

Tweede voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011

Inleiding

Conform het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant 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 deze rapportage wordt dit vormgegeven.

In bijgevoegde rapportage gaat het om een uiteenzetting van de bestedingen van het Ontwikkelbedrijf ten laste van zijn investeringskrediet (maximaal € 235 miljoen) en van de winsten, verliezen en risicovoorzieningen van het Ontwikkelbedrijf, ten gunste respectievelijk ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf (maximaal € 48 miljoen). Hieraan wordt invulling geven middels een overzicht van de boekwaarde en voorzieningen van het Ontwikkelbedrijf per 31-12-2010 en per 31-12-2011 per begrotingsthema.

De wijzigingen in de Risicoreserve Ontwikkelbedrijf ten aanzien van het nemen van verliezen waren aangekondigd in de 1^e Voortgangsrapportage 2011. Uitvoering hiervan is gedaan bij de tweede burap 2011 zoals in de 1^e Voortgangsrapportage aangekondigd. Deze 2^e rapportage bevat geen nieuwe voorstellen tot het nemen van verliezen en geeft daarmee alleen eerder genomen besluiten weer.

De 1^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011 bevatte voor elk project welke bij het Ontwikkelbedrijf in exploitatie is genomen een projectsheet met daarin de kerngegevens, projectbeschrijving, stand van zaken, risicomanagement en toelichting op de risico's. Voor deze 2^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011 is gekozen de projectsheets niet toe te voegen. Reden hiervoor is dat gezien de korte termijn tussen de 1^e en 2^e rapportage er in de projectsheets minimale wijzigingen zijn te vermelden. In de eerstvolgende rapportage, welke bij de jaarstukken begin 2012 wordt aangeboden, worden de eind 2011 geactualiseerde projectsheets wel bijgevoegd. De huidige projectsheets zijn permanent beschikbaar als onderdeel van de vastgestelde 1^e rapportage.

Doelstelling

Als gevolg van relevante ontwikkelingen wordt het steeds wenselijker geacht dat de provincie in staat is slagvaardig en met de juiste kennis en competenties op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling te opereren. Anders dan voorheen zal het realiseren van ruimtelijk relevante doelen door de provincie niet meer geheel en vrijblijvend aan andere partijen worden overgelaten.

Strategie

Een actieve aanpak vereist een combinatie van het maken van beleid (initiëren van planontwikkeling) en het vermogen om het beleid uit te voeren (geld, menskracht en kennis).

Het ontwikkelbedrijf is hiervoor een goed middel om de publieke doelstellingen in de provinciale ruimtelijke ontwikkeling op een zo efficiënt en effectief mogelijke manier te laten participeren in projecten met een provinciaal belang. De strategiebepaling geschiedt hierbij op basis van een bedrijfseconomisch transparante afweging van alle kosten, opbrengsten en risico's.

Uitvoeringskader

Het uitvoeringskader waarbinnen het ontwikkelbedrijf op dit moment actief kan zijn kunnen in twee categorieën worden onderscheiden.

Beleidskader

- Selectie van specifieke projecten (Cie notitie RM-1393 van 6 maart 2009).
Hierin is bepaald dat de participatie van het Ontwikkelbedrijf in projecten moet zijn afgeleid uit de provinciale Structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast kan het Ontwikkelbedrijf in specifieke gevallen, door middel van grondverwerving of een deelneming in een samenwerkingsverband met gemeenten (of andere publieke partijen) worden ingezet voor het realiseren van projecten die van bovenlokale betekenis zijn.
- Brabants erfgoed (besluit PS 78/10A).
Een verbijzonderd revolverende investeringskrediet van 60 miljoen euro uit de totale investeringsvolume van 235 miljoen van het ontwikkelbedrijf voor ontwikkeltrajecten, aankopen en bijdragen in verwerving van grootschalige cultuurhistorische complexen.
- Bestuursakkoord "Tien voor Brabant".
Vanuit dit bestuursakkoord, onderwerp "Campussen" wordt het ontwikkelbedrijf ingezet om de ambitie van Brabant te realiseren. Afhankelijk van de status waarin het campusinitiatief zich bevindt, het ontwikkelpotentieel, het businessplan, de maatschappelijke relevantie kan de inzet uiteenlopen van het enthousiasmeren en verbinden van partners tot (vergaande) participatie en investeringen.
- Woningbouwstimulering
In 2009 hebben PS middelen beschikbaar gesteld voor het bestrijden van de gevolgen van de economische recessie in de provincie Noord-Brabant. Onderdeel daarvan is de stimulering van de woningbouwproductie.

Handelings-, financieel- en risicokader

- Beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf, inclusief risicomanagement.
- 3e provinciale nota kapitaaldienst.
- Provinciale nota deelnemingen.
- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

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 gestructureerde schatting gemaakt van het financiële risico dat moet worden afgedekt in de risicoreserve 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 en organisatierisico) worden hier nader beschouwd; de specifieke risico's worden kort aangeduid.

Risico rentefluctuaties (renterisico)

Het risico van rentefluctuaties doet zich voor als de rente voor geleend geld hoger oploopt dan voorzien. Het Ontwikkelbedrijf maakt gebruik van geld dat door de provincie beschikbaar wordt gesteld, hiervoor 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;
- *Tegenvallende 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;

- *Overige specifieke risico's.*

Financiering

Ontwikkelbedrijf

Het ontwikkelbedrijf heeft een revolverend investeringskrediet van maximaal € 235 miljoen en daaraan gekoppeld een risicoreserve van maximaal € 48 miljoen.

Woningbouwstimulering

In 2009 hebben PS € 400 miljoen beschikbaar gesteld voor het bestrijden van de gevolgen van de economische recessie in de provincie Noord-Brabant. Onderdeel daarvan is de stimulering van de woningbouwproductie waarvoor € 250 miljoen beschikbaar is gesteld, met daaraan gekoppeld een risicoreserve van € 45 miljoen. Hiervan is € 205 miljoen revolverend van karakter.

De provincie heeft een pakket aan maatregelen ontwikkeld voor consumenten, waaronder de Brabantse Verkoopgarantie, en voor producenten in de vorm van maatwerkoplossingen zoals leningen, garantstellingen en Brabantse Investeringsfondsen ten behoeve van nieuwbouwwoningen.

Financiële voortgang 2011

Verwachte balanspositie per 31-12-2011.

De verwachte financiële resultaten van het Ontwikkelbedrijf op 31-12-2011 worden inzichtelijk gemaakt via de boekwaarden en getroffen voorzieningen binnen de risicoreserve per beleidsthema. In de boekwaarde is verdisconteerd de genomen verliezen 2011 ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

Begrotingsthema	per 31-12-2011		per 31-12-2010	
	boekwaarde	voorziening	boekwaarde	voorziening
Bedrijventerreinen	31.057.961	13.275.534	20.761.458	11.488.160
Glastuinbouwprojecten	6.565.486	800.000	2.459.898	800.000
Ruimte voor Ruimte	12.605.802	1.201.132	11.692.327	
Spoorzones	5.175.000	1.353.530	5.000.000	
Revitalisering Landelijk Gebied	10.677.140	1.119.065	20.867.267	2.666.834
Cultuurhistorie	30.403	0	0	0
Totaal	66.111.794	17.749.262	60.780.950	14.954.994

Garanties

Begrotingsthema	per 31-12-2011		per 31-12-2010	
	boekwaarde	voorziening	boekwaarde	voorziening
Bedrijventerreinen, garantie	2.500.000	1.250.000	2.500.000	
Glastuinbouw, garantie	35.938.794	6.463.944	25.805.620	3.900.000
Totaal	38.438.794	7.713.944	28.305.620	3.900.000

De resterende ruimte in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf is voldoende om deze voorzieningen op te vangen.

Genomen verliezen per 2^e bestuursrapportage 2011

Binnen het ontwikkelbedrijf zijn conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bij de 2^e bestuursrapportage de volgende verliezen genomen.

Beleidsthema	Project	Bedrag
Bedrijventerreinen	Businesspark Aviolanda	31.347,40
Ruimte voor Ruimte	Aarle Rixtel: opstal 6	193.476,26
	Middelbeers: Straatsedijk	494.336,66
RLG	LOG Deurne	280.104,48
	LOG Graspeel	980.000,00
	LOG Haaren	16.333,55
	LOG Stille Wille	103.439,80
	LOG Overloons Vlak	498.864,17
	Heusden: Meijlseweg	712,00
	Streekrekening De Peel	147.152,49
Totaal		2.745.766,81

Toelichting.

Bedrijventerreinen

- Businesspark Aviolanda.
Voorafgaand aan de deelneming zijn door de provincie voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten zijn voor een groot deel mede gedragen door de partners in deze deelneming. Gelet op de lange looptijd c.q. terugverdiensijd en de daarmee gepaard gaande rentekosten is voorgesteld het provinciaal deel als verlies te nemen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf.

Ruimte voor Ruimte

- Aarle Rixtel: Opstal 6.
Er is een reële kans dat de exploitatie negatief uitvalt. Oorzaak hiervan ligt in de stagnerende woningmarkt. Daartegenover staat ook dat er tot op heden in de gemeente Laarbeek niet of nauwelijks ruimte voor ruimtekavels zijn verkocht en de ervaring leert dat er in elke kern van elke gemeente toch minstens een vraag is van vijf tot tien ruimte voor ruimtekavels. Daarnaast is bij de aankoop destijds geen rekening gehouden met rentelasten. Voor het verwacht verlies en rentekosten over 2011 is voorgesteld het verlies te nemen.
- Middelbeers: Straatsedijk.
Ten laste van de risico reserve Ontwikkelbedrijf is een voorziening getroffen ter hoogte van het verschil tussen huidige boekwaarde en agrarische waarde. In 1999 heeft Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) subsidie ontvangen voor de aankoop van de gronden in LOG Strijdhoven. De provincie heeft de gronden in LOG Strijdhoven in 2006 overgenomen van BBL tegen de toen geldende taxatiewaarde. De ontvangen Nubl-subsidie en de waardevermeerdering van de grond is ten goede gekomen van BBL. Deze kan derhalve niet worden ingezet om waardevermindering (van IV naar natuur) op de gronden in Middelbeers mee te dekken. Voor de waardevermindering en de rentelasten over 2011 is voorgesteld het verlies te nemen.

RLG

- LOG's algemeen
Voor de LOG's binnen het ontwikkelbedrijf zijn voorzieningen getroffen in de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Argumentatie hiervoor is de beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling van een aantal LOG's voortkomend uit het besluit van PS in maart 2010 ten aanzien van dit onderwerp.
- LOG Deurne.
Voor alle drie de locaties worden gesprekken gevoerd met IV bedrijven. Door de verkleining van de maximale grootte van een bouwblok van 3 naar 2,5 ha en vertraging van de verkoop zijn de opbrengsten lager dan verwacht.
Voorgesteld is om het verlies van de waardevermindering en de rentekosten over 2011 te nemen.
- LOG Graspeel.
Nieuw vestiging kan alleen doorgaan als het een lopende zaak betreft. Eén van de nieuwvestigingen betreft geen lopende zaak, voor het verschil tussen de huidige boekwaarde en de agrarische waarde, zijnde € 380.000,- .
Voor de overige locaties zijn contracten onder ontbindende voorwaarden van verlening van de benodigde vergunning gesloten. Twee daarvan gaan uit van een bouwblok van 5 ha. Op basis van het huidige beleid is een bouwblok van maximaal 3 ha toegestaan, hierdoor zullen de opbrengsten lager zijn dan verwacht., namelijk 2x € 280.000,-.
Als gevolg van de te verwachten tegenvallende opbrengsten is voorgesteld om het verlies van de waardevermindering en de rentekosten over 2011 te nemen.
- LOG Haaren.
De gemeente Haaren heeft in de raad van juni 2011 besloten de gronden in 2011 te willen kopen tegen de historische aankoopwaarde. Voorgesteld is om de rentekosten over 2011 als verlies te nemen en de resterende getroffen voorziening ad 137.003,55 binnen de ontwikkelbedrijfsreserve te laten vrijvallen.
- LOG Stille Wille.
De bestaande locatie is met uitzondering van een veldkavel verkocht. Nieuwvestiging is alleen mogelijk indien het een lopende zaak betreft, dat is hier niet het geval.
Op grond van de beleidswijziging inzake LOG's is reeds een bedrag van € 300.000 als verlies genomen in de jaarrekening 2010.
Voorgesteld is voor de resterende kavel het verlies te nemen voor de rentekosten 2011 en de waardevermindering van de grond, omdat deze tegen cultuurwaarde kan worden vervreemd .
- LOG Overloonsvlak.
Nieuwvestiging kan alleen doorgaan als het een lopende zaak betreft. Dit is hier niet het geval
Eén bestaande locatie is reeds verkocht, de andere nog niet. Door de verkleining van de maximale grootte van een bouwblok zullen de opbrengsten lager zijn dan verwacht,
Voorgesteld wordt de waardevermindering tussen de huidige boekwaarde (inclusief rente 2011) en de agrarische waarde als verlies te nemen.
- Heusden: Meijlseyweg.
Met DLG is een overeenkomst gesloten dat de gronden uiterlijk 31-12-2011 zullen worden gekocht. Een gering gedeelte van de rentekosten over 2011 zullen niet worden terugverdiend.
Voorgesteld is om dit gedeelte als verlies te nemen.

- Streekrekening De Peel.

De rentekosten zijn jaarlijks tot en met 2013 voor rekening van de provincie. Voorgesteld is om de rentekosten over 2011 als verlies te nemen.

Deelnemingen en garantiestellingen

In de eerste voortgangsrapportage 2011 is aangegeven de hoogte van de percentages voor garantiestellingen door het Ontwikkelbedrijf in de 3^e nota kapitaaldienst onderwerp van nadere analyse en besluitvorming te laten zijn. De analyse en besluitvorming zal op concernniveau worden gezien bij de voorbereiding van de volgende begroting bij de voorjaarsnota 2012 (zie hiervoor paragraaf 3 “weerstandsvermogen” van de begroting 2012).

Conform de 3^e nota kapitaaldienst zijn de deelnemingen en garantiestellingen in 2011 afgedekt via de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf .

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2016	6.488.000	6.488.000
	garantie	Land van Heusden en Altena	2011	2020	2.500.000	1.250.000
Glastuinbouw	garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	2.963.944
	garantie	TOM	2011	2017	7.000.000	3.500.000
Totaal					44.926.794	14.201.944

Naast bovenstaande deelneming en garantiestellingen heeft de provincie ook deelnemingen in:

- de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV/BV (ORR) voor 28%;
- de Tuinbouw-OntwikkelingsMaatschappij CV/BV (TOM) voor 50%.

Beide deelnemingen zijn voor de oprichting van het ontwikkelbedrijf aangegaan. De hieraan gekoppelde risicoreservering gaat geheel ten laste van de algemene provinciale risicoreserve. Voor uitgebreide toelichting verwezen wij naar paragraaf 7 “verbonden partijen” van de provinciale begroting.

Financiële Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf 2012-2020

Inleiding

Het Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf van oktober 2011 is onderdeel van de besluitvorming over de provinciale begroting 2012 en heeft als financiële peildatum 1 oktober 2011. Met dit Meerjarenperspectief wordt invulling gegeven aan de regel 3.4.1 van het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf waarin is aangegeven dat GS bij de begroting ter vaststelling een Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf aan PS ter *vaststelling* voorleggen.

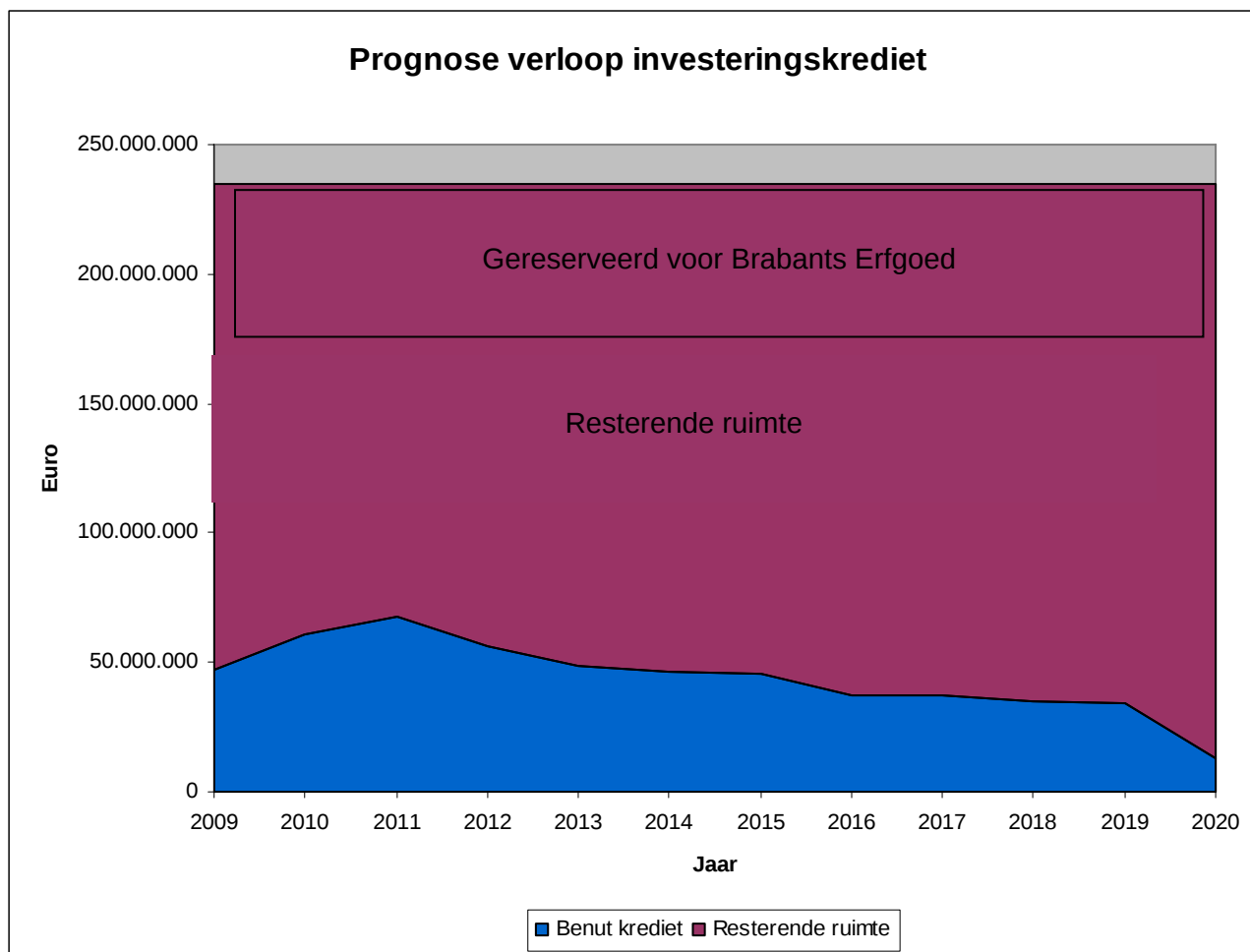
In de kern gaat het in deze rapportage om de uiteenzetting van de (verwachte) bestedingen van ten laste van het investeringskrediet van maximaal € 235 miljoen en de mutaties ten laste c.q. ten gunste van de risicoreserve van maximaal € 48 miljoen als gevolg van genomen exploitatie winsten c.q. verliezen en getroffen risicovoorzieningen. In financiële zin houdt de vaststelling van het Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf in dat de resterende kredietruimte en de resterende ruimte in de risicoreserve voor het Ontwikkelbedrijf tot 2020 worden bepaald per 31-12-2011 op respectievelijk 130,4 miljoen en 32,8 miljoen.

In deze rapportage wordt ook ingegaan op de stimulering woningbouw waarvoor PS in 2009 € 400 miljoen beschikbaar hebben gesteld voor het bestrijden van de gevolgen van de economische recessie in de provincie Noord-Brabant. Onderdeel daarvan is de stimulering van de woningbouwproductie waarvoor € 250 miljoen beschikbaar is gesteld, met daaraan gekoppeld een risicoreserve van € 45 miljoen. Hiervan is € 200 miljoen revolverend van karakter.

Er wordt als vervolg op de eerste voortgangsrapportage 2011 een verloop van de risicoreserve stimulering woningbouw aangegeven. Het verloop is gebaseerd op een inschatting die met onzekerheden is omgeven, aangezien deze mede afhankelijk is van de toekomstige economische- en financiële regelgeving ontwikkelingen die op de woningmarkt van invloed kunnen zijn. Over de verdere aanpak ten aanzien van het dossier stimulering woningbouw wordt u in een afzonderlijk dossier geïnformeerd.

Financiële meerjarenprognose

Financiële prognose van het verloop van het revolverend investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf



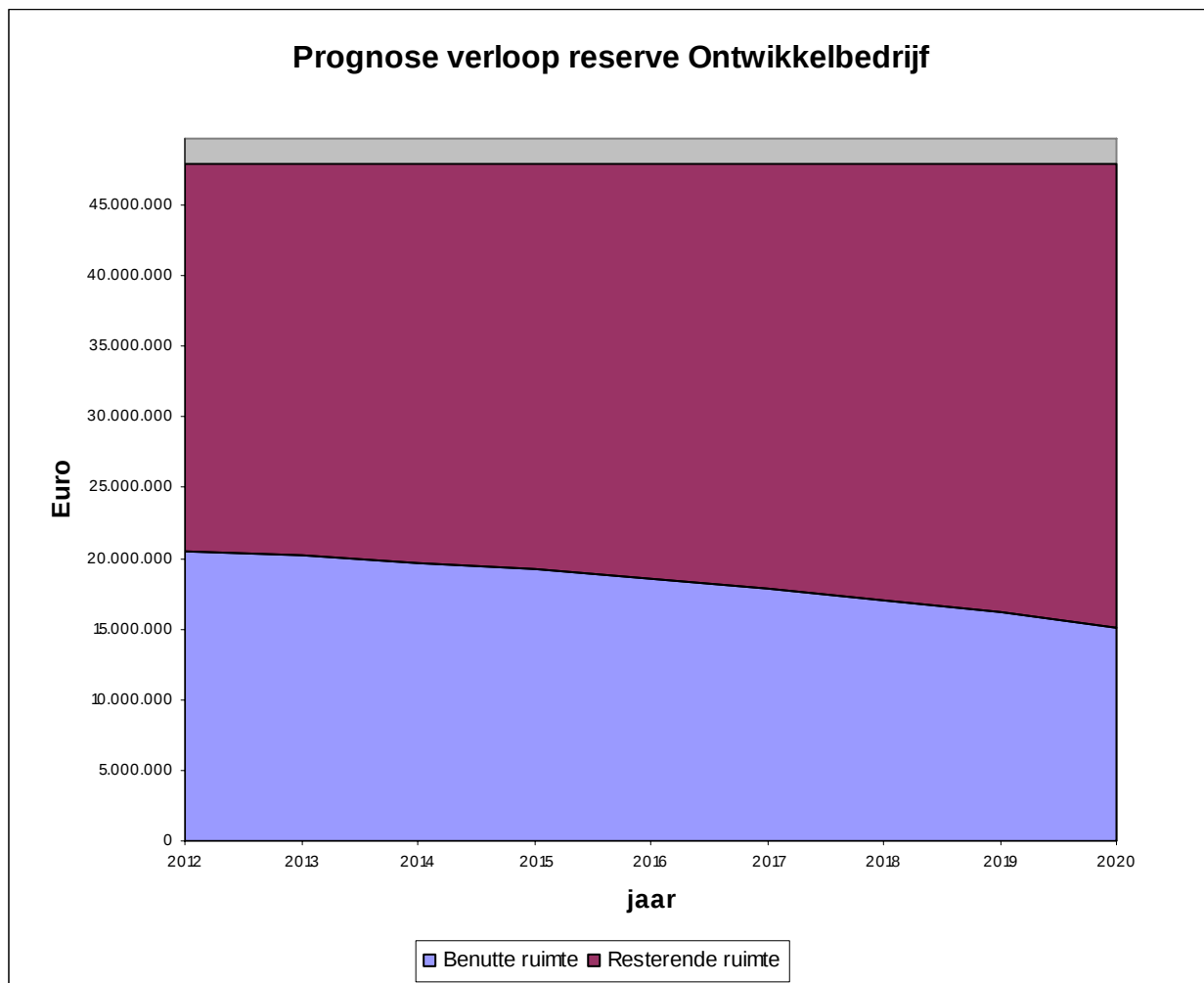
In deze grafiek is ten eerste inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2020 van het op dit moment benut krediet, exclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en garantiestellingen. Dit betreft het krediet dat in lopende projecten is benut en waarover afzonderlijk per project besluitvorming heeft plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat de gronden tegen boekwaarde worden verkocht en de eventuele verliezen opgevangen worden door de hoogte van de voorzieningen in de risicoreserve. Momenteel is er voldoende ruimte in het investeringskrediet om ook aan de garantiestellingen te kunnen voldoen. Op het moment dat de kans groter wordt, gebaseerd op actuele risicoanalyses, dat we aan de garantieverplichting moeten voldoen, wordt deze opgenomen in het meerjarenperspectief van het revolverend investeringskrediet. In de paragraaf deelnemingen en garantiestellingen zijn de maximale bedragen en looptijden van de garantiestellingen opgenomen.

De resterende ruimte van het investeringskrediet zal in de komende jaren onder andere worden ingezet voor:

- Cultuurhistorische complexen (60 miljoen)
- Campusontwikkelingen (vooralsnog een inschatting van 40 miljoen. Gezien de ontwikkelingen op dit thema lijkt een hogere reservering noodzakelijk.)

In de voorjaarsnota 2012 zullen beide thema's financieel nader worden uitgewerkt en vervolgens bij de tweede voortgangsrapportage 2012 in het meerjarenperspectief van het investeringskrediet worden opgenomen.

Prognose van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf



In bovenstaande grafiek is de prognose van het verloop van de risicoreserve ontwikkelbedrijf weergegeven, gebaseerd op de lopende projecten. De hier gepresenteerde informatie betreft nadrukkelijk een prognose. Uitgangspunt is dat als in een project een verlies plaatsvindt dit in mindering wordt gebracht op het totaal van de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Indien een voorziening niet (geheel) nodig blijkt valt deze vrij en wordt daarmee de benutte ruimte verlaagd en de resterende ruimte evenredig verhoogd. Op de voortgangsrapportage momenten wordt uitdrukkelijk stil gestaan bij de hoogte van de risicovoorziening per project.

In de eerste voortgangsrapportage 2011 kwam in het meerjarenperspectief de reserve eind 2020 uit op ruim 28 miljoen. In deze rapportage is het saldo geprognosticeerd op 32 miljoen. Reden voor het hogere eindsaldo is als volgt te verklaren.

- Een lagere boekwaarde ontwikkeling over de looptijd van de projecten als gevolg van een lagere rentetoerekening in 2011 van 1,5 % (verschil gecalculeerde rente 5% -/- rekenrente 2011 3,5%).
- Door een positief renteresultaat van 1,5% zijn de getroffen voorzieningen voor de projecten naar beneden bijgesteld.
- Hogere rentetoevoeging aan de risicoreserve als gevolg van lager getroffen voorzieningen.
- Vrijval voorziening 2011 voor niet gemaakte voorbereidingskosten
- De getroffen voorziening voor de garantiestelling glastuinbouwproject Deurne is met 841.676,00 naar beneden bijgesteld als gevolg van een overeengekomen garantievergoeding die uiterlijk in 2020 van de gemeente Deurne wordt ontvangen.

Onderhanden werken van het ontwikkelbedrijf 2011-2020

- De belangrijkste lopende projecten c.q. verkenningen zijn.
- projectverkenningen voor meerdere locaties in het kader van het Brabants Erfgoed (cultuurhistorische complexen) uit de 1^e tranche investeringsstrategie;
- projectverkenningen voor meerdere locaties in het kader van het provinciale campusbeleid;
- projectverkenningen voor regionale opgaven uit de Structuurvisie Ruimte;
- projectverkenningen ten behoeve van aankopen voor Ruimte voor Ruimte;
- het opstellen van de garantiestellingsovereenkomst met de TOM;
- 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, dat hoort bij het provinciaal inpassingsplan, alsmede uitvoering geven aan twee exploitatieovereenkomsten en twee bestuursovereenkomsten;
- invulling gegeven aan de provinciale rol 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 van de planvorming en uitvoering van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk;
- het opstellen en beheer van een garantieverleningsovereenkomst voor de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Land van Heusden en Altena;
- het opstellen en beheer van een garantieverleningsovereenkomst met de TOM;
- een participatie genomen in de grondexploitatie van het KVL-terrein te Oisterwijk van 22,5%;
- Beheer van de afzetgarantie aan de gemeente Deurne voor de gronden in de projectvestiging voor glastuinbouw in deze gemeente;
- Exploitatie van grondposities ten behoeve van bouwblokken voor intensieve veehouderijen in zes verschillende landbouwontwikkelingsgebieden;
- Het verzorgen van de projectleiding van de inrichting van Polder Jannezend, gemeente Werkendam, voor de opvang van drie te verplaatsen akkerbouwbedrijven.
- De woningstimuleringsregelingen zijn per 31-12-2010 afgesloten. De tijdens de openstelling van het maatregelenpakket aangegane verplichtingen worden uitgevoerd en beheerd door het Ontwikkelbedrijf.

Stimulering Woningbouw

In onderstaande paragrafen wordt de prognose van het verloop van de belangrijkste regelingen in beeld gebracht, hierbij is een onderscheid gemaakt in de maatregelen voor de consumenten en voor de producenten. Tenslotte wordt een beeld geschetst van de stand van zaken van de risicoreserve stimulering woningbouw.

Maatregelen consumenten

De stimulering van de consumentenzijde is vormgegeven door de Brabantse woonlastenverzekering, Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen, Brabantse verkoopgarantie en de Brabantse starterslening. Alle regelingen zijn inmiddels gesloten.

Van de Brabantse woonlastenverzekering is slechts zeer beperkt gebruik gemaakt. De Brabantse waardebescherming is een regeling waarop mensen die een nieuwbouwwoning hebben gekocht binnen drie jaar na aankoop van de nieuwbouwwoning beroep kunnen doen. Men kan slechts beroep doen op de regeling in een aantal gevallen, waarbij in ieder geval sprake dient te zijn van een dermate inkomensdaling dat de woonlast niet meer kan worden voldaan en sprake is van gedwongen verkoop van de woning.

De Brabantse startersregeling is een regeling waar veel gebruik van is gemaakt. De provincie heeft een bedrag van € 15 miljoen vrijgemaakt voor deze regeling. De startersleningen kennen een looptijd van 30 jaar (kan gezien worden als een 2^e hypotheek). De eerste drie jaar zijn rente en aflossingsvrij. Na drie jaar wordt door de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn, de beheerder van de regeling) een hogere rente dan de marktrente in rekening gebracht. De ervaring van de SVn uit het verleden is dat dit voor veel starters ca 70% aanleiding is om de startersleningen af te lossen en het geleende bedrag onder te brengen bij de 1^e hypotheek. Gelet op de aanscherping van de regels voor het verstrekken van een hypotheek en de economische ontwikkelingen is de verwachting dat dit ervaringspercentage over drie jaar een stuk lager kan zijn. Dit kan dus betekenen dat de provincie haar investering over een langere periode zal terugverdienen. Daar er na drie jaar een hogere rente dan de marktrente aan de provincie wordt vergoed zullen naar verwachting de aanvullende beheerskosten worden gedekt uit de hogere rente-inkomsten en zal het financieringsresultaat naar verwachting beperkt van omvang zijn.

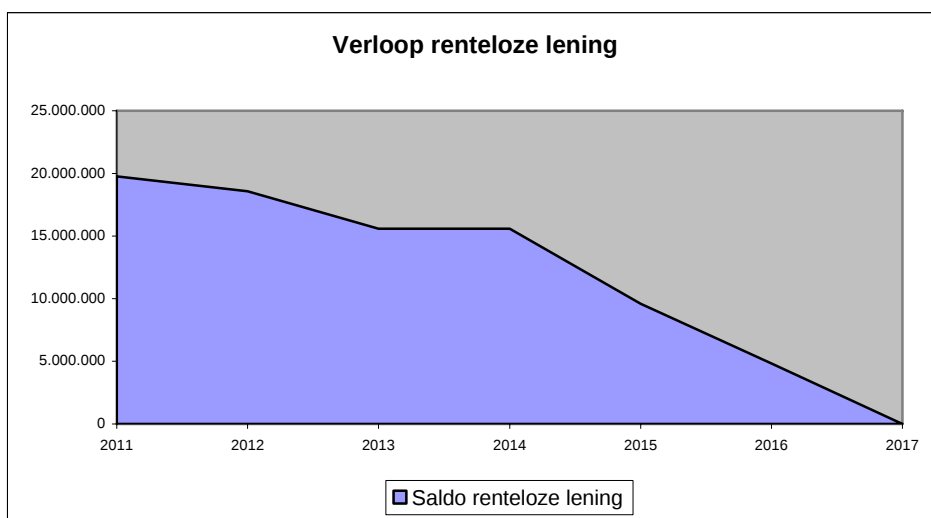
Provincie Noord-Brabant heeft in 2009 de Brabantse Verkoopgarantie (BVG) ingesteld ter stimulering van de woningmarkt aan de consumentenzijde. Kopers van nieuwbouwwoningen hebben daardoor de mogelijkheid om een verkoopoptie te ondertekenen voor hun huidige woning. De provincie verplicht zich daardoor tot het afnemen van de woning tegen 90% van de taxatiewaarde. Op 19 januari 2012 zal naar verwachting de eerste woning in aanmerking komen om door de provincie te worden afgenomen. Het is mogelijk om de BVG door te leggen op volgende kopers die voldoen aan de voorwaarden. Om een einddatum van de regeling te bewerkstelligen kan tot 31 december 2016 gebruik worden gemaakt van de BVG. In deze periode is de provincie verplicht de woningen af te nemen. Indien alle huidige eigenaren waar een overeenkomst mee is gesloten aan de voorwaarden voldoen kan het bedrag, stand per 1 oktober 2011, oplopen tot € 141 miljoen voor 632 woningen. Binnen de risicoreservering stimulering woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Daarnaast kunnen alle voorzieningen (of delen daarvan) welke niet worden aangesproken, indien nodig worden ingezet voor de BVG. Bij de huidige inschatting dat 500 tot 600 woningen door de provincie worden afgenomen is de getroffen voorziening, op basis van de huidige woningmarkt situatie, afdoende. Op dit moment wordt de verkoop van de woningen actief door de provincie gestimuleerd.

Daarnaast worden de mogelijkheden voor de afronding van de BVG verder verkent. Gedacht wordt aan het in de markt zetten van het totale portefeuillebeheer van de woningen die naar de provincie komen. Dit zal naar verwachting voor eind 2011 begin 2012 zijn afgerond en kan betekenen dat hiervoor (een deel van) de risicoreservering zal moeten worden ingezet.

Maatregelen producenten

De stimulering van de productenzijde is vormgegeven in de vorm van maatwerk. Afhankelijk van de problematiek is er sprake van een bijdrage van de provincie in de vorm van een renteloze lening, garantstelling, lumpsum bedrag of het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen. In totaal is er voor 45 projecten maatwerkoplossing gevonden.

In totaal zijn er voor ruim € 19 miljoen renteloze leningen afgesloten. In de onderstaande grafiek is het verloop van de renteloze leningen weergegeven. In 2017 zullen alle leningen zijn terugbetaald.



In totaal zijn er voor ca € 25,8 miljoen garantstellingen afgegeven. Deze zijn veelal ten behoeve van de financiering van onverkochte woningen bij oplevering van het project. De garanties zijn afgegeven op basis van nog te verkopen woningen bij de startbouw van het project. Pas bij oplevering van het project wordt de definitieve hoogte van het garantiebedrag bepaald. Aangezien er in de tussentijd nog woningen zullen worden verkocht, zal het uiteindelijke garantiebedrag lager zijn dan € 25,8 miljoen. Doordat het hoofdzakelijk garanties zijn op basis van nog te verkopen woningen, is het verloop van de garantiestellingen in de tijd moeilijk te bepalen. Alle garanties zullen in 2017 zijn afgelost. Voor het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen is een bedrag van € 15 miljoen gereserveerd. Hiervoor zijn op dit moment 2 projecten gestimuleerd voor een bedrag van € 12,6 miljoen.

Risicoreserve woningbouwstimulering

De risicoreserve woningbouwstimulering heeft een omvang van € 45 miljoen. De volledige risicoreservering woningbouwstimulering is momenteel belegd met de volgende onderdelen: Brabants investeringsfonds nieuwbouwwoningen, garantiestellingen, renteloze leningen, Brabantse woonlastenverzekering, Brabantse Verkoop Garantie, Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen, startersleningen en algemene kosten. Naar verwachting zal het grootste deel worden benut voor de Brabantse Verkoop Garantie. Het beslag van de BVG op de totale risicoreserve stimulering woningbouw ruim € 23 miljoen. Conform huidige aannames is dit afdoende, zie

commissienotitie Ruimte en Milieu RM-1704. Deze inschatting is echter met onzekerheden omgeven, aangezien deze mede afhankelijk is van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De hieronder gepresenteerde informatie betreft nadrukkelijk een prognose van het verloop van de risicoreserve stimulering woningbouw.

