

1^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012

Bijlage bij Jaarrekening 2011

Auteur

ROH/Vastgoed

Datum

3 april 2012

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Financiële resultaten 2011 (terugblik)	4
2.1	Financiering	4
2.2	Investeringskrediet en Risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2011	4
2.2.1	Boekwaarde en voorzieningen	4
2.2.2	Toelichting verloop boekwaarden	5
2.2.3	Toelichting verloop voorzieningen	6
2.2.4	Deelnemingen en garantstellingen	10
2.2.5	Totale weerstandscapaciteit	10
2.3	Conclusie	11
3	Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf (vooruitblik)	13
3.1	Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf	13
3.2	Financiële prognose risicoreserve Ontwikkelbedrijf	15
3.2.1	Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen	16
3.3	Financiële prognose grote erfgoedcomplexen	17
3.4	Financiële voortgang investeringskrediet Woningbouw	18
3.4.1	Maatregelen consumenten	18
3.4.2	Maatregelen producenten	19
3.5	Financiële prognose risicoreserve Woningbouw	20
4	Kaders Ontwikkelbedrijf	21
4.1	Duurzame energie	21
4.2	Financieel kader Ontwikkelbedrijf	21
5	Portfoliomanagement	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Ontwikkelingen binnen de provincie	22
5.3	Portfoliomanagement binnen het Ontwikkelbedrijf	22
6	Risicomanagement	23
6.1	Risico rentefluctuaties	23
6.2	Risico onjuiste waardering aan te kopen gronden	23
6.3	Specifieke projectrisico's	23
	Bijlage 1 Organisatie en activiteiten Ontwikkelbedrijf	25
	Organisatie	25
	Activiteiten	25
	Bijlage 2 Kaders Ontwikkelbedrijf	27
	Beleidsinhoudelijke kaders	27
	Financieel- en handelingskader	28

Bijlage 3 Thema's Ontwikkelbedrijf	29
Bijlage 4 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf	34

1 Inleiding

Deze 1^e voortgangsrapportage 2012 van het Ontwikkelbedrijf is onderdeel van de provinciale jaarrekening 2011 en heeft als financiële peildatum 31 december 2011. Deze rapportage kan tevens worden gezien als het Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf zoals bedoeld in regel 3.4.1 van het 'Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant' (PS 14/10).

In de kern gaat het in deze rapportage om de uiteenzetting van de (verwachte) bestedingen 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 deze rapportage wordt ook ingegaan op de stimuleringsmaatregelen woningbouw waarvoor PS in 2009 € 250 miljoen beschikbaar hebben gesteld met daaraan gekoppeld een risicoreserve van € 45 miljoen. De stimuleringsmaatregelen woningbouw zijn een substantieel onderdeel van het totale maatregelenpakket voor het bestrijden van de gevolgen van de economische recessie in de provincie Noord-Brabant.

Tenslotte wordt in deze rapportage ook een beeld gegeven van het verloop van de investeringsmiddelen uit de Agenda van Brabant, specifiek de grote erfgoedcomplexen. Hiervoor is, naast de € 60 miljoen uit het investeringskrediet ontwikkelbedrijf, € 57,5 miljoen beschikbaar.

In financiële zin houdt de vaststelling van de voortgangsrapportage in dat de resterende ruimte in het investeringskrediet en risicoreserve voor het Ontwikkelbedrijf per 31-12-2011, rekening houdend met afgegeven garantstellingen, worden bepaald op respectievelijk € 147 miljoen en € 46 miljoen. Conform de risicoanalyses, welke periodiek worden geactualiseerd, zijn de omvang van het investeringskrediet en risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf van voldoende omvang om aan de aangegane verplichtingen en voorziene risico's te kunnen voldoen.

2 Financiële resultaten 2011 (terugblik)

2.1 Financiering

Het Ontwikkelbedrijf heeft een revolverend investeringskrediet van maximaal € 235 miljoen en een daaraan gekoppelde risicoreserve Ontwikkelbedrijf van maximaal € 48 miljoen. Ook de uitvoering van de investeringsstrategie 'grote erfgoedcomplexen' is ondergebracht bij het Ontwikkelbedrijf. Hiervoor is € 57,5 miljoen uit de investeringsmiddelen van de Agenda van Brabant beschikbaar. Daarnaast verzorgt het Ontwikkelbedrijf de uitvoering van de stimuleringsmaatregelen woningbouw. Hiervoor is een krediet beschikbaar van € 250 miljoen met een daaraan gekoppelde risicoreserve stimulerings woningbouw van € 45 miljoen. De stand van zaken van de budgetten wordt in de komende paragrafen nader toegelicht.

Onderwerp	Paragraaf		Bedrag
Ontwikkelbedrijf	2.2 en 3.1	Investeringskrediet	235.000.000,00
	2.2 en 3.2	Risicoreserve	48.000.000,00
Grote Erfgoedcomplexen	3.3	Investeringskrediet	57.500.000,00
Stimuleringsmaatregelen Woningbouw	3.4	Investeringskrediet	250.000.000,00
	3.5	Risicoreserve	45.000.000,00

2.2 Investeringskrediet en Risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2011

2.2.1 Boekwaarde en voorzieningen

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de financiële resultaten van het Investeringskrediet Ontwikkelbedrijf en de Risicoreserve Ontwikkelbedrijf door middel van verkorte balansen per 31-12-2011 en 31-12-2010. Inzicht wordt gegeven in de boekwaarden van de lopende projecten, de anticiperende aankopen en de eigendommen in beheer bij het Ontwikkelbedrijf, alsmede de beschikbare risicoreserve en de daarbinnen gevormde voorzieningen per beleidsthema. In de boekwaarde zijn verdisconteerd de genomen verliezen 2011 die ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf zijn gebracht.

Begrotingsthema	per 31-12-2011		per 31-12-2010	
	boekwaarde	voorziening	boekwaarde	voorziening
Bedrijventerreinen	21.216.074	12.251.378	20.761.458	11.488.160
Glastuinbouwprojecten	-1.662.429	0	2.459.898	800.000
Ruimte voor Ruimte	12.087.003	1.588.750	11.692.327	
Spoorzones	5.175.000	1.299.352	5.000.000	
Revitalisering Landelijk Gebied	12.133.231	940.175	20.867.267	2.666.834
Campussen	120.539	4.500.000		
Cultuurhistorische complexen	74.074			
Totaal	49.143.493	20.579.655	60.780.950	14.954.994

Garantstellingen

Begrotingsthema	per 31-12-2011		per 31-12-2010	
	boekwaarde	voorziening	boekwaarde	voorziening
Bedrijventerreinen, garantie	2.500.000	1.250.000	2.500.000	0
Glastuinbouw, garantie	35.938.794	6.463.946	25.805.620	3.900.000
Totaal	38.438.794	7.713.946	28.305.620	3.900.000

2.2.2 Toelichting verloop boekwaarden

In onderstaande toelichting worden de belangrijkste verschillen toegelicht.

- *Boekwaarde algemeen*
Op de boekwaarde is per 1-1-2011 3,5% rente bijgeschreven. De boekwaarde per ultimo 2011 is lager, doordat in 2011 verliezen zijn genomen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf.
- *Bedrijventerreinen*
Logistiek park Moerdijk
Naast de rentebijbeschrijving zijn er gronden en woningen gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk.
- *Glastuinbouwprojecten*
Door het onherroepelijk worden van het provinciale inpassingsplan voor het project Agro-en Foodcluster West Brabant zijn conform de exploitatieovereenkomsten met de twee hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suikerunie bijdragen ontvangen van € 3.000.000,00. Hiervan zal in 2012 € 2.400.000,00 worden doorbetaald aan Rijkswaterstaat, waardoor er per 31-12-2011 een negatieve boekwaarde ontstaat. Daarnaast is een bedrag van € 599.501,00 gestort in de risicoreserve als incidentele bate op de voorbereidingskosten van dit project en zijn er grondposities aan de Noordzeedijk aan de TOM doorgeleverd.
- *Garantstellingen glastuinbouw*
Begin 2011 is door PS besloten om de bestaande garantie ten behoeve van de TOM te verhogen met € 7.000.000.
- *Revitalisering Landelijk Gebied*
De boekwaarde is fors teruggelopen als gevolg van genomen verliezen in 2011 van € 2.520.943,00 voor meerdere locaties en een tussentijdse exploitatieafrekening project Polder Jannezand van € 4.600.000,00. Deze afrekening heeft geresulteerd in een storting in de

risicoreserve van € 159.521,00. Daarnaast zijn o.a. in LOG Haaren en Meijelseweg posities verkocht.

- *Campussen*
Dit betreffen voorbereidingskosten voor het project Life Sciences Park te Oss.
- *Cultuurhistorische complexen*
Dit betreffen voorbereidingskosten voor het complex Mariadal.

2.2.3 Toelichting verloop voorzieningen

Binnen het Ontwikkelbedrijf zijn conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) op twee momenten verliezen genomen, namelijk bij de Najaarsbrief 2011 en per balansdatum 31 december 2011. Daarnaast zijn een aantal reeds eerder getroffen voorzieningen bijgesteld. In onderstaande tabel zijn de voorzieningen en verliesnemingen per beleidsthema per 31-12-2011 inzichtelijk gemaakt.

Mutatieverloop voorzieningen binnen risicoreserve ontwikkelbedrijf per 31-12-2011

Beleidsthema		Voorziening	Verliesneming NJB 2011	Verliesneming per 31-12-2011	Vervallen	Saldo
Bedrijventerreinen						
	projecten	6.774.312,00				6.774.312,00
	deelneming	6.519.507,40	31.347,40	1.011.094,00		5.477.066,00
Glastuinbouw	projecten	800.000,00			800.000,00	0,00
	garantstelling	7.311.240,00		5.620,00	841.674,00	6.463.946,00
Ruimte voor Ruimte	projecten	1.791.794,71	193.476,26	9.568,83		1.588.749,62
Spoorzones	projecten	1.299.352,41				1.299.352,41
RLG	projecten	3.562.690,53	2.520.943,15	1.572,60	100.000,00	940.174,78
Campussen	deelneming	4.500.000,00				4.500.000,00
Overig	Vorbereidingskosten	421.744,20		21.744,20		400.000,00
Totaal		32.980.641,25	2.745.766,81	1.049.599,63	1.741.674,00	27.443.600,81

In onderstaande toelichting worden per beleidsthema de belangrijkste verschillen toegelicht.

- *Voorzieningen algemeen*
De voorzieningen zijn bijgesteld op basis van geactualiseerde risicoanalyses in 2011. Voor een uitgebreide toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de factsheets van de projecten bij deze rapportage.

- *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. Het resterende deel € 31.347,40 is, gelet op de lange looptijd c.q. terugverdiëntijd en de daarmee gepaard gaande rentekosten, als verlies genomen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Op grond van de jaarrekening van het Businesspark is de deelneming naar beneden bijgesteld met € 1.011.094,00 als gevolg van een afwaardering van het onroerend goed van de BV. Deze waardevermindering is als verlies genomen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf.

Logistiek Park Moerdijk

Op basis van de eerste voortgangsrapportage 2011 is de voorziening verhoogd met € 1.500.000,00 voor het planologisch risico en tegenvallende opbrengsten. Door deze ophoging is 50% van het worstcase scenario afgedekt.

- *Glastuinbouw*

Agro-Foodcluster West-Brabant

Door de positieve uitspraak van de Raad van State over het provinciaal inpassingsplan is het planologisch risico komen te vervallen. Hierdoor is de voorziening van € 800.000,00 komen te vervallen.

- *Garantstellingen glastuinbouw*

TOM

In maart 2011 is besloten om de bestaande garantie ten behoeve van de TOM te verhogen. Het risico verbonden aan de verhoging van de garantie is voor 50% afgedekt, zijnde € 3.500.000,00 uit de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

Projectvestiging Glastuinbouw Deurne

Gelet op de lange looptijd c.q. terugverdiëntijd en de daarmee gepaard gaande rentekosten zijn de advieskosten als verlies genomen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf. De risicoanalyse voor dit project wijst uit dat, uitgaande van de nu bekende financiële gegevens, een voorziening van € 3.800.000,00 toereikend moet worden geacht. In de garantieovereenkomst is een vergoedingsbedrag overeengekomen van € 841.674,00, die uiterlijk eind 2020 aan de provincie zal moeten worden betaald. Hierdoor kan een deel van de voorziening vrijvallen ten gunste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf en is een bijgestelde voorziening van € 2.963.946,00 toereikend.

- *Ruimte voor Ruimte*

Algemeen

Op basis van de risicoanalyses van 2011 is er voor verschillende projecten in totaal € 1.588.750,00 aan voorzieningen getroffen, waarvan voor tegenvallende opbrengst-verwachtingen € 549.138,00 en voor de rentelasten tot en met 2020 € 1.039.612,00

Aarle Rixtel, Opstal 6

Er is een reële kans dat de exploitatie negatief uitvalt. Oorzaak hiervan ligt in de stagnerende woningmarkt. Daartegenover staat 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 de aankoop destijds geen rekening gehouden met rentelasten. Het verlies en rentekosten over 2011 zijn ten laste van de risicoreserve gebracht.

Middelbeers, Straatsedijk.

Ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf was een voorziening getroffen ter hoogte van het verschil tussen huidige boekwaarde en agrarische waarde. Voor de waardevermindering en de rentelasten over 2011 is het verlies genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

Advieskosten Ruimte voor Ruimte

Deze kosten zullen niet worden terugverdiend en zijn als verlies in 2011 genomen ten laste van de risicoreserve

- *Spoorzones*

Gelet op de lange doorlooptijd en er nog geen definitieve afspraken met partijen liggen over gescheiden opzet van de ontwikkeling van het Koninklijke Verenigde Leder-terrein (KvL) is voor deze risico's over de periode 2011 tot en met 2020 een voorziening opgenomen ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

- *Revitalisering Landelijk Gebied*

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. Het verlies door de waardevermindering en de rentekosten over 2011 is genomen ten laste van de risicoreserve.

LOG Graspeel

Nieuw vestiging kan alleen doorgaan als het een lopende zaak betreft. Eén van de nieuw vestigingen betreft geen lopende zaak. Het verschil tussen de boekwaarde en de agrarische waarde is € 380.000,-. Voor de overige locaties zijn contracten onder ontbindende voorwaarden van verlening van de benodigde vergunningen 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 het verlies van de waardevermindering en de rentekosten over 2011 genomen ten laste van de risicoreserve.

LOG Haaren

De gemeente Haaren heeft in de raad van juni 2011 besloten de gronden in 2011 te willen kopen tegen de historische aankoopwaarde. De rentekosten over 2011 zijn als verlies genomen ten laste van de risicoreserve.

LOG Stille Wille

De bestaande locatie is met uitzondering van een veldkavel verkocht. Nieuw vestiging 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. Voor de resterende kavel is het verlies voor de rentekosten 2011 en de waardevermindering van de grond genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

LOG Overloonsvlak

Nieuw vestiging 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. De waardevermindering tussen de huidige boekwaarde (inclusief rente 2011) en de agrarische waarde is als verlies genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

Heusden, Meijlenseweg

De gronden zijn eind 2011 verkocht. Een gering gedeelte van de rentekosten over 2011 zijn niet terugverdiend. Dit geringe verlies is ten laste van de risicoreserve gebracht.

Streekrekening De Peel

De rentekosten zijn jaarlijks tot en met 2013 voor rekening van de provincie. De rentekosten over 2011 zijn als verlies genomen ten laste van de risicoreserve.

Polder Jannezand

Eind 2011 heeft er een tussentijdse positieve exploitatieafrekening plaatsgevonden met DLG. De grondexploitatie geeft voor de eindafrekening van dit project een positief beeld, waardoor de voorziening niet meer nodig is en vrijvalt ten gunste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

- *Campussen*

Voor de deelneming in het project Life Sciences Park Oss is eind 2011 besloten om, conform de nota deelnemingen, een voorziening te treffen van € 4.500.000,00.

- *Voorbereidingskosten*

Er is voor een bedrag van € 21.744, 20 aan kosten gemaakt om de bedrijfsvoering van het ontwikkelbedrijf te optimaliseren. Deze kosten zullen niet worden terugverdiend en zijn als verlies ten laste van de risicoreserve gebracht.

2.2.4 Deelnemingen en garantstellingen

In onderstaande tabel zijn de hoogte van de percentages voor deelnemingen en garantstellingen door het Ontwikkelbedrijf aangegeven. Conform de 3^e nota kapitaaldienst zijn de deelnemingen en garantstellingen 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	5.704.152	5.477.066
	Garantie	Land van Heusden en Altena	2011	2020	2.500.000	1.250.000
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	2.963.946
	Garantie	TOM	2011	2017	7.000.000	3.500.000
Campusen	Deelneming (25%)	Life Sciences Park Oss	2012	2027	0	4.500.000
Totaal					44.142.946	17.691.012

Naast bovenstaande deelneming en garantstellingen heeft de provincie ook deelnemingen in: de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV/BV (ORR) voor 28% en 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 ten aanzien van de deelnemingen binnen het Ontwikkelbedrijf verwijzen wij naar paragraaf 7 'verbonden partijen' van de provinciale jaarrekening.

2.2.5 Totale weerstandscapaciteit

Bij de start van het Ontwikkelbedrijf in 2010 was de totaal aanwezige weerstandscapaciteit € 50 miljoen. Door de provinciebrede bezuinigingen is dit teruggebracht tot € 48 miljoen. Als gevolg van verliesnemingen in de exploitatie van projecten is de huidige totaal aanwezige weerstandscapaciteit € 45,9 miljoen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe deze is opgebouwd.

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

Aanwezige reserve en voorzieningen	31-12-2011
Reserve Ontwikkelbedrijf	18.416.252,15
Getroffen voorzieningen t/m 2020	27.443.600,81
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	45.859.852,96

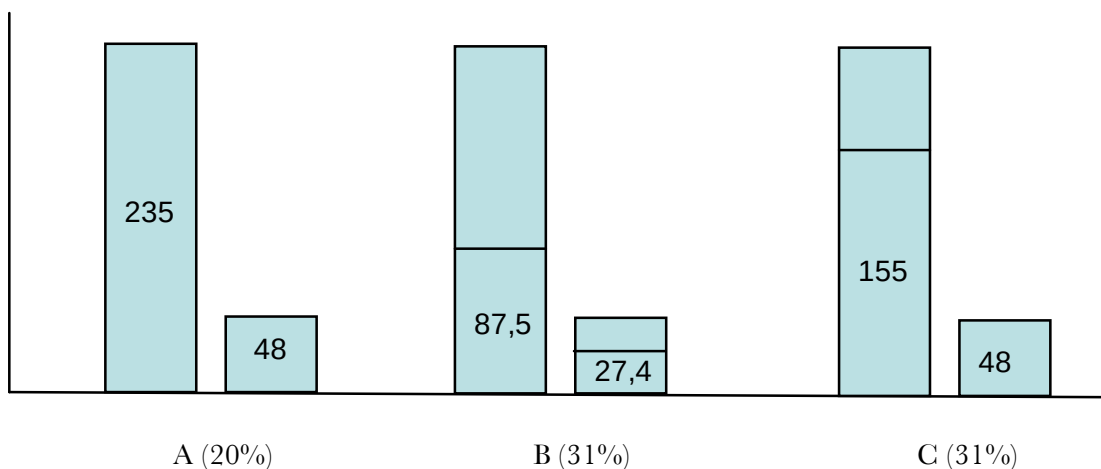
2.3 Conclusie

Projecten waarin het Ontwikkelbedrijf investeert kenmerken zich door een vaak lange looptijd. Tal van factoren (beïnvloedbaar en niet beïnvloedbaar) kunnen de vooraf gecalculeerde projectresultaten gedurende de looptijd van de projecten laten fluctueren. Adequaats risicomanagement vraagt daarom om periodieke bijstelling van projectbegrotingen en de verwachte resultaten waarin enerzijds de gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn verwerkt en anderzijds de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten aan de in- en externe ontwikkelingen worden aangepast. Geconcludeerd kan worden dat de projecten qua risico's nauwgezet worden gevolgd en beheersmaatregelen worden getroffen in onder andere de vorm van meerjarige voorzieningen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Deze meerjarige voorzieningen treffen wij in een vroeg stadium om de risico's zo beperkt mogelijk te houden.

Bij de start van het Ontwikkelbedrijf is een risicoreserve Ontwikkelbedrijf (€ 48 mln) gepositioneerd met een omvang van 20% van het investeringskrediet Ontwikkelbedrijf (€ 235 mln). Met andere woorden; voor elke € 100 euro die wordt geïnvesteerd is een risicovoorziening beschikbaar van € 20¹. (situatie A in onderstaand schema).

Per 31 december 2011 is de conclusie dat het beslag op de risicoreserve voor getroffen (meerjarige) voorzieningen per 31 december 2011 € 27,4 miljoen (60 % van het totaal) bedraagt. Hiervan is voor deelnemingen en garantstellingen een bedrag voorzien van 17,7 miljoen. Per 31 december 2011 bedraagt het benut volume uit het investeringskrediet Ontwikkelbedrijf € 87,5 miljoen (37 % van het totaal). Concreet houdt dit in dat tegenover de huidige investeringen uit het investeringskrediet Ontwikkelbedrijf een risicovoorziening staat van 31%. Met andere woorden; voor elke € 100 die wordt geïnvesteerd is een risicovoorziening nodig van € 31. (situatie B in onderstaand schema)

Schematische weergave beschikbaarheid investeringskrediet tov risicoreserve



¹ Deze verhouding tussen investering en risicovoorziening was een inschatting voor de totale portefeuille en is daarmee geen richtlijn welke per project geldt.

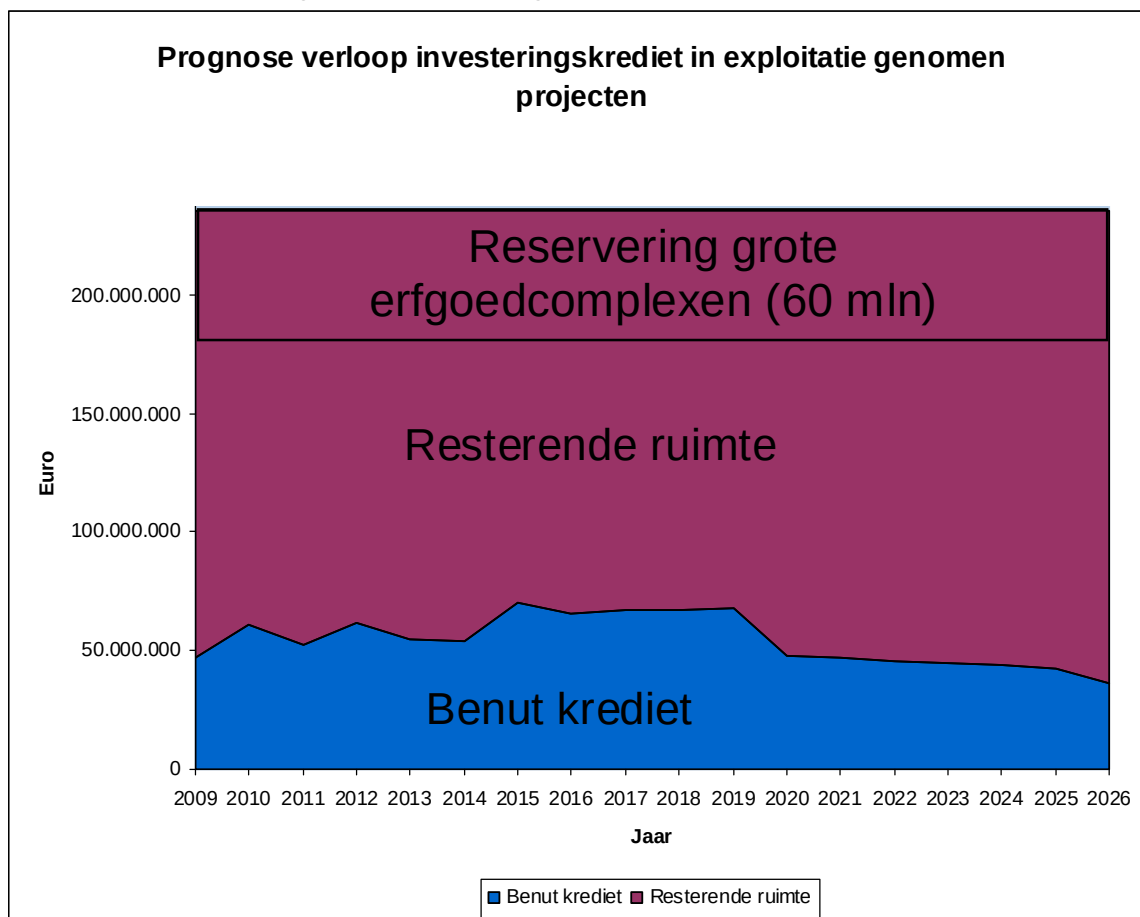
Indien de verhouding per 31-12-2011 van 100:31 wordt doorgetrokken naar het moment dat de maximale risicoreserve ontwikkelbedrijf is benut, is zichtbaar dat van het totale investeringskrediet ontwikkelbedrijf slechts € 155 miljoen kan worden benut. (situatie C in bovenstaand schema)

Dit hoger beslag op de risicoreserve Ontwikkelbedrijf komt niet voort uit het aangaan van projecten met grote risico's, maar uit de financiële kaders waarbinnen het Ontwikkelbedrijf moet handelen. Conform de provinciale '3^e nota kapitaaldienst' moet bij het aangaan van een deelneming 100% van de investering in de risicoreserve worden voorzien. Indien niet het generieke percentage voor voorzieningen bij deelnemingen hoeft te worden getroffen, maar een percentage op basis van een actuele risicoanalyse, is een eerste inschatting dat de oorspronkelijke verhouding tussen investering en risico van 20% wordt benaderd.

Consequentie van dit verhoudingsgewijs substantieel hoger beslag op de risicoreserve ontwikkelbedrijf dan bij de start voorzien is dat het gebruik van de volledige revolverende kredietruimte onder druk komt te staan als gevolg van een beduidend lagere "vrije" risicoreserve. Om de revolverende kredietruimte optimaal te kunnen benutten is het zorgvuldig wegen van het type projecten en de daaraan gekoppelde risico's voor de komende periode cruciaal.

3 Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf (vooruitblik)

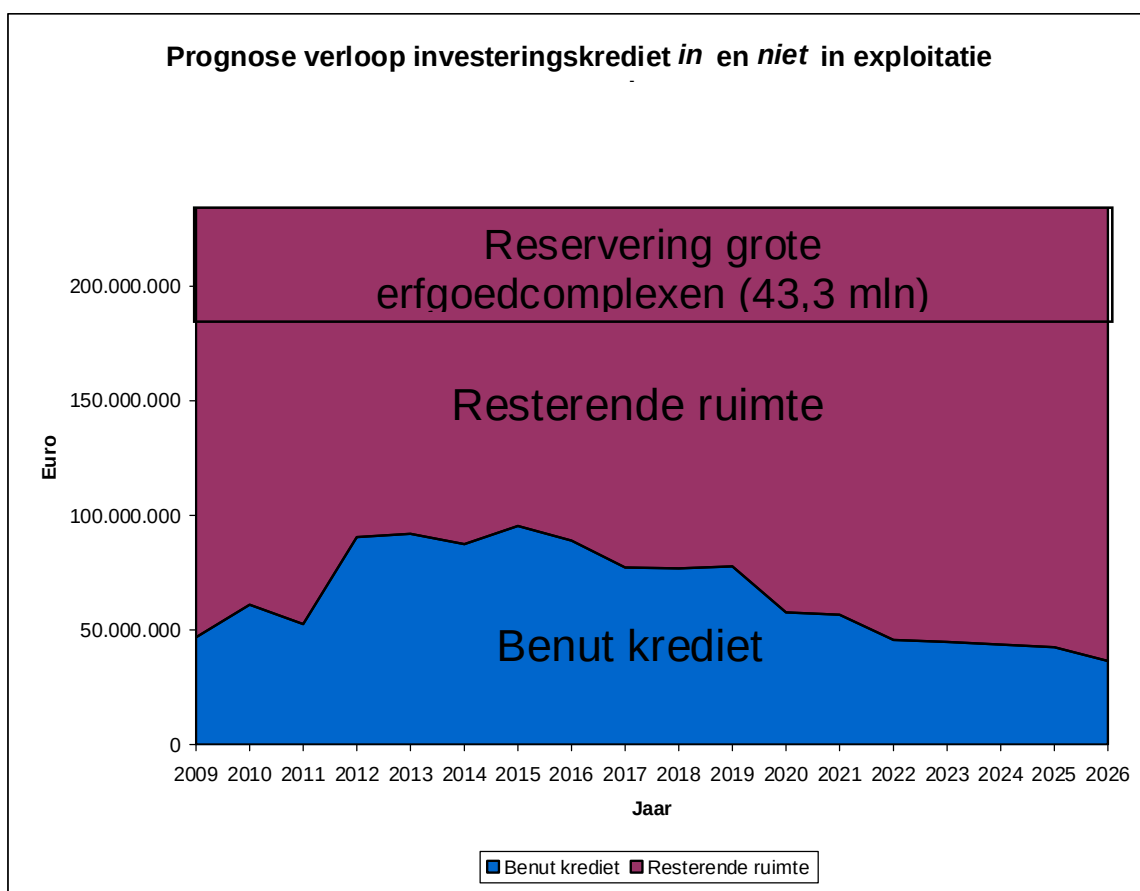
3.1 Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf



In deze grafiek is inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2026 van het op dit moment benut krediet, exclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en garantstellingen. Het verloop van het krediet is opgebouwd uit de verwachte uitgaven en inkomsten van lopende projecten en waarover afzonderlijk per project besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voorbeelden hiervan zijn o.a. in 2011 het extra beschikbaar gestelde investeringsvolume voor Logistiek Park Moerdijk groot 9,4 miljoen en project Life Sciences Park Oss 14,5 miljoen. Ook de reservering van € 60 miljoen voor de grote erfgoedcomplexen conform het PS besluit van december 2010 is in deze figuur inzichtelijk gemaakt. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de investeringsmiddelen Agenda van Brabant (AvB) van € 57,5 miljoen specifiek voor de grote erfgoedcomplexen. De gereserveerde € 60 miljoen binnen het investeringskrediet Ontwikkelbedrijf hangt hiermee direct samen.

Uitgangspunt binnen het Ontwikkelbedrijf is dat de gronden tegen boekwaarde worden verkocht en de eventuele verliezen opgevangen worden door de hoogte van de voorzieningen in de risicoreserve Ontwikkelbedrijf. Eventuele exploitatiewinsten komen ten gunste van de risicoreserve

van het Ontwikkelbedrijf, behoudens projecten binnen het thema Ruimte voor Ruimte. Hiervoor komen de eventuele exploitatiewinsten ten gunste van de aflossing van de aangegane verplichting. Momenteel is er voldoende ruimte in het investeringskrediet om ook aan de garantstellingen 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 Ontwikkelbedrijf. In de paragraaf deelnemingen en garantstellingen zijn de maximale bedragen en looptijden van de garantstellingen opgenomen.



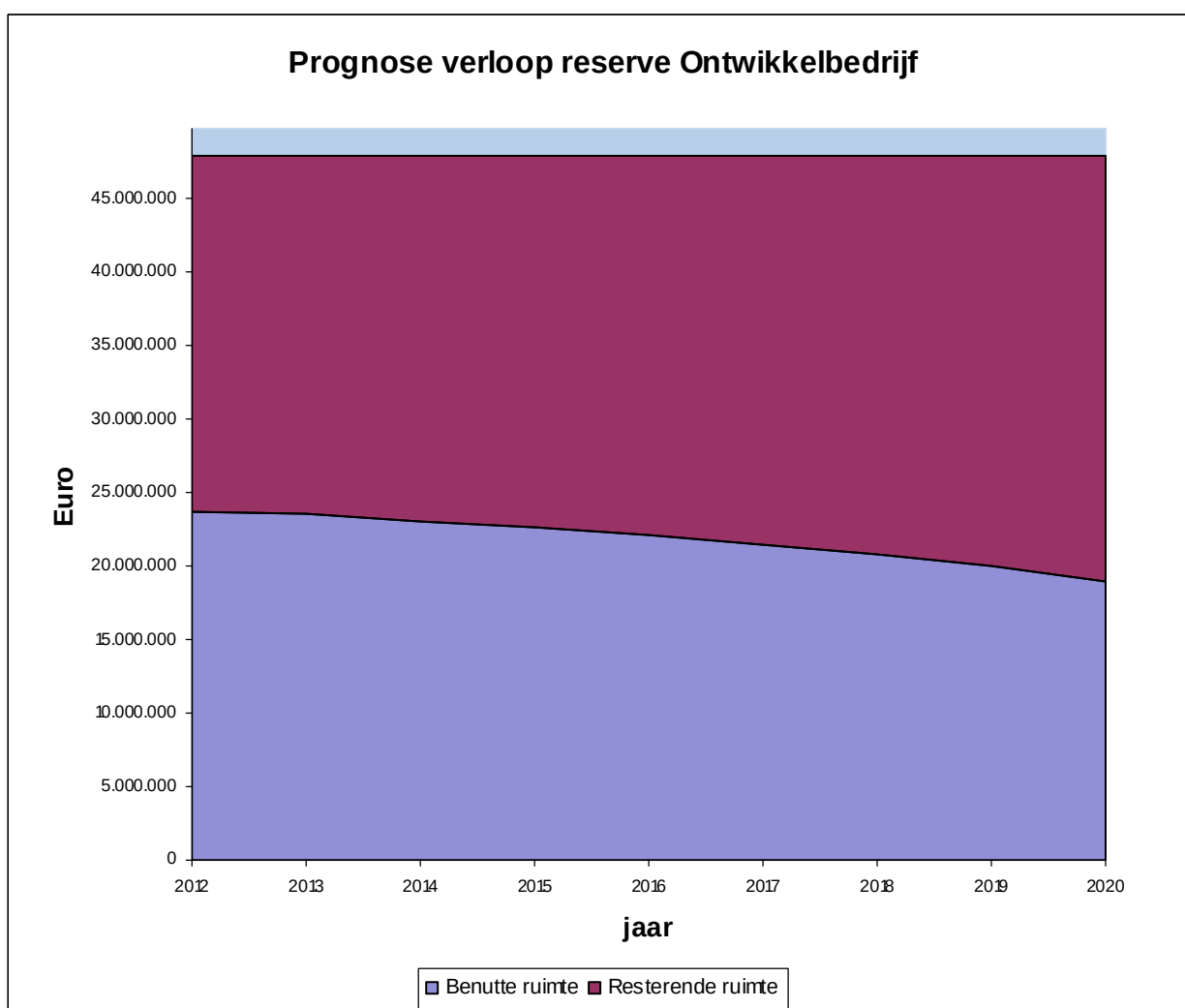
In deze grafiek is net als in de vorige grafiek inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2026 van het op dit moment benut krediet, exclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en garantstellingen. Echter het verschil met de vorige grafiek is dat hier bovenop de projecten die in de verkenningsfase verkeren zijn toegevoegd. Het betreft projecten waarvan het investeringsvolume redelijkerwijs is in te schatten. Het betreft dus niet alle projecten welke binnen het Ontwikkelbedrijf in verkenning zijn. Het complete overzicht van het onderhanden werk van het Ontwikkelbedrijf is opgenomen in bijlage 4. De verkenningsprojecten opgenomen in bovenstaande grafiek betreffen de volgende beleidsthema's:

- Ruimte voor Ruimte voor een bedrag van € 15,6 miljoen met een gemiddeld verwachte terugverdienperiode 2 a 3 jaar;

- Spoorzones voor een bedrag van 10 miljoen met een verwachte terugverdienperiode van 10 jaar;
- Cultuurhistorisch erfgoedcomplexen: investering in de loop van 2012 en 2013 tot 14,2 miljoen met een exitstrategie eind 2016. Het restant 43,3 miljoen is nog niet opgenomen, omdat er nog geen redelijke inschatting is te maken van het verloop van het investeringsvolume. Dit is in de grafiek weergegeven in de balk reservering grote erfgoedcomplexen.
- Voor de Campussen zijn (buiten OLSP) de verkenningen nog niet zo ver om een redelijke inschatting te maken van het verloop van het resterende investeringsvolume.

Rekening houdend met de verkenningen is er voor de garantstellingen voldoende ruimte in het investeringskrediet om ook hieraan te kunnen voldoen.

3.2 Financiële prognose risicoreserve Ontwikkelbedrijf



In bovenstaande grafiek is de prognose van het verloop van de risicoreserve ontwikkelbedrijf weergegeven welke is gebaseerd op de projecten in uitvoering. 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. Voor een onderbouwing voor de getroffen voorziening per project wordt verwezen naar de factsheets per project.

In de tweede voortgangsrapportage 2011 kwam in het meerjarenperspectief de reserve eind 2020 uit op ruim 32 miljoen. In deze rapportage is het saldo geprognosticeerd op 29 miljoen. Reden voor het lagere eindsaldo is als volgt te verklaren:

- Een lagere boekwaarde ontwikkeling over de looptijd van de projecten als gevolg van een lagere rentetoe rekening.
- Door een positief renteresultaat zijn de getroffen voorzieningen voor de projecten in het meerjarenperspectief naar beneden bijgesteld.
- Hogere rentetoevoeging aan de risicoreserve als gevolg van lager getroffen voorzieningen.
- Vrijval van de voorziening 2011 voor een drietal voorzieningen
- Voor de deelneming in het Project Life Sciences Park Oss is een voorziening getroffen van € 4.500.000,00.

3.2.1 Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen

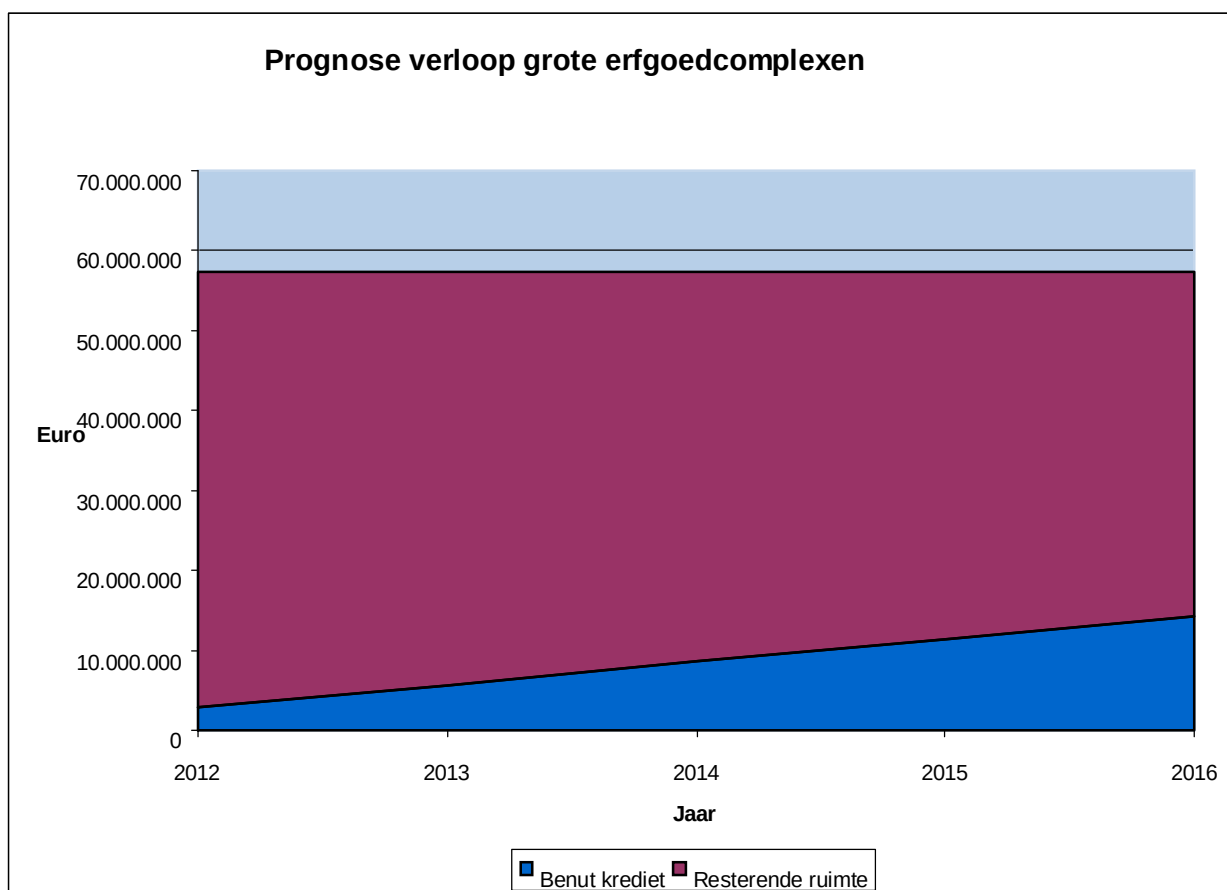
Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2016	5.704.152	5.477.066
	Garantie	Land van Heusden en Altena	2011	2020	2.500.000	0
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	2.963.946
	Garantie	TOM	2011	2017	7.000.000	3.500.000
Campussen	Deelneming (25%)	Life Sciences Park Oss	2012	2027	4.500.000	4.500.000
Totaal					48.642.946	16.441.012

Voor de garantie Land van Heusden en Altena is de risicoanalyse geactualiseerd. Op grond van deze analyse is het risico voor de provincie nihil. In het meerjarenperspectief is reeds rekening gehouden met het laten vervallen van de voorziening van € 1.250.000,00. Echter besluitvorming hierover zal in 2012 door GS nog moeten plaatsvinden.

In de tweede 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 zullen op concernniveau

worden gezien bij de voorbereiding van de volgende afweegmomenten: de voorjaarsnota c.q. najaarsbrief 2012.

3.3 Financiële prognose grote erfgoedcomplexen



In deze grafiek is inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2016 van het op dit moment te verwachten benutting van het exploitatiekrediet van de grote erfgoedcomplexen. Voor het beschikbare exploitatiekrediet is het verloop van projecten weergegeven die in de afrondende verkenningsfase verkeren, waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden. Daar bovenop zijn opgenomen de projecten die in de verkenningsfase verkeren, waarvan het investeringsvolume redelijkerwijs is in te schatten. Het restant krediet groot € 43,3 miljoen is nog niet opgenomen, omdat er nog geen redelijke inschatting is te maken van het verloop van dit resterende investeringsvolume. Naast het getoonde exploitatiekrediet is een krediet beschikbaar voor de kwaliteitsborging van € 1,5 miljoen. In het PS-besluit aangaande dit krediet is de prognose opgenomen.

3.4 Financiële voortgang investeringskrediet Woningbouw

In onderstaande paragrafen wordt de prognose van het verloop van de belangrijkste regelingen in beeld gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt in de maatregelen voor consumenten en producenten.

3.4.1 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 kunnen worden gedekt uit de hogere rente-inkomsten en kan het financieringsresultaat 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. In 2012 zullen de eerste woningen 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 31-12-2011, oplopen tot € 124,7 miljoen voor 531 woningen. Voor 17 woningen is besloten om een verkoopbod tussen de 80 en 90 procent te accepteren. Dit resulteert in een verlies van 170.933,00. Dit verlies komt in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw. Binnen de risicoreservering stimulering woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Daarnaast kunnen alle voorzieningen (of

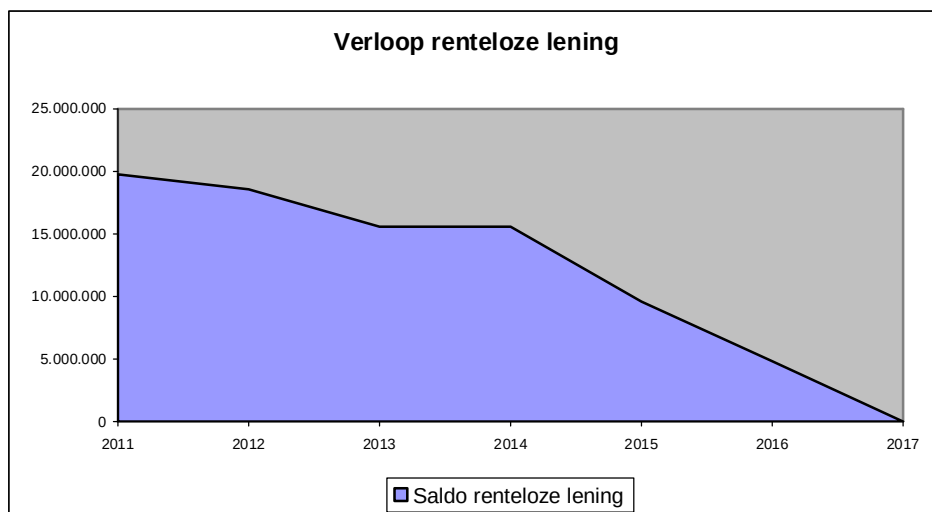
delen daarvan) welke niet worden aangesproken, indien nodig worden ingezet voor de BVG. Bij de huidige inschatting dat 531 door de provincie worden afgenomen is de getroffen voorziening, op basis van de huidige woningmarkt situatie, afdoende. Op dit moment wordt ingezet om de verkoop van de woningen te stimuleren door actief, voor afloop van de tweejarige garantieperiode in gesprek te gaan met verkopers en betrokken makelaars.

Daarnaast worden de mogelijkheden voor de afronding van de BVG verder verken. Momenteel loopt een aanbestedingsprocedure, waarbij een partij wordt gezocht die de verkoop en beheer van de woningen kan uitvoeren. Deze aanbestedingsprocedure zal naar verwachting in mei 2012 zijn afgerond en kan betekenen dat (een deel van) de risicoreservering zal moeten worden ingezet.

3.4.2 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 een 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.

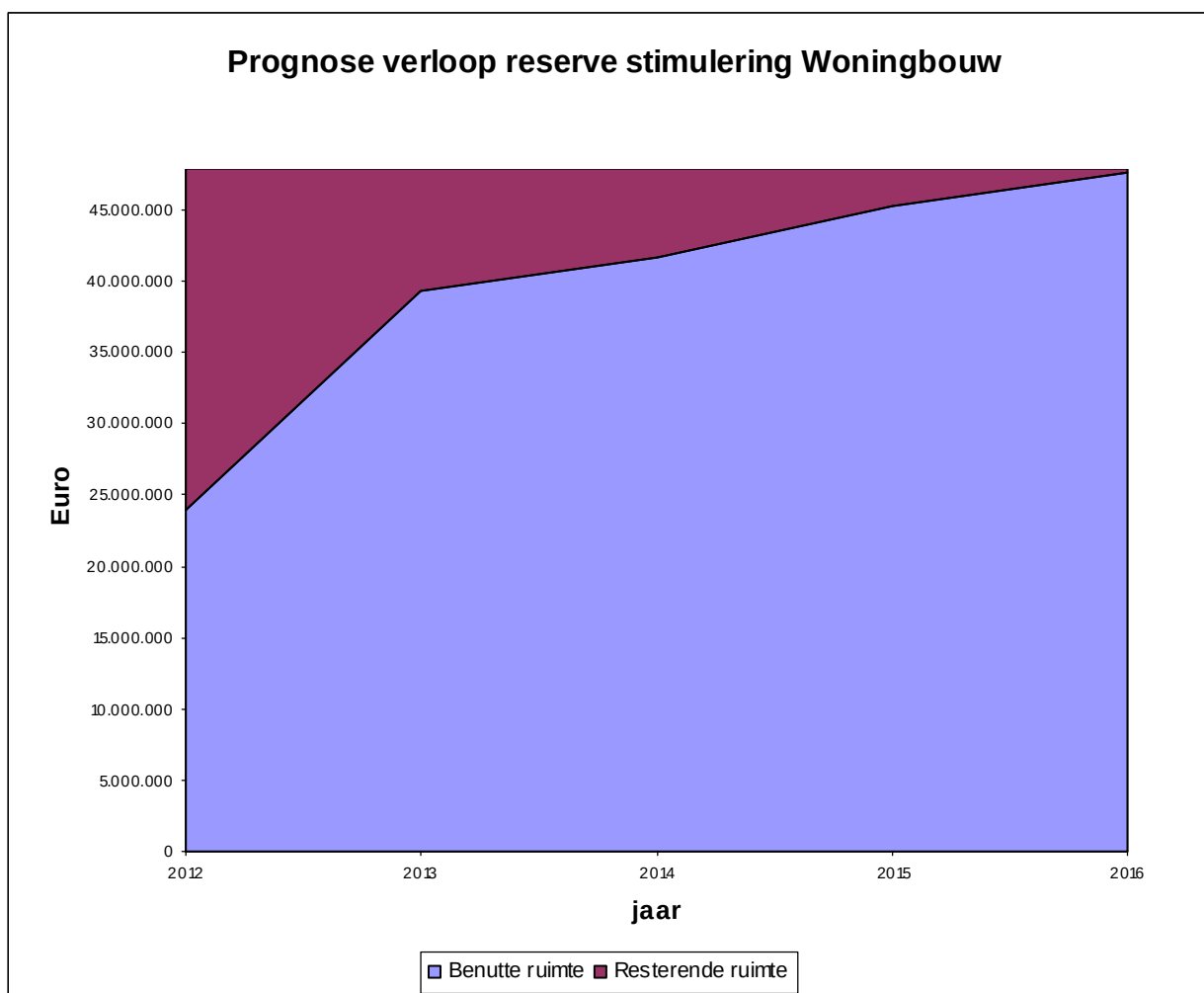


In totaal zijn er voor ca € 25,8 miljoen garantstellingen afgegeven. Deze zijn veelal ten behoeve van de financiering van onverkochte woningen bij oplevering van het project. De garanties zijn afgegeven op basis van nog te verkopen woningen bij de startbouw van het project, pas bij oplevering van het 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 en zijn er geen andere lopende projecten.

3.5 Financiële prognose risicoreserve Woningbouw

De risicoreserve woningbouwstimulering heeft een omvang van € 45 miljoen. De volledige risicoreservering woningbouwstimulering is momenteel belegd in de volgende onderdelen: Brabants investeringsfonds nieuwbouwwoningen, garantstellingen, 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 (BVG). Het beslag van de BVG op de totale risicoreserve stimulering woningbouw is 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.



4 Kaders Ontwikkelbedrijf

De activiteiten van het Ontwikkelbedrijf (bijlage 1) zijn gericht op de feitelijke realisatie van ruimtelijke projecten van provinciaal belang. De invulling van de kaders op basis waarvan het Ontwikkelbedrijf in projecten participeert zijn continue in beweging. De kaders welke eerder in voorgaande voortgangsrapportages zijn verwoord zijn opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze kaders zijn de projecten in de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf verdeeld in thema's. Een omschrijving van de thema's is opgenomen in bijlage 3. In dit hoofdstuk vindt u een nieuw kader over duurzame energie. In 2011 is het Ontwikkelbedrijf gestart met een aantal verkenningen binnen dit thema. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk het financieel kader van het Ontwikkelbedrijf benoemd zoals in de uitwerking van het Beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf is vastgelegd.

4.1 Duurzame energie

Op 1 oktober 2010 hebben PS bij besluit PS 49/10 de *'Energieagenda 2010-2020, energietransitie als kans'*, bekrachtigd als beleidskader voor het provinciale duurzame energiebeleid. In deze Energieagenda is het volgende aangekondigd: *"In plaats van het subsidiëren onderzoekt de provincie de mogelijkheden van het ondersteunen van duurzame energie via een revolverend kapitaalfonds. De provincie verlaagt hiermee de investeringsdrempels van duurzame energievoorziening, bijvoorbeeld bij het benutten van restwarmte of energieopwekking uit biomassa. Daarnaast wil de provincie een beperkt aantal experimenteerruimtes faciliteren, waarbij het trekkerschap ligt bij de belanghebbende, de provincie voor een langere periode (langer dan 1 bestuursperiode) investeert en daarbij de middelen revolverend inzet."*

Als voorbereiding op de politieke besluitvorming voor een eventueel in te richten specifiek fonds van investeringen in duurzame energieprojecten verkent het Ontwikkelbedrijf momenteel projecten ten aanzien van restwarmte en energieopwekking uit biomassa.

4.2 Financieel kader Ontwikkelbedrijf

In de 'Uitwerking beheersstatuut Ontwikkelbedrijf' is opgenomen dat jaarlijks parameters voor grondexploitatieberekeningen voor het Ontwikkelbedrijf worden vastgelegd. Voor 2012 en verder worden de volgende parameters gehanteerd:

- Voor de berekening van de grondexploitaties is in 2011 voor het meerjarenperspectief een rekenrente van 5% toegepast;
- Voor het meerjarenperspectief 2013 en volgende jaren wordt een rente van 5% berekend over de boekwaarde per 1-1;
- In het beheerskader voor grote erfgoedcomplexen is door GS vastgesteld dat een risico opslag van 20% moet worden aangehouden voor andere kosten dan de grondverwervingskosten.

5 Portfoliomanagement

5.1 Inleiding

Portfoliomanagement is gericht op zowel het beheersen van en sturen op de risico's binnen de portfolio als het sturen op de bijdragen van de projecten aan de realisatie van de provinciale beleidsdoelstellingen. Daarmee betreft portfoliomanagement het bewaken en het nemen van besluiten over lopende en nieuwe programma's en projecten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met veranderingen binnen projecten, programma's, de interne organisatie en met externe ontwikkelingen.

5.2 Ontwikkelingen binnen de provincie

In 2011 is het aantal projecten waarvoor het Ontwikkelbedrijf een verkenning uitvoert explosief gestegen. Belangrijke reden hiervoor is ten eerste de vaststelling van de Agenda van Brabant. Hierin zijn de rolbepaling van de provincie en nieuwe investeringsrichtingen bepaald. Ten tweede is in het bestuursakkoord 'Tien voor Brabant' aangekondigd als provincie de beweging te maken 'van subsidie naar participatie'. De uitvoering van deze beweging door beleidsdirecties heeft als gevolg dat het Ontwikkelbedrijf (pro)actief bij een groeiend aantal beleidsthema's is betrokken. Er wordt beroep gedaan op zowel de aanwezige deskundigheid, als het revolverend budget. Gezien deze explosieve groei is prioriteitstelling ten aanzien van de inzet van menskracht en middelen van het Ontwikkelbedrijf cruciaal.

5.3 Portfoliomanagement binnen het Ontwikkelbedrijf

Bij de start van het Ontwikkelbedrijf in 2010, met de vaststelling van het Beheerstatuut Ontwikkelbedrijf door PS, zijn de destijds aanwezige projecten binnen bureau Vastgoed gebundeld tot portfolio van het Ontwikkelbedrijf. Daarnaast groeit zoals aangegeven het aantal thema's en projecten waarbij het Ontwikkelbedrijf is betrokken.

Om te kunnen sturen op de risico's van lopende en nieuwe programma's en projecten wordt per thema waarbinnen de projecten van het Ontwikkelbedrijf vallen een inhoudelijke en financiële strategie ontwikkeld. Hierbij worden elementen betrokken zoals ontwikkelingen op de woningbouw- en bedrijventerreinen markt, naast elementen als beschikbare 'vrije ruimte' binnen de risicoreserve Ontwikkelbedrijf (zie par. 2.3). Om te kunnen sturen op de mate waarin projecten bijdragen aan de realisatie van de provinciale beleidsdoelstellingen vindt nadrukkelijk afstemming plaats met de opdrachtgevende beleidsdirecties.

6 Risicomanagement

Het grondexploitatieproces is complex en langdurig van aard. Dit brengt de nodige financiële en andere risico's met zich mee. Risicomanagement, zowel op project- als portefeuilleniveau, 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 en waarderingsrisico) worden hier nader beschouwd. De specifieke risico's worden kort aangeduid.

6.1 Risico rentefluctuaties

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 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.

6.2 Risico onjuiste waardering aan te kopen gronden

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.

6.3 Specifieke projectrisico's

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.

Bijlage 1 Organisatie en activiteiten Ontwikkelbedrijf

Organisatie

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;
- Aandeelhouderschappen: vormgeven en faciliteren van aandeelhouderschappen.

Het afgelopen jaar zijn de onderdelen projectmanagement, planeconomie en financiën verstevigd. Voor de uitvoering van de 'grote erfgoedcomplexen' is een programmamanager aangetrokken. Voor het verstevigen van de expertise ten aanzien van projectmanagement en planeconomie zijn twee medewerkers in dienst getreden met specifieke marktervaring en –deskundigheid. Binnen het Ontwikkelbedrijf zijn de algemene planeconomische kennis en vaardigheden uitgebreid door middel van interne en externe opleiding van meerdere medewerkers. Voor de verdere professionalisering van de bedrijfsvoering is een administrateur toegevoegd aan het Ontwikkelbedrijf specifiek voor deze opgaven. 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 plaatsvindt. Uitgaven, inkomsten en eventueel te lopen risico's zijn zowel per project als op portefeuille niveau inzichtelijk. Op basis van deze informatie wordt proactief gestuurd op de te behalen resultaten.

Activiteiten

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 risicoreserve ontwikkelbedrijf aan.

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.

Voor alle duidelijkheid vermelden wij hier 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.

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.

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.

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, de sanering van voormalige militaire terreinen (mobilisatiecomplexen) en herontwikkeling van Brabantse erfgoedcomplexen.

Bijlage 2 Kaders Ontwikkelbedrijf

De activiteiten van het Ontwikkelbedrijf (bijlage 1) zijn gericht op de feitelijke realisatie van ruimtelijke projecten van provinciaal belang. De kaders op basis waarvan het Ontwikkelbedrijf in projecten participeert zijn continue in ontwikkeling. Onderstaande besluiten vormen het kader² waarbinnen het Ontwikkelbedrijf opereert.

Beleidsinhoudelijke kaders

Selectie van specifieke projecten

(Cie notitie RM-1393, 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.

Stimuleringsmaatregelen woningbouw

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.

Investeringsprogramma grote erfgoedcomplexen

(Besluit PS 78/10A en PS 49/11D).

PS hebben in december 2010 en december 2011 besloten om een revolverend investeringskrediet van € 60 miljoen uit de totale investeringsvolume van 235 miljoen van het ontwikkelbedrijf beschikbaar te stellen voor ontwikkeltrajecten, aankopen en bijdragen in verwerving van grootschalige cultuurhistorische complexen. Daarnaast is € 57,5 miljoen uit de investeringsmiddelen van de Agenda van Brabant beschikbaar gesteld voor de uitvoering van dit thema.

‘Tien voor Brabant’ en Agenda van Brabant

Het bestuursakkoord en de Agenda van Brabant zijn mede leidend voor het handelen van het Ontwikkelbedrijf. Het ontwikkelbedrijf wordt ingezet om de ambitie van Brabant te realiseren. Afhankelijk van de status waarin een initiatief 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. Het thema campussen is het meest concrete thema voor wat betreft de inzet

Notitie Brabantse campussen

Als uitwerking van het thema campussen uit het bestuursakkoord ‘Tien voor Brabant’ hebben GS op 15 augustus 2011 de ‘Notitie Brabantse campussen’ vastgesteld en ter bespreking aangeboden

² Op basis van dit kader zijn de projecten in de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf verdeeld in thema's. Een omschrijving van de thema's is opgenomen in bijlage 3.

aan de Statencommissie voor Economische Zaken en Bestuur. De notitie bevat een afwegingsmodel om het besluitvormingsproces aangaande campusinitiatieven te vergelijken, te beoordelen op haalbaarheid en hun rol en inzet van instrumenten te bepalen. Een van de drie financieringssporen uit deze notitie betreft het Ontwikkelbedrijf. *‘De investeringen worden gedaan via het Ontwikkelbedrijf. Het Ontwikkelbedrijf hanteert het afwegingskader om te bepalen of er een belangrijke relatie is met de sterke economische clusters (topsectoren) in Brabant.’*

Financieel- en handelingskader

Het financieel- en handelingskader van het Ontwikkelbedrijf bestaat uit:

- Beheersstatuut provinciaal Ontwikkelbedrijf
- Uitwerking beheersstatuut provinciaal Ontwikkelbedrijf
- Derde provinciale nota kapitaaldienst
- Provinciale nota deelnemingen
- Besluit Begroting en Verantwoording

Bijlage 3 Thema's Ontwikkelbedrijf

Algemeen

In het hoofdstuk 4 is het inhoudelijk kader van het Ontwikkelbedrijf beschreven. Op basis van dit inhoudelijk beleidskader zijn de projecten in de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf verdeeld in thema's. In onderstaande tekst wordt per thema het provinciaal belang beschreven. Apart onderdeel binnen de portefeuille zijn de stimuleringsmaatregelen Woningbouw. Dit betreffen tijdelijke maatregelen die momenteel worden afgebouwd. Het thema duurzame energie is toegevoegd ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf.

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 (mob-complexen) 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 moeten 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 ruimte kavels die uit de bedrijfsbeëindiging zijn te ontwikkelen of uit de opbrengsten van de ruimte voor ruimte kavels 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.

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 behoorde 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 verstrekt 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 megedeeld 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. Vanaf 2005 zijn concreet locaties verworven, hoofdzakelijk in de landbouwontwikkelingsgebieden. Hierbij werd gestreefd naar een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeenten. Provinciale Staten hebben in maart 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.

Stimulering Woningbouw

Een bijzonder onderdeel binnen 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 € 45 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. Na consultatie van de commissie R&M is besloten de

maatregelen voor de stimulering van de woningbouw in een zorgvuldig afbouwtraject af te ronden. Hier wordt momenteel uitvoering aan gegeven.

De laatste tranche maatwerk van de Brabantse Verkoopgarantie was opengesteld tot en met 31 december 2010. Deze stimuleringsmaatregel is inmiddels stopgezet.

De uitvoering van het project is belegd bij een tijdelijke projectorganisatie. Vanaf 1 januari 2011 wordt de projectorganisatie afgebouwd. Het contractbeheer van de uitstaande leningen en garanties alsmede het beheer van de opgerichte Brabants Investeringsfondsen voor nieuwbouwwoningen is 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). In 2011 wordt u een voorstel gedaan over de vraag hoe om te gaan met de woningbouwportefeuille.

Investeringsprogramma Grote erfgoedcomplexen

In de Agenda van Brabant is de ambitie uitgesproken om tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's te behoren. Om deze ambitie te realiseren zijn vijf investeringsdomeinen benoemd. Eén van deze domeinen is het Brabants mozaïek. Hierbinnen is aandacht voor het bijzondere woon- en leefmilieu in de regio van cruciaal belang. De grote cultuurhistorische complexen in hun unieke regiospecifieke landschappelijke omgeving zijn de dragers van de identiteit van de Brabant Mozaïek.

Deze identiteitsdragere worden door functieverlies bedreigd in hun voortbestaan. De revitalisering van Brabants' cultuurhistorisch en industrieel erfgoed kan een belangrijke impuls vormen om tegemoet te komen aan de vraag naar bijzondere woon- en werkmilieus. Het erfgoed heeft uitstekende meerwaarde voor bv de kenniseconomie in Noord-Brabant. Landgoederen, kastelen, kloosters, kazernes en fabrieken vormen een aantrekkelijke en ontspannen setting voor nieuwe functies die deze kenniseconomie kunnen ondersteunen.

De provincie draagt door gerichte investeringen bij aan een zorgvuldige herbestemming van dit voor Brabant zo kenmerkende erfgoed.

Campusontwikkelingen

Noord-Brabant heeft de ambitie om tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's te behoren om welvaart en de duurzame ontwikkeling in de regio te stimuleren. Om innovatieve economische bedrijvigheid in de Brabantse regio te stimuleren zijn broedplaatsen en open innovatie van belang. Campussen hebben specifieke eigenschappen die open innovatie stimuleren. In de Agenda van Brabant is verwoord dat campusontwikkeling, gekoppeld aan een (boven)regionale agenda, nadrukkelijk kansen biedt om de ambitie van Brabant te realiseren.

In de afgelopen jaren heeft campusontwikkeling in Brabant een ware vlucht genomen en de provincie Noord-Brabant heeft hier op verschillende manieren een rol in gepakt. Zo heeft de

provincie bijgedragen aan de totstandkoming van incubatorgebouwen op de High Tech Campus (Bèta) en het TU/e-terrein (Twinning). Bij Aviolanda heeft de provincie een rol gespeeld in de grondverwerving van Fokker en de ontwikkeling van de campus; In het proces 'Sterke regio's' vanuit de FES gelden heeft de provincie bijgedragen aan faciliteiten op de High Tech campus en de Automotive campus. Ook via de programma's Samen Investeren Brabantstad en Samen Investeren West-Brabant zijn campusgelieerde innovatieactiviteiten gefinancierd.

De verzoeken van initiatiefnemers (bedrijven, gemeenten, consortia) die de Provincie blijven bereiken om een rol te spelen in campusontwikkeling (concrete, recente voorbeelden zijn MSD, Biobased, Dinalog, Homburg, Solliance, Metal Valley) versterken de noodzaak om het provinciale belang vorm en inhoud te geven, teneinde een zorgvuldig besluitvormingsproces te faciliteren. De provinciale inzet bij campusinitiatieven zal variëren. Afhankelijk van bijvoorbeeld het stadium waarin het campusinitiatief zich bevindt, het ontwikkelpotentieel, het onderliggende businessplan, de maatschappelijke relevantie kan de inzet van de provincie uiteenlopen van het enthousiasmeren en verbinden van partners tot (vergaande) participatie en investeringen.

Duurzame energie

De energietransitie raakt iedereen. Gemeenten willen klimaatneutraal worden. Bedrijven investeren in systemen om de inzet van energie te beperken en om innovatiekansen te benutten. Particulieren zoeken naar mogelijkheden om energie te besparen of om zelf energie op te wekken. Kennis- en onderwijsinstellingen nemen energie op in de kern van hun curricula. De provincie bevindt zich als middenbestuur op een schakelpunt tussen enerzijds Europese en landelijke doelstellingen en anderzijds de lokale en regionale uitvoering. De provincie levert meerwaarde door initiatieven te verbinden, regie te voeren, te faciliteren en belemmeringen weg te nemen. Daarmee kunnen we bijdragen aan vernieuwing van de Brabantse economie, behoud en uitbreiding van werkgelegenheid, een gezond leefklimaat en een betrouwbare en betaalbare energievoorziening.

De focus voor de provincie ligt bij het benutten van de economische kansen: door te investeren in de kennisinfrastructuur en innovatieve bedrijvigheid kan de Brabantse economie een internationaal concurrerende positie verwerven. In de tweede plaats stimuleert de provincie vanuit een integrale gebiedsopgave voor de inrichting van de ruimte, de toepassing van duurzame energie. De provincie neemt hiermee haar verantwoordelijkheid in het kader van de nationale klimaatdoelstellingen en het akkoord dat daarover in IPO-verband met het Rijk is gesloten. In de derde plaats willen we een aantal kansrijke ontwikkelingen een impuls geven door het inrichten van experimenteerruimtes. Hierin komen de economische kansen samen met de ruimtelijke voorwaarden en ecologische doelen.

Bijlage 4 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf

Onderhanden projecten

Beleidsthema	fase	projectnaam
Bedrijventerreinen		
	Uitvoering	Bedrijventerrein Land van Heusden en Altena Businesspark Aviolanda Caldic Moerdijk, Logistiekpark Moerdijk Roode Vaart gebied 's-Hertogenbosch A2 corridor
Glastuinbouwprojecten		
	Uitvoering	Agro- en Foodcluster West Brabant Projectvestiging glastuinbouw Deurne TOM
Ruimte voor Ruimte		
	Verkenning	Breda, gronden bouwfonds Breda, gronden gemeente Breda: Dinalog Dinteloord, grond WSG Etten-Leur, Meeuwisdijk Gerwen: Nuenen Mob complex Mill (5ha zoekgebied) Oisterwijk, Panneschuur Vught Esseweg (manege)
	Uitvoering	Aalburg, Nieuw Gansoijen Aarle Rixtel, de Opstal Berkel-Enschot, Tilburg Noord-Oost (Oostkamer) Berkel-Enschot: Rauwbrakenweg Bernheze, project Loosbroek Borkel en Schaft, Hoeverdijk 17 Deurne Helenaveen Etten-Leur, Bankenstraat Gilze Rijen, Laarspad 's-Hertogenbosch, Kloosterstraat Vessem: Achterste Donk 1 Zevenbergen, St Jozefplein Zuid
Spoorzones		
	Verkenning	Stationslocatie Breda Stationslocatie Oss
	Uitvoering	Oisterwijk KVL

Revitalisering landelijk gebied	
Uitvoering	- Lierop Steemertseweg - LOG Deurne - LOG Graspeel - LOG Overloons Vlak - LOG Stille Wille - LOG Strijdhoven - Middelbeers, Straatsedijk - Polder Jannezand - Streekrekening de Peel
Campussen	
Verkenning	- Campus: Bergen op Zoom, Green Chemistry Campus - Campus: Breda: Dinalog - Campus: Den Bosch, Incubator Food & Health - Campus: Eindhoven: Brainport Innovation Campus - Campus: Eindhoven: device Processing Building - Campus: Gilze Rijen, Aerospace an Maintenance Park - Campus: Helmond, High Tech Automotive Campus
Uitvoering	Campus: Oss: Life sciences Park
Cultuurhistorisch erfgoed	
Verkenning	- Cultuurhistorisch erfgoed: Bergeijk, De Ploeg - Cultuurhistorisch erfgoed: Breda, Chase Kazerne - Cultuurhistorisch erfgoed: Dongecentrale - Cultuurhistorisch erfgoed: Dongen Mariaoord - Cultuurhistorisch erfgoed: KVL, Oisterwijk - Cultuurhistorisch erfgoed: Landgoed Haerendaal - Cultuurhistorisch erfgoed: Mob Wanrooij - Cultuurhistorisch erfgoed: Moerdijk, Ford Sabina - Cultuurhistorisch erfgoed: Oss, BergOss - Cultuurhistorisch erfgoed: Roosendaal, Mariadal - Cultuurhistorisch erfgoed: Veghel CHV terrein
Duurzame energie	
Verkenning	- Warmtenetten: - AFC Dinteloord - Industrieterrein Moerdijk – glastuinbouw Spiepolder - Weststad Oosterhout - Windenergie Gebiedsontwikkeling Oostelijk Langstraat
Woningbouw	
Uitvoering	Woningbouw stimuleringsmaatregelen
Sport	
Verkenning	Paardensportcentrum

1e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012

Factsheets per locatie

CONCEPT

Auteur

ROH/Vastgoed

Datum

27 maart 2012

Inhoud

1	Ruimte voor Ruimte	5
1.1	Bankenstraat, Etten-Leur	5
1.2	Nieuw Gansoijen, Wijk en Aalburg	7
1.3	Helenaveen, Deurne	10
1.4	De Opstal, Aarle-Rixtel	12
1.5	Kloosterstraat, 's-Hertogenbosch	15
1.6	St. Jozefplein zuid, Zevenbergen	17
1.7	Loosbroek, Bernheze	20
1.8	Laarspad, Gilze Rijen	22
1.9	Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noordoost	24
1.10	Achterste Donk 1, Vessem	27
2	Glastuinbouwprojecten	29
2.1	Projectvestiging Glastuinbouw Deurne	29
2.2	Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)	32
3	Spoorzones	36
3.1	Koninklijke Verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk	36
4	Bedrijventerreinen	39
4.1	Logistiek Park Moerdijk (LPM), Moerdijk	39
4.2	Caldic Moerdijk	43
4.3	Roode Vaart Gebied Moerdijk	45
4.4	Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena	47
4.5	A2 Corridor 's-Hertogenbosch	50
5	Campussen	52
5.1	Life Sciences Park Oss	52
6	Revitalisering Landelijk Gebied	55
6.1	LOG Overloons Vlak	55
6.2	LOG Stille Wille	57
6.3	LOG Haaren	59
6.4	LOG Deurne	60
6.5	Straatsedijk, Middelbeers	63
6.6	Stemertseweg, Lierop	65
6.7	Hoeverdijk Borkel en Schaft	68
6.8	Streekrekening de Peel	70
6.9	LOG Strijdhoven	72
6.10	LOG Graspeel	74
6.11	Polder Jannezand	76
6.12	Spreeuwelsedijk 6, Westelbeers	78

1 Ruimte voor Ruimte

1.1 Bankenstraat, Etten-Leur

Projectnummer : OV.020.040.0001

Kerninformatie

Gemeente	: Etten-Leur
Ontwikkeling	: Ruimte voor Ruimte
Omvang perceel	: 3 ha
Eigendom	: Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2009 - onbekend
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, overleg gemeente
Projectstatus	: strategische grondpositie

Projectbeschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Het perceel ligt aan de westkant van de kern Etten-Leur en maakt deel uit van het gebied Hoge Haansberg. Volgens de Verordening Ruimte is het gebied Hoge Haansberg zoekgebied verstedelijking. Bij een ontwikkeling van de Hoge Haansberg komt het betreffende perceel in aanmerking voor een ruimte voor ruimteontwikkeling als afronding van de gehele ontwikkeling.

Provinciaal Belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Stand van zaken

De voormalige eigenaar heeft aangegeven gebruik te willen maken van zijn recht tot terugkoop tegen marktconforme waarde. Een commissie bekijkt op dit moment wat de marktwaarde is, waartegen de voormalige eigenaar de gronden kan terugkopen. Naar verwachting is de huidige marktwaarde waarop deze commissie uitkomt hoger dan de huidige boekwaarde. Als de eigenaar naar aanleiding van de vastgestelde marktwaarde afziet van terugkoop vervalt zijn recht tot bijbetaling als de gronden worden ontwikkeld.

De gemeente Etten-Leur heeft ook aangegeven geïnteresseerd te zijn in het aankopen van deze gronden. In het overleg is ook gesproken over mogelijke ruimte voor ruimtekavels op andere locaties in de gemeente. Deze locaties voor ruimte voor ruimte zijn op gronden in eigendom van de gemeente, waardoor een grondruil mogelijk is.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Locatie is zoekgebied verstedelijking. Indien niet wordt gekozen voor een ruimte voor ruimteontwikkeling is locatie nog altijd inzetbaar voor bedrijventerrein.	Nee
Tegenvallende looptijd	Bij ontwikkeling tot bedrijventerrein is gemeente geïnteresseerd om perceel tegen boekwaarde aan te kopen.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Bij een ruimte voor ruimteontwikkeling kan de ontwikkeltermijn behoorlijk oplopen.	Ja
Specifieke risico's	Wat er feitelijk met het perceel gaat gebeuren is sterk afhankelijk van wat andere partijen besluiten.	Ja
Omvang voorziening		Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting risico's

Omvang voorziening:

De verwachting is dat de waardeontwikkeling van deze gronden gelijke tred houdt met rentekosten. Omdat de situatie zowel wat betreft verkoop en/of ontwikkeling erg afhankelijk is van wat andere partijen besluiten, worden de rentelasten tot en met 2020 € 141.678,00 toch jaarlijks voorzien.

1.2 Nieuw Gansoijen, Wijk en Aalburg

Projectnummer : OV.020.030.0005

Kerninformatie

Gemeente	: Wijk en Aalburg
Ontwikkeling	: Woningen, 5 waarvan 4 ruimte voor ruimte kavels
Oppervlakte plangebied	: 3,6 ha
Eigendom	: volledig in eigendom van Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2010 - 2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Provinciale grondexploitatie
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In de tweede helft van 2009 heeft de provincie 3,6 ha grond gekocht in de kern Drongelen voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. In de destijds gevoerde overleggen met de gemeente over een grote ruimte voor ruimteontwikkeling in de kern Veen (17 ruimte voor ruimte kavels) is de onderhavige locatie door de gemeente aangedragen voor een kleinschalige ruimte voor ruimteontwikkeling in de kern Drongelen. Vooruitlopend op de opbrengsten uit de locatieontwikkelingen voor ruimte voor ruimte in de gemeente Aalburg heeft de provincie ook de saneringskosten van een glastuinbouwbedrijf in Genderen gefinancierd.

In overleg met de gemeente is de provincie overgegaan tot aankoop van de locatie in Drongelen. Het gaat om een locatie van 3,6 hectare ten zuidoosten van de dorpskern. Naast de herontwikkeling van de bestaande boerderij, zijn er vier ruimte voor ruimte kavels op de locatie gepland. De bestaande boerderij en de bedrijfsgebouwen er omheen zijn van een dusdanige kwaliteit dat het financieel aantrekkelijker is alle bestaande bebouwing te slopen en een plan te maken voor in totaal vijf kavels.

Als gevolg van de te verwachten lage uitgifteprijs voor woningbouwkavels in de kern Drongelen is de locatie op zichzelf niet aantrekkelijk voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. De relatie die is gelegd met het kunnen ontwikkelen van de locatie in Veen, motiveert het in ontwikkeling nemen van deze locatie. Voor de locatie in Drongelen zal op basis van een residuele berekening (na aftrek van alle gemaakte kosten) bepaald worden welke afdracht er na ontwikkeling en verkoop van de woningen aan ruimte voor ruimte resteert.

Provinciaal Belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimte kavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Stand van zaken

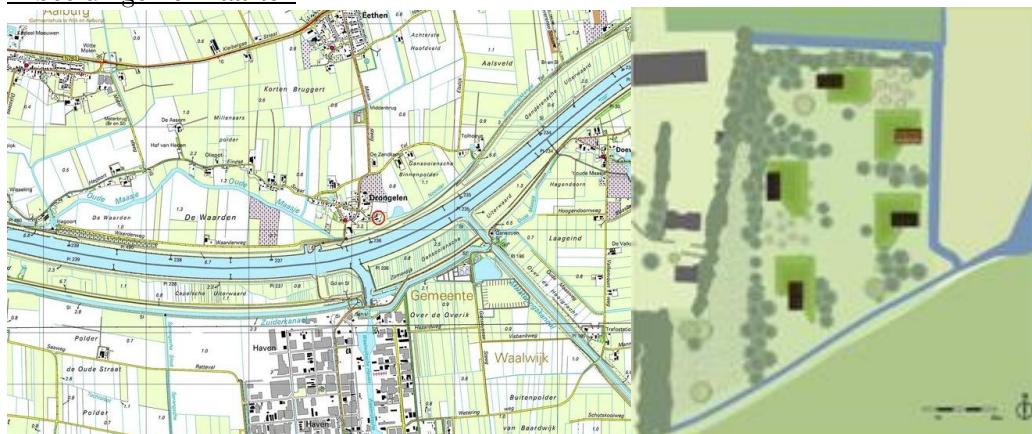
In december 2009 is in overleg met de gemeente een ontwerpvisie en beeldkwaliteitplan opgesteld voor de locatie. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijze ingediend die op zich geen probleem vormen voor de locatieontwikkeling. De gemeente is nu de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan gestart.

Met de gemeente is in 2010 een exploitatieovereenkomst afgesloten.

De locatie is aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR heeft laten weten dat men, gelet op de effecten van het huidige economische klimaat op de woningmarkt en de lage uitgifteprijs voor de ruimte voor ruimtekavels op deze locatie, het op dit moment niet opportuun acht de locatie in ontwikkeling te nemen. De provincie heeft er voor gekozen om in overleg met de gemeente de locatie zelf te ontwikkelen en op de markt te brengen.

Naar verwachting kunnen de kavels in 2012 in de verkoop.

Afbeeldingen en kaarten



Impressie toekomstige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Nee
Tegenvallende looptijd	Actieve kopersbenadering met behulp van de inzet van lokale makelaardij. Uitgaven goed timen op basis van voortdurende actualisering van de grondexploitatie.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-

Omvang voorziening	-	-
-----------------------	---	---

Toelichting risico's

Planologisch risico:

De formele procedure om te komen tot een bestemmingswijziging is gestart. De twee ingediende zienswijzen zijn verwerkt. De verwachting is dat de procedure relatief snel kan worden doorlopen en dat er geen beroep en bezwaar wordt ingediend.

Tegenvallende looptijd:

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen.

Ook in het geval van vertraging is er sprake van een kostendeekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging wordt de afdracht aan de begrotingspost "opbrengsten Ruimte voor Ruimte" naar beneden bijgesteld

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters. Bovendien zijn de kavelprijzen conservatief geschat.

1.3 Helenaveen, Deurne

Projectnummer : OV.020.030.0004

Kerninformatie

Gemeente : Deurne
Ontwikkeling : Ruimte voor Ruimte
Oppervlakte plangebied : 4,7 ha
Eigendom : Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2008 – p.m.
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, overleg gemeente
Projectstatus : Strategische grondpositie

Projectbeschrijving

De gekochte percelen maken deel uit van een aankoop van ca 120 ha in de EHS. De onderhavige percelen liggen buiten de EHS. De provincie is nagegaan of deze gronden te ontwikkelen zouden zijn voor ruimte voor ruimte kavels. Het betreffende perceel ligt direct aan de noordkant van bestaande bebouwing in de kern Helenaveen. Er is voor de locatie ook een ruimtelijke visie opgesteld. De gemeente Deurne heeft aangegeven de locatie niet geschikt te achten voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels. De gemeente voorzag ook weinig draagvlak onder de inwoners van Helenaveen voor woningbouw op deze locatie.

Provinciaal Belang

Het aan de EHS Deurnese Peel kunnen toevoegen van 120 ha. De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimte kavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Stand van zaken

De provincie is met de gemeente Deurne in gesprek over een alternatieve locatie voor de ruimte voor ruimte kavels. Er ligt een concept overeenkomst tussen gemeente en provincie waarin de werkwijze om te komen tot deze compensatie wordt vastgelegd. Afgesproken is dat de gemeente de kosten van de aankoop van de gronden (buiten de EHS) zal proberen te compenseren uit een andere woningbouwontwikkeling in de kern Helenaveen. Er ligt inmiddels een voorontwerp bestemmingsplan voor de alternatieve terugverdienlocatie. Daarnaast vindt overleg plaats met een agrariër die bereid zou zijn de gronden die van Fortis zijn aangekocht over te nemen tegen agrarische waarde. Ook is aan aanwonenden gevraagd of er belangstelling is gronden te verwerven om hun tuinpercelen uit te breiden.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	n.v.t.	-
Tegenvallende looptijd	-	nec
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Sturen op een spoedige afronding van de overeenkomst waarin de compensatie afspraak tussen de gemeente en de provincie wordt vastgelegd. De compensatie van de gemeente betreft alleen de aankoopkosten niet de rente over de aankoopkosten.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Over de hoogte van de compensatie bestaat tussen partijen geen onduidelijkheid. De gemeente vergoedt enkel de aankoopkosten niet de rentelasten daarover. De rentelasten € 466.868,00 zijn tot en met 2020 voorzien ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

1.4 De Opstal, Aarle-Rixtel

Projectnummer : OV.020.030.0006/7

Kerninformatie

Gemeente : Aarle Rixtel
Ontwikkeling : Woningen, 4 waarvan 2 ruimte voor ruimtekavels
Oppervlakte plangebied : 0,6 (betreft alleen de ruimte tbv de ontwikkeling van de vier woningen)
Eigendom : Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2010 -2013
Activiteit(en ontwikkelbedrijf) : Provinciale grondexploitatie
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Op de locatie is een VIV-deelnemer gevestigd. In het overleg met deze deelnemer over de verplaatsing van het bedrijf werd duidelijk dat de provincie ook in gesprek was met deze deelnemer over de aankoop van gronden voor infrastructuur en voor natuurcompensatie (ruit rond Eindhoven). Omdat na de toepassing van de VIV-vergoedingen, de financiële bijdrage van de gemeente aan het wegnemen van de milieucirkel, het toestaan van de ontwikkeling van twee woningbouwkavels en de inbreng van middelen voor de aankoop van de gronden voor infrastructuur en natuurcompensatie nog steeds een financieringstekort resteerde, is de oplossing gevonden in de overname van het geheel inclusief het ontwikkel- en afzet risico van de beperkte woningbouwontwikkeling op de locatie.

De locatie ligt ten noorden van de kern Aarle-Rixtel. In de omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande burgerwoningen. De bestaande boerderij wordt gesloopt en kan worden herbouwd als langgevelboerderij waar in het kader van boerderijsplitsing twee wooneenheden in komen. Daarnaast zijn twee ruimte voor ruimtekavels te ontwikkelen. De oplossing is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. De provincie zal de ontwikkeling zelf ter hand nemen.

Provinciaal Belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Stand van zaken

De provincie heeft op 5 november 2009 een koopovereenkomst met de eigenaar gesloten voor de aankoop van alle gebouwen en gronden. De leveringsakte is op 1 juli 2010 gepasseerd. De locatie moet op 31 december 2012 door de voormalige eigenaar worden opgeleverd.

De locatie is aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR heeft hierop nog niet formeel gereageerd. Er zit nog een behoorlijk verschil tussen de vraagprijs van de provincie en de prijs die de ORR zoals het er nu naar uitziet wenst te betalen. Als dit verschil niet overbrugbaar blijkt, overweegt de provincie de locatie zelf te ontwikkelen. De verkoper heeft na sloop

van de bedrijfsgebouwen en sanering van de gronden het recht van terugkoop van een stuk landbouwgrond aan de westzijde van het perceel. Het recht van terugkoop is uiterlijk geldig tot 1 januari 2015. Dit terugkooprecht vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Nee
Tegenvallende looptijd	Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig. Hierdoor zullen rentekosten mogelijk toenemen.	Ja
Tegenvallende kosten of opbrengsten	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.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	Bij de aankoop is destijds geen rekening gehouden met rentelasten. Deze worden nu als voorziening getroffen.	€ 110.452,00

Toelichting risico's

Planologisch risico:

De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. Gezien de kleinschaligheid van de locatie, wordt er niet veel bezwaar vanuit de omgeving verwacht.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters. Bovendien zijn er in Aarle Rixtel nog niet eerder ruimte voor ruimte kavels op de markt gebracht. De locatie is te koop aangeboden bij de ORR. In 2011 is op deze locatie een verlies genomen van € 193.384,00 ten laste van de risico reserve van het ontwikkelbedrijf.

1.5 Kloosterstraat, 's-Hertogenbosch

Projectnummer : OV.020.040.0007

Kerninformatie

Gemeente	: 's-Hertogenbosch
Ontwikkeling	: Ruimte voor Ruimte
Omvang percelen	: 5,9 ha
Eigendom	: Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2009 - onbekend
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, overleg gemeente
Projectstatus	: strategische grondpositie

Projectbeschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Het betreft vier percelen, gelegen ten zuidoosten van 's-Hertogenbosch in de nabijheid van de A2. Ten tijde van de aankoop had het gebied in het Uitwerkingsplan de status Integratie stad-land, waar gedacht werd aan een ontwikkeling van een bijzonder bedrijventerrein. Gelijktijdig stond de ontwikkeling tot bedrijventerrein op deze locatie ter discussie. Indien hier geen bedrijventerrein zou worden ontwikkeld en de status van Integratie stad-land gehandhaafd zou blijven, kon dit een locatie worden waar de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels mogelijk zou zijn.

Provinciaal belang

Locatie is een strategische aankoop voor de langere termijn.

Stand van zaken

In de Verordening Ruimte is de locatie komen liggen in een gebied dat de status blauw-groene mantel heeft gekregen. De status van het gebied als blauw-groene mantel maakt de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels minder voor de handliggend. In de blauw-groene mantel is ruimte voor ruimte wel mogelijk, maar niet in een omvang die als projectmatig kan worden beschouwd of die kan leiden tot de aanzet van nieuwe verstedelijking.

De grond kan mogelijk wel dienst doen als ruilobject voor gronden die ingezet worden voor Ruimte voor Ruimte. In het overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch in het kader van de ontwikkeling van de A2-zone worden deze gronden meegenomen. De gronden zijn in 2011 aan de gemeente aangeboden tegen boekwaarde op voorwaarde van medewerking aan ruimte voor ruimte op een andere locatie in de gemeente. Dit mede in verband met een verzoek van een bedrijf uit de omgeving tot aankoop van de percelen. De gemeente heeft aangegeven de gronden niet tegen boekwaarde over te willen nemen.

Eind 2011 is in vervolg hierop een perceel tegen boekwaarde aan de ondernemer verkocht. Momenteel worden er gesprekken gevoerd over de uitruil van een perceel ten behoeve van de aanleg van een tunnel onder de N617 en realisatie van een EVZ.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Overleg met de gemeente.	Ja
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting risico's

De jaarlijkse rente wordt voorzien, omdat gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden niet wordt verwacht dat de waardeontwikkeling van de gronden gelijke trend houdt met de rentekosten.

De voorziene jaarlijkse rentekosten tot en met 2020 bedragen € 195.273,00.

1.6 St. Jozefplein zuid, Zevenbergen

Projectnummer : OV.020.040.0006

Kerninformatie

Gemeente : Moerdijk
Ontwikkeling : Woningen, 15
Oppervlakte plangebied : 2,5 ha
Eigendom : 2,5 ha Provincie Noord-Brabant, aanpalende percelen zijn eigendom van Brabantse Waard
Looptijd : 2009 - onbekend
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Provinciale grondexploitatie, mogelijk tussentijdse verkoop aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR)
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven ten behoeve van de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. De locatie ligt aan de zuidoostrand van de kern Zevenbergen in de gemeente Moerdijk en grenst direct aan bestaande bebouwing. Aan de zuidkant wordt de locatie begrensd door de recent aangelegde zuidelijke randweg van Zevenbergen. In de Verordening Ruimte is de locatie aangewezen als zoekgebied verstedelijking.

Provinciaal Belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Stand van zaken

De provincie heeft de gronden aan de ORR aangeboden. De ORR heeft de locatie geaccepteerd op voorwaarde dat de gemeente meewerkt aan de ontwikkeling van ruimte voor ruimte op deze locatie. Het is bekend dat de gemeente Moerdijk zeer terughoudend is met het meewerken aan ruimte voor ruimte.

De ORR heeft met de eigenaar van het naastgelegen perceel, de voorheen Woningbouw Stichting Zevenbergen nu Brabantse Waard, een ontwikkelvisie voor de gezamenlijke percelen opgesteld, waarin ook de renovatie van de aangrenzende woonwijk is opgenomen. Deze visie is aan de gemeente gepresenteerd.

In het conceptstructuurplan had de gemeente het gebied ten noorden van de zuidelijke randweg in het geheel aangewezen als toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein. Dit inclusief de bestaande woonwijk die dan geamoveerd moet worden. De woningbouwcoöperatie die ook eigenaar is van de woningen heeft hiertegen bezwaar aangetekend. Zij vindt dat er dan sprake is van een grote kapitaalsvernietiging.

De gemeenteraad heeft bij de bespreking van de gemeentelijke structuurvisie aangegeven de mogelijkheden ook voor woningbouw op deze locatie te willen handhaven. In de structuurvisie staat de locatie nu zowel als mogelijk bedrijventerrein als mogelijk woningbouwlocatie opgenomen. De gemeente heeft op 30 januari 2012 ambtelijk laten weten voorlopig niet toe te komen aan het nemen van een besluit over het al of niet in ontwikkeling nemen van de locatie voor ruimte voor ruimte. In elk geval staat de locatie niet op de potentiële woningbouwlocaties in de gemeente tot aan het jaar 2020.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Niet uit te sluiten is dat de gemeente besluit af te zien van een ontwikkeling op deze locatie.	Ja
Tegenvallende looptijd	De gemeente heeft ambtelijk laten weten voorlopig geen besluit te nemen over het in ontwikkeling nemen van de locatie. In de huidige planning tot aan 2020 staat de locatie niet op de gemeentelijke lijst van locatie die in ontwikkeling komen.	Ja
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Indien de locatie al ontwikkeld kan worden, moet rekening worden gehouden met een lange looptijd, zodat de rentefactor op die termijn niet is terug te verdienen.	Ja
Specifieke risico's	Gelet op de (ambtelijke) houding in de gemeente ten opzichte van ruimte voor ruimte moet rekening worden gehouden met een extreem lange looptijd. De mogelijkheid bestaat dat de gemeente op termijn besluit dat de locatie niet in ontwikkeling kan worden genomen.	Ja

Omvang voorziening	Gelet op het standpunt van de gemeente voorlopig geen besluit te willen nemen over het in ontwikkeling nemen van de locatie en de onzekerheid of het besluit dan wel positief uitpakt wordt een voorziening getroffen.	€ 549.138,00
-----------------------	--	--------------

Toelichting risico's

De mogelijke ontwikkeling van de locatie en de termijnen waarbinnen daarover besluiten zijn te verwachten, kan niet anders inhouden dan dat voor de gronden en rente 2012 een voorziening wordt getroffen tot agrarische waarde. In 2012 zal worden bezien of het verlies op de gronden moet worden genomen.

1.7 Loosbroek, Bernheze

Projectnummer : OV.020.030.0002

Kerninformatie

Gemeente : Bernheze
Ontwikkeling : Woningen, 10 waarvan 6 ruimte voor ruimtekavels
Oppervlakte plangebied : 2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitgeefbaar woningbouw
Eigendom : Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2010 -2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Provinciale grondexploitatie (mogelijk tussentijdse verkoop aan Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR))
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Op verzoek van de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden tot beëindiging van een intensief veehouderijbedrijf in de kern Loosbroek met een milieucirkel over bestaande woningen en over het zoekgebied verstedelijking van deze kern. In overleg met de gemeente is besloten dat de provincie het bedrijf in het kader van de afwaartse beweging beëindigt en de kosten hiervan terugverdiend door het ontwikkelen van tien woningen aan de zuidkant van Loosbroek. De gronden waar de woningen op worden gerealiseerd zijn verworven en het intensieve veehouderij is bedrijf beëindigd. De aankoop van de locatie wordt deels bekostigd vanuit de BIV en zal deels terugverdiend moeten worden uit de tien te ontwikkelen woningen. Van de tien woningen draagt de gemeente er vier bij uit het eigen woningbouwprogramma, de overige zes woningen zijn ruimte voor ruimtekavels.

Provinciaal Belang

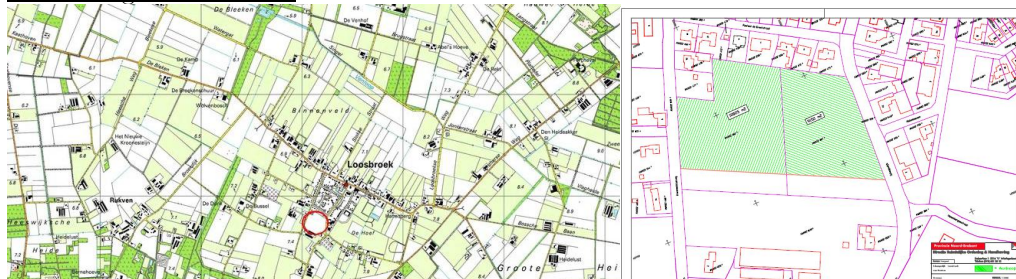
De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Stand van zaken

De provincie is sinds 1 juni 2010 eigenaar van de gronden. De milieucirkel die nog over de gronden loopt komt uiterlijk 31 december 2013 te vervallen door de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf op de locatie en het intrekken van de milieuvergunning. Het perceel dat de provincie heeft aangekocht is voor ontwikkeling aangeboden aan de ORR. De ORR heeft een bod uitgebracht voor de gronden en het kunnen ontwikkelen van de 10 woningbouwkwavels.

De gemeente en de provincie hebben gezamenlijk een exploitatieovereenkomst opgesteld. Onderdeel van de overeenkomst is de vergoeding van de door de gemeente gemaakte apparaatskosten. De gemeente heeft de provincie laten weten bereid te zijn de locatie ook zelf voor eigen rekening en risico te willen ontwikkelen. De condities waaronder de gemeente dit wil doen zijn echter financieel tot op heden niet zodanig dat voor deze optie kan worden gekozen. Het overleg met de gemeente vindt nog plaats. De uitkomst hiervan moet voor de zomer bekend zijn.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Tijdig informeren van omwonenden.	Nee
Tegenvallende looptijd	Loosbroek kent een kleine interne markt. De verkooptermijn van tien kavels is conservatief geschat evenals de verwachte opbrengsten uit de kavels.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	n.v.t.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting risico's

Tegenvallende looptijd:

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig. Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Indien het bod van de ORR wordt geaccepteerd dan gaat dit risico over naar de ORR. Ook in het geval van vertraging is er sprake van een kostendeekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging zal, in het geval de provincie de gronden zelf tot ontwikkeling brengt, de afdracht aan de begrotingspost “opbrengsten Ruimte voor Ruimte” naar beneden worden bijgesteld.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters. Bovendien ligt er een bod van de ORR voor de overname van de positie, met alle bijbehorende risico's.

1.8 Laarspad, Gilze Rijen

Projectnummer : OV.020.030.0001

Kerninformatie

Gemeente : Gilze Rijen
Ontwikkeling : woningbouw, ca. 30 ruimte voor ruimte kavels
Oppervlakte plangebied : 7,4 ha; waarvan 4 ha voor ruimte voor ruimte hiervan is ca 3ha uitgeefbaar
Eigendom : Gemeente Gilze-Rijen
Looptijd : 2010 - 2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, mogelijk Provinciale grondexploitatie
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In de gemeente Gilze Rijen is een perceel van 7,4 ha aangeboden in het transformatiegebied ten zuiden van de kern Gilze. De 7,4 ha is te groot om geheel in te zetten voor ruimte voor ruimte kavels in deze kern. De gemeente Gilze en Rijen heeft zelf onvoldoende programma om het gebied geheel in ontwikkeling te kunnen nemen. Met de gemeente is de afspraak gemaakt dat zij de grond koopt en dat de provincie hiervan op 31 december 2014 tegen een vastgestelde prijs 4 ha afneemt om in te zetten voor ruimte voor ruimte kavels. Daarbij geldt als voorwaarde dat er op dat moment een definitief bestemmingsplan ligt en dat de 4 ha exploitabel voor ruimte voor ruimte kavels moet zijn in te zetten. Dit laatste met een percentage uitgeefbaar van minstens 75%.

Met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) heeft de provincie de afspraak dat deze de 4 ha op 31 december 2014 tegen de vastgestelde prijs overneemt indien daar inderdaad een vastgesteld bestemmingsplan ligt dat de ontwikkeling van in elk geval 25 ruimte voor ruimte kavels ook financieel mogelijk maakt. De ORR betaalt op dat moment ook een vaste vergoeding per kavel die zij daar kan ontwikkelen.

Provinciaal Belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimte kavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Stand van zaken

De gemeente heeft vier bureaus opdracht gegeven om voor het hele plangebied van 7,4 ha een ruimtelijke visie op te stellen. Aan één bureau is nu gevraagd de ruimtelijke visie uit te werken tot een ruimtelijke onderbouwing.

De ORR gaat daarna het definitieve bestemmingsplan opstellen, zodat in 2014 met de verkoop van de kavels kan worden gestart. De overige 3,4 ha wordt door de gemeente in ontwikkeling gebracht.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	n.v.t.	-
Tegenvallende looptijd	-	
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting risico's

Planologisch risico:

Indien het bestemmingsplan niet tot stand komt, hoeft de grond niet te worden afgenomen.

Tegenvallende looptijd:

Indien op 31 december 2014 geen onherroepelijk bestemmingsplan van kracht is, hoeft de grond niet te worden afgenomen.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters en zou derhalve voldoende comfort moeten bieden.

1.9 Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noordoost

Projectnummer : OV.020.040.0010

Kerninformatie

Gemeente : Tilburg
Ontwikkeling : woningbouw, 135 eenheden
Oppervlakte plangebied : 27 ha; waarvan 12 ha uitgeefbaar woningbouw
Eigendom : Provincie Noord-Brabant, Gemeente Tilburg, derden
Looptijd : 2009 -2020
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Grondexploitatie, Ontwikkel- en exploitatieovereenkomst, contractbeheer, overdrachtsdossier ruimte voor ruimte CV.
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. In overleg met de gemeente is een ruimtelijke visie en grondexploitatie opgesteld voor het gebied Oostkamer, het meest oostelijke deel van het gebied uit de structuurvisie De Nieuwe Warande.

In de ruimtelijke visie is plaats voor een 100-tal ruimte voor ruimtekavels naast een aantal appartementencomplexen in een landschappelijke situering. De visie gaat uit van een ontwikkeling van een nieuw lint waarlangs de kavelontwikkeling plaatsvindt. De gronden die worden ontwikkeld zijn voor een groot deel in handen van de gemeente en de provincie.

De gemeente brengt haar gronden in tegen marktconforme condities. Van de gronden die de provincie in eigendom heeft wordt 12,3 ha ingebracht tegen gelijke condities als de gemeente haar gronden inbrengt.

De provincie heeft voor de ontwikkeling van de woningen een grondexploitatie laten opstellen. De grondexploitatie komt uit op een positief resultaat in 2020 ook indien rekening wordt gehouden met de verrekeningen met de gemeente. Op basis van de ruimtelijke visie is een optimalisatieslag gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie is uitgebreid met een zuidelijk deel in eigendom van de gemeente waarop iets kleinere kavels worden ontwikkeld. Het totaal aantal te ontwikkelen kavels gaat daarmee richting de 200.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Stand van zaken

De ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van De Oostkamer is gereed. Gemeente en provincie hebben in september 2010 een intentieovereenkomst ondertekend, waarin afspraken worden vastgelegd over

de condities waaronder de locatie in ontwikkeling kan worden genomen. De intentieovereenkomst is omgezet in een concept ontwikkel- en exploitatieovereenkomst. De ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan is nagenoeg gereed, waarna het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting in de tweede helft van 2012 ter visie ligt. De eerste kavels kunnen dan eind 2012 / begin 2013 in verkoop worden gebracht.

In 2012 wordt getracht tot overeenstemming te komen met de ORR over het overnemen van de locatie en over de condities en voorwaarden daarbij.

Afbeeldingen en kaarten



Impressie toekomstige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Gemeente verzorgt in opdracht van de provincie de planologische procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.	Nee
Tegenvallende looptijd	Gelet op het grote aantal uit te geven kavels is rekening gehouden met een lange doorlooptijd in de exploitatie.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Op dit moment vertoont de exploitatie een zeer positieve uitkomst, zelfs bij een conservatief geschatte doorlooptermijn. De Oostkamer is nu met bijna 200 kavels de grootste ruimte voor ruimtelocatie die ooit is ontwikkeld. De vraag hoe de markt op dit grote aantal kavels reageert – zelfs bij een gefaseerd verkooptraject – is moeilijk te beredeneren.	Nee
Specifieke risico's	Nee	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Bij een eventueel tegenvallende looptijd (een verkooptraject tot na 2020) wordt de afdracht aan de begrotingspost “opbrengsten Ruimte voor Ruimte” naar beneden bijgesteld. Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters.

Tegenvallende looptijd:

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, zeker gezien het grote aantal woningen dat op de markt wordt gebracht. Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Op het moment dat de afspraken met de ORR zijn gemaakt, gaat dit risico over naar de ORR. Indien er niet tot afspraken kan worden gekomen, dan zal de provincie de ontwikkeling zelf ter hand nemen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een gemiddeld uitgifte tempo van circa 15 woningen per jaar. Ook in het geval van vertraging is er sprake van een kostendekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging zal, ingeval van ontwikkeling door de provincie, de afdracht aan de begrotingspost “opbrengsten Ruimte voor Ruimte” naar beneden worden bijgesteld.

1.10 Achterste Donk 1, Vessem

Projectnummer : OV.020.030.0010

Kerninformatie

Gemeente(n) : Eersel
Ontwikkeling : Ruimte voor Ruimte
Oppervlakte plangebied : 4,704 hectare
Eigendom : Provincie
Looptijd : nntb
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : (nog) geen
Projectstatus : verkenning

Projectbeschrijving

In 2008 gekocht ivm gebiedsontwikkeling de Levende Beerze, deelproject Kleine Beerze. Naar aanleiding wegvallen van de opgave voor de Robuuste Verbinding krijgt de Levende Beerze een nieuwe projectopdracht. Daarin staat een revolverende grondportefeuille tbv gebiedsontwikkeling (People, Planet, Profit) centraal. Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van deze grondportefeuille. Inmiddels zijn er behoorlijk concrete plannen voor ontwikkeling van het plangebied, samen met dan wel als onderdeel van het project de Donk. Dat project leidt ertoe dat de varkenshouderij, die nu ontwikkeling van bouwkavels blokkeert, gesaneerd wordt. De wijze waarop het plangebied ontwikkeld wordt is nog onderwerp van discussie, mede in relatie tot de afspraken die de provincie heeft met de ORR.

Provinciaal belang

- Ervaring opdoen met nieuwe / andere verdienmodellen voor ruimtelijke en ecologische kwaliteit, leefbaarheid en culturele identiteit (opgave gebiedsontwikkeling de Levende Beerze).
- Realisatie van een aantal ORR-kavels.
-

Stand van zaken

Momenteel verkennen gemeente, provincie en woningbouwvereniging Trudo de mogelijkheden in het gebied. Leidt naar verwachting in het voorjaar van 2012 tot een SOK.

Afbeelding en kaarten

pm

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten		Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	Rente en verwachte lagere opbrengst voorzien	€ 133.984,00

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Op basis van onze verwachtingen zullen de rentebijbeschrijvingen niet worden terugverdiend. Op grond hiervan is een voorziening getroffen ten last

2 Glastuinbouwprojecten

2.1 Projectvestiging Glastuinbouw Deurne

Projectnummer	: OV.020.055.0002
<u>Kerninformatie</u>	
Gemeente(n)	: Deurne
Ontwikkeling	: Glastuinbouw
Oppervlakte plangebied	: 154 ha bruto, 128 ha uitgeefbaar en circa 90 ha netto glas
Eigendom	: Tuinbouwvestiging Deurne BV (TVD)
Looptijd	: 2010 - 2020
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: garantstelling, inbreng expertise
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

De Provincie Noord-Brabant heeft in oktober 2010 met de gemeente Deurne een garantieovereenkomst van grondovername gesloten. Deze houdt in dat de provincie Noord-Brabant in 2020 grond in het projectgebied glastuinbouw Deurne, voorzover deze op 1 januari 2020 nog niet is uitgegeven, van de gemeente overneemt tegen een vaste prijs per m² onder aftrek van enkele posten. Aanleiding tot deze garantieverstreking was de slechte afzetmarkt voor glastuinbouwgrond, die zich naar verwachting zal herstellen.

Het gebied ligt ten oosten van de kern Deurne aan de Langstraat/N270. Voor meer informatie over het project zie: www.tuinbouwvestigingdeurne.nl.

Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant zet de provincie het concentratiebeleid voor glastuinbouw voort, onder andere door de ontwikkeling van de projectvestigingsgebieden bij Dinteloord (Agro- en Foodcluster West-Brabant/Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland) en Deurne. Doel van het concentratiebeleid is enerzijds bevordering van de economische ontwikkeling van de glastuinbouwsector (samenwerkingsvoordelen) en anderzijds het terugdringen van de milieu- en landschapsbelasting van glastuinbouwbedrijven.

Stand van zaken

Het project wordt ontwikkeld door Tuinbouwvestiging Deurne BV, waarvan de gemeente Deurne en de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij ieder voor de helft aandeelhouder zijn. Het Ontwikkelbedrijf volgt de ontwikkeling en past zonodig de risicoreservering aan.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	Nee
Tegenvallende looptijd	Volgen van de ontwikkeling van het project en indien nodig aanpassen van de voorziening in de Risico reserve Ontwikkelbedrijf.	Ja
Tegenvallende kosten of opbrengsten		Nee
Specifieke risico's	-	Nee
Omvang voorziening		€ 2.963.946,00

Toelichting risico's

Tegenvallende looptijd:

Als gevolg van de slechte afzetmarkt voor glastuinbouwgrond, veroorzaakt door de economische en financiële crises van 2008 en 2011 en door de nasleep van de EHEC-uitbraak in 2011, bestaat het risico dat de gronduitgifte zo traag verloopt dat in 2020 niet alle grond is uitgegeven. In dat geval zal de gemeente Deurne een beroep doen op de garantie. Het maximale risico wordt thans geschat op € 25,8 miljoen. Dit worstcase scenario is echter weinig waarschijnlijk.

Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

De risicoanalyse wijst uit dat, uitgaande van de nu bekende financiële gegevens, een reservering van € 3,8 miljoen toereikend moet worden geacht. In de garantieovereenkomst is een bedrag overeengekomen van € 841.674,00, die in 2020 aan de provincie zal worden vergoed. Hierdoor is een voorziening van € 2.963.946,00 ten laste van de risico reserve van het ontwikkelbedrijf voldoende.

2.2 Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)

Commerciële naam: Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland (AFC NP)

Projectnummer : OV.020.040.0004

Kerninformatie

Gemeente : Steenbergen
Ontwikkeling : Glastuinbouw en bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied : 485 ha bruto, 267 ha uitgeefbaar glastuinbouw, 48 ha uitgeefbaar bedrijventerrein, 37 ha uitgeefbaar terrein suikerfabriek.
Eigendom : Provincie Noord-Brabant; 03.59.87 ha (waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC)
Suiker Unie, de TOM en derden; overige gronden
Looptijd : 2004 – 2020.
Activiteiten Ontwikkelbedrijf : Deelneming TOM, contractbeheer, onteigening, inbreng expertise
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Het AFCWB/AFC NP bestaat uit een projectvestigingslocatie glastuinbouw in combinatie met een specifiek bedrijventerrein voor bedrijven in de agro- en voedingsmiddelensector, in aansluiting op het terrein van de suikerfabriek bij Dinteloord. De hoofdontwikkelaar van het glastuinbouwgebied is de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij CV/BV (TOM), waarvan de provincie voor 49,75% commanditair vennoot, respectievelijk voor 50% aandeelhouder is. Suiker Unie is ontwikkelaar van haar fabrieksterrein en van het nieuwe bedrijventerrein.

Het Ontwikkelbedrijf zorgt voor het beheer van de voor de ontwikkeling van het AFCWB/AFC NP gesloten overeenkomsten en neemt in verband hiermee deel aan het coördinerende overleg tussen de betrokken overheden en de ontwikkelaars. Bij de totstandkoming van deze overeenkomsten en van het exploitatieplan heeft het Ontwikkelbedrijf expertise ingebracht. Verder verzorgt het Ontwikkelbedrijf de inzet van de onteigeningsprocedure, voorafgegaan door minnelijke grondverwerving. Tot slot is van belang dat de aandeelhouders- en vennotenrol in de TOM is belegd bij het Ontwikkelbedrijf.

Provinciaal belang

Het AFCWB/AFC NP is in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een gebiedsontwikkeling die enerzijds van belang is voor het provinciale concentratiebeleid van de glastuinbouw en anderzijds kansen biedt voor de ontwikkeling van een specifieke werklocatie in het landelijk gebied. De provincie zet in op symbiose en samenwerking tussen de bestaande suikerfabriek, de bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen en de glastuinbouwbedrijven, leidend tot economische voordelen, energiebesparing en vermindering van de milieulast vergeleken bij soortgelijke los van elkaar functionerende eenheden.

Stand van zaken

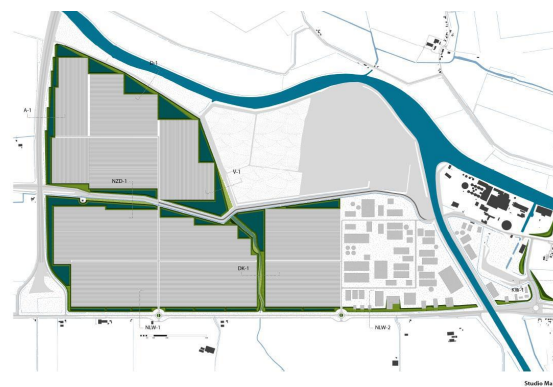
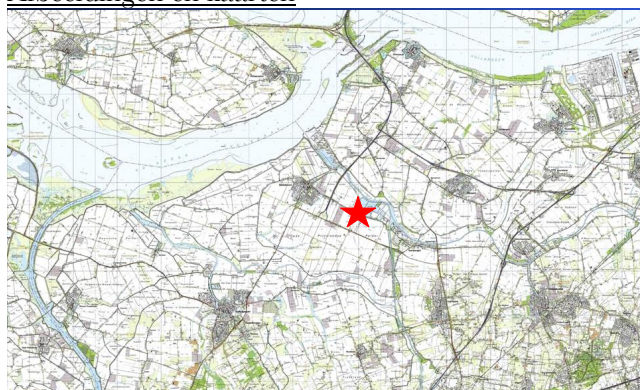
Op 30 juni 2010 heeft de provincie vier overeenkomsten getekend over de ontwikkeling van het AFCWB/AFC NP, te weten bestuursovereenkomsten met de gemeenten Steenbergen en Halderberge en exploitatieovereenkomsten met de twee hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suiker Unie.

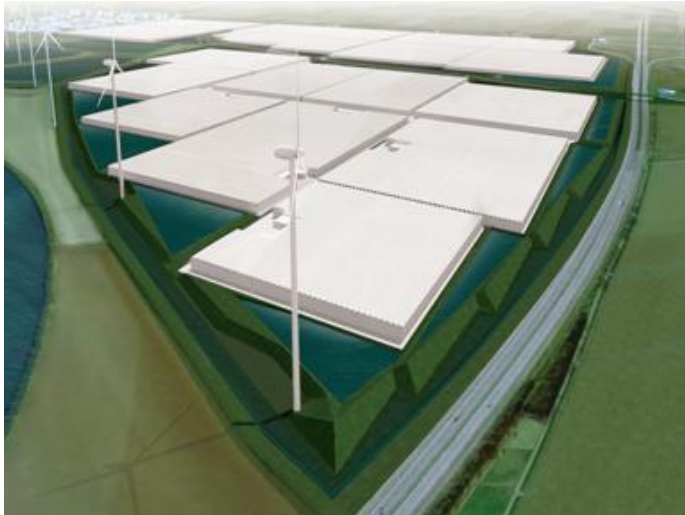
Op 9 juli 2010 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Inpassingsplan AFCWB/AFC NP vastgesteld, alsmede het daarbij behorende Exploitatieplan (PS 33/10). Op 7 december 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen tegen het inpassingsplan nagenoeg volledig ongegrond verklaard. In het voorjaar van 2012 wordt een reparatieplan ter vaststelling voorgelegd aan Provinciale Staten.

In 2011 is een (wettelijk niet verplichte) uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure doorlopen in het kader van de onteigeningsprocedure. In het voorjaar van 2012 wordt het onteigeningsverzoek aan de Kroon ter vaststelling voorgelegd aan Provinciale Staten. Dit verzoek is gericht op de verwerving van de laatste percelen die nog niet in handen zijn van de provincie, de gemeente Steenbergen en de hoofdontwikkelaars (gezamenlijke omvang circa 50 ha, zijnde circa 10 % van de bruto oppervlakte van het plangebied).

In 2011 zijn de hoofdontwikkelaars begonnen met het bouwrijp maken van het glastuinbouwgebied en het bedrijventerrein. In het glastuinbouwgebied heeft zich het eerste bedrijf (aubergineteelt) gevestigd. Verder is in 2011 de organisatie voor het parkmanagement opgezet, alsmede de overlegstructuur tussen de ontwikkelaars, de zich vestigende bedrijven en de betrokken overheden. Zie voor de laatste stand van zaken www.nieuwprinsenland.nl

Afbeeldingen en kaarten





Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Deugdelijk reparatieplan ter vaststelling voorleggen aan Provinciale Staten.	Nee
Tegenvallende looptijd	-	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	a) Overleg voeren met de TOM over aanpassing van de exploitatieovereenkomst op het punt van het reserveren van grond voor Brabantse tuinbouwondernemers. b) De onteigeningsprocedure tot een goed einde brengen.	Nee
Specifieke risico's	-	Nee
Omvang voorziening		Nihil

Toelichting risico's

Planologisch risico

Door de uitspraak van de Raad van State over het provinciaal inpassingsplan is het planologische risico nagenoeg geheel vervallen.

Tegenvallende looptijd

Het risico verbonden aan de looptijd is voor het glastuinbouwgebied voor rekening van de TOM en voor het bedrijventerrein voor rekening van Suiker Unie.

Tevenvallende kosten of opbrengsten

1) Volgens de exploitatieovereenkomst heeft de provincie de mogelijkheid om voor 50% van de uit te geven grond Brabantse glastuinbouwbedrijven voor te dragen. Als dit niet binnen een jaar na de afgesproken datum leidt tot afname van grond, dan vergoedt de provincie de rentekosten die de TOM maakt voor het vasthouden van de grond gedurende dat jaar. Omdat de afzetmarkt voor glastuinbouwpercelen sinds het sluiten van de exploitatieovereenkomst drastisch is veranderd heeft de TOM tot op heden geen gronden gereserveerd voor Brabantse glastuinbouwbedrijven. Wij voeren overleg met de TOM om tot aanpassing te komen van de betrokken bepaling in de exploitatieovereenkomst. Onder deze omstandigheden is een risicoreservering voor dit aspect niet nodig.

2) Met de twee mogelijke zelfontwikkelaars heeft de TOM eind 2011 overeenkomsten gesloten, op grond waarvan gronden zijn geruild en waarin is vastgelegd dat de TOM hun glastuinbouwpercelen bouwrijp maakt (bouwclaimmodel). Volgens de exploitatieovereenkomst betekent dit dat de TOM alle afdrachten doet voor de betrokken gronden. Het risico op tegenvallende opbrengsten voor het ontwikkelbedrijf is hiermee weggenomen.

3) De risico's verbonden aan de kosten en opbrengsten voor de feitelijke ontwikkeling van het glastuinbouwgebied en het bedrijventerrein zijn voor rekening van de TOM, respectievelijk Suiker Unie.

3 Spoorzones

3.1 Koninklijke Verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk

Projectnummer : OV.020.040.0005

Kerninformatie

Gemeente : Oisterwijk
Ontwikkeling : woningbouw (ca 550 woningen) en commerciële ruimte/industrialgrond
Oppervlakte plangebied : ongeveer 11 ha
Eigendom : Gemeente Oisterwijk 17,5/22,5ste deel; provincie 5/22,5ste deel
Looptijd : 2009 -2019
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Grondexploitatie in samenwerking met de gemeente Oisterwijk, contractbeheer
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In 2000 heeft de Koninklijke Verenigde Leder (KVL) in Oisterwijk, de grootste leerlooier van Europa, haar deuren gesloten. Een uitgebreid gebouwencomplex op een terrein van 11 hectare groot, dicht bij het centrum van Oisterwijk kwam leeg te staan. Het terrein ligt vlakbij de historische kern van Oisterwijk, ten noorden van het spoor.

Via het provinciaal ontwikkelbedrijf neemt de provincie een risicodragende participatie in het totale KVL-project. In ruil hiervoor verkrijgt de provincie een evenredig aandeel in de reeds verworven en de nog te verwerven eigendommen binnen het totale KVL-project. Primaire doelstelling van de risicodragende deelname van de provincie is om via deze deelname de uitvoering van het project zeker te stellen en daarmee uitvoering te geven aan de gewenste provinciale stimulering ter bestrijding van de huidige economische situatie. Indien tijdens de verdere ontwikkeling van het project blijkt dat er mogelijkheden bestaan tot uitbreiding van dit plangebied dan zullen partijen overleg voeren over een mogelijke uitbreiding van de risicodragende participatie van de provincie.

De nieuwe wijk krijgt een functie als woongebied voor circa 550 woningen, als winkelgebied (verplaatsing en uitbreiding van supermarkt), als designcentrum, als horeca en voor een klein deel als bedrijfsterrein. Naast de oude gebouwen zullen nieuwe gebouwen verschijnen. De provincie is voor 22,5% mede-eigenaar van het terrein en participeert voor 22,5% risicodragend in de (her)ontwikkeling van het terrein. De gemeente heeft ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein grondexploitatieberekeningen laten uitvoeren, deze laten een sluitende exploitatie zien (de laatste GREX is van mei 2010). De gemeente Oisterwijk heeft een principeakkoord met Bouwfonds dat ze de woningbouwontwikkeling op de locatie overnemen. In de overeenkomst tussen gemeente en provincie is bepaald dat de gemeente binnen tien jaar de provinciale participatie terug betaald. Het eventuele rendement van het project zal de gemeente (naar evenredigheid van deelname) aan de Provincie uitkeren. De verwachting is dat het rendement voldoende zal zijn om de rentelasten te compenseren.

Recentelijk wordt met de gemeente Oisterwijk gesproken over een boedelscheiding, waarbij de provincie eigenaar wordt van de percelen waarop het cultureel erfgoed staat en de gemeente alleen eigenaar blijft van de voor woningbouw te ontwikkelen percelen. De provincie gaat dan voor eigen rekening en risico het cultureel erfgoed herontwikkelen. Gemeente en provincie blijven wel gezamenlijk optreden in het saneringsproject. De uitkomst van de gesprekken over de boedelscheiding worden binnenkort afgerond.

Provinciaal belang

Na de boedelscheiding ligt het belang duidelijk sterker dan vooreen in het behoud en de herontwikkeling van het cultureel erfgoed. De KvL wordt beschouwd als een van de iconen in de provincie voor wat betreft het industriële erfgoed.

Stand van zaken

Op dit moment verkeren de gesprekken over de boedelscheiding in een afrondend stadium. De uitkomst wordt uiteindelijk voorgelegd aan het provinciaal bestuur. Indien het tot een boedelscheiding cq. splitsing komt, moet een nieuwe grondexploitatie en risicoanalyse worden opgesteld. Het project vervalt dan binnen de categorie spoorzones en wordt uitgevoerd conform de kaders van de grote erfgoedcomplexen.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Monitoren	Nee
Tegenvallende looptijd	Monitoren	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		50 % van de jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting risico's

Zolang er geen definitieve afspraken liggen over een gescheiden opzet van de ontwikkeling van het KvL-terrein worden de huidige risico's en genomen voorziening ter hoogte van € 1.299.352,- tot en met 2020 ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf gecontinueerd.

4 Bedrijventerreinen

4.1 Logistiek Park Moerdijk (LPM), Moerdijk

Projectnummer : OV.020.040.0003

Kerninformatie

Gemeente	: Moerdijk
Ontwikkeling	: bedrijventerrein, gebiedsontwikkeling infra
Oppervlakte plangebied	: 190 ha bruto
Eigendom	: 04.07.09 ha Provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op 83.49.24 ha
Looptijd	: 2009-2025
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Opstellen provinciaal inpassingsplan, exploitatieplan en MER, provinciale grondexploitatie, grondverwerving, overleg met Havenschap Moerdijk, gemeente Moerdijk en marktpartijen met grondeigendommen in plangebied
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekent. De realisatie van Logistiek Park Moerdijk (LPM), een logistiek bedrijventerrein van ca. 150 ha. netto uitgeefbaar in de oksel van de A16/A17, is onderdeel van het programma in de bestuursovereenkomst. In de bestuursovereenkomst zijn de financiële afdrachten, de verantwoordelijkheden van partijen en planologische afspraken vastgelegd. Vastgelegd is dat de realisatie van het LPM onder de verantwoordelijkheid en regie van de provincie wordt voorbereid.

PS hebben op 10 juli 2009 ingestemd met de ondertekening van de bestuursovereenkomst, en besloten GS opdracht te geven om de verdere planologische voorbereidingen met betrekking tot het provinciaal inpassingsplan voor het LPM ter hand te nemen en een ontwikkelentiteit op te zetten om het LPM te ontwikkelen en te exploiteren.

Provinciaal belang

Op het logistieke knooppunt tussen de Rotterdamse en Antwerpse haven en op de West - Oost corridor richting Duitsland ruimte bieden aan een specifieke doelgroep van verladers en logistieke bedrijven die bekend zijn onder de term Value Added Logistics (VAL). Value Added Logistics richt zich als onderdeel van de logistieke keten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen, bedrukking van producten.

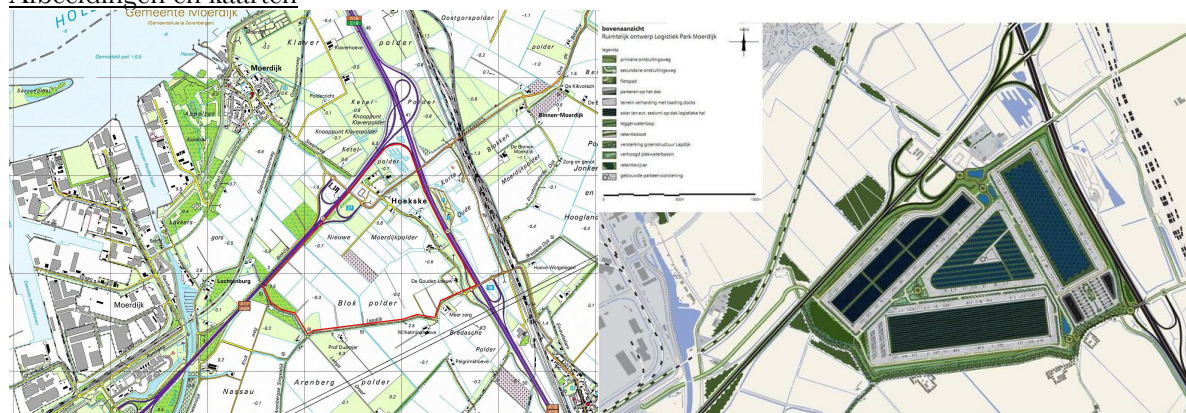
Stand van zaken

Voor het LPM is een ruimtelijk ontwerp opgesteld. Op 22 februari 2011 hebben GS het ruimtelijk ontwerp vastgesteld. Het ruimtelijk ontwerp is het uitgangspunt voor het op te stellen provinciaal

inpassingsplan en de project-MER. Voor het opstellen van het provinciaal inpassingsplan, MER, exploitatieplan etc. is in april 2011 opdracht gegeven aan een extern adviesbureau. De verwachting is dat het voorontwerp-inpassingsplan en het project-MER in het tweede kwartaal van 2012 gereed zijn voor inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.

Sinds de ondertekening van de bestuursovereenkomst wordt onderzoek gedaan naar de samenstelling van de ontwikkelentiteit voor het Logistiek Park Moerdijk. In de bestuursovereenkomst is vastgelegd dat de provincie Noord-Brabant en gemeente Moerdijk bereid zijn om Havenschap Moerdijk (HM) een nader te bepalen risicodragende rol te geven in de ontwikkelentiteit. De provincie heeft HM medio 2010 verzocht een standpunt in te nemen over de vraag of ze het LPM volledig en zelfstandig kan ontwikkelen. Het Dagelijks Bestuur van HM heeft aangegeven dat ze onder een aantal expliciete voorwaarden over de financiële mogelijkheden beschikt om over te gaan tot ontwikkeling van het LPM. Daarnaast is aanpassing van de Gemeenschappelijke Regeling nodig. De volgende stap is het sluiten en vaststellen van een akkoord op hoofdlijnen met de gemeente Moerdijk (naar verwachting tweede kwartaal 2012). Nadrukkelijk wordt hierbij gekeken naar de rol van de twee marktpartijen met grondbezit in het plangebied (de twee marktpartijen samen beschikken over 1/3 van de gronden in het plangebied). De eerste uitgifte van kavels staat gepland voor 2014.

Afbeeldingen en kaarten



Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Risicomanagement is onderdeel van het ontwikkelproces.	Nee
Uitblijven besluitvorming ontwikkelentiteit	Bestuurlijk proces voortdurend onder de loep houden en aandacht schenken.	Nee
Tegenvallende looptijd	Spoedige besluitvorming ontwikkelentiteit en contractvorming met partners over ontwikkeling LPM	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Op dit moment wordt een index gehanteerd voor onvoorziene zaken.	Nee
Specifieke risico's	Indien ontwikkeling LPM niet door mocht gaan, dienen een aantal afspraken vanuit de Bestuursovereenkomst nageleefd te worden.	Ja
Omvang voorziening		€ 6,5 mln

Toelichting risico's

Planologisch risico:

Risico op vertraging als gevolg van tegenvallende proceduredtijd is aanwezig.

Tegenvallende looptijd:

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, zeker gezien de specifieke doelgroep voor het LPM. Hierdoor zullen de inflatie-, rentekosten en waarschijnlijk ook de plankosten mogelijk toenemen. Op het moment dat de afspraken met het Havenschap of eventuele andere partners zijn gemaakt wordt duidelijk welke risico's er resteren voor de provincie. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

In dit stadium wordt een index gehanteerd voor onvoorziene zaken. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Specifieke risico's:

De huidige grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de afspraken die gemaakt zijn in de bestuursovereenkomst, laat zien dat de ontwikkeling van het LPM sluitend is. Mocht de ontwikkeling van het LPM niet doorgaan, dan staat de provincie volgens de bestuursovereenkomst aan de lat voor de saneringskosten en voorfinanciering van Caldic Chemic. Daarnaast vindt er dan een

waardevermindering plaats van de provinciale eigendommen (gronden + woningen) en zullen de gemaakte plankosten niet kunnen worden terugverdiend.

Voorziening in Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

Het is niet aannemelijk dat het LPM in zijn geheel niet door zal gaan; mogelijk wordt de vorm van het project aangepast. Voorzichtigheidshalve is reeds een voorziening getroffen van € 6,5 mln, deze kan tevens dienen als risicoreservering voor de grondexploitatie in het geval het LPM in aangepaste vorm doorgaat (lagere opbrengsten, vertraging, tegenvallende kosten). Op deze manier is 50 % van het worstcase scenario afgedekt.

4.2 Caldic Moerdijk

Projectnummer : OV.020.040.0002

Kerninformatie

Gemeente(n) : Moerdijk
Ontwikkeling :
Oppervlakte plangebied : 6 ha bruto
Eigendom : 6 ha Provincie Noord-Brabant
Startjaar : 2009-2016
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer
Projectstatus : strategische grondpositie

Projectbeschrijving

In juni 2009 hebben provincie, gemeente en rijk de bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekent. Goedgekeurd door PS 10 juli 2009. Belangrijk onderdeel van de bestuursovereenkomst is (naast de ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk) de uitplaatsing van het bedrijf Caldic, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen aan de noordkant van de kern Zevenbergen mogelijk worden gemaakt en de leefbaarheid in de kern sterk wordt verbeterd, in combinatie met de aanleg van de nieuwe provinciale randweg. De akte is 4 september 2009 gepasseerd. Direct na het vertrek van Caldic (1 januari 2016) wordt de grond doorgeleverd aan de gemeente Moerdijk.

Provinciaal belang

Caldic Chemie maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de bestuursovereenkomst Logistiek Park Moerdijk. Daarmee ondersteunt dit project het provinciaal belang dat met het LPM wordt bereikt.

Stand van zaken

Op 1 januari 2016 zal Caldic Chemie de huidige locatie aan de Schansdijk in Zevenbergen verlaten. Op die dag moet het terrein kaal en schoon worden opgeleverd. Caldic zal tot die tijd haar activiteiten afbouwen en onderbrengen bij andere vestigingen in o.a. Rotterdam en Antwerpen. Direct na vertrek van het bedrijf Caldic Chemie vindt levering van de grond door de Provincie aan gemeente Moerdijk plaats. Provincie en Gemeente maken bij levering samen afspraken over de noodzakelijke bodemsanering, die wordt gedekt uit de grondexploitatie van het LPM.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Zie factsheet LPM	Zie factsheet LPM
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	Zie factsheet LPM	Zie factsheet LPM

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Het merendeel deel van de kosten van de verwerving van Caldic wordt gedekt door de afspraken tussen het rijk, de provincie en de gemeente. De overige kosten dienen gedekt te worden uit de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. Het is op dit moment nog niet zeker dat alle kosten kunnen worden terugverdiend, hiervoor wordt een voorziening risico reserve Ontwikkelbedrijf opgenomen bij het project LPM.

4.3 Roode Vaart Gebied Moerdijk

Projectnummer : OV.020.040.0011

Kerninformatie

Gemeente	: Moerdijk
Ontwikkeling	: strategische reserve voor uitbreiding bestaande bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	: 60-70 ha bruto
Eigendom	: samen met gemeente Moerdijk grip op 21.93.39 ha
Looptijd	: 2010-2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Locatie kan op langere termijn worden ontwikkeld
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekent. De ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost) wordt hierin omschreven als strategische reserve voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Moerdijk. De locatie kan op langere termijn worden ontwikkeld, indien op dat moment sprake is van voldoende belangstelling van bedrijven met kadegebonden activiteiten en deze ruimte niet elders beschikbaar is.

Het verleggen van de Roode Vaart, conform de gebiedsvisie Moerdijk-Oost, zal alsdan voorwaarde zijn voor het planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost).

Provinciaal belang

Het project ondersteunt het provinciaal belang dat met het LPM wordt bereikt.

Stand van zaken

De gemeente Moerdijk heeft in het kader van de 6^e partiele herziening van het Bestemmingsplan Industrieterrein Moerdijk een tweetal hoeves wegbestemd. De gemeente Moerdijk, en in latere instantie de provincie, hebben samen met het Havenschap Moerdijk afspraken gemaakt over de aankoop en doorlevering van deze hoeves. De gemeente en provincie trekken inmiddels gezamenlijk op bij de verwerving en doorlevering van de gronden.

Inmiddels zijn beide hoeves verworven. De opstallen zijn inmiddels conform afspraak doorgeleverd aan het Havenschap Moerdijk. Een gedeelte van de gronden zijn t.z.t. benodigd om de zogenaamde Interne Baan van het Logistiek Park Moerdijk met het bestaande bedrijventerrein te verbinden. De formele toetreding van de provincie dient nog te geschieden op basis van een onverdeeld aandeel van 50 % van de betreffende gronden. Deze toetreding zal concreet worden gemaakt op het moment dat de contouren van de Interne Baan duidelijk zijn.

De tweede hoeve is gezamenlijk met het RVOB verworven c.q. pachtvrij gemaakt. De opstallen zullen volgens afspraak eveneens worden geleverd aan het Havenschap Moerdijk. Een gedeelte (16 ha) van de pachtgronden liggen in het toekomstige Logistiek Park Moerdijk en zullen volgens afspraken met het RVOB op termijn aan de provincie worden doorgeleverd. Met het RVOB dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden m.b.t. de levering van de gronden (32 ha) in het Roode Vaartgebied.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Naar verwachting zullen, op basis van afspraken met het Havenschap Moerdijk, de gronden in 2014 worden doorgeleverd.	Nee
Tegenvallende looptijd	Contractuele afspraken met Havenschap Moerdijk naleven. Op het moment dat de gronden in het kader van het LPM verkocht worden aan het Havenschap Moerdijk, zijn deze risico's voor het Havenschap.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Contractuele afspraken met Havenschap Moerdijk naleven. Op het moment dat de gronden in het kader van het LPM verkocht worden aan het Havenschap Moerdijk, zijn deze risico's voor het Havenschap.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		-

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Het is op dit moment nog niet zeker dat alle kosten kunnen worden terugverdiend. Hiervoor wordt een voorziening in de risicoreserve Ontwikkelbedrijf opgenomen bij het project LPM.

4.4 Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena

Projectnummer : OV.020.055.0001

Kerninformatie

Gemeente(n)	: Werkendam, Woudrichem en Aalburg
Ontwikkeling	: Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	: 46 ha bruto, 40 ha uitgeefbaar
Eigendom	: Gemeente Werkendam, in de toekomst Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Bedrijventerreinen Land van Heusden en Altena
Looptijd	: 2012 - 2020
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: garantstelling, contractbeheer
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In het Land van Heusden en Altena gaan de gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg samen een regionaal bedrijventerrein (RBT) en drie subregionale bedrijventerreinen realiseren. Voor dit doel zijn de gemeenten van plan om het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Bedrijventerreinen Land van Heusden en Altena (ROB) op te richten.

Daarnaast werken de drie gemeenten samen met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (BHB) om tot herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in de regio te komen. Voor dit doel is een herstructureringsfonds opgericht, beheerd door de BHB, en in eerste instantie gevoed door de BHB met € 2,5 miljoen. Uit de opbrengsten van het ROB wordt aan het herstructureringsfonds op termijn nog eens € 1,3 miljoen toegevoegd.

De provincie Noord-Brabant steunt deze combinatie van ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena in de vorm van een garantie aan de gemeenten van 50% van de rente en aflossing die het ROB in gebreke zou blijven te betalen aan de bank, tot een maximum van € 2,5 miljoen. De gemeenten kunnen een beroep doen op de provinciale garantie als zij door de bank worden aangesproken op door hen te verlenen garanties voor de nakoming van de aflossing- en renteverplichtingen van het ROB.

Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant geldt voor de kernen in het landelijk gebied het uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt op dit uitgangspunt een uitzondering gemaakt voor onder meer de regio Land van Heusden en Altena. Deze regio mag een nieuw regionaal bedrijventerrein ontwikkelen. Daarnaast wordt volgens de structuurvisie bij de opgave voor wonen en werken een sterker accent gelegd op te ontwikkelen kwaliteiten, herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Vanwege de koppeling

tussen de aanleg van het RBT en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena is een provinciale bijdrage in de vorm van een garantie passend.

Stand van zaken

In mei 2010 hebben Gedeputeerde Staten de door de gemeenten gevraagde garantie in beginsel toegezegd en aangegeven dat de definitieve garantieverlening kan plaatsvinden als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Dit is inmiddels het geval. Naar verwachting zal de garantieovereenkomst tussen de provincie Noord-Brabant en de drie gemeenten in het voorjaar van 2012 worden gesloten.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Contractbeheer	-
Tegenvallende looptijd	Contractbeheer	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Contractbeheer	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting risico's

Alle risico's komen in eerste instantie voor rekening van het op te richten ROB. Als het ROB niet aan zijn aflossings en renteverplichtingen jegens de bank kan voldoen, dan zal de bank een beroep doen op de gemeentelijke garanties. In dat geval zullen de gemeenten de provinciale garantie inroepen. De bewaking van de risico's ligt daarom primair in handen van de directie van het ROB en in tweede instantie in die van de gemeenten. Volgens een analyse van Deloitte in opdracht van de gemeenten, gedateerd 8 juni 2011, is het risico van een negatieve grondexploitatie van het RBT zeer gering. In de garantieovereenkomst tussen de provincie en de gemeenten is voorzien in jaarlijkse rapportageverplichtingen en in een vierjaarlijkse evaluatie. Kennisneming van de jaarlijkse informatie en evaluatie moet voldoende worden geacht als beheersmaatregel.

4.5 A2 Corridor 's-Hertogenbosch

Projectnummer : OV.020.040.0008

Kerninformatie

Gemeente : 's-Hertogenbosch
Ontwikkeling : mogelijk kantorenlocatie
Omvang eigendom : 3,56 ha bruto
Eigendom : Provincie Noord-Brabant
Startjaar : 2009 - onbekend
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, overleg gemeente
Projectstatus : strategische grondpositie

Projectbeschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Volgens de Verordening Ruimte is het gebied zoekgebied verstedelijking. De zeven percelen liggen aan de oostzijde van 's-Hertogenbosch in een hoek tussen de snelweg A2, de spoorbaan en het toekomstige tracé van de Zuid-Willemsvaart. Bij herontwikkeling zal deze grond in de toekomst gebruikt kunnen gaan worden ten behoeve van kantoorruimte in een hoge dichtheid. Het betreft een ontwikkeling op de langere termijn.

Provinciaal belang

Locatie is een strategische aankoop voor de langere termijn.

Stand van zaken

Er zijn plannen opgesteld voor de verlegging van de Zuidwillemsvaart. Hierbij is de kantoorlocatie A2 voorlopig als witte vlek opgenomen. De gemeente gaat ervan uit dat de locatie gezien de huidige situatie op de kantorenmarkt niet eerder is te ontwikkelen. Het perceel is aan de gemeente aangeboden tegen boekwaarde en op voorwaarde dat de gemeente meewerkt aan een ruimte voor ruimteontwikkeling elders in de gemeente.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Overleg met gemeente	Ja
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting

Planologisch risico:

Het betreft een ontwikkeling op langere termijn. Op dit moment worden er gesprekken gevoerd met de gemeente over de ontwikkeling van de hele A2 zone. Er zijn nog geen concrete plannen. De gemeente heeft nooit gereageerd op het aanbod.

Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

Het betreft een ontwikkeling op langere termijn. Voorzichtigheidshalve zijn de jaarlijkse rentekosten tot en met 2020 € 274.312,00 voorzien ten laste van de risico reserve Ontwikkelbedrijf.

5 Campussen

5.1 Life Sciences Park Oss

Projectnummer : OV.020.110.0005

Kerninformatie

Gemeente : Oss
Ontwikkeling : Campus
Oppervlakte plangebied : 5-tal bestaande gebouwen op plant van MSD
Eigendom : MSD
Looptijd : 2012-2027
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Aanschaf en verhuur gebouwen ism gemeente Oss
Projectstatus : contractvormingsfase

Projectbeschrijving

Recente ontwikkelingen hebben de directie van MSD doen besluiten om te komen tot een herstructurering van de activiteiten die gevestigd zijn in Oss. Dat heeft ultimo geleid tot de stopzetting van de onderzoeksactiviteiten en het vestigen van een Development Center op het terrein in Oss. Daarnaast heeft MSD aangegeven te streven naar vestiging van een Life Science Park (LSP) en is bereid om daarvoor faciliteiten en infrastructuur onder nader af te spreken condities beschikbaar te stellen.

De gezamenlijke ontwikkelbedrijven van provincie en gemeente hebben zich door Deloitte laten adviseren over de economische waarde van de vijf gebouwen waar het Life Sciences Park zich gaat vestigen, met het businessplan van het Life Sciences Park als basis. Op hoofdlijn voorziet dit plan in:

- Een aantal ondernemingen dat groeit van 19 ultimo 2012 tot 43 in 2020.
 - Een commissie onder leiding van prof. Douwe Breimer (rector magnificus RUL) heeft gekeken naar de levensvatbaarheid van mogelijke starters (waaronder verschillende initiatieven van oud MSD-medewerkers) en 19 van deze ideeën als ‘kansrijk’ bestempeld.
 - Een groei die vergelijkbaar (conservatief) is met de groei op verschillende science parks in Nederland en elders in Europa.

De vijf aan te kopen gebouwen zullen worden ondergebracht in een de door de gemeente en provincie nieuw op te richten OLSP Vastgoed BV. OLSP Vastgoed BV verkrijgt een eeuwigdurend recht van erfpacht op een deel van de gronden van MSD en neemt de vijf daarop gelegen gebouwen over. De BOM zal OLSP Exploitatie BV oprichten welke zal optreden als exploitant van het Life Sciences Park. De vijf aan te kopen bedrijven zullen langjarig worden verhuurd aan OLSP exploitatie BV.

Provinciaal belang

GS stellen op 14 juni jl. vast, dat met realisatie van een LSP in Oss provinciale publieke belangen zijn gemoeid. Een dergelijke topcampus past binnen de ambities in de Agenda van Brabant en het afwegingskader voor topcampussen.

Stand van zaken

Met MSD is o.a. overeenstemming bereikt over aankoop van de gebouwen. Met OSLP Exploitatie BV is overeenstemming bereikt over een 30 jarig huurcontract.

Ondertekening van de contracten is voorzien in de eerste week van februari.

Ten behoeve van de aankoop en verbouwing van de gebouwen zullen de gemeente en provincie ieder eigen vermogen inbrengen in OLSP Vastgoed BV. De inbreng van het eigen vermogen van de provincie komt ten laste van het Investeringskrediet Ontwikkelbedrijf. Daarnaast sluit OLSP Vastgoed BV een lening van € 10 miljoen met een marktconforme rentevergoeding af bij het provinciaal Ontwikkelbedrijf. Ook dit bedrag wordt gedekt uit het investeringskrediet Ontwikkelbedrijf. De aandelen OLSP Vastgoed BV zijn voor 1/3 in handen van de gemeente en 2/3 in handen van het provinciale Ontwikkelbedrijf.

Direct na het sluiten van de overeenkomsten zal de huurovereenkomst met OLSP Exploitatie BV worden afgesloten en zal er een verbouwing- en onderhoudsplan worden vastgesteld. OLSP Vastgoed BV is voornemens de opstallen circa 15 jaar in portefeuille te houden, tussentijds instap van andere partijen wordt niet uitgesloten.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Geen, huidige bestemming voldoet	Nee
Tegenvallende looptijd	n.v.t.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Huurovereenkomst van 30 jaar. Leningsovereenkomst van 15 jaar tegen marktconforme rente. Verbouwingskosten zijn ingeschat, op dit moment is er geen aanleiding om hier een voorziening voor te treffen.	Nee
Specifieke risico's	Indien het OLSP concept niet slaagt, zal OLSP Exploitatie niet langer kunnen voldoen aan de verplichtingen aan het huurcontract. En zal OLSP Vastgoed BV opzoek moeten gaan naar alternatief programma voor de gebouwen.	Ja
Omvang voorziening		€ 4,5 mln*

* De lening van €10 mio wordt afgedekt via de algemene risicoreserve

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

De lange looptijd van de huurovereenkomst biedt zekerheid voor een langdurige periode.

De lening wordt door het ontwikkelbedrijf verstrekt aan OLSP Vastgoed BV tegen een marktconforme rente. Het risico van deze lening wordt afgedekt via de algemene risicoreserve.

Specifieke risico's

De inbreng eigenvermogen in OLSP Vastgoed BV van € 4,5 wordt volledig afgedekt binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. De risicovoorziening voor de lening van € 10 miljoen van het Ontwikkelbedrijf aan OLSP wordt conform GS besluit afgedekt via de algemene risicoreserve.

6 Revitalisering Landelijk Gebied

6.1 LOG Overloons Vlak

Projectnummer : OV.020.020.0006

Kerninformatie

Gemeente(n) : Boxmeer
Ontwikkeling : Reconstructie landelijk gebied
Oppervlakte plangebied : p.m.
Eigendom : 14 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2008-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, grondverkoop
Projectstatus : anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

De gemeente Boxmeer heeft de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente drie grondposities (2 bestaande locaties, 1 nieuwvestiging) ingenomen. Het LOG ligt ten westen van de kern Overloon in de gemeente Boxmeer. In het LOG zijn 6 herontwikkellocaties voor de intensieve veehouderij en 4 nieuwe bouwblokken.

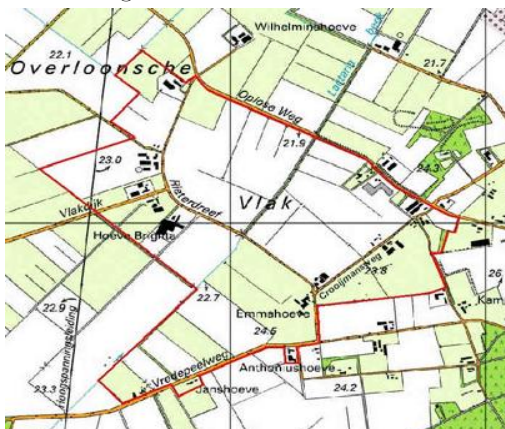
Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Stand van zaken

De bestaande locatie zou verkocht moeten worden aan een verplaatser afkomstig uit het te realiseren bedrijventerrein in Cuijk. Als gevolg van het Statenbesluit mag de bouwblokomvang maar 2,5 in plaats van 3,0 hectare worden. GS heeft voor deze locatie positief besloten op de ontheffingsaanvraag (tot 2,5 ha). Beoogd wordt de verkoop in het eerste kwartaal van 2012 af te ronden. De beide nieuwvestigingslocaties zijn afgeboekt en zullen niet worden gerealiseerd.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Optie tot verkoop tegen boekwaarde.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	- rente 2012 is voorzien	€ 42.396,00

Toelichting risico's

Planologisch risico:

Vertraging planologische procedures.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

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. Voor dit LOG is een verlies genomen van € 498.864,00.

6.2 LOG Stille Wille

Projectnummer : OV.020.020.0005

Kerninformatie

Gemeente(n) : Oisterwijk, Oirschot en Hilvarenbeek
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : p.m.
Eigendom : 17,6 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2009-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer
Projectstatus : anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

De drie gemeenten hebben de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeenten twee grondposities (1 bestaande locatie, 1 nieuwvestiging) ingenomen.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Stand van zaken

De bestaande locatie is reeds verkocht. GS hebben de ingenomen grondposities tbv nieuwvestiging afgeboekt, maar de gronden vooralsnog niet verkocht. In 2012 zal worden bekeken welke restgronden nog kunnen worden verkocht binnen deze vastlegging.

Afbeeldingen en kaarten



Landschapsplan

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico		-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Optie tot verkoop tegen boekwaarde.	Ja
Specifieke organisatierisico's	-	-
Omvang voorziening	- rente op de restgronden is voorzien.	€ 14.308,00

Toelichting

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

De bestaande locatie is verkocht. Nieuwvestiging is alleen mogelijk indien het een lopende zaak betreft, dat is hier niet het geval. 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. Voor dit LOG is een verlies genomen van € 400.293,00.

6.3 LOG Haaren

Projectnummer : OV.020.020.0004

Kerninformatie

Gemeente(n) : Haaren
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk gebied
Oppervlakte plangebied : p.m. ha
Eigendom : 2,2 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2009-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, grondverkoop
Projectstatus : anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

De Provincie Noord-Brabant heeft in dit LOG één grondpositie ingenomen. In dit LOG was volgens het reconstructieplan onder voorwaarden mogelijk maximaal 2 nieuwvestigingen van intensieve veehouderijbedrijven te realiseren. Hierbij is een link met het gebiedsontwikkelingstraject Helvoirts Broek mogelijk. Onderdeel van dit traject is namelijk de verplaatsing van 2 agrarische bedrijven uit het Helvoirts Broek.

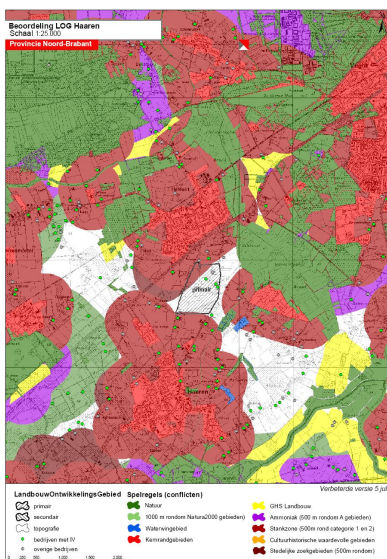
Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Stand van zaken

De locatie is in 2011 conform afspraak tegen de oorspronkelijke aankoopwaarde verkocht. Voor dit LOG is in 2011 voor de rentelasten een verlies genomen van € 16.333,55.

Afbeeldingen en kaarten



6.4 LOG Deurne

Projectnummer : OV.020.020.0001

Kerninformatie

Gemeente	: Deurne
Ontwikkeling	: Reconstructie Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied	: 1.678 ha, waarvan 318 ha secundair LOG
Eigendom	: 18 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2009-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, grondverkoop
Projectstatus	: Anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

De gemeente Deurne heeft de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente drie grondposities (3 bestaande locaties, waarvan 1 onbebouwd) ingenomen die zeker in (her) ontwikkeling worden genomen.

Het LOG Deurne is gelegen ten noorden, oosten en zuidoosten van de kern Deurne. In het LOG zijn ruim 400 adressen aanwezig. Hiervan heeft ongeveer driekwart een agrarische bestemming. Op een deel van deze bouwblokken vinden echter geen agrarische activiteiten meer plaats. De overige adressen hebben de bestemming woondoeleinden of, in beperkte mate, een niet agrarische bedrijfsbestemming. Het LOG Deurne bestaat uit primair en secundair LOG. Het LOG zoals opgenomen in het reconstructieplan overlapt voor een groot deel met het zoekgebied projectvestiging glastuinbouw.

Provinciaal belang

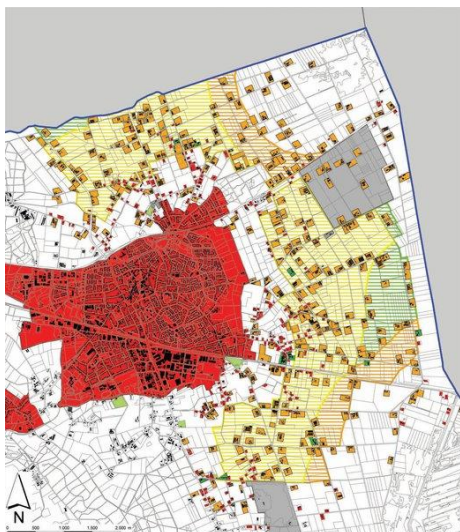
Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Stand van zaken

De drie –bestaande – locaties kunnen alledrie verkocht worden. Voor de verkoop van één bouwblok wordt momenteel onderhandeld met een ondernemer. Er zijn afspraken gemaakt tussen gemeente, provincie en een andere agrariër over de verkoop van een van beide andere locaties, die naast elkaar zijn gelegen. Deze agrariër zou ten behoeve van het opheffen van een locatie in Heeze-Leende onderhavig bouwblok in de gemeente Deurne kunnen kopen. Echter, als gevolg van het nieuwe beleid kan/moet wellicht ook de tweede locatie worden aangeboden. Voortgang is afhankelijk van de uitkomst van bezwaar- en beroepsprocedures die worden gevoerd i.h.v. de samenhangende nieuwvestiging in LOG Chijnsgoed.

In alledrie de gevallen wordt afronding in 2012 beoogd. Doordat er met de agrariër nog meer afspraken lopen die door het nieuwe beleid worden doorkruist, zou vertraging kunnen optreden omdat nieuwe onderhandelingen moeten starten dan wel schadeclaims moeten worden afgewerkt.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Koersen op het bereiken van overeenstemming met gegadigde IV bedrijven.	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	Waardevermindering en rente voor de komende 2 jaar.	€ 277.160,00

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

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. Voor de locatie Snoertsebaan 36 valt de opbrengst naar verwachting in 2012 lager uit, waardoor een extra voorziening € 126.264,00 is getroffen.

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. Voor dit LOG is een verlies genomen van € 280.104,00.

6.5 Straatsedijk, Middelbeers

Projectnummer : OV.020.040.0009

Kerninformatie

Gemeente(n) : Oirschot
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : 2,25 ha
Eigendom : 2,25 ha Provincie Noord-Brabant
Startjaar : 2006-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer
Projectstatus : strategische grondpositie

Projectbeschrijving

Het betreft hier de aankoop en verplaatsing van een IV-bedrijf naar LOG Strijdhoven. De gronden liggen tussen twee Natura 2000 gebieden. Er komt een verbindingszone in beheer van Brabants Landschap. Brabants Landschap neemt de grond tegen agrarische waarde over.

Provinciaal belang

Het verplaatsen van een intensieve veehouderijbedrijf op een niet duurzame locatie met mogelijkheden voor een sterke uitbreiding van de bedrijfsvoering nabij een natuurontwikkeling naar een duurzame locatie in een LOG.

Stand van zaken

In september 2008 is de vergunningaanvraag voor de locatie in het LOG Strijdhoven door de Raad van State vernietigd. In deze casus was het mogelijk een nieuwe aanvraag in te dienen. De nieuwe procedure bij de RvS loopt (zie factsheet LOG Strijdhoven). In afwachting daarvan pacht de oude eigenaar de locatie van de Provincie.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	Rente over 2012 is voorzien	€ 13.611,00

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

De waardevermindering van de locatie van IV bedrijf naar verbindingszone is niet gedekt.

Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf

Ten laste van de risico reserve ontwikkelbedrijf is een voorziening getroffen ter hoogte van het verschil tussen huidige boekwaarde en agrarische waarde. In 2011 is het verlies € 494.245,00 genomen ten laste van de reserve. De rente over 2012 is voorzien.

6.6 Steemertseweg, Lierop

Projectnummer : OV.020.040.0012

Kerngegevens

Gemeente	: Someren
Ontwikkeling	: Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied	: 1,5 ha bruto
Eigendom	: 0,75 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2008 – onduidelijk
Activiteiten ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer, overleg met gemeente
Projectstatus	: strategische grondpositie

Projectbeschrijving

De gemeente Someren en de Provincie Noord-Brabant hebben in 2008 gezamenlijk (50-50) een locatie aan de Steemertseweg in Lierop gekocht. Hiermee wordt door zowel de gemeente als provincie een grootschalige uitbreiding van varkens aan de rand van een bos in het extensiveringsgebied tegen gegaan. Met de aankoop is de milieuvergunning op de huidige bedrijfslocatie ingetrokken. De varkensstallen worden gesloopt. Onderdeel van de overeenkomst vormt het inplaatsen van een woning ten gunste van de voormalig eigenaren. Tevens is bij de aankoop uitgegaan van het realiseren van een woning op de grond die door de provincie en gemeente is aangekocht.

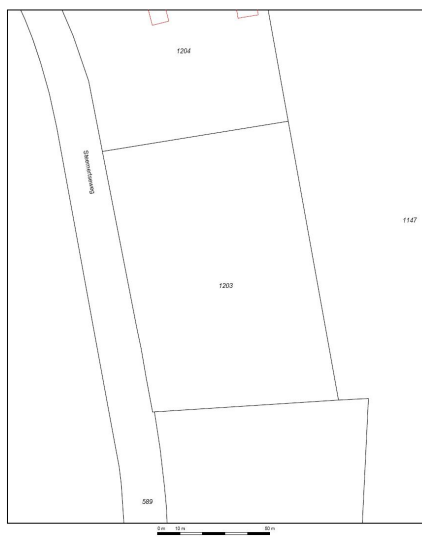
Provinciaal belang

Het tegengaan van een ongewenste ontwikkeling in de intensieve veehouderij dichtbij een natuurgebied, waarbij het financiële risico wordt afgedekt door woningbouw.

Stand van zaken

Voor het realiseren van een woning op het perceel dat in eigendom is van de provincie en de gemeente is een inspanningsverplichting overeengekomen tussen de provincie en gemeente. Lang heeft het er op geleken dat woningbouw op de locatie planologisch moeilijk lag. In het recente bestemmingsplan buitengebied van de gemeente is de locatie echter opgenomen als bebouwingscluster. De mogelijkheden voor woningbouw op de locatie zijn daardoor toegenomen. Hoe concreet deze mogelijkheden zijn in te vullen wordt nu onderzocht. In 2012 moet daar definitief duidelijkheid over komen.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Zou in principe moeten zijn weggenomen u de locatie in het bestemmingsplan buitengebied als bebouwingscluster is aangemerkt.	-
Tegenvallende looptijd	Onduidelijkheid over ontwikkeling en termijn waarbinnen blijft.	Ja
Tegenvallende kosten of opbrengsten	n.v.t.	Ja
Specifieke risico's	n.v.t.	-
Omvang voorziening		€ 142.500,-

Toelichting

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Het is nog steeds niet definitief duidelijk of er op deze locatie een woning kan worden ontwikkeld. Hier is bij de aankoop wel vanuit gegaan. Op het moment dat er geen woning kan worden gerealiseerd, valt de waarde van de grond terug naar agrarische waarde.

Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf

Ten laste van de risico reserve Ontwikkelbedrijf is een voorziening getroffen ter hoogte van het verschil tussen huidige boekwaarde en agrarische waarde, zijnde € 142.500,-.

6.7 Hoeverdijk Borkel en Schaft

Projectnummer : OV.020.030.0008

Kerninformatie

Gemeente	: Valkenswaard
Ontwikkeling	: Revitalisering Landelijk Gebied, inplaatsingslocatie VIV-deelnemer
Oppervlakte plangebied	: Bestaand bedrijf met bedrijfswoning, perceelsoppervlakte 2 ha.
Eigendom	: Er ligt een koopovereenkomst met een uitgestelde leveringsdatum tot uiterlijk 31 juli 2014, als de leveringsdatum niet wordt gehaald vervalt de koopovereenkomst.
Looptijd	: 2014 - 2016
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer
Projectstatus	: strategische aankoop

Projectbeschrijving

In het kader van de verplaatsing van de intensieve veehouderij is daar waar een bedrijf drie locaties uit extensiveringsgebied verplaatst aangeboden de vierde locatie gelegen in verwevingsgebied in het kader van de totale bedrijfsverplaatsing aan te kopen. Op dit moment is nog onduidelijk of de totale bedrijfslocatie wel kan doorgaan gelet op de discussie over megastallen. Dus ook niet of gebruik wordt gemaakt van het aanbod de vierde locatie in verwevingsgebied aan te kopen. Het aanbod voor de aankoop van de vierde locatie vervalt op 31 december 2013. het aanbod tot aankoop van de vierde locatie is op basis van een taxatie tegen marktconforme waarde. Indien de vierde locatie wordt aangekocht kan deze worden ingezet voor de verplaatsing van een ander bedrijf uit een extensiveringsgebied.

Provinciaal belang

Door het aanbod tot koop van dit bedrijf konden afspraken worden gemaakt over de verplaatsing van drie andere bedrijven gelegen in extensivering gebied

Stand van zaken

Het is nog niet zeker of het bedrijf gebruik maakt van de koopovereenkomst en de locatie ook in 2014 levert. Het eventueel weer verkopen vindt opnieuw tegen marktconforme condities plaats. Indien levering achterwege blijft, wordt de provincie ook geen eigenaar.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Het is nog onduidelijk of de provincie eigenaar wordt van de bedrijfslocatie. Feitelijk ligt er enkel een verplichting tot aankoop als het bedrijf de locatie voor 31 juli 2014 levert.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		-

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Als de huidige eigenaar besluit de bedrijfslocatie te leveren voor 31 juli 2014, dan heeft de provincie de verplichting het bedrijf, incl. de bedrijfswoning aan te kopen. Het is onduidelijk of het bedrijf de locatie ook werkelijk voor die datum levert.

Mocht het bedrijf tot levering voor die datum overgaan dat wordt de locatie weer verkocht, waarbij VIV-deelnemers die nog op zoek zijn naar een inplaatsingslocatie actief benaderd worden. Verwacht wordt dat het bedrijf binnen twee jaar kan worden doorverkocht. Een eventuele voorziening in de risico reserve Ontwikkelbedrijf wordt eerst opgenomen op het moment dat zeker is dat de provincie ook eigenaar van de locatie wordt.

6.8 Streekrekening de Peel

Projectnummer : OV.020.070.0001

Kerninformatie

Gemeente(n) : Asten, Deurne, Geldrop-Mierlo (alleen Mierlo), Gemert-Bakel, Helmond, Nuenen, Laarbeek en Someren

Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied

Oppervlakte plangebied : nvt

Eigendom : nvt

Looptijd : 2009-2013

Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, inbreng expertise

Projectstatus : Strategische grondpositie

Projectbeschrijving

Streekrekening De Peel is een in 2009 opgericht fonds van de Stichting Streekontwikkeling de Peel. Het fonds wordt gevoed door bijdragen van gemeenten en de plaatselijke Rabobanken. Deelnemende gemeenten kunnen uit het fonds renteloze leningen krijgen, voor een periode van maximaal twee jaren, om de aankoop van gronden te financieren die een bijdrage kunnen leveren aan de verwezenlijking van de reconstructie van het landelijk gebied.

De provincie neemt niet rechtstreeks deel aan de streekrekening, maar wordt gedurende een per geval af te spreken periode, tegen betaling van de helft van de aankoopsom, voor de helft eigenaar van gronden die gemeenten verwerven met leningen van de streekrekening. Na het verstrijken van de afgesproken periode moet de betrokken gemeente het eigenaarsdeel van de provincie overnemen en het door de provincie betaalde bedrag terugbetalen, zonder rentevergoeding. De kosten van deze transacties en eventuele verliezen of winsten zijn voor rekening van de gemeenten. De provincie draagt het renteverlies.

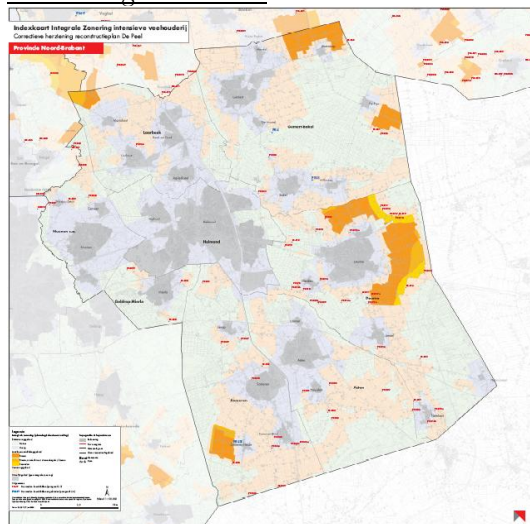
Provinciaal belang

Het realiseren van reconstructiedoelen van het landelijk gebied.

Stand van zaken

De meeste van de huidige aankopen zullen in 2012 en 2013 weer door de gemeenten worden verkocht. In de tussentijd kunnen gemeenten nieuwe gronden aandragen.

Afbeelding en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Geen, contractuele afspraak. Bij het onderbrengen van nieuwe gronden wordt het benodigde financiële beslag afgezet tegen de nog resterende ruimte binnen de Streekrekening. Niet van toepassing. Het risico, in verband met beleidswijzigingen log's ligt bij de gemeenten.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		Jaarlijkse rente (vanaf 2011)

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

De rentekosten € 544.598,00 zijn voor rekening van de provincie. Hiervoor is een voorziening getroffen. Hiervan is in 2011 een verlies genomen van € 147.152,00.

6.9 LOG Strijdhoven

Projectnummer : OV.020.020.0008

Kerninformatie

Gemeente(n) : Hilvarenbeek
Soort exploitatie : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : p.m.
Eigendom : 11,5 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2006-2010/2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer
Projectstatus : anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

Het LOG ligt in het landinrichtingsgebied De Hilver. In het LOG was oorspronkelijk inplaatsingsruimte voor 3 tot 6 intensieve veehouderijen van gemiddelde grootte. Door de Provincie wordt een groot IV-bedrijf uit Middelbeers verplaatst naar dit LOG.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Stand van zaken

Locatie Strijdhoven was aanvankelijk primair LOG, maar na uitspraak Raad van State secundair LOG geworden i.v.m. Natura 2000. Dit betekent dat er geen nieuwvestiging mogelijk is. LOG Strijdhoven valt in de categorie donkergroen (goed). Op 19 maart hebben Provinciale Staten echter ook een motie aangenomen waarin GS wordt opgedragen om bedrijven, waarvan de verplaatsing reeds in gang is gezet, verder te faciliteren. In de Verordening Ruimte is vervolgens een regeling opgenomen om dit mogelijk te maken. De regeling is ook van toepassing in dit LOG.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	Nee
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	- rente 2012 over de boekwaarde per 1 januari 2012 is voorzien.	€ 26.102,00

Toelichting risico's

Planologische risico:

Vertraging planologische procedures.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Door de verkleining van de maximale grootte van een bouwblok van 3 naar 2,5 ha zijn de opbrengsten mogelijk lager dan verwacht. Er is géén ontheffing gevraagd voor lopende zaak omdat dit niet nodig is. Er is in het verleden reeds een projectbesluit genomen door de gemeente voor vergroting van het bouwblok naar 2,5 hectare. Vooralsnog zijn de plannen van de ondernemer in Fase 1 toegespitst op maximaal 2,5 ha bouwblok. De bouwvergunning is verleend voor 1,5 ha, procedure bij Raad van State loopt, ook tegen het projectbesluit. De rechtbank heeft overigens alle bezwaren reeds afgewezen.

Indien de Raad van State negatief beschikt, kan Provinciale Staten overigens, indien ze dit noodzakelijk acht, ook zelf besluiten het bouwblok vast te stellen op 2,5 hectare. Op dit moment wordt de uitspraak van de Raad van State afgewacht en is er voor de rente over 2012 een voorziening getroffen.

6.10 LOG Graspeel

Projectnummer : OV.020.020.0003

Kerninformatie

Gemeente(n)	: Landerd en Mill en Sint Hubert
Ontwikkeling	: Reconstructie landelijk gebied
Oppervlakte plangebied	: 300 ha bruto
Eigendom	: 38,8 ha PNB
Looptijd	: 2007-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Contractbeheer
Projectstatus	: anticiperende grondpositie

Projectbeschrijving

Gemeenten en Provincie Noord-Brabant trekken samen op in de ontwikkeling van het LOG. Dit houdt in dat er samen een exploitatieplan en ruilplan is opgesteld en dat alle partijen gronden aankopen. De Provincie heeft gronden in bezit voor een achttal hervestigingen van IV bedrijven. Dit betreffen vier nieuwvestigingslocaties en vier bestaande locaties.

Het LOG Graspeel is gelegen ten westen van de kern Langenboom en ten oosten van de kern Zeeland. Grofweg ligt het gebied tussen de Peelweg (westzijde), de Udensedijk (zuidzijde), Broekstraat/Gasthuisstraat/Spiestraat (oostzijde) en Zeelandseweg (noordzijde). Het noordelijke gedeelte is secundair LOG, omdat dit samenvalt met waterpotentiegebied.

Provinciaal belang

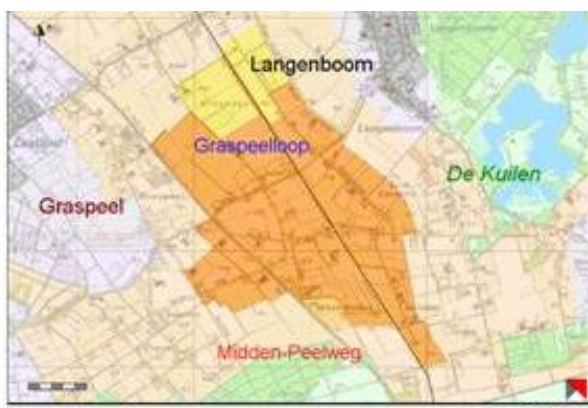
Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Stand van zaken

Voor LOG Graspeel is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht door de gemeenten Landerd en Mill. Gemeente Mill heeft het bestemmingsplan vastgesteld. De gemeente Landerd is gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan.

De gevraagde ontheffingen voor de ontwikkeling van de 7 locaties waarbij de Provincie is betrokken zijn door GS verleend. Op dat moment konden ook de laatste twee locaties (Mill, Spiestraat) definitief worden verkocht. De gemeente heeft echter aangegeven nog te willen onderhandelen over afwijking van de exploitatie. De exploitatie is echter overeenkomstig de overeenkomst op 31-12-2011 beëindigd. Provincie en gemeenten zijn met elkaar in overleg om in het eerste kwartaal van 2012 een definitief besluit te nemen over de aankoop van de beide locaties door de gemeente Mill. Lukt dit niet, dan zullen beide locaties aan derden worden aangeboden.

Afbeeldingen en kaarten



Huidige situatie



Impressie toekomstige situatie

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeenten.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Intensief overleg met de betrokken gemeenten.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		€ 0,00

Toelichting

Planologische risico:

Géén.

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Als een of beide locaties niet door de gemeente Mill worden gekocht, worden ze aan derden aangeboden en is –het tijdstip van- de opbrengst ongewis.

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. Voor dit LOG is in 2011 een verlies genomen van € 981.803,00.

6.11 Polder Jannezand

Projectnummer : OV.020.040.0014

Kerninformatie

Gemeente(n) : Werkendam
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : 450 ha bruto, waarvan ca 350 ha landbouwgebied en ca 100 ha EHS
Eigendom : 450 ha BBL
Looptijd : 2007-2012
Activiteit(en) OB : Grondexploitatie in samenwerking met Rijkswaterstaat en BBL
Projectstatus : in uitvoering

Projectbeschrijving

De aankoop van de polder Jannezand (6 december 2007) maakt deel uit van een grotere transactie tussen de rijksoverheid en Fortis. De provincie (25%) is samen met Rijkswaterstaat (75%) financier van de aankoop van Jannezand en BBL is eigenaar van de polder Jannezand. E.e.a. is vastgelegd in een financieringsovereenkomst. De polder wordt ingezet om 3 akkerbouwbedrijven uit de Noordwaard, die moeten wijken voor het project Ruimte voor de Rivier, te plaatsen. Daarnaast vindt een integrale ontwikkeling van de polder plaats, waarbij de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteit (realisatie EHS en kreekherstel) worden versterkt.

Provinciaal belang

Inplaatsen akkerbouwbedrijven koppelen aan versterken ruimtelijke kwaliteit en realisatie EHS

Stand van zaken

Op 1 juni 2011 zijn de aktes gepasseerd, waarbij de drie akkerbouwers de polder in eigendom dan wel pacht (van RVOB) kregen. De daarvoor benodigde inrichtingswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Ook zijn de gronden langs de Bakkerskil en Oostkil doorgeleverd aan Staatsbosbeheer. Voor de verdere afronding van het project spelen nog de volgende onderwerpen:

1. Beëindigen gebruiksrecht voor onbepaalde tijd van één van de woningen op de Heuvel door fam vd Pluijm. Dit is inmiddels geregeld via een beëindigingsovereenkomst.
2. Sanering van een kleine asbestverontreiniging op het erf van het bedrijf op de Heuvel. Deze is inmiddels afgerond.
3. Afstoten van enkele waterlopen en enkele stroken grond, die oorspronkelijk naar het waterschap zouden gaan (stroken als schouwpad) naar de aanpalende grondeigenaren of –gebruikers.

Eind 2011 heeft een tussentijdse afrekening plaatsgevonden. Het exploitatieoverschot € 159.521,00 is toegevoegd aan de reserve van het Ontwikkelbedrijf.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	-	

Toelichting risico's

In 2012 vindt de eindafrekening plaats. Op dit moment zijn de geraamde opbrengsten en kosten:

	Opbrengst	Kosten	Risico
POP-subsidie	530.000		53.000
Verkoop restant percelen	235.000		23.500
Diverse restant rekeningen	7.000	282.000	28.700
Totaal	772.000	282.000	105.200

Naar verwachting is er dus nog een positief resultaat van € 385.000 à € 490.000. 25% hiervan valt toe aan de provincie.

6.12 Spreeuwelsedijk 6, Westelbeers

Projectnummer : OV.020.040.0015

Kerninformatie

Gemeente(n) : Westelbeers
Ontwikkeling : Revitalisering Landelijk Gebied
Oppervlakte plangebied : 2.289 m²
Eigendom : nvt
Looptijd : 2011-2013
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : contractbeheer
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Er is een aanbod tot aankoop gedaan aan de verplaatsende agrariër voor de aankoop van een naast zijn bedrijf liggend perceel. Voorwaarde hiervoor is dat de verplaatsing van zijn bedrijf is gerealiseerd. De agrariër is niet verplicht om van dit aanbod gebruik te maken.

Provinciaal belang

Het verplaatsen van een intensieve veehouderijbedrijf op een niet duurzame locatie met mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsvoering.

Stand van zaken

Het verplaatsingstraject loopt op dit moment. Het is afwachten of er gebruik gemaakt gaat worden van het aanbodrecht.

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten		Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	Rente is voor 2012 -2013 voorzien	€ 26.650,00

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Indien na verplaatsing wel gebruik gemaakt wordt van het recht is de grond inzetbaar voor natuurcompensatie bij verbreding van de A 58 of andere infraprojecten in de regio. Indien de grond wordt ingezet voor een ander provinciaal doel, dan dient de financiering uit het bij dat doel behorende budget te komen en niet ten laste van het ontwikkelbedrijf. Op dit moment zijn hiervoor de middelen in het meerjarenperspectief gereserveerd in het ontwikkelbedrijf en is voor de risicoafdekking voor rente en marktrisico vanuit het budget Mooi Brabant de levende Beerze in 2011 een bedrag gestort van € 44.519,00 in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.