

## **Ontwikkelbedrijf en grondbeleid**

**Provincie Noord-Brabant**

## 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 en via participaties zoals deelnemingen in externe Ontwikkelmaatschappijen (zoals de Onderneming 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. In 2021 is een start gemaakt om een nieuwe nota grondbeleid op te

## 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, participatie in een project of deelneming en het verstrekken van een lening of garantstelling.

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 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.

## Resultaten van het Ontwikkelbedrijf

Financieel is het Ontwikkelbedrijf gezond. In een themabijeenkomst aan PS (15 oktober 2021) is de werking van het Ontwikkelbedrijf en de nieuwe berekeningsmethodiek van de weerstandsratio toegelicht. Deze nieuwe berekeningssystematiek is vastgesteld in de begroting 2022 en het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf.

Bij de erfgoedcomplexen springen de doorontwikkeling van de Dongencentrale met nieuwe huurders in het oog en Oudenbosch met een gerestaureerd monumentaal centrum. Voor de stedelijke transformaties zijn er weer de nodige nieuwe verkenningen met M7 en B5 steden gestart. Daarnaast wisten we door de inzet van het Ontwikkelbedrijf een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente te sluiten voor de aankoop van het CSM-terrein in Breda. Ook heeft het Muziekgebouw in Eindhoven haar exploitatie duurzaam weten te verbeteren doordat zij met hulp van het Ontwikkelbedrijf € 2,5 miljoen aan regiomiddelen wist op te halen. En eveneens in Eindhoven werkt het Ontwikkelbedrijf (en daarmee de Provincie) samen met de gemeente aan de ontwikkeling van de Internationale Knoop XL. Dit is een gebiedsontwikkeling van 7500 woningen en grote infrastructurele aanpassingen aan het trein- en busstation, die tezamen ook tot meer bedrijvigheid, horeca en eventlocaties moet gaan leiden. Verder kunnen we terugblikken op diverse succesvolle financieringen van o.a. Pivot Park Oss en diverse innovatieve woonvormen zoals Rezone Eindhoven en Butterfly Effect.

### 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
	1-1-2021	31-12-2021	
Deelnemingen	6.488.160	6.488.160	
Grond	73.107.555	71.688.207	-1.419.348
Leningen	44.921.778	45.524.454	602.676
<b>Totaal</b>	<b>124.517.493</b>	<b>123.700.821</b>	<b>-816.672</b>

### Grond

De belangrijkste mutaties binnen de grond portefeuille van het Ontwikkelbedrijf betreffen de volgende projecten.

Project	Aankopen in € miljoen	Verkopen in € miljoen
Loosbroek, locatie schaapsdijk		0,8
Tilburg, project Oostkamer		0,3
Gilze en Rijen, project Laarspad		3,1
TOM, gronden		8,2
Ulicoten, locatie Dorpsstraat 4 en 7		1,6
Logistiekpark Moerdijk	1,9	
Breda, 't Zoet	11,2	
<b>Totaal</b>	<b>13,1</b>	<b>14</b>

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

Project	Boekwaarde 1-1-2021	Vermeer- dering	Vermin- dering	Boekwaarde 31-12-2021	Voorziening	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat nominaal	Resultaat contante waarde
<b>Ruimte voor Ruimte:</b>									
Loosbroek, locatie schaapsdijk	229.571	605.429	835.000	0				224.444	224.444
Aarle Rixtel, Opstal 6	635.846	926	63.786	572.986			572.986		
Ulicoten, Dorpstraat 4 en 7	1.499.378	114.485	1.613.863	0				7.947	7.947
Tilburg, Oostkamer	907.268	326	276.284	631.310			631.310		
Esch, De Ruiting 2	464.369	137	105	464.401			464.401		
<b>Cultuurhistorisch Erfgoed:</b>									
Geertruidenberg, Dongecentrale	761.987	88.024	33.915	816.096	436.977	1.253.073			
Dongen, Moederhuis Franciscanessen	1.034.652	193.609	276.157	952.104	476.906	1.429.010			
Veghel, CHV-terrein	2.563.006	2.971	52.180	2.513.797			2.513.797		
<b>Bedrijventerreinen</b>									
Moerdijk, Logistiek Park Moerdijk	3.229.214	1.906.733	384.425	4.751.522	1.156.520	5.908.042			
<b>Totaal</b>	<b>11.325.291</b>	<b>2.912.640</b>	<b>3.535.715</b>	<b>10.702.216</b>	<b>2.070.403</b>	<b>12.772.619</b>	<b>232.391</b>	<b>232.391</b>	

## Leningen

In onderstaande tabel is het verloop van de verstrekte leningen van het Ontwikkelbedrijf weergegeven. Er is voor € 2,3 miljoen aan nieuwe geldleningen verstrekt. Daarnaast is aan aflossing € 1,6 miljoen en aan rente € 0,7 miljoen ontvangen. De rente, is conform besluit, voor € 0,25 miljoen vrijgevallen naar algemene middelen, € 0,20 miljoen gestort in de algemene risicoreserve ten behoeve van de risicoafdekking van de geldlening aan het Pivotpark en € 0,25 miljoen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

Thema	Project	1-1-2021	Verstreking	Aflossing	Rente	31-12-2021
Cultuurhistorie	Catharinadal	2.740.841			13.704	2.740.841
	CHV Veghel	2.050.000		75.000	71.750	1.975.000
	KVL	1.297.104		24.162	32.428	1.272.943
	KVL EKWC	4.224.612			38.022	4.224.612
	Brouwhuis	1.158.792		68.500	30.286	1.090.292
Economisch Vestigingsklimaat	Nieuwstraat Breda	4.800.000		400.000	147.20	4.400.000
	De kazerne Klein Paradijs	850.000			0	850.000
	Geertruidenberg, jachthaven Hermenzeil	1.500.000				1.500.000
Bedrijventerreinen	Nuenen, herpr.bedrijventerrein stedelijk gebied Eindhoven	2.112.870				2.112.870
Regionaal Sociaal beleid	Oss, Slow Care St. Elzeneindhuis	1.957.507		97.614	43.649	1.859.893
	Tilburg, Kempentoren Spoorpark	328.500		18.250	3.285	310.250
Energie	Klaverspoor project windpark A16	0	973.534		6.027	973.534
Wonen	Rezone buurtschap te veld	0	181.500		1.803	181.500
Kennis economie	Spark Campus Lab XXL	1.225.000				1.225.000
	OLSP, hypothecaire lening	10.000.000			200.00	10.000.000
	OLSP, renteloze lening	2.500.000				2.500.000
	OLSP, Pather gebouw	0	1.100.000		10.964	1.100.000
Bedrijventerreinen	Aviolanda, gebouw P3	352.927			15.882	352.927
	Aviolanda, Hal 3	120.000			5.400	120.000
	Aviolanda	1.100.000			21.450	1.100.000
	Herfinanciering Monumentenfonds Brabant	4.683.587		133.546	68.866	4.550.041
Glastuinbouw	Cessie vordering CV Glastuinbouw N. Prinsenland	1.920.039		835.287		1.084.752
Totaal		44.921.778	2.255.034	1.652.358	710.714	45.524.454

## Investeringskrediet en risicoreserve Ontwikkelbedrijf

### Investeringskrediet

De resterende ruimte in het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf bedraagt ultimo 2021 € 89 miljoen.

Deze is bepaald op basis van alle voorzienbare informatie en verwachtingen naar de toekomst toe per 31 december 2021. 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.

#### Reserves en voorzieningen

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

#### **Risicoreserve Ontwikkelbedrijf**

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 31-12-2021 bedraagt het totale saldo hiervan € 71,5 miljoen. Dit is onderverdeeld in een risicoreservering van € 29 miljoen en een voorziening van € 30,3 miljoen. Beide voor de bestaande lopende projecten. Daarnaast resteert er een vrije ruimte van € 12,2 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 2021 zijn de kosten voor verkenningen van de stedelijke transformatie projecten, Gasthuisvelden en Haven te Breda, Plein 13/centrum te Bergen op Zoom, Brainport city-internationale knoop XL, revitalisering oude centrum te Roosendaal, CSM terrein te Breda en huur werkplaats de Gruyter voor € 2,6 miljoen, ten laste van deze reserve gebracht. Het saldo van deze Verkenningenreserve bedraagt ultimo 2021 € 5,7 miljoen. Daarnaast heeft er, conform PS besluit 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 in de jaarrekening dit geen budgettaire effecten heeft. In 2021 is het exploitatieresultaat € 0,05 miljoen positief. Dit positieve resultaat is gestort in deze reserve.

Risicoreserve ontwikkelbedrijf		Saldo 1-1-2021	Mutatie 2021	Saldo 31-12-2021
Bedrijventerreinen	Projecten	4.646.976	0	4.646.976
	Deelneming: kapitaalbreng	6.488.160	0	6.488.160
Glastuinbouw	Deelneming: lening	0	0	0
	Projecten	531.605	4.639.562	5.171.167
Ruimte voor ruimte	Projecten	60.938	-60.938	0
Grote efrgoedcomplexen	Projecten	1.178.000	0	1.178.000
	Leningen	1.791.889	1.944.627	3.736.516
Kenniseconomie	Deelneming	110.000	0	110.000
	Projecten	711.000	-504.750	206.250
Werklocaties	Garantstelling	60.000	0	60.000
	Leningen	2.500.000	0	2.500.000
	Projecten	38.575	77.167	115.742
Ondermijning	Garantstelling	1.500.000	0	1.500.000
Cultuur	Projecten	300.000	0	300.000
Economisch vestigingsklimaat	Leningen	687.500	266.250	953.750
Regionaal sociaal beleid	Leningen	425.000	330.357	755.357
Stedelijke transformatie	Projecten	8.800.000	-8.800.000	0
Wonen	Leningen	123.750	0	123.750
Overig	Voorbereiding/verkenningen	0	1.161.634	1.161.634
Subtotaal afgedekt		29.953.393	-946.091	29.007.302
Subtotaal resterende ruimte voor risico-afdekking		17.612.680	-5.375.787	12.236.893
<b>Totaal</b>		<b>47.566.073</b>	<b>-6.321.878</b>	<b>41.244.195</b>

### Voorzieningen Ontwikkelbedrijf

Voorziening ontwikkelbedrijf		Saldo 1-1-2021	Mutatie 2021	Saldo 31-12-2021
Glastuinbouw	Projecten	17.543.540	0	17.543.540
	Leningen	0	0	0
Ondermijning	Leningen	1.200.000	0	1.200.000
Grote efrgoedcomplexen	Projecten	2.740.841	0	2.740.841
Kenniseconomie	Deelneming: kapitaalbreng	0	8.800.000	8.800.000
<b>Totaal</b>		<b>21.484.381</b>	<b>8.800.000</b>	<b>30.284.381</b>

### Egalisatiereserve Ontwikkelbedrijf

Egalisatiereserve ontwikkelbedrijf		Saldo 1-1-2021	Mutatie 2021	Saldo 31-12-2021
Diverse projecten		151.691	45.154	196.845
<b>Totaal</b>		<b>151.691</b>	<b>45.154</b>	<b>196.845</b>

## Reserve Verkenningen Ontwikkelbedrijf

Reserve Verkenningen Ontwikkelbedrijf		Saldo 1-1-2021	Mutatie 2021	Saldo 31-12-2021
Stedelijke transformatie	Projecten risico's	2.119.200	2.119.200	4.238.400
Verkenningen	Projecten	4.269.999	-2.791.169	1.478.830
<b>Totaal</b>		<b>6.389.199</b>	<b>-671.969</b>	<b>5.717.230</b>

## Weerstandvermogen

In de nieuwe berekeningssystematiek, conform dossier Toekomstbestendig Ontwikkelbedrijf en de beschrijving in de paragraaf grondbeleid bij de begroting 2022, 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 dan 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 2021. Op basis van deze nieuwe berekeningssystematiek komt de ratio uit op 0,93 % (per 31-12-2021) 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.

## Grondbeleid overige beleidsvelden

### Woningbouwstimuleringsmaatregelen

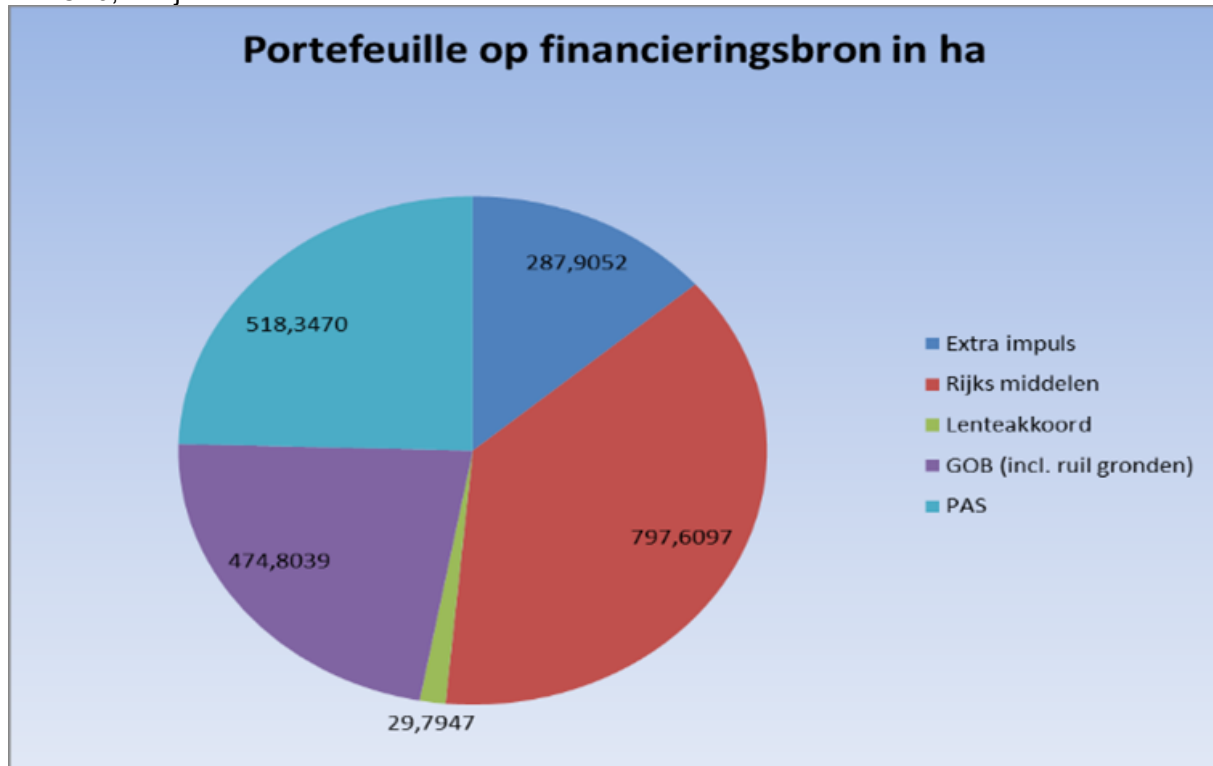
Een specifiek taak voor het ontwikkelbedrijf is het uitvoering geven aan de stimuleringsmaatregelen woningbouw die 2009 zijn vastgesteld. Op de resterende nog lopende maatregel Startersleningen is in 2021 € 1,7 miljoen. afgelost. Ultimo 2021 is het saldo van de uitstaande leningen bij SVN € 5,6 miljoen.

### Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Conform de doelstellingen zoals opgenomen in Brabant Uitnodigend Groen wordt t/m 2027 in totaal circa 15.000 ha natuurnetwerk en 1.325 ha Ecologische Verbindingszones gerealiseerd. Hiertoe zijn in 2021 359 ha NNB (ruil-)gronden gekocht en 233 ha 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 2021 is de voorraad NNB gronden in ha als volgt opgebouwd met een boekwaarde voor gronden en opstallen van € 79,7 miljoen.



#### Natuurinclusieve Landbouw

In 2021 is er 16 ha grond gekocht met een boekwaarde ultimo 2021 van € 1,2 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 revolverende investeringskrediet van maximaal 13,9 miljoen gronden en opstallen te kopen en te verkopen. Ultimo 2021 is de boekwaarde van deze grondbank 5 miljoen. en de risicoreserve van 0,3 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 2021 is de boekwaarde van de gronden € 1 miljoen en een reserve van € 0,4 miljoen.

#### Infrastructuur

In onder ander.het meerjaren investeringsprogramma Kwaliteit (Onderhoud) Provinciale Infrastructuur wordt aangegeven welke infrastructurele projecten er zullen worden uitgevoerd. Ten behoeve van deze doelstelling zijn in 2021 80 ha gekocht en 91 ha verkocht. De aankopen hebben met name betrekking op de wegvakken N629, GOL en N279. De verkoop heeft met name betrekking op gronden die voor bestaande wegvakken niet meer bruikbaar zijn.

#### Tijdelijk beheer van de grondportefeuille

In 2021 zijn 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.

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