

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 Onderneming Ruimte voor Ruimte (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 2023-2027 en de uitwerking daarvan in de provinciale ontwikkelprogramma's.

Investeringskrediet

Het meerjarenperspectief 2023 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 2023 geactualiseerd en vormen de basis voor het boekwaarde verloop in 2024. Op grond hiervan is in onderstaande tabel de verwachte boekwaarde per 31-12-2024 over ingezette instrumenten van het Ontwikkelbedrijf als volgt weergegeven.

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 €161,1 mln. is ingezet, bedraagt 31-12-2024 € 73,8 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 31-12-2024.

Boekwaardeverloop

Ontwikkebedrijf

Instrument	Boekwaarde per	
	1-1-2024	31-12-2024
Deelnemingen	9.008.160	9.008.160
Grond	64.226.126	51.481.176
Leningen/garantstellingen	82.995.787	100.623.381
Totaal	156.230.07	161.112.717
	3	

Project	Boekwaarde 1-12-2023	Vermeerderin g	Verminderin g	Boekwaarde 31-12-2023	Voorzienin g	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat	Resultaat
								nominaal	contant waarde
Ruimte voor Ruimte:									
Aarle Rixtel, Opstal 6	563.364	1.770	215.730	349.404			349.404		
Esch, De Ruiting 2	464.542	148	464.690	0					
Cultuurhistorisch									
Erfgoed:									
Geertruidenberg, Dongecentrale	1.052.352	836.921	110.000	1.779.273		514.000	2.293.273		
Dongen, Moederhuis Franciscanessen	790.863	14.912	805.775	0					
Bedrijventerreinen									
Moerdijk, Logistiek Park Moerdijk	1.162.178	536.574	1.738.752	-40.000		40.000			
Landgoed ontwikkeling									
Strijbeek, Markhoeve	1.681.465	173.794	170.248	1.685.011		150.000	1.835.011		
Totaal	5.714.764	1.564.119	3.505.195	3.773.688	0	704.000	4.477.689	0	0

Investeringskrediet

Ontwikkelbedrijf

Instrument	Boekwaarde 31-12-2024	Restant krediet 31-12-2024
Deelnemingen	9.008.160	
Grond	51.481.176	
Leningen/garantstellingen	100.623.38	
	1	
		161.112.717
Totaal		73.887.283

Risicoreserveringen en risico's

De geraamde risicoreserveringen en voorzieningen voor de projecten worden afgedekt door de Risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Per 31-12-2024 bedraagt het totale geraamde saldo hiervan € 70,5 mln. Dit is onderverdeeld in een geraamde risicoreservering van € 23,8 mln. en een geraamde voorziening van € 29,1 mln. Beide voor de bestaande lopende projecten. Daarnaast resteert er een geraamde vrije ruimte van € 17,5 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 en bestaat uit twee compartimenten, namelijk stedelijke transformatie en overige verkenningen van het Ontwikkelbedrijf. Hieruit worden de bovenmatige risico's voor stedelijke transformatieprojecten en verkenningen 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 2024 € 3,9 mln. Hierbij is rekening gehouden met een geraamde onttrekking in 2023 en 2024 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 ultimo 2024 een verwacht saldo van € 0,4 mln..

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie	Saldo	
			01-01- 2024	2024	31-12- 2024	
02 Ruimte	Bedrijventerreinen	projecten	0	0	0	
		deelneming: kapitaalinbreng	9.008.160	0	9.008.160	
	Glastuinbouw	projecten	3.030.084	-2.639.562	390.522	
		Grote Erfgoedcomplexen	projecten	534.000	0	534.000
			geldleningen	6.009.053	0	6.009.053
	Kenniseconomie	projecten	110.000	0	110.000	
			geldlening	206.250	0	206.250
	Werklocaties	geldlening	2.500.000	0	2.500.000	
			projecten	273.091	80.271	353.362
	Ondermijning	garantstelling	1.500.000		1.500.000	
	Cultuur	projecten	300.000	0	300.000	
	Economisch Vestigingsklimaat	geldlening	1.225.000	0	1.225.000	
		Regionaal sociaal beleid	geldlening	755.357	0	755.357
	Wonen		geldlening	141.403	0	141.403
	Landgoedontwikkeling	projecten	150.000	-150.000	0	
	Grondbank de Peelvenen	projecten	800.000		800.000	
	Subtotaal afgedekt			26.542.398	-2.709.291	23.833.107
	Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking			17.116.623	430.972	17.547.595
	Totaal			43.659.021	-2.278.319	41.380.702

Voorzieningen Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie	Saldo
			01-01- 2024	2024	31-12- 2024
02 Ruimte	Glastuinbouw	projecten	16.633.186	0	16.633.186
	Ondermijning	geldlening	1.350.000		1.350.000
	Grote Erfgoedcomplexen	geldlening	2.740.841	0	2.740.841
	Stedelijke transformatie	projecten	8.410.000	0	8.410.000
Totaal			29.134.027	0	29.134.027

Egalisatiereserve Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo	Mutatie	Saldo
			01-01- 2024	2024	31-12- 2024
02 Ruimte	Diverse	projecten	177.293	179.585	356.878

Totaal			177.293	179.585	356.878
Reserve Verkenningen					
Ontwikkelbedrijf					
Programmabegroting	Thema		Saldo 01-01- 2024	Mutatie 2024	Saldo 31-12- 2024
02 Ruimte	Stedelijke transformatie	project risico's	811.688	-723.737	87.951
	Verkenningen	projecten	3.810.137	0	3.810.137
Totaal			4.621.826	-723.737	3.898.089

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 1,05 % (per 31-12-2024) 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 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 financierer. 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

Grondbank Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) en Natura 2000

Om het Natuurnetwerk Brabant volledig te realiseren dient nog ongeveer 4000* ha, via verwerving of functieverandering, beschikbaar te komen voor natuur en nog ongeveer 8300* ha ingericht te worden. Via nog circa 1170* ha te realiseren Ecologische Verbindingszones worden de natuurgebieden met elkaar verbonden. In N2000 gebieden loopt de uitvoering grotendeels 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 2023.

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 31-12-2024 is de verwachte boekwaarde € 3,7 miljoen.

Grondbank de Kempen

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 31-12-2024 is de verwachte boekwaarde van deze grondbank 3,5 mln. en de risicoreserve van 0,370 mln.

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 31-12-2024 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. Per 31-12-2024 is de verwachte boekwaarde € 3,0 miljoen.

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.

Tijdelijk beheer gronden en opstallen

In 2024 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.

Opkoopregeling piekbelasters

We hebben in 2022 8 overeenkomsten met agrarische bedrijven gesloten, zodat zij hun veehouderij activiteiten gaan stoppen en agrarische opstallen gaan slopen, waardoor de stikstofdruk op de natura 2000 gebieden wordt verlaagd. Ultimo 2024 zullen alle aangegane overeenkomsten zijn afgehandeld en zijn daarmee de maatregelen gerealiseerd.

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 2024 € 1 mln. worden afgelost. Per 31-12-2024 is het saldo van de uitstaande leningen bij SVN € 2,3 mln.

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

