



Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf en grondaankopen (deel 1)

7 oktober 2010

Auteurs
ROH/VG
Datum
Vastgesteld door GS op 5 oktober 2010



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Ontwikkelbedrijf	2
2.1	Organisatie	2
2.2	Selectie van projecten	2
2.3	Activiteiten	3
2.3.1	Grondexploitatie	3
2.3.2	Anticiperende en strategische grondverwerving	3
2.3.3	Deelnemingen, garanties, streekrekening	4
2.3.4	Inbreng expertise	4
2.4	Financiële middelen	5
2.5	Stimulering Woningbouw	5
3	Resultaten Ontwikkelbedrijf	7
3.1	Inhoudelijk	7
3.2	Financieel	7
4	Projecten Ontwikkelbedrijf	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Projectstatus	12
4.3	Grondexploitatie	13
4.4	Risicomanagement	14

1 Inleiding

Provinciale Staten hebben op 23 april 2010 het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant vastgesteld, hierna te noemen het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf (Besluit 14/10 E). Volgens dit statuut (regel 3.6.1) verschaffen Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten twee maal per jaar, tegelijk met de begroting en de jaarstukken, een rapportage waarin de stand van zaken is opgenomen van elk door het Ontwikkelbedrijf in exploitatie genomen project en van de anticiperende en strategische grondverwerving door het Ontwikkelbedrijf.

Met het voorliggende rapport geven wij hieraan invulling.

In de kern gaat het in deze rapportage om een uiteenzetting van de bestedingen van het Ontwikkelbedrijf ten laste van zijn investeringskrediet (maximaal € 250 miljoen) en van de winsten, verliezen en risicovoorzieningen van het Ontwikkelbedrijf, ten gunste respectievelijk ten laste van de reserve grondbank, onderdeel grondbeleid/ontwikkelbedrijf (maximaal € 51 miljoen).

Het rapport kan tevens worden gezien als het Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf als bedoeld in regel 3.4.1 van het Beheersstatuut. Daarom wordt het rapport als bijlage bij de provinciale begroting voor het jaar 2011 ter vaststelling aangeboden aan Provinciale Staten. In financiële zin houdt de vaststelling van het rapport in dat de resterende kredietruimte en de resterende ruimte in de reserve grondbank voor het Ontwikkelbedrijf worden bepaald op respectievelijk € 189 miljoen en € 31,5 miljoen.

2 Ontwikkelbedrijf

2.1 Organisatie

In oktober 2010 hebben wij de Uitwerking Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf vastgesteld, hierna te noemen de Uitwerking Beheersstatuut. Gevolg gevend aan de voorschriften van de Uitwerking Beheersstatuut (regels 8.1 en 8.3) heeft de directeur van de directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving in oktober 2010 de administratieve organisatie van het Ontwikkelbedrijf vastgesteld. Hiermee is de oprichting van het Ontwikkelbedrijf in formele zin afgerond.

Het Ontwikkelbedrijf vormt een onderdeel van het bureau Vastgoed. Het hoofd van het Bureau Vastgoed is verantwoordelijk voor de aansturing van het Ontwikkelbedrijf. Er is voorzien in een kleine en slagvaardige organisatie, waarin de volgende kennisvelden aanwezig zijn:

- Projectmanagement: competenties voor projectmatig werken bij vastgoedprojecten;
- Grondzaken: het kunnen verwerven, beheren en verkopen van gronden en eventueel opstallen;
- Juridische zaken: kennis van juridische aspecten van het aangaan van samenwerkingsverbanden en het (mede) ontwikkelen van gronden;
- Planvorming: het kunnen komen tot haalbare marktconforme plannen;
- Planeconomie: het kunnen maken en beoordelen van grondexploitaties en het doorgronden en beoordelen van eventuele risico's;
- Financiën: het zodanig inrichten van de administratie dat budgetten verantwoord en transparant worden beheerd.

Het afgelopen jaar zijn de kennisvelden planeconomie en financiën verstevigd. De planeconomische kennis en vaardigheden zijn uitgebreid doordat diverse medewerkers cursussen op dit terrein hebben gevolgd. Voor enkele projecten zijn gespecialiseerde planeconomen ingehuurd en deze praktijk wordt voortgezet voor zover nodig. De financiële administratie van het bureau Vastgoed en meer in het bijzonder van het Ontwikkelbedrijf is zodanig ingericht dat op basis van een meerjarenplanning budgetbewaking kan plaatsvinden. Uitgaven, inkomsten en eventueel te lopen risico's zijn nu steeds per project inzichtelijk.

2.2 Selectie van projecten

De activiteiten van het Ontwikkelbedrijf zijn gericht op de feitelijke realisering van ruimtelijke projecten van provinciaal belang. Welke projecten dit zijn wordt met name bepaald aan de hand van de provinciale structuurvisie. De selectie van projecten is aan de orde gesteld in de notitie RM-1393 over het Ontwikkelbedrijf, die op 6 maart 2009 is besproken door de Commissie Ruimte en Milieu, met deelname van leden van de Commissie Bestuur en Middelen.

Wat betreft de selectie van projecten zijn de volgende tekstpassages uit de notitie RM-1393 over het Ontwikkelbedrijf van belang.

“Naast de behartiging van de provinciale grondzaken wordt het ontwikkelbedrijf belast met (deelname aan) de feitelijke ontwikkeling van een beperkt aantal projecten van provinciaal belang. Welke projecten deze kwalificatie verdienen moet in de eerste plaats worden afgeleid uit de provinciale Structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling; op dit moment is dit de Interim Structuurvisie “Brabant in Ontwikkeling” (PS 27 juni 2008). Provinciale Staten bepalen door de vaststelling van het jaarlijkse begrotingshoofdstuk voor het ontwikkelbedrijf (zie hoofdstuk 5 hierna) welke projecten feitelijk worden aangepakt. Wij stellen voor om te beginnen met enkele projecten uit de programma’s Mooi en Landelijk Gebied.

Behalve voor projecten uit deze provinciale programma’s kan het ontwikkelbedrijf worden ingezet om in samenwerking met gemeenten (of andere publieke partijen) projecten te realiseren die van bovenlokale betekenis zijn. Projecten waarin een substantiële doelstelling voor woningbouw dan wel bedrijventerrein is opgenomen, worden in het algemeen door gemeenten ontwikkeld, meestal in samenwerking met private partijen. In specifieke gevallen echter kan ook de provincie hierin een rol nemen, door middel van grondverwerving of een deelneming in een samenwerkingsverband. Overigens geldt voor alle projecten dat daar waar dat nuttig of nodig is, samenwerkingsverbanden met publieke en/of private partijen in het leven geroepen kunnen worden.”

2.3 Activiteiten

2.3.1 Grondexploitatie

Het opzetten en uitvoeren, vrijwel altijd in samenwerking met andere partijen, van grondexploitaties is een van de kernactiviteiten van het Ontwikkelbedrijf. Grondexploitatie houdt in dat grond geschikt wordt gemaakt voor bebouwing. Hiervoor is nodig dat de bestemming wordt aangepast en dat de grond bouw- en woonrijp wordt gemaakt. Dit is een complex en langdurig proces, dat gepaard gaat met de nodige financiële en andere risico’s. Een risico is bijvoorbeeld dat de uitgifteprijs tegenvallen, waardoor de provincie verlies lijdt op een project. Om risico’s op te vangen houdt de provincie de reserve grondbank aan. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de algemene aspecten van grondexploitaties.

2.3.2 Anticiperende en strategische grondverwerving

De start van een project door het Ontwikkelbedrijf kan plaatsvinden door de verwerving van grond met het oog op een bepaalde ontwikkeling. Zulke grondaankopen zijn onder meer gedaan voor Ruimte voor Ruimte projecten en voor het Logistiek Park Moerdijk.

Het Ontwikkelbedrijf heeft een aantal gronden in portefeuille waarvan de ontwikkelperiode of het ontwikkeldoel onduidelijk is of onmogelijk is gebleken, zoals bijvoorbeeld bij sommige Landbouw Ontwikkelingsgebieden. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de factsheets per locatie.

Voor alle duidelijkheid vermelden wij hier nog eens dat de grondverwerving voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en voor infrastructuur (wegen en fietspaden) niet tot de taken van het

Ontwikkelbedrijf behoort. Omdat deze gronden niet tegen de marktwaarde worden verkocht is een bedrijfseconomische benadering niet zinvol.

2.3.3 Deelnemingen, garanties, streekrekening

Door het aangaan van deelnemingen en het verlenen van garanties kan het Ontwikkelbedrijf de grondexploitatie en eventueel ook vastgoedexploitatie door andere partijen mogelijk maken.

Namens de provincie beheert het Ontwikkelbedrijf drie deelnemingen in vennootschappen die tot taak hebben om grondexploitaties en een opstalexploitatie op te zetten en uit te voeren, te weten:

- De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV/BV (ORR) 28%
- De Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij CV/BV (TOM) 50%
- Business Park Aviolanda BV (BPA) 60%

De rapportage over deze deelnemingen vindt plaats in paragraaf 7 van de provinciale begroting (Verbonden Partijen) en vormt diensgevolge geen onderdeel van deze rapportage. De risicoreservering ten behoeve van de ORR en de TOM, beide deelnemingen zijn gestart vóór de oprichting van het Ontwikkelbedrijf, gaan ten laste van de centrale reserve. De risicoreservering voor het BPA gaat ten laste van de Reserve Grondbank.

Garantieverstrekking op initiatief van het Ontwikkelbedrijf is in twee projecten aan de orde, te weten het Regionaal Bedrijventerrein Land van Heusden en Altena en het projectvestigingsgebied voor glastuinbouw Deurne. In factsheets van deze projecten is nadere informatie te vinden.

Een bijzondere vorm waarin de provincie strategische grondverwerving en eventueel ook grondexploitatie door gemeenten mogelijk maakt is de bijdrage aan het functioneren van Streekrekening De Peel. Door deze bijdrage, bestaande uit het tijdelijk in mede-eigendom nemen van door gemeenten te verwerven gronden, faciliteert de provincie de revitalisering van het landelijk gebied. Nadere informatie is te vinden in de betreffende factsheet.

2.3.4 Inbreng expertise

In diverse situaties zet het Ontwikkelbedrijf deskundigheid in op het gebied van grondverwerving, planeconomie en contractvorming. Opvallende projecten waaraan het Ontwikkelbedrijf in dit opzicht een bijdrage heeft geleverd zijn het Agro- en Foodcluster West-Brabant, de Gebiedsontwikkeling Moerdijk (waarvan de projecten Logistiek Park Moerdijk en Uitplaatsing chemisch bedrijf Caldic deel uitmaken), de herontwikkeling van de spoorzones in de grotere Noord-Brabantse steden en de sanering van voormalige militaire terreinen (mobilisatiecomplexen).

2.4 Financiële middelen

Bij de vaststelling van de begroting voor het jaar 2010 hebben Provinciale Staten voor het provinciaal grondbeleid - uit te voeren door het Ontwikkelbedrijf – een krediet ter beschikking gesteld van € 250 miljoen. Winsten en verliezen uit de activiteiten van het Ontwikkelbedrijf komen ten gunste, respectievelijk ten laste van de reserve grondbank. Voor verwachte verliezen en voor financiële risico's moeten voorzieningen worden getroffen binnen deze reserve. Voor dit doel is binnen de reserve grondbank een bedrag geormerkt van € 51 miljoen. Daarnaast is een reserve van € 50 miljoen beschikbaar de Stimulering van de woningbouw.

Door het oormerken van een deel van de reserve grondbank voor het grondbeleid/ontwikkelbedrijf zijn de financiële resultaten en risico's van het Ontwikkelbedrijf gescheiden van de financiële huishouding van de overige provinciale taken. Aan elke grondexploitatie die in handen van het Ontwikkelbedrijf wordt gelegd worden provinciale apparaatskosten toegerekend naar rato van de tijdsbesteding van de medewerkers van bureau Vastgoed.

2.5 Stimulering Woningbouw

Een bijzonder project van het Ontwikkelbedrijf zijn de maatregelen in het kader van de stimulering van de woningbouw. Begin 2009 hebben PS besloten om € 400 miljoen beschikbaar te stellen voor tijdelijke maatregelen om de effecten kredietcrisis te dempen. Hiervan is € 250 miljoen, waarvan € 200 miljoen revolverend, gereserveerd voor het stimuleren van de woningbouw. Ten behoeve van dit project is een krediet van € 50 miljoen afgezonderd van de reserve grondbank. De provincie heeft een pakket aan maatregelen ontwikkeld dat uiteenvalt in maatregelen voor de consumenten, waaronder de Brabantse Verkoopgarantie, en maatregelen voor producenten in de vorm van maatwerkoplossingen zoals leningen, garantstellingen en Brabants Investeringsfondsen ten behoeve van nieuwbouwwoningen. De oorspronkelijke looptijd van de stimuleringsmaatregelen was 2,5 jaar. Wij hebben na consultatie van de commissie R&M besloten om de maatregelen voor de stimulering van de woningbouw in een zorgvuldig afbouwtraject vervroegd af te ronden.

Momenteel is een laatste tranche maatwerk opengesteld en is de openstelling van de Brabantse Verkoopgarantie voor een laatste keer verlengd tot en met 31 december 2010. Daarna zullen de stimuleringsmaatregelen worden stopgezet.

De uitvoering van het project is belegd bij een tijdelijke projectorganisatie. Na 1 januari 2011 zal de projectorganisatie worden afgebouwd. Het contractbeheer van de uitstaande leningen en garanties alsmede het beheer van de opgerichte Brabants Investeringsfondsen voor nieuwbouwwoningen wordt ondergebracht bij het ontwikkelbedrijf. Ook het beheer en exploitatie van de woningbouwportefeuille die ontstaat door de aankoop van woningen in het kader van de Brabantse Verkoopgarantie valt onder de verantwoordelijkheid van het ontwikkelbedrijf. De eerste aankoop van een woning in het kader van deze regeling wordt verwacht in 2012 (twee jaar na openstelling van de regeling). Momenteel worden de verschillende uitvoeringmodellen nader

onderzocht (zelf doen of uitbesteden). In 2011 wordt u een voorstel gedaan over de vraag hoe om te gaan met de woningbouwportefeuille.

3 Resultaten Ontwikkelbedrijf

3.1 Inhoudelijk

De aanloop naar de oprichting van het Ontwikkelbedrijf is genomen met de vaststelling door ons college van de Notities RM-1311 over de Provinciale grondbank en RM-1393 over het Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant. Deze notities zijn in september 2008, respectievelijk maart 2009 besproken in de Commissie Ruimte en Milieu, de laatste keer samen met leden van de Commissie Bestuur en Middelen. De oprichting van het Ontwikkelbedrijf valt samen met de vaststelling van het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf door Provinciale Staten, in april 2010.

Sinds zijn oprichting en gedurende de aanlooperperiode heeft het Ontwikkelbedrijf:

- de exploitatie van negen woningbouwlocaties opgestart in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- voor het Agro- en Foodcluster West-Brabant leiding gegeven aan de totstandkoming van het wettelijk verplichte exploitatieplan, behorende bij het provinciaal inpassingsplan, twee exploitatieovereenkomsten en twee bestuursovereenkomsten;
- invulling gegeven aan de provinciale rol bij de totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Woensdrecht en Stork B.V. over de ontwikkeling van het Stork-Fokkerterrein bij Hoogerheide en bij de oprichting het voor het beheer van dit terrein bedoelde Business Park Aviolanda B.V., waarin de provincie een meerderheidsaandeel heeft;
- de projectleiding op zich genomen van de planvorming en uitvoering van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk;
- een principebesluit voorbereid over garantieverlening voor de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Land van Heusden en Altena;
- een participatie genomen in de grondexploitatie van het KVL-terrein te Oisterwijk van 22,5%;
- de verlening van een afzetgarantie voorbereid aan de gemeente Deurne voor de gronden in de projectvestiging voor glastuinbouw in deze gemeente;
- Grondposities ingenomen ten behoeve van bouwblokken voor intensieve veehouderijen in zes verschillende landbouwonwikkelingsgebieden;
- de projectleiding verzorgd van de inrichting van Polder Jannezand, gemeente Werkendam, voor de opvang van drie te verplaatsen akkerbouwbedrijven.

In de volgende voortgangsrapportages zullen wij de nadruk leggen op resultaten die in de betreffende halfjaarlijkse rapportageperiode zijn bereikt. Gezien de lange looptijd van locatieontwikkelingen komt het Ontwikkelbedrijf de eerstkomende jaren naar verwachting beperkt toe aan de feitelijke voltooiing van projecten.

3.2 Financieel

In de onderstaande tabel is per projectcategorie de hoogte van de investering en de getroffen voorziening aangegeven.

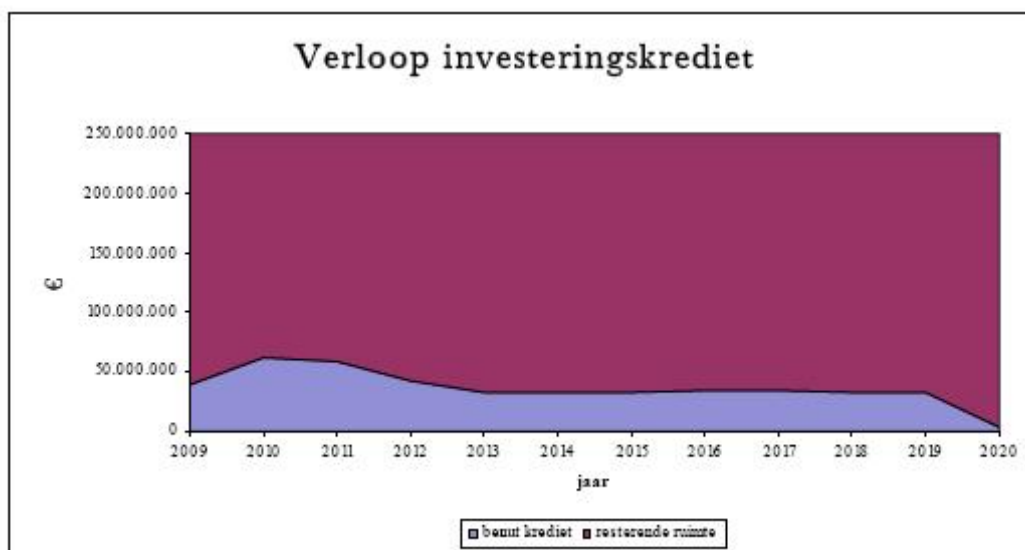
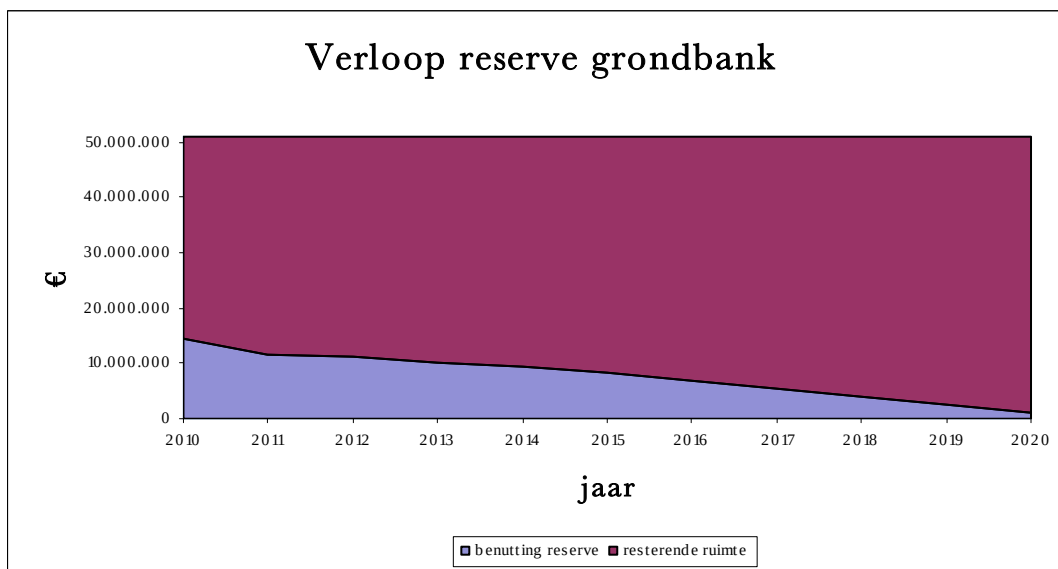
thema	boekwaarde 31-12-2010	voorziening grondbankreserve 2010
Ruimte voor Ruimte	11.386.419	
Bedrijventerreinen	27.429.340	-5.000.000
Bedrijventerreinen, garantiestellingen	2.500.000	
Glastuinbouwprojecten	600.000	-800.000
Glastuinbouwprojecten, garantiestellingen	25.800.000	-3.900.000
Spoorzones	5.000.000	
Revitalisering Landelijk Gebied	16.564.657	-2.966.834
Eindtotaal	89.280.416	-12.666.834

* Geprognosticeerde boekwaarde per 31-12-2010 is inclusief geraamde inkomsten en uitgaven, onvoorwaardelijke contractuele verplichtingen en uitstaande garanties

Op dit moment is door het Ontwikkelbedrijf voor € 89,3 miljoen geïnvesteerd in projecten (aankopen/participaties en garantstellingen). Hiervan gaat € 61 miljoen ten laste van het huidige investeringskrediet van € 250 miljoen. Voor € 28,3 miljoen zijn een tweetal garantstellingen afgegeven. Hiervan is de garantstelling van € 25,8 miljoen ten behoeve van Projectvestiging Glastuinbouw Deurne reeds afgegeven. De garantstelling voor het Regionaal Bedrijventerrein Heusden en Altena van € 2,5 mio is nog niet definitief. Garantstellingen gaan niet ten laste van het investeringskrediet, er wordt wel een voorziening ten laste van de reserve grondbank getroffen.

Ten behoeve van eventueel tegenvallende projectresultaten is er een voorziening ten laste van de Reserve Grondbank getroffen van in totaal € 12,7 miljoen. Daarnaast is de inbreng van het eigenvermogen in de deelneming Aviolanda, conform de 3^e nota kapitaaldienst, volledig afgedekt via de Reserve Grondbank, dit behelst een bedrag van € 6,8 miljoen. De totale voorziening ten laste van de Reserve Grondbank bedraagt € 19,5 miljoen.

In de onderstaande tabel is het verloop van het investeringskrediet en het verloop van de Reserve Grondbank op basis van de huidige projectportefeuille weergegeven in een meerjarenperspectief.



De resterende ruimte binnen het investeringskrediet en de Reserve Grondbank zal worden ingezet ten behoeve van projecten die onder andere voortkomen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord Brabant, de Agenda van Brabant en de (nieuwe) Bestuursakkoord Programma's. De structuurvisie onder andere kent negen gebiedsopgaven. Van deze gebiedsopgaven zijn de belangrijkste provinciale opgaven zoals verwerkt in de vier provinciale ruimtelijke structuren en belangrijkste opgaven voor de ruimtelijke kwaliteit in kaart gebracht. De bereidheid tot inzet van ontwikkelingsgerichte instrumenten zoals het ontwikkelbedrijf wordt momenteel onderzocht. Voor een aantal gebiedsopgaven is de fase van planuitwerking naar uitvoering reeds gestart, voorbeelden van projecten waar het ontwikkelbedrijf bij betrokken is, zijn het Agro Food Cluster en het Logistiek Park Moerdijk. Andere gebiedsopgaven zitten in de fase van verkenning of preverkenning. In die fase brengt het Ontwikkelbedrijf zoals bijvoorbeeld bij de Grenscorridor N69 expertise in.

4 Projecten Ontwikkelbedrijf

4.1 Algemeen

Voor elk project van de portefeuille van het ontwikkelbedrijf is een factsheet gemaakt. Deze factsheet geeft inzicht in de algemene projectgegevens, huidige stand van zaken en de risico's.

De projecten in de portefeuille zijn verdeeld in vijf categorieën. In de onderstaande tekst wordt per categorie het provinciaal belang beschreven.

Ruimte voor Ruimte

Met de aanpak ruimte voor ruimte moet de provincie de kosten die worden gemaakt voor de sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw in kwetsbare gebieden en voormalige militaire terreinen in de EHS terugverdienen met de opbrengsten uit de ontwikkeling van relatief grote woningbouwkavels. Het gaat daarbij om een bedrag van circa € 200 miljoen, waarvan op dit moment circa € 115 miljoen is terugverdiend.

De kavels worden ontwikkeld door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR is een samenwerkingsverband tussen de Provincie, Grontmij, OPP en NIBC. De ORR moet ervoor zorgen dat, nadat het bestemmingsplan dat de ruimte voor ruimteontwikkeling mogelijk maakt is vastgesteld, zij kan beschikken over de gronden waarop de kavels kunnen worden ontwikkeld. De deelnemers vertegenwoordigd in de ORR, waaronder de provincie, staan het de ORR niet toe vooruitlopend op een vastgesteld bestemmingsplan gronden al aan te kopen. Soms kan het om de locatieontwikkeling zeker te stellen toch noodzakelijk zijn om de gronden vooraf te verwerven. Dit kan spelen in situaties waar ook andere marktpartijen de gronden willen verwerven of daar waar de verkopende partij met de verkoop niet wenst te wachten totdat er een vastgesteld bestemmingsplan ligt. In de situaties waar dit speelt kan het Ontwikkelbedrijf een grondpositie innemen, die op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, tegen kostprijs en rentevergoeding aan de ORR wordt overgedragen.

De aanpak ruimte voor ruimte wordt ook ingezet om problematische bedrijfsbeëindigingen of –verplaatsingen in de intensieve veehouderijbedrijven toch doorgang te kunnen laten vinden. Het gaat daarbij om situaties waarbij van het betreffende bedrijf ook gronden meten worden verworven voor de realisering van bijv. de ecologische hoofdstructuur, natuurcompensatie of infrastructuur. Ook kan er een gemeentelijk belang spelen. Om dan de beëindiging of verplaatsing te realiseren kan het nodig zijn het gehele bedrijf aan te kopen en niet alleen de bedrijfsgebouwen met ondergrond. Omdat dan niet altijd de financiële dekking voor de gehele aankoop uit reguliere middelen kan komen, wordt een deel van de financiering verkregen uit de ruimte voor ruimtekavels die uit de bedrijfsbeëindiging zijn te ontwikkelen of uit de opbrengsten van de ruimte voor ruimtekavels die op het aangekochte perceel zijn te ontwikkelen.

Bedrijventerreinen

In de Agenda van Brabant is het verbeteren van het vestigingsklimaat benoemd als een van de drie focusdoelen van de provincie. Het vestigingsklimaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door

de infrastructuur die beschikbaar is voor bedrijven. Bedrijventerreinen maken onderdeel uit van deze infrastructuur. In Brabant is in totaal 17.000 ha bruto bedrijventerrein aanwezig, dit is circa 3,5% van het totale grondgebied.

Vanwege het industriële karakter en de logistiek gunstige ligging heeft Brabant relatief veel bedrijventerreinen. Circa 20 procent van de totale oppervlakte bedrijventerrein in Nederland is in Brabant te vinden. De daar gevestigde bedrijven bieden werkgelegenheid aan ruim 448.500 werknemers. Dat is 37 procent van de Brabantse werkgelegenheid. Naar verwachting neemt de werkgelegenheid op Brabantse bedrijventerreinen tot 2020 verder toe.

Vanwege de belangrijke betekenis van bedrijventerreinen voor het vestigingsklimaat in Brabant is de planning, programmering en ontwikkeling van bedrijventerreinen dan ook benoemd als een van de provinciale kerntaken.

Glastuinbouwprojecten

De glastuinbouwsector in Noord-Brabant is van belang voor versteviging en verduurzaming van de plattelandseconomie. In Brabant is in totaal circa 1500 ha netto glas aanwezig, dit is circa 0,3 % van het totale grondgebied. De sector genereert inkomen, bindt kennis aan zich en blijkt te kunnen omgaan met de gepropageerde integrale ketenvorming binnen het brede agrocluster. Ook biedt de sector specifieke werkgelegenheid: er manifesteert zich door de schaalvergroting een groeiende behoefte aan technisch, administratief en commercieel (kader)personeel. De verwachting is dat de werkgelegenheid in de glastuinbouw de komende decennia per hectare niet veel zal afnemen. Er zal sprake zijn van verdere productieverhoging en de productiviteit per manjaar zal door automatisering van werkzaamheden en verbetering van werkomstandigheden stijgen.

Automatisering en robotisering zijn ook kansen voor het ontstaan van nieuwe economische dragers. Daar komt nog bij dat ruimtelijk gesproken Noord-Brabant een gunstige positie heeft voor glastuinbouwontwikkeling. Zo is er sprake van een goede geografische ligging ten opzichte van grote bevolkingsconcentraties, een gunstige ligging nabij de mainports Rotterdam en Antwerpen (voor afvoer van producten), de nabijheid van de Greenports Westland en Venlo (met concentraties van verschillende ketenpartijen).

Gezien het belang van de glastuinbouw voor de economie van Noord-Brabant willen wij de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw in bepaalde gebieden mogelijk maken. Dit willen we doen door enerzijds het bieden van ruimtelijke mogelijkheden en anderzijds door het stimuleren van innovatie en technologische vernieuwing. Daarnaast willen we de ruimtelijke kwaliteit van Brabant en natuur en landschap versterken. Daarom willen we niet overal glastuinbouw ontwikkelen en de plekken die we daarvoor wel geschikt vinden, dienen duurzaam ingericht te worden.

Spoorzones

Tot de strategische doelstellingen van het programma Mooi Brabant behoort het stimuleren van de herstructurering van spoorzones. De transitie van de sterk verouderde spoorzones wordt gezien als een fundamentele kwaliteitsslag die recht doet aan de identiteit van de Brabantse steden. Het provinciaal Ontwikkelbedrijf kan deze ontwikkelingen ondersteunen en mede financieren.

Vanuit de programmalijnen Mooi Brabant en Samen Investeren heeft de provincie omvangrijke subsidies versterkt aan de herstructurering van spoorzones in de grote steden. Deze bedragen zijn als eenmalige subsidie ingezet om de herstructurering van spoorzones voor gemeenten exploitabel te maken. De provinciale bijdragen leiden ertoe dat gemeenten op een nulexploitatie uitkomen.

Door de provincie is geconstateerd dat deze wijze van het beschikbaar stellen van financiële middelen kan betekenen dat gemeenten het project van de herstructurering van spoorzones afsluiten met een positieve exploitatie. Vandaar dat de provincie inmiddels kiest voor een risicodragende participatie, gericht op het minstens terug ontvangen van de verstrekte financiën en daar waar projecten afsluiten met een positieve exploitatie, dat ook naar rato wordt meegedeeld in deze opbrengst.

Revitalisering Landelijk gebied

Om ook in de toekomst een vitaal, mooi en schoon platteland te houden, vindt onder regie van de provincie reconstructie en revitalisering van het platteland plaats. De uitbraak van de varkenspest in 1997 is voor het rijk een belangrijke aanleiding geweest voor de herinrichting van het platteland in Zuid- en Oost-Nederland. Duidelijk werd dat het platteland een flinke kwaliteitsimpuls nodig heeft op het terrein van landbouw, milieu, natuur en leefbaarheid. Om die reden is de zogeheten Reconstructiewet gemaakt. De wet geldt voor Midden- en Oost-Brabant. Als vervolg op de wet zijn afspraken gemaakt over de inrichting van het buitengebied. Op sommige plekken krijgt landbouw, water of natuur de ruimte. Terwijl andere plekken juist gereserveerd zijn voor cultuur, leefbaarheid of recreatie. Vanuit de diverse projecten in de plattelandsvernieuwing krijgen al deze thema's een impuls.

Voor de uitvoering van de Reconstructie is het van belang om verdere dynamiek in de intensieve veehouderij te krijgen. Om dit te versnellen is het belangrijk voldoende locaties beschikbaar te hebben voor verplaatsers. De Provincie heeft daarom al in 2003 uitgesproken hiervoor actief locaties te willen verwerven (eerst via de OMIV in samenwerking met de ZLTO, later zelfstandig via het Ontwikkelbedrijf i.o.). Vanaf 2005 zijn concreet locaties verworven, hoofdzakelijk in de landbouwonwikkelingsgebieden. Hierbij werd gestreefd naar een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeenten (bv Graspeel, Overloonsche Vlak). Provinciale Staten heeft in 2010 besloten géén nieuwvestiging meer toe te staan, behoudens enkele lopende zaken. Hiermee is voor de Provincie de grondslag vervallen om actief locaties te verwerven. De beschikbare geschikte bestaande locaties kunnen door ondernemers op de markt verworven worden, er is geen reden voor tussenkomst door de Provincie.

4.2 Projectstatus

Binnen de huidige portefeuille van het Ontwikkelbedrijf verkeren de projecten zich in verschillende stadia van ontwikkeling. Op hoofdlijnen worden er drie stadia onderscheiden:

Grondpositie (strategische/anticiperende)

Dit zijn locaties waarbij er nog geen sprake is van planvormingtrajecten ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging. Vaak gaat het hier om locaties die pas op langere termijn in ontwikkeling komen of locatie waarbij de definitieve verkoop afhankelijk is van bestemmingsplanwijzingen/vergunningverkrijging (bijvoorbeeld LOG's en Ruimte voor Ruimte)

In ontwikkeling

Dit zijn locaties waarbij de planvormingfase is gestart, er worden inrichtingsstudies en grondexploitatieberekeningen gemaakt om tot een zo optimaal mogelijke invulling van de locatie te komen (het proces van rekenen en tekenen). Vaak is er dan ook sprake van onderhandeling met ander partijen.

In uitvoering

Dit zijn de locaties waarbij de uitvoering daadwerkelijk is gestart. Contracten met eventuele partners zijn gesloten en het voor de ontwikkeling benodigde bestemmingsplan is vastgesteld. In dit stadium is er sprake van werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp- en woonrijp maken van het terrein, de uitgifte van kavels en de inrichting van het openbaar gebied. Per project is op de factsheet aangegeven wat de beoogde ontwikkeling is en in welk stadium het project zich bevindt.

4.3 Grondexploitatie

Voor de projecten “in ontwikkeling” en “in uitvoering” is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie van een plan, in de financieel-technische betekenis van dit woord, geeft een beeld van de kosten en opbrengsten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen, bijvoorbeeld de kosten voor grondverwerving, bouwrijp maken en inrichting, en de opbrengsten uit de verkoop van kavels ten behoeve van woningbouw.

In een grondexploitatie van het Ontwikkelbedrijf worden de parameters (rekenfactoren) gehanteerd, die zijn vastgesteld door de voor het Ontwikkelbedrijf verantwoordelijke directeur, op voordracht van het hoofd van het bureau Vastgoed (regel 5.1 Uitwerking Beheersstatuut).

Als een grondexploitatie van het Ontwikkelbedrijf positief wordt afgesloten, dan wordt de winst toegevoegd aan de reserve grondbank. Is er sprake van afsluiting met een verlies, dan leidt dit tot een onttrekking aan de reserve grondbank. Als op een grondexploitatie een tekort wordt verwacht, dan wordt hiervoor een voorziening getroffen in de reserve grondbank.

Een vastgestelde grondexploitatie geeft de financiële grenzen aan waarbinnen het betreffende project kan worden uitgevoerd. Als het Ontwikkelbedrijf het project in eigen beheer uitvoert wordt de grondexploitatie vastgesteld door ons college. Ingeval van in samenwerking uit te voeren projecten vindt vaststelling in het samenwerkingsverband plaats, welke altijd voorafgaand in ons college wordt behandeld.

Een grondexploitatie kan ook worden gebruikt om de verkoopwaarde van grond vast te stellen, in die situaties dat het Ontwikkelbedrijf tussentijds tot verkoop wil overgaan (bepaling residuele grondwaarde). Voor het merendeel van de Ruimte voor Ruimteprojecten is dit het geval.

Gezien de vertrouwelijkheid van de gegevens, vormen de grondexploitatieberekeningen geen integraal onderdeel van de factsheet. In de factsheet worden de risico's en hoogte van de eventueel te treffen voorziening omschreven en toegelicht.

4.4 Risicomanagement

Het grondexploitatieproces is complex en langdurig van aard. Dit brengt de nodige financiële en andere risico's met zich mee. Risicomanagement is daarom een essentieel onderdeel van het Ontwikkelbedrijf.

Om de risico's van het Ontwikkelbedrijf te beperken wordt per project geïnventariseerd welke risico's aan de orde zijn en worden daarop gerichte beheersmaatregelen getroffen. Verder wordt per project een schatting gemaakt van het financiële risico dat moet worden afgedekt in de reserve grondbank (onderdeel grondbeleid/ontwikkelbedrijf).

Bij de risicobepaling maakt het Ontwikkelbedrijf onderscheid tussen algemene, voor elk project in min of meer gelijke mate geldende risico's en specifieke projectrisico's. De algemeen geldende risico's (renterisico, waarderingsrisico, organisatierisico) worden hier nader beschouwd; de specifieke risico's worden kort aangeduid en verder uitgewerkt per project in een factsheet.

Risico rentefluctuaties (renterisico)

Het risico van rentefluctuaties doet zich voor als de rente voor geleend geld hoger oploopt dan voorzien. Voor zover het Ontwikkelbedrijf gebruik maakt van geld dat door de provincie wordt aangetrokken geldt de provinciale rekenrente (financieringsrente Ontwikkelbedrijf, zie regel 3.4.6 Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf). De schommelingen in deze rente zijn relatief beperkt. Om rentestijgingen op te kunnen vangen worden de renteparameters in de grondexploitatie altijd hoger vastgesteld dan de provinciale rekenrente. In een samenwerkingsverband kan worden besloten tot het aantrekken van externe financiering. In dat geval kunnen grotere renteschommelingen aan de orde zijn, met name ook als er na verloop van tijd een herfinanciering moet worden geregeld. In deze projecten moeten de partners gezamenlijk besluiten welke rentevoet zij verantwoord achten in de grondexploitatie. Daarnaast kunnen financiële instrumenten worden ingezet om de renterisico's te beperken.

Risico onjuiste waardering aan te kopen gronden (waarderingsrisico)

Het risico van een onjuiste waardering van aan te kopen gronden en opstallen doet zich voor als bij de aankoop van de gronden een hogere prijs wordt betaald dan marktconform kan worden geacht. In dat geval heeft dit niet alleen een negatief effect op de grondexploitatie, maar kan tevens sprake zijn van oneigenlijke staatsteun. Om dit risico te beperken wordt, overeenkomstig regel 3.2.3 van het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf, de voor grond en opstallen te betalen prijs bepaald

op basis van een taxatierapport opgemaakt door twee onafhankelijke gecertificeerde taxateurs of beëdigde rentmeesters, waarvan er tenminste één niet in dienst is van de provincie.

De specifieke projectrisico's zijn, voor zover van toepassing, per project in de factsheets nader beschreven. Het gaat dan om:

- Planologisch risico: dit is de kans dat het juridisch-planologische besluit voor een beoogde ontwikkeling, bijvoorbeeld de herziening van een bestemmingsplan, niet tot stand komt, of later in werking treedt dan voorzien;
- Tegenvallende looptijd: dit is de kans dat tijdens de uitvoering van een project vertraging ontstaat, bijvoorbeeld omdat de afzet van gronden tegenvalt;
- Tevenvallende kosten of opbrengsten: dit is de kans dat kosten, bijvoorbeeld de kosten voor het maken van plannen, hoger zijn dan voorzien of dat opbrengsten tegenvallen, bijvoorbeeld subsidies en opbrengsten uit grondverkoop;
- Specifieke risico's.

In de onderstaande tabel is per project de getroffen voorziening ten laste van de Reserve Grondbank weergegeven. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de factsheets.

thema	project naam	voorziening grondbankreserve 2010
Ruimte voor Ruimte		
	Aalburg: Nieuw Gansloijen	
	Aarle Rixtel: de Opstal	
	Bernheze: project Loosbroek	
	Berkel-Enschot- Tilburg Noord-Oost	
	Gilze Rijen: Laarspad	
	Zevenbergen: St. Jozefplein zuid	
	Deurne: Helenaveen	
	Etten-Leur: Bankenstraat	
	's-Hertogenbosch: Kloosterstraat	
Bedrijventerreinen		-5.000.000
	Moerdijk: Logistiek Park Moerdijk	-5.000.000
	Caldic	
	's-Hertogenbosch: A2-corridor	
Bedrijventerreinen, garantiestellingen		
	Bedrijventerrein Land van Heusden en Altena	
Glastuinbouwprojecten		-800.000
	Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)	-800.000
Glastuinbouwprojecten, garantiestellingen		-3.900.000
	Projectvestiging glastuinbouw Deurne	-3.900.000
Spoorzones		
	Oisterwijk: KVL	
Revitalisering Landelijk Gebied		-2.966.834
	Polder Jannezeand	-100.000
	Streekrekening De Peel	
	Borkel en Schaft: Hoeverdijk	
	Lierop: Steemertseweg	-150.000
	Middelbeers: Straatsedijk	-575.000
	LOG Deurne	
	LOG Graspeel	-980.000
	LOG Haaren	-186.834
	LOG Overloons Vlak	-525.000
	LOG Stille Wille	-450.000
	LOG Strijdhoven	
Eindtotaal		-12.666.834

Op de volgende pagina is een overzichtkaart te vinden van Noord Brabant met daarop aangegeven de verschillende projecten van het Ontwikkelbedrijf. Aanvullende informatie per project is te vinden in deel 2 van deze rapportage