

# Ontwikkelbedrijf en grondbeleid

Provincie Noord-Brabant

## Provinciaal grondbeleid

Het Provinciaal grondbeleid is vastgelegd in de nieuwe grondnota, die is door Provinciale Staten vastgesteld in juni 2022. Deze 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 van ontwikkelprogramma's. 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. Daarnaast zetten we onze ervaring op gebied van proces en projectmanagement en onze vastgoedkennis en financiën in.

Het Ontwikkelbedrijf heeft de laatste jaren meer kennis en ervaring opgedaan in 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. 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.

## Investeringskrediet

Het Ontwikkelbedrijf draagt bij aan de realisatie van verschillende beleidsdoelstellingen van ontwikkelprogramma's. 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. Daarnaast zetten we onze ervaring op gebied van proces en projectmanagement en onze vastgoedkennis en financiën in.

Het Ontwikkelbedrijf heeft de laatste jaren meer kennis en ervaring opgedaan in 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. 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.

Boekwaardeverloop Ontwikkelbedrijf		
Instrument	Boekwaarde per 1-1-2023	Boekwaarde per 31-12-2023
Deelnemingen	6.488.160	6.488.160
Grond	64.353.971	47.521.620
Leningen/garantstellingen	69.561.927	85.220.550
Totaal	140.404.058	139.230.330

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

De geraamde resterende ruimte in het revolverend Investeringskrediet groot € 235 mln., waarvan €139,2 mln. is ingezet, bedraagt 31-12-2023 € 95,8 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 31-12-2023.

Project	Boekwaarde 1-1-2022	Vermeerdering	Vermindering	Boekwaarde 31-12-2022	Voorziening	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat nominaal	Resultaat contante waarde
Aarle Rixtel, Opstal 6	572.986	2.412	216.573	358.825			358.825		
Tilburg, Oostkamer	631.310	156	631.466	0					
Esch, De Ruiting 2	464.401		464.401	0					
Geertruidenberg, Dongecentrale	816.096	950.977	60.000	1.707.073	1.131.000	2.838.073			
Dongen, Moederhuis Franciscanessen	952.104	128.290	1.080.394	0					
Veghel, CHV-terrein	2.513.797		2.513.797	0			0		
Moerdijk, Logistiek Park Moerdijk	4.751.522	571.090	5.437.899	-115.287	266.915	151.628			
<b>Totaal</b>	<b>10.702.216</b>	<b>1.652.924</b>	<b>10.404.530</b>	<b>1.950.611</b>	<b>0</b>	<b>1.397.915</b>	<b>3.348.526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Instrument	Boekwaarde 31-12-2023	restant krediet 31-12-2023
Investeringskrediet		235.000.000
Deelnemingen	6.488.160	
Grond	47.521.620	
Leningen/garantstellingen	85.220.550	
		139.230.330
<b>Totaal</b>		<b>95.769.670</b>

### Risicoreserveringen en risico's

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

De geraamde risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten worden afgedekt door de Risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Per 31-12-2023 bedraagt het totale geraamde saldo hiervan € 61,4 mln. Dit is onderverdeeld in een geraamde risicoreservering van € 18,3 mln. en een geraamde voorziening van € 28,7 mln. Beide voor de bestaande lopende projecten. Daarnaast resteert er een geraamde vrije ruimte van € 14,4 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 ten behoeve van voorbereidende plan- en ontwikkelkosten, bedraagt ultimo 2023 € 8,6 mln. Hierbij is rekening gehouden met een geraamde onttrekking in 2022 en 2023 voor lopende verkenningen ten behoeve van toekomstige stedelijke transformatieprojecten.

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 een verwacht saldo van € 0,3 mln. per 31-12-2023.

**Risicoreserve Ontwikkelbedrijf**

Programmabegroting		Thema	Saldo
			31-12-2023
02 Ruimte	Bedrijventerreinen	projecten	300.000
		deelneming: kapitaalbreng	6.488.160
	Grote Erfgoedcomplexen	projecten	178.000
		geldeningen	6.135.516
	Kenniseconomie	projecten	273.856
	Werklocaties	geldening	2.500.000
		projecten	273.090
	Cultuur	projecten	300.000
	Economisch Vestigingsklimaat	geldening	953.750
	Regionaal sociaal beleid	geldening	755.357
Wonen	geldening	123.750	
Subtotaal afgedekt			18.281.479
Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking			14.368.732
Totaal			32.650.210

**Voorzieningen Ontwikkelbedrijf**

Programmabegroting		Thema	Saldo
			31-12-2023
02 Ruimte	Glastuinbouw	projecten	17.543.540
	Grote Erfgoedcomplexen	geldening	2.740.841
	Stedelijke transformatie	projecten	8.410.000
Totaal			28.694.381

**Egalisatiereserve Ontwikkelbedrijf**

Programmabegroting		Thema	Saldo
			31-12-2023
02 Ruimte	Diverse	projecten	284.510
Totaal			284.510

**Reserve Verkenningen Ontwikkelbedrijf**

Programmabegroting		Thema	Saldo
			31-12-2023
02 Ruimte	Stedelijke transformatie	project risico's	4.541.598
	Verkenningen	projecten	4.014.032
Totaal			8.555.630

## Weerstandsvermogen

### Weerstandsvermogen

Het benodigde weerstandsvermogen is bepaald op basis van alle voorzienbare informatie en verwachtingen naar de toekomst toe per 31 december 2023. Bij de berekening van de ratio van het weerstandsvermogen wordt uitgegaan van de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandcapaciteit. Op basis van deze nieuwe berekeningssystematiek komt de ratio uit op 0,93 % (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.

## BBV en risicomanagement grondportefeuille Ontwikkelbedrijf

Als gevolg van Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient er een methode te worden vastgesteld voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. De vast te stellen methode 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.

## 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 2023 € 1,3 mln. worden afgelost. Per 31-12-2023 is het saldo van de uitstaande leningen bij SVN € 2,8 mln.

### Natuurnetwerk Brabant

Om het Natuurnetwerk Brabant volledig te realiseren dient nog ongeveer 4700\* ha, via verwerving of functieverandering, beschikbaar te komen voor natuur en nog ongeveer 8700\* ha ingericht te worden. Via de realisatie van circa 1000\* ha Ecologische Verbindingszones worden de natuurgebieden met elkaar verbonden. In N2000 gebieden loopt de uitvoering via de provincie, daarbuiten via het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB), in samenspraak met terreinbeherende organisaties, waterschappen, gemeenten, de ZLTO, bedrijfsleven en particulieren.

\*Peildatum 1 januari 2022.

### 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 31-12-2023 is de verwachte boekwaarde van deze grondbank 4,4 mln. en de risicoreserve van 0,325 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 31-12-2023 is de boekwaarde van de Grondbank 1 mln. en van de reserve 0,335 mln.

### **Strategische Grondbank**

Uit de immunisatieportefeuille is een investeringsbudget van € 42,5 miljoen voor de strategische provinciale grondbank. In deze grondbank wordt de komende jaren een grondvoorraad opgebouwd die ten dienste staat van alle provinciale opgaven en zowel maatschappelijk als financieel rendement zal genereren.

### **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 2023 zal circa 1.900 ha verpacht c.q. in gebruik gegeven. Dit betreffen gronden die in beheer zijn in het kader van met 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:

1. Bijlage deelnemingen (o.a. Pivotpark, ORR, BPA, GOB)
2. 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/campussen)
  - Programma Basisinfrastructuur Mobiliteit: Infrastructuur/Provinciale wegen
  - Programma Vrije tijd, Cultuur, Sport en Erfgoed: Erfgoed