

7. 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. Maar ook via participaties zoals deelnemingen in externe Ontwikkelmaatschappijen (zoals de ORR en TOM). 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.

Hebben we bereikt wat we wilden bereiken?

Uitbreiding doelstelling en inzet Ontwikkelbedrijf

Begin 2018 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.

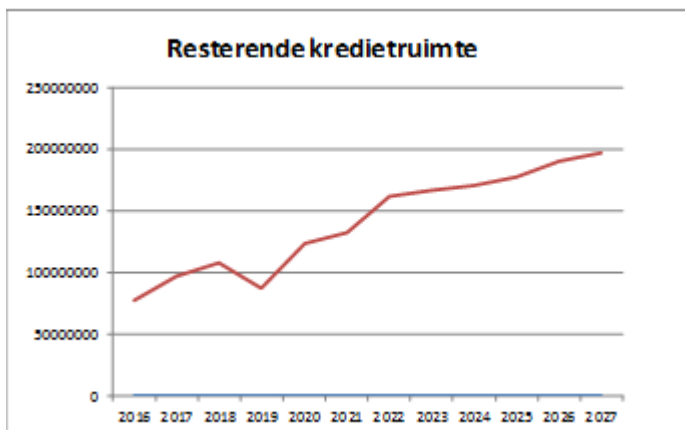
Het Ontwikkelbedrijf heeft de laatste jaren meer kennis en ervaring opgedaan met lagere overheden en vooral ook met marktpartijen wanneer het gaat om projecten in het ruimtelijke fysieke domein. Zij weet waar de kennis en toegevoegde waarde van de (markt)partijen zit. Waar de beleidsinzet ligt en op 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 in 2019 actief is geweest zijn: werklocaties, erfgoed, energie, ondermijning en binnenstedelijke transformatie.

Hebben we daarvoor gedaan wat we wilden doen?

Investeringskrediet en Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

De resterende ruimte in het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf bedraagt ultimo 2019 € 86,9 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 2019 bedraagt deze € 62,4 mln. Dit is onderverdeeld in een risicoreservering van € 36,7 mln en een voorziening van € 21,4 mln. Beiden voor bestaande projecten en een vrije ruimte van € 4,3 mln. (zie voor een nadere uitwerking paragraaf weerstandsvermogen).

Sinds vaststelling 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 weerstandcapaciteit bedraagt € 41 mln. (€ 62,4 - € 21,4 mln). De benodigde weerstandcapaciteit bedraagt € 36,7 mln. De ratio weerstandsvermogen komt daarmee op 1,11.

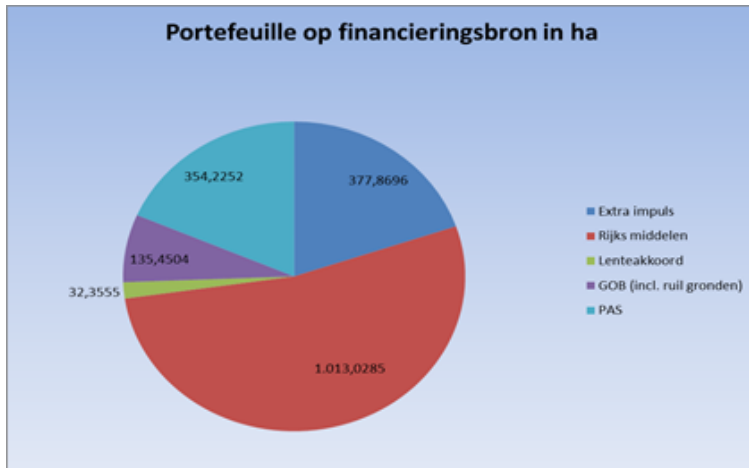
In het kader van de bestemming van het jaarrekeningsaldo zal er na besluitvorming € 1,6 miljoen worden onttrokken, waarmee de vrije ruimte zal worden verlaagd tot € 2,7 miljoen en daarmee de ratio uitkomt op 1,07.

De vrije ruimte in de risicoreserve is hierdoor van beperkte omvang en zal naar verwachting voldoende zijn om onvoorziene risico's binnen de bestaande projecten van het Ontwikkelbedrijf op te kunnen vangen. Het Ontwikkelbedrijf wordt optimaal ingezet voor de benodigde realisatiekracht om de stedelijke transformatie mogelijk te maken. Daartoe worden de mogelijkheden voor het Ontwikkelbedrijf verruimd om in complexe situaties ook risicodragend te participeren. Voorstellen tot ophoging van de vrije ruimte van de risicoreserve (€ 10 mln t/m 2023 en € 18 mln t/m 2030) zijn in de bestuursopdracht "Terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties" uitgewerkt, waarmee binnen de risicoreserve meer armslag komt om toekomstige nieuwe risico's te kunnen opvangen.

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 zijn in 2019 NNB (ruil-)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 en overige partijen. Ultimo 2019 is de voorraad NNB gronden in ha als volgt opgebouwd met een boekwaarde van € 66,5 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 dit in 2019 ondersteund door via een revolverende grondbankportefeuille (maximaal € 13,9 mln) gronden en opstallen te kopen en te verkopen. Ultimo 2019 is de boekwaarde van deze grondbank € 5,1 mln. en de risicoreserve van € 0,7 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 2019 is de boekwaarde van de gronden € 1 mln en reserve € 0,9 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 2019 gronden en opstallen gekocht. Deze aankopen zijn gefinancierd uit beleidsmiddelen mobiliteit.

Aan-, verkoop en beheer gronden.

Naast het kopen van 462 ha en het verkopen van 353 ha gronden zijn in 2019 zo'n 4.200 ha beheerd. Dit betreffen gronden die gekocht, verkocht c.q. in beheer zijn in het kader van met name infra, natuur (PAS), 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

Totaal

4.200

Verdere toelichting

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

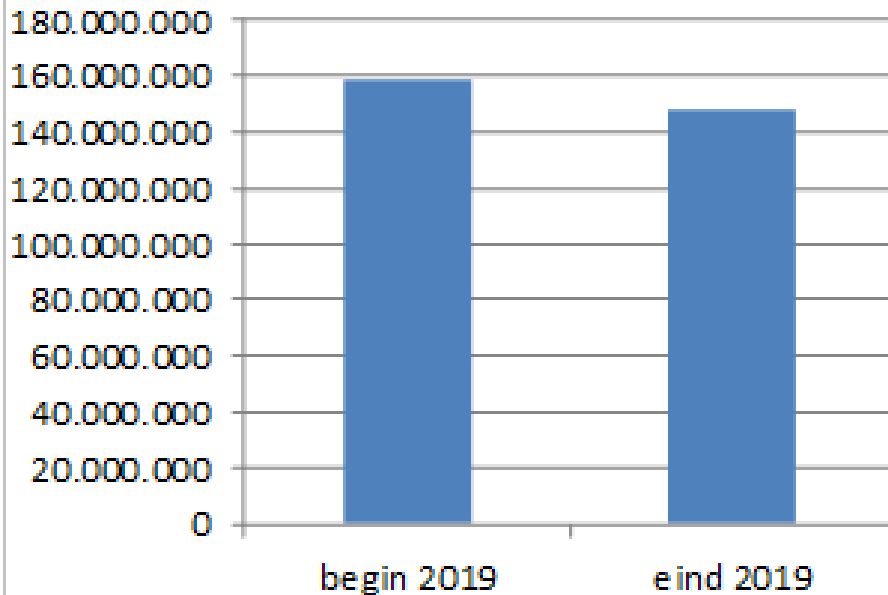
- Meerjarenperspectief ontwikkelbedrijf (bijlage bij statenvoorstel Jaarstukken 2019)
- Bijlage deelnemingen (O.a. OLSP, TOM, ORR, BPA, LPM, GOB)
- Betreffende begrotingshoofdstukken:
 - 02.01 Ruimtelijke ontwikkeling (RvR) en 02.02 Agrofood (glastuinbouw)
 - 03.04 GOB (Groen Ontwikkelfonds Brabant)
 - 04.02 Economisch programma (bedrijventerreinen/campussen)
 - 05.03 Infrastructuur/Provinciale wegen
 - 06.01 Cultuur en samenleving (erfgoed)

BBV en risicomanagement grondportefeuille Ontwikkelbedrijf

In het kader van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) dient er een methodiek 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.

Stand van de boekwaarde



Kortheidshalve wordt voor de opbouw van de boekwaarde verwezen naar het meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf.

Stand van de reserve en voorziening (bedragen in €)

		Saldo 1-1-2019	Mutatie '19	Saldo 31-12-2019
Risicoreserve ontwikkelbedrijf				
Bedrijventerreinen	Projecten	7.500.000	0	7.500.000
	Deelneming: kapitaalbreng	6.488.160	0	6.488.160
Glastuinbouw	Deelneming: lening	7.431.122	1.278.317	8.709.439
Grote efrgoedcomplexen	Projecten	1.356.400	-178.400	1.178.000
	Leningen	4.051.932	-132.876	3.919.056
Kenniseconomie	Deelneming	110.000	0	110.000
	Projecten	0	311.000	311.000
Werklocaties	Garantstelling	60.000	0	60.000
	Leningen	2.500.000	0	2.500.000
Ondermijning	Garantstelling	0	1.500.000	1.500.000
Cultuur	Projecten	300.000	0	300.000
Economisch vestigingsklimaat	Leningen	155.000	335.000	490.000

		Saldo 1-1-2019	Mutatie '19	Saldo 31-12-2019
Regionaal sociaal beleid	Leningen	346.875	-56.250	290.625
Overig	Voorbereiding/verkenningen	1.321.362	2.020.046	3.341.426
Subtotaal afgedekt		31.620.851	5.076.854	36.697.705
Subtotaal resterende ruimte voor risico-afdekking		14.009.418		4.265.641
Totaal		45.630.269		40.963.347
Voorziening ontwikkelbedrijf				
		Saldo 1-1-2019	Mutatie '19	Saldo 31-12-2019
Glastuinbouw	Projecten	16.471.514	536.013	17.007.527
	Leningen	3.880.000	-652.795	3.227.205
Ondermijning	Leningen	1.200.000	0	1.200.000
Grote erfgoedcomplexen	Projecten	2.130.000	-2.130.000	0
Kenniseconomie	Deelneming: kapitaalbreng	1.323.719	-1.323.719	0
Totaal		25.005.233	-3.570.501	21.434.732
Egalisatiereserve ontwikkelbedrijf				
		Saldo 1-1-2019	Mutatie '19	Saldo 31-12-2019
Diverse projecten		90.088	60.204	150.292
Totaal		90.088	60.204	150.292

Woningbouwstimuleringsmaatregelen

Een specifiek taak voor het ontwikkelbedrijf is het uitvoering geven aan de stimuleringsmaatregelen woningbouw die 2009 zijn vastgesteld. De resterende lopende maatregelen (Investeringsfondsen en Startersleningen) zijn in 2019 verder afgebouwd. Een meer gedetailleerd inzicht in de voortgang van de afbouw van het totale pakket aan maatregelen is opgenomen in het eerder genoemde Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf.

Financiën

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.

Investeringskrediet

De hoogte van het uitstaande investeringskrediet bedraagt ultimo 2019 € 10,3 mln. In 2019 zijn de investeringsfondsen in zijn geheel afgebouwd en bestaat het resterende krediet alleen uit het saldo van de uitstaande Startersleningen.



Risicoreserve woningbouwstimulering

In 2019 is € 3,6 mln onttrokken ten gunste van de algemene middelen en is een deel van het resterende saldo € 0,2 mln gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Het resterende gedeelte groot € 1,4 mln zal na besluitvorming inzake bestemming van het rekeningsaldo 2019 in 2020 worden toegevoegd aan de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf en daarmee wordt de risicoreserve Woningbouwstimulering opgeheven.

Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf

Voor een meer gedetailleerd inzicht in de activiteiten en resultaten van het ontwikkelbedrijf zie hiervoor de separate bijlage bij de jaarrekening 'Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf'.