,3 miljoen. Beide voor de bestaande lopende projecten. Daarnaast resteert er een vrije ruimte van € 16,8 miljoen, 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 plankosten en bovenmatige risico's voor stedelijke transformatieprojecten en verkenningen worden afgedekt die niet via een (grond-) exploitatie kunnen worden terugverdiend.

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie	Saldo	
			01-01- 2023	2023	31-12- 2023	
02 Ruimte	Bedrijventerreinen	projecten	1.000.000	-1.000.000	0	
		deelneming: kapitaalinbreng	6.488.160	2.520.000	9.008.160	
		Geldlening	0	0	0	
	Glastuinbouw	projecten	3.139.862	402.133	3.541.995	
	Grote Erfgoedcomplexen	projecten	2.178.000	-1.644.000	534.000	
		geldleningen	4.365.053	1.625.396	5.990.449	
	Kenniseconomie	projecten	110.000	0	110.000	
		geldlening	206.250	-206.250	0	
	Werklocaties	geldlening	2.500.000	0	2.500.000	
		projecten	193.884	79.207	273.091	
	Ondermijning	garantstelling	1.500.000		1.500.000	
	Cultuur	projecten	300.000	0	300.000	
		geldleningen	0	684.701	684.701	
	Economisch Vestigingsklimaat	geldlening	1.225.000	0	1.225.000	
	Regionaal sociaal beleid	geldlening	755.357	-755.357	0	
	Wonen	geldlening	46.370	95.033	141.403	
	Landgoedontwikkeling	projecten	0	283.878	283.878	
	Grondbank de Peelvenen	projecten	0	800.000	800.000	
	Subtotaal afgedekt			24.007.936	2.884.741	26.892.677
	Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking			15.918.500	941.595	16.860.095
Totaal			39.926.436	3.826.336	43.752.772	

Voorzieningen Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie	Saldo
			01-01- 2023	2023	31-12- 2023
02 Ruimte	Glastuinbouw	projecten	18.238.327	696.971	18.935.298
	Ondermijning	geldlening	1.350.000	0	1.350.000
	Grote Erfgoedcomplexen	geldlening	2.740.841	0	2.740.841
	Economisch vestigingsklimaat	geldlening	0	850.000	850.000
	Kenniseconomie	garantstelling	67.000	-67.000	0
	Stedelijke transformatie	projecten	8.410.000	0	8.410.000
	Totaal			30.806.168	1.479.971

Egalisatiereserve Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie	Saldo
			01-01-	2023	31-12-
			2023		2023
02 Ruimte	Diverse	projecten	254.695	71.804	326.499
Totaal			254.695	71.804	326.499

Reserve Verkenningen Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie	Saldo
			01-01-	2023	31-12-
			2023		2023
02 Ruimte	Stedelijke transformatie	project risico's	3.292.488	-2.472.771	819.717
	Verkenningen	projecten	3.810.137	-8.029	3.802.108
Totaal			7.102.626	-2.480.800	4.621.826

Weerstandsvermogen

In deze berekeningssystematiek wordt uitgegaan van de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandsvermogen: de weerstandsratio.

In deze 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 daarom 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 per 31 december 2023. Op basis van deze berekeningssystematiek komt de ratio uit op 1,05 % (per 31-12-2023) 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.

Grondbanken en stimuleringsregelingen

Woningbouwstimuleringsmaatregelen

Een specifiek taak voor het ontwikkelbedrijf is het uitvoeren van de stimuleringsmaatregelen woningbouw die in 2009 zijn vastgesteld. Op de resterende nog lopende maatregel Startersleningen is in 2023 € 0,5 miljoen afgelost. Ultimo 2023 is het saldo van de uitstaande leningen bij SVN € 3,8 miljoen.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Conform de doelstellingen zoals opgenomen in beleidskader natuur 2023 wordt t/m 2027 in totaal circa 15.000 ha natuurnetwerk en 1.325 ha Ecologische Verbindingszones gerealiseerd. Hiertoe zijn in 2023 218 ha NNB (ruil-)gronden gekocht en 204 ha verkocht. Dat betrof de Westelijke Langstraat, De Peelvenen, Kempenland-West, Grootte Heide-Leenderbos door de provincie, daarbuiten door het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB), in samenspraak met de Manifestpartners en overige partijen. Ultimo 2023 is de voorraad van NNB gronden in ha als volgt opgebouwd met een boekwaarde voor gronden en opstallen van € 85,5 miljoen.

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).

In 2023 is voor deze regeling er 41 ha grond gekocht met een boekwaarde ultimo 2023 van € 5,2 miljoen. 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 revolverend investeringskrediet van maximaal 13,9 miljoen gronden en opstallen te kopen en te verkopen. Ultimo 2023 is de boekwaarde van deze grondbank 3,2 miljoen en de risicoreserve bedraagt 0,5 miljoen.

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 2023 is de boekwaarde van de gronden € 1 miljoen en een reserve van € 0,4 miljoen.

Strategische grondbank

PS hebben in 2022 een besluit (PS15/22A) om uit de immunisatieportefeuille een investering te doen van € 42,5 miljoen in een strategische provinciale grondbank. In deze grondbank wordt een grondvoorraad opgebouwd die ten dienste staat van alle provinciale opgaven en zowel maatschappelijk als financieel rendement zal genereren.

Het Ontwikkelbedrijf heeft in 2023 verkennende activiteiten uitgevoerd en hebben geleid tot aankooptransacties van totaal 5 ha voor een bedrag van € 0,4 miljoen.

Opkoopregeling piekbelasters

We hebben van de 8 gesloten overeenkomsten in 2022 6 in 2023 afgerond en 2 zullen in het 1e kwartaal van 2024 zijn afgerond, waardoor de stikstofdruk op de natura 2000 gebieden wordt verlaagd.

Infrastructuur

In onder andere het meerjaren-investeringsprogramma Kwaliteit (Onderhoud) Provinciale Infrastructuur wordt aangegeven welke infrastructurele projecten er zullen worden uitgevoerd. Ten behoeve van deze doelstelling zijn in 2023 10 ha gekocht en 38 ha verkocht. De verkoop heeft met name betrekking op gronden die voor bestaande wegvakken niet meer bruikbaar zijn.

Beheer van de grondportefeuille

In 2023 is circa 1.900 ha verpacht c.q. in gebruik gegeven. Dit betreft gronden die in beheer zijn in het kader van Infraprojecten, Grondbank de Kempen en Pielis, NNB (het GOB), Natura 2000, natuurinclusieve landbouw en het Ontwikkelbedrijf. Daarnaast zijn 47 opstallen beheerd.

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