

2^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012

Bijlage bij Begroting 2013

Auteur

ROH/Vastgoed

Datum

10 september 2012

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Verwachte financiële resultaten 2012	4
2.1	Financiering	4
2.2	Investeringskrediet en Risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2012	4
2.2.1	Boekwaarde en risicoreserveringen	4
2.2.2	Toelichting verloop boekwaarden	5
2.2.3	Toelichting verloop risicoreserveringen	6
2.2.4	Deelnemingen en garantstellingen	9
2.2.5	Totale weerstandscapaciteit	9
2.3	Conclusie	10
3	Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf	13
3.1	Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf	13
3.2	Financiële prognose risicoreserve Ontwikkelbedrijf	15
3.2.1	Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen	16
4	Financiële voortgang investeringskrediet Woningbouw	17
4.1.1	Maatregelen consumenten	17
4.1.2	Maatregelen producenten	19
4.2	Financiële prognose risicoreserve Woningbouw	20
5	Portfoliomanagement	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Ontwikkelingen binnen de provincie	21
5.3	Portfoliomanagement binnen het Ontwikkelbedrijf	21
6	Risicomanagement	22
6.1	Risico rentefluctuaties	22
6.2	Risico onjuiste waardering aan te kopen gronden	22
6.3	Specifieke projectrisico's	22
Bijlage 1	Organisatie en activiteiten Ontwikkelbedrijf	24
	Organisatie	24
	Activiteiten	24
Bijlage 2	Kaders Ontwikkelbedrijf	26
	Beleidsinhoudelijke kaders	26
	Financieel- en handelingskader	27
	Parameters grondexploitatie	27
Bijlage 3	Thema's Ontwikkelbedrijf	28

Bijlage 4 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf 33

1 Inleiding

Deze 2^e voortgangsrapportage 2012 van het Ontwikkelbedrijf is onderdeel van de provinciale begroting 2013 en heeft als financiële peildatum 1 juli 2012. 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.

Wat betreft het thema grootschalige erfgoed complexen worden in deze voortgangsrapportage de in exploitatie genomen projecten verantwoord en is in het meerjarenperspectief rekening gehouden met toekomstige investeringen conform het ritme zoals in de MLTA aangekondigd. In het ‘Boek van de verkenningen, Locaties van het programma grote erfgoedcomplexen, juni 2012’ (CS-0064/ROW-0109) wordt inhoudelijk de voortgang van de grote erfgoedcomplexen beschreven. Deze publicatie wordt in 2012 afzonderlijk aan de Statencommissies CS en ROW aangeboden. Vanaf 2013 zal dit ‘boek der verkenningen’ onderdeel zijn van de voortgangsrapportage ontwikkelbedrijf en als bijlage bij de jaarrekening en begroting aan PS worden aangeboden.

In financiële zin houdt de vaststelling van de voortgangsrapportage in dat de verwachte resterende ruimte in het investeringskrediet en risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf per 31-12-2012, rekening houdend met afgegeven garantstellingen, worden bepaald op respectievelijk € 125 miljoen (waarvan € 53 miljoen gereserveerd voor grote erfgoedcomplexen) en € 21,7 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 Verwachte financiële resultaten 2012

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 maximaal € 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 maximaal € 250 miljoen met een daaraan gekoppelde risicoreserve stimulering woningbouw van maximaal € 45 miljoen. Beide risicoreserves zijn opgenomen in de risicoreserve Grondbank. Echter voor de budgetbewaking is binnen deze risicoreserve een administratieve verbijzondering gemaakt. De stand van zaken van de investeringsbudgetten en risicoreserves wordt in de komende paragrafen nader toegelicht.

Onderwerp		Bedrag
Ontwikkelbedrijf	Investeringskrediet	235.000.000,00
	Risicoreserve	48.000.000,00
Grote Erfgoedcomplexen	1e tranche investeringskrediet Essent	57.500.000,00
Stimuleringsmaatregelen Woningbouw	Investeringskrediet	250.000.000,00
	Risicoreserve	45.000.000,00

2.2 Investeringskrediet en Risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2012

2.2.1 Boekwaarde en risicoreserveringen

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de verwachte financiële resultaten van het Investeringskrediet Ontwikkelbedrijf en de Risicoreserve Ontwikkelbedrijf door middel van verkorte balansen per 31-12-2012 en voorgaande twee jaren. 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 risicoreserveringen per beleidsthema. In de boekwaarde zijn verdisconteerd de reeds genomen en te verwachte verliezen 2012 die ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf zijn gebracht.

Begrotingsthema	Verwacht per 31-12-2012		per 31-12-2011		per 31-12-2010	
	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering
Bedrijventerreinen	31.883.539	13.016.330	21.216.074	12.251.378	20.761.458	11.488.160
Glastuinbouwprojecten	2.081.910	0	-1.662.429	0	2.459.898	800.000
Ruimte voor Ruimte	12.537.905	1.118.276	12.087.003	1.588.750	11.692.327	
Spoorzones	5.340.344	1.299.352	5.175.000	1.299.352	5.000.000	
Revitalisering Landelijk Gebied	5.618.360	121.053	12.133.231	940.175	20.867.267	2.666.834
Campussen	10.300.000	4.500.000	120.539	4.500.000		
Cultuurhistorische complexen	4.105.001	870.000	74.074			
voorbereidingskosten projecten	180.251	300.000	0	400.000		
Totaal	71.867.058	21.225.010	49.143.493	20.979.655	60.780.950	14.954.994

Garantstellingen

Begrotingsthema	Verwacht per 31-12-2012		per 31-12-2011		per 31-12-2010	
	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering
Bedrijventerreinen, garantie	2.500.000	0	2.500.000	1.250.000	2.500.000	0
Glastuinbouw, garantie	35.938.794	6.463.946	35.938.794	6.463.946	25.805.620	3.900.000
Totaal	38.438.794	6.463.946	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 per beleidsthema nader toegelicht.

- *Boekwaarde ontwikkeling algemeen*

Op de boekwaarde is per 1-1-2012 de provinciale rekenrente bijgeschreven.

- *Bedrijventerreinen*

Logistiek park Moerdijk

Naast de rentebijbeschrijving zijn er gronden en woningen gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk groot 9,7 miljoen.

Deelneming Aviolanda

Op grond van de concept jaarrekening van het Businesspark is de deelneming in de provinciale jaarrekening 2011 naar beneden bijgesteld met € 1.011.094,00 als gevolg van een afwaardering van het onroerend goed van de BV. Deze waardevermindering is in 2011 als verlies ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf gebracht. Naar aanleiding van de definitief vastgestelde jaarrekening 2011 van de BV wordt hierop in 2012 € 765.000,00 gecorrigeerd. Hierdoor is de boekwaarde van de deelneming per 31-12-2012 hoger. Reden hiervoor is dat de BV een nieuwe waarderingssystematiek heeft vastgesteld, waardoor de waardevermindering van het onroerend goed lager is vastgesteld door de aandeelhouders.

- *Glastuinbouwprojecten*

Agro Food Cluster (AFC)

In 2012 zal de A4 bijdrage van € 2.400.000,00 van de gemeente Steenberg aan het Rijk worden betaald. Verder zijn er gronden aangekocht voor een bedrag van € 2.081.910,00, die door de TOM in 2014 voor de boekwaarde zullen worden overgenomen.

Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor herziening van het exploitatieplan en zijn er grondposities aan de Noordzeedijk aan de TOM doorgeleverd. De kosten van herziening en het renteverlies op de doorlevering groot € 18.745,00 zijn in 2012 ten laste van de risicoreserve gebracht.

- *Revitalisering Landelijk Gebied*

De boekwaarde zal fors teruggelopen als gevolg van :

- genomen verliezen in 2012 van € 528.118,00 binnen de landbouwontwikkelingsgebieden;
- verkoop van grondposities in 2012 binnen de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG) Deurne, Graspeel, Stille Wille, Overloons Vlak en Strijdhoven voor een bedrag van 6.486.753,00.

Daarnaast zal Moersebaan 8 te Zundert worden aangekocht voor € 500.000,00 (aankoop € 700.000,00 -/- exploitatiebijdrage van € 200.000,00 uit het budget uitvoeringsimpuls landelijk gebied).

- *Campussen*
Voor het project Life Sciences Park te Oss is in 2012 een kapitaalverstrekking gedaan van 4,5 miljoen in de deelneming van de BV en is een geldlening van 5,8 miljoen beschikbaar gesteld.
- *Cultuurhistorische complexen*
Dit betreffen de (verwachte) aankopen van twee erfgoedcomplexen Mariadal en de Dongecentrale in 2012.

2.2.3 Toelichting verloop risicoreserveringen

Binnen het Ontwikkelbedrijf zijn conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) op twee momenten verliezen genomen, namelijk bij de Najaarsbrief en per balansdatum 31 december. Daarnaast zijn een aantal reeds eerder getroffen risicoreserveringen bijgesteld. In onderstaande tabel zijn de risicoreserveringen en verliesnemingen per beleidsthema per 31-12-2012 inzichtelijk gemaakt.

Mutatieverloop risicoreserveringen binnen risicoreserve ontwikkelbedrijf per 31-12-2012

Beleidsthema		risicoreservering	Verliesneming NJB 2012	Verwachte Verliesneming per 31-12-2012	vermeerdering	vermindering	Saldo risicoreservering
Bedrijventerreinen	projecten	6.774.312,00				48,07	6.774.263,93
	deelneming	5.477.066,00			765.000,00		6.242.066,00
Glastuinbouw	projecten	0,00	18.745,29		18.745,29		0,00
	garantstelling	6.463.946,00					6.463.946,00
Ruimte voor Ruimte	projecten	1.588.749,62	552.743,26	137.522,12	463.861,00	244.069,43	1.118.275,81
Spoorzones	projecten	1.299.352,41					1.299.352,41
RLG	projecten	940.174,78	485.505,84	42.613,70	0,00	291.002,51	121.052,73
Cultuurhistorisch Erfgoed	projecten			330.000,00	1.200.000,00		870.000,00
Campussen	deelneming	4.500.000,00					4.500.000,00
	Vorbereidingskosten	100.000,00	128.153,43		28.153,43		0,00
Overig	Vorbereidingskosten	300.000,00	1.279,80	2.625,00	3.904,80		300.000,00
Totaal		27.443.600,81	1.186.427,62	512.760,82	2.479.664,52	535.120,01	27.688.956,88

In onderstaande toelichting worden per beleidsthema de belangrijkste verschillen toegelicht.

- *Risicoreserveringen algemeen*
De risicoreserveringen zijn bijgesteld op basis van geactualiseerde risicoanalyses in 2012. Voor een uitgebreide toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de factsheets van de projecten bij deze rapportage.

- *Bedrijventerreinen*

Businesspark Aviolanda

Op grond van de concept jaarrekening 2011 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 in de provinciale jaarekening 2011 genomen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Naar aanleiding van de definitief vastgestelde jaarrekening van de BV wordt hierop in 2012 een correctie van € 765.000,00 verantwoord ten gunste van de risicoreserve. Reden hiervoor is dat de getroffen reservering gelijk loopt met de boekwaarde-ontwikkeling van de BV.

- *Glastuinbouw*

Agro-Foodcluster West-Brabant

Er zijn kosten gemaakt voor herziening van het exploitatieplan en zijn er grondposities aan de Noordzeedijk aan de TOM doorgeleverd. De kosten van herziening en het renteverlies op de doorlevering groot € 18.745,00 zijn in 2012 ten laste van de risicoreserve gebracht.

- *Ruimte voor Ruimte*

Algemeen

Als gevolg van lager doorberekende rente over de boekwaarde per 1-1-2012 is de reservering voor verschillende projecten verlaagd met € 102.391,43.

Etten-Leur, Bankenstraat

De reservering van € 141.678,00 is komen te vervallen, omdat de gronden naar verwachting in 2012 tegen boekwaarde worden verkocht.

Vessem, Achterste Donk 1.

Ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf is een risicoreservering getroffen van € 137.522,00. Naar verwachting zal dit object, na besluitvorming in 2012, tegen boekwaarde worden ingebracht in de 'grondportefeuille de Kempen'. Indien in het najaar 2012 positief wordt besloten kan de risicoreservering komen te vervallen. Mocht dit niet het geval zijn zal bij de jaarrekening 2012 de boekwaarde worden verlaagd met bovengenoemd bedrag.

Zevenbergen, St. Jozephplein Zuid.

De mogelijke ontwikkeling van de locatie en de termijnen waarbinnen daarover besluiten zijn te verwachten maakte het noodzakelijk om in 2012 de gronden af te waarderen tot agrarische waarde. In 2012 is hiervoor een verlies genomen van € 549.138,00 ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf.

- *Revitalisering Landelijk Gebied*

Algemeen

Als gevolg van lager doorberekende rente over de boekwaarde per 1-1-2012 is de risicoreservering voor verschillende projecten verlaagd met € 291.002,51.

LOG's algemeen

Voor de LOG's binnen het ontwikkelbedrijf zijn reserveringen 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 1 locatie is de verkoopopbrengst lager uitgevallen dan verwacht en is er samen met de rentelasten over 2012 een verlies genomen van ten laste van de risicoreserve van € 281.085,00.

LOG Stille Wille

Het verlies voor de rentekosten 2012 € 11.051,00 is genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

LOG Overloonsvlak

Het verlies voor de rentekosten en lager verwachte verkoopopbrengst 2012 € 59.000,00 is genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

Streekrekening De Peel

De rentekosten zijn jaarlijks tot en met 2013 voor rekening van de provincie. De rentekosten over 2012 € 144.832,00 zijn als verlies genomen ten laste van de risicoreserve.

- *Campussen*

Voor het project Life Sciences Park Oss zijn de nodige voorbereidingskosten gemaakt. Een groot deel is verrekend met de partners. Het resterende deel € 128.153,00 is, gelet op de lange looptijd van het project, ten laste van de risicoreserve gebracht.

- *Grote erfgoedcomplexen*

Voor het complex De Dongecentrale is voor het gedeelte dat niet kan worden terugverdiend een risicoreservering getroffen van € 1.200.000,00 in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. De risicoreserve is in 2012 verhoogd door een storting van de middelen vanuit de Agenda van Brabant. Hiervan zal naar verwachting, op basis van gemaakte kosten, in 2012 € 330.000,00 als verlies worden onttrokken aan de risicoreserve.

- *Vorbereidingskosten*

Er is voor een bedrag van € 3.904,80 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 2012 afgedekt via de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

Overzicht garantstellingen en deelnemingen per 31-12-2012

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2016	6.656.495	6.242.066
	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 (62%)	Life Sciences Park Oss	2012	2027	4.500.000	4.500.000
Totaal					49.595.289	17.206.012

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 een aantal hieronder toegelichte ontwikkelingen, is de huidige verwachte totaal aanwezig weerstandscapaciteit € 49,3 miljoen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe deze is opgebouwd.

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

Aanwezige reserve en voorzieningen	31-12-2012	31-12-2011
Reserve Ontwikkelbedrijf	21.678.082,08	18.416.252,15
Getroffen risicoreserveringen t/m 2020	27.688.956,88	27.443.600,81
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	49.367.038,96	45.859.852,96

Reden voor het hoger eindsaldo is als volgt te verklaren:

- Storting in de reserve van € 1.200.000,00 t.b.v. het groot erfgoedcomplex Dongecentrale.
- Storting in de reserve van € 765.000,00 inzake Businesspark Aviolanda.
- Aanvullende storting conform besluit bestemming rekeningssaldo van de provinciale jaarrekening 2011 619.571,00.
- Rentetoevoeging aan de reserve over 2012 € 1.605.094,00.

Tijdelijk zal het saldo van de risicoreserve ontwikkelbedrijf het maximum vastgestelde saldo van € 48 miljoen overschrijden. Reden hiervoor is de eenmalige storting in de risicoreserve ontwikkelbedrijf vanuit de 1^e tranche investeringsmiddelen Essent. Deze storting is uitgevoerd ten behoeve van het afdekken van het voorcalculatorisch verlies in de *meerjarige* exploitatie van het groot erfgoedcomplex de Dongecentrale. Jaarlijks zal bij de actualisatie van de grondexploitatie en risico analyse worden gezien of een bedrag als verlies moet worden genomen.

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. Adequaat risicomanagement vraagt daarom om periodieke bijstelling van projectbegrotingen en de verwachte resultaten. Geconcludeerd kan worden dat de projecten qua risico's nauwgezet worden gevolgd en beheersmaatregelen worden getroffen in onder andere de vorm van meerjarige reserveringen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Deze meerjarige reserveringen treffen wij in een vroeg stadium om de risico's zo beperkt mogelijk te houden.

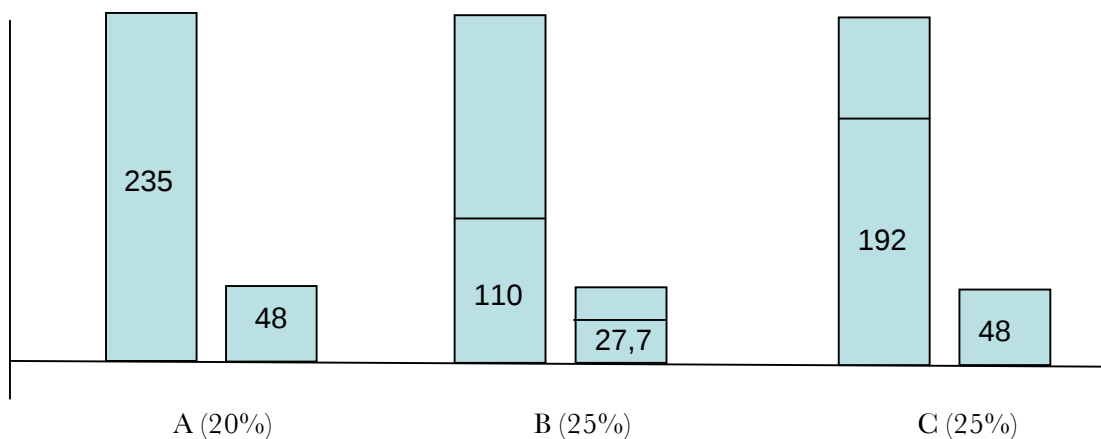
Bij de start van het Ontwikkelbedrijf is een risicoreserve Ontwikkelbedrijf (€ 48 mln) gepositioneerd met een omvang van 20% van het investeringskrediet Ontwikkelbedrijf (€ 235 mln). Met andere woorden; voor elke € 100 euro die wordt geïnvesteerd is een risicoreservering beschikbaar van € 20¹. (situatie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

Per 31 december 2012 is de conclusie dat het beslag op de risicoreserve voor getroffen (meerjarige) voorzieningen per 31 december 2012 € 27,7 miljoen (56 % van het totaal) bedraagt. Hiervan is voor deelnemingen en garantstellingen een bedrag voorzien van € 17,2 miljoen. Per 31 december 2012 bedraagt het benut volume uit het investeringskrediet Ontwikkelbedrijf € 110,3 miljoen (47 % van het totaal). Concreet houdt dit in dat tegenover de huidige investeringen uit het investeringskrediet Ontwikkelbedrijf een risicovoorziening staat van 25%. Met andere woorden; voor elke € 100 die wordt geïnvesteerd is een risicoreservering nodig van € 25. (situatie B in onderstaand schema)

Indien de verhouding per 31-12-2012 van 100:25 wordt doorgetrokken naar het moment dat de maximale risicoreserve ontwikkelbedrijf is benut, is zichtbaar dat van het totale investeringskrediet ontwikkelbedrijf slechts € 192 miljoen kan worden benut. (situatie C in onderstaand schema)

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

Schematische weergave beschikbaarheid investeringskrediet tov risicoreserve



Dit hoger beslag op de risicoreserve Ontwikkelbedrijf komt niet voort uit het aangaan van projecten met grote risico's. Dit komt voort 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 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 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 noodzakelijk.

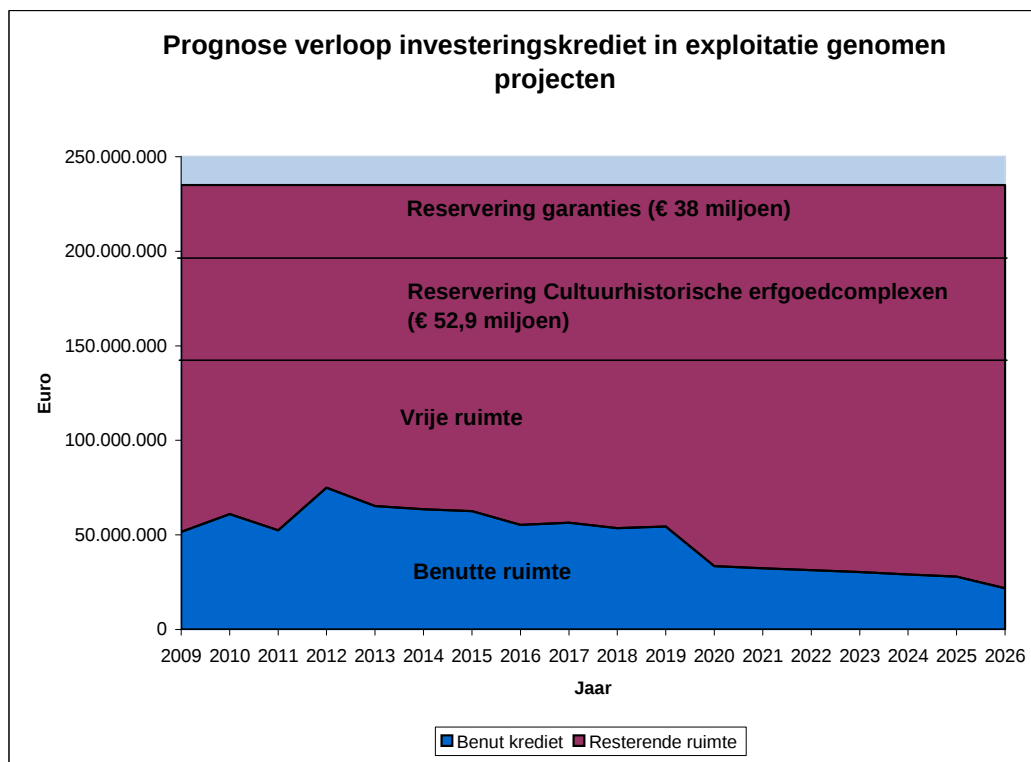
Daarnaast is de conclusie dat in de periode van de start van het Ontwikkelbedrijf tot heden relatief veel voorzieningen zijn getroffen en verliezen zijn genomen ten behoeve van projecten binnen de thema's Revitalisering Landelijk Gebied en Ruimte voor Ruimte². Oorzaak hiervan is tweeledig. Ten eerste zijn bij de start van het Ontwikkelbedrijf alle provinciale posities van dat moment onderdeel geworden van de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf. Dit waren met name posities binnen genoemde thema's. Het betreft posities die eerder tegen taxatiewaarde zijn verkregen om diverse beleidsdoelen te realiseren. Hierbij is conform het toenmalig financieel- en risicobeleid gehandeld, maar de posities kunnen onder de huidige condities niet volledig financieel revolverend door het Ontwikkelbedrijf worden afgestoten. Het doorberekenen van de rentelasten is hiervan de voornaamste oorzaak.

² Ruimte voor Ruimte; Exploitatiewinsten komen ten gunste van de aflossing van de aangegane verplichting tbv Ruimte voor Ruimte. Exploitatieverliezen komen achtereenvolgens ten laste van de afdracht van de genoemde verplichting en de Risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

Ten tweede is het provinciaal beleid ten aanzien van landbouwontwikkelingsgebieden aanzienlijk gewijzigd, waardoor de bij aankoop verwachte opbrengst niet meer is te realiseren. Daarnaast is er bij een aantal ruimte voor ruimte locaties sprake van herprioritering van plannen door gemeenten, waardoor ontwikkeling van provinciale posities niet of veel later kunnen plaatsvinden. Verwachte opbrengsten bij aankoop vallen om die redenen lager uit.

3 Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf

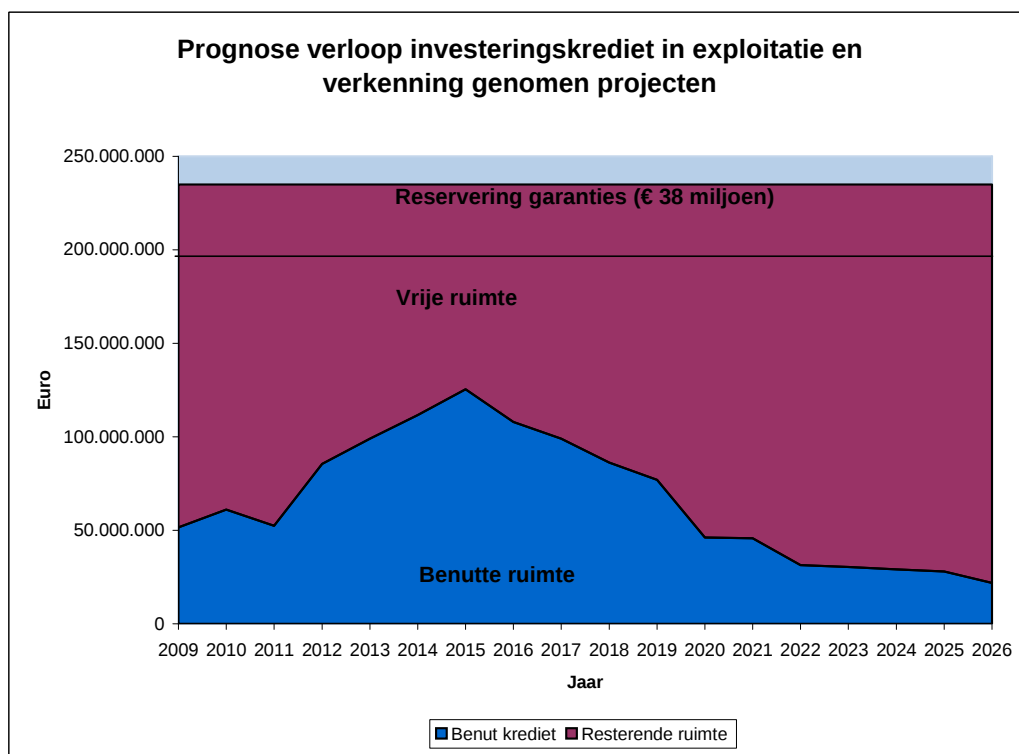
3.1 Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf



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. het extra beschikbaar gestelde investeringsvolume voor Logistiek Park Moerdijk groot 9,4 miljoen en project Life Sciences Park Oss 14,5 miljoen. Ook de vastgestelde projecten (Mariadal en Dongecentrale) ten laste van de € 60 miljoen voor de grote erfgoedcomplexen conform het PS besluit van december 2010 zijn in deze figuur inzichtelijk gemaakt.

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.

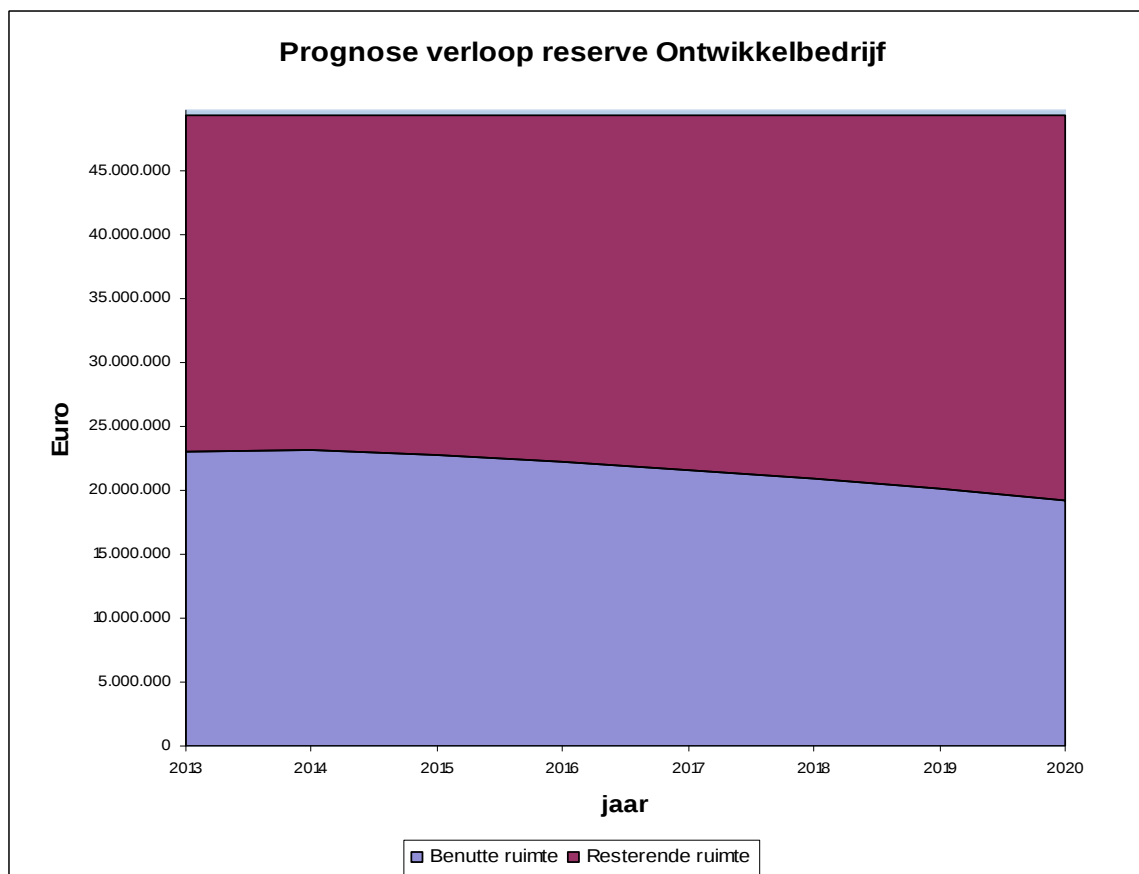


In deze grafiek is net als in de vorige grafiek inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2026 van het op dit moment benut krediet, exclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en garantstellingen. Echter het verschil met de vorige grafiek is dat hier bovenop de projecten die in de verkenningfase 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:

- Campussen voor een bedrag van € 14 miljoen met een gemiddeld verwachte terugverdienperiode 10 jaar;
- Cultuurhistorisch erfgoedcomplexen: investering tot 52,9 miljoen met een exitstrategie eind 2020.

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. Bij deze weergave is uitgegaan van het worst-case scenario dat in 2013 het merendeel van de getroffen voorzieningen binnen de risicoreserve zullen moeten worden benut.

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 eerste voortgangsrapportage 2012 kwam in het meerjarenperspectief de reserve eind 2020 uit op ruim 29 miljoen. In deze rapportage is het saldo geprognostiseerd op 30,1 miljoen, zie hiervoor onderstaande tabel. Deze ophoging wordt met name veroorzaakt door:

- Lager toegerekende rentekosten aan de investeringen, waardoor de voorziening en verliesnemingen ten laste van de risicoreserve lager uitvallen.
- Hoger saldo van de risicoreserve in de tijd, waardoor de rentebijschrijving per jaar hoger wordt.

jaar	saldo 1-1	rente 3,5%	vermeerderingen	verminderingen	saldo 31-12
2010	50.906.012,37		143.992,00		51.050.004,37
2011	51.050.004,37	1.210.645,92	759.023,08	7.159.820,41	45.859.852,96
2012	45.859.852,96	1.605.094,85	3.601.279,59	1.699.188,44	49.367.038,96
2013	49.367.038,96	1.727.846,36	3.372,00	24.788.264,88	26.309.992,45
2014	26.309.992,45	920.849,74	7.103,01	989.870,50	26.248.074,69
2015	26.248.074,69	918.682,61		558.567,94	26.608.189,37
2016	26.608.189,37	931.286,63		432.258,58	27.107.217,42
2017	27.107.217,42	948.752,61		255.738,40	27.800.231,62
2018	27.800.231,62	973.008,11		259.305,22	28.513.934,51
2019	28.513.934,51	997.987,71		200.602,09	29.311.320,13
2020	29.311.320,13	1.025.896,20		204.349,47	30.132.866,86

3.2.1 Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen

Overzicht garantstellingen en deelnemingen 2012-2027

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2016	6.656.495	6.242.066
	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 (62%)	Life Sciences Park Oss	2012	2027	4.500.000	4.500.000
Totaal					49.595.289	17.206.012

4 Financiële voortgang investeringskrediet Woningbouw

In 2009 hebben PS € 250 miljoen beschikbaar hebben gesteld met daaraan gekoppeld een risicoreserve van € 45 miljoen ten behoeve van de stimuleringsmaatregelen woningbouw. 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.

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

4.1.1 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

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.

Brabantse startersregeling

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 worden gezien 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 percentage over drie jaar een stuk lager kan zijn. Dit kan dus betekenen dat de provincie haar investering pas na verloop van 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.

Brabantse Verkoopgarantie

Provincie Noord-Brabant heeft in 2009 de Brabantse Verkoopgarantie (BVG) ingesteld ter stimulering van de woningmarkt aan de consumentenzijde. Kopers van nieuwbouwwoningen hebben daardoor de mogelijkheid om een verkoopoptie te ondertekenen voor hun huidige woning.

De provincie verplicht zich daardoor tot het afnemen van de woning tegen 90% van de taxatiewaarde op het moment van het sluiten van de garantieovereenkomst. In 2012 zijn de eerste woningen door de provincie afgenomen. Het is mogelijk om de BVG door te leggen op volgende kopers die voldoen aan de voorwaarden tot maximaal 1 jaar. Om een einddatum van de regeling te bewerkstelligen kan tot 31 december 2016 gebruik worden gemaakt van de BVG. In deze periode is de provincie verplicht de woningen af te nemen. Indien alle huidige eigenaren waar een overeenkomst mee is gesloten aan de voorwaarden voldoen kan het bedrag, stand per 1-7-2012, oplopen tot € 93,7 miljoen voor 419 woningen.

Tegen een bedrag van € 5,5 miljoen zijn inmiddels 23 woningen provinciaal eigendom geworden. 66 andere woningen zou de provincie eveneens hebben moeten afnemen. De eigenaren zijn er echter in geslaagd deze woningen te verkopen tegen een prijs die ligt tussen de 80 en 90 procent van de taxatiewaarde die gold bij het sluiten van de garantieovereenkomst. Het verschil tussen de gegarandeerde prijs (90% taxatiewaarde) en de werkelijke verkoopprijs (tussen 80 en 90% taxatiewaarde) heeft de provincie bijgepast. Dit betekent voor de provincie een verlies van € 715.312,00. Dit verlies komt in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw. Binnen de risicoreserve stimulering woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Daarnaast kunnen alle voorzieningen van de verschillende stimuleringsregelingen (of delen daarvan) welke niet worden aangesproken, indien nodig worden ingezet voor de BVG. Bij de huidige inschatting waarbij rekening is gehouden met de woningen in provinciaal eigendom en nog 419 door de provincie af te nemen woningen is de getroffen voorziening, op basis van de huidige woningmarkt situatie, afdoende.

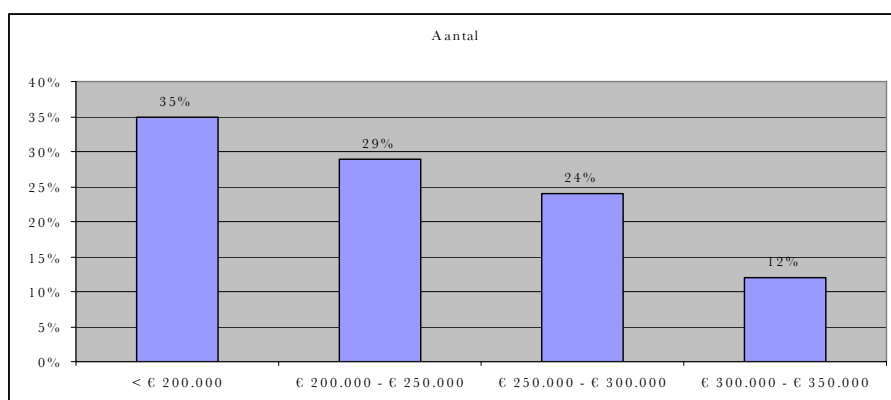
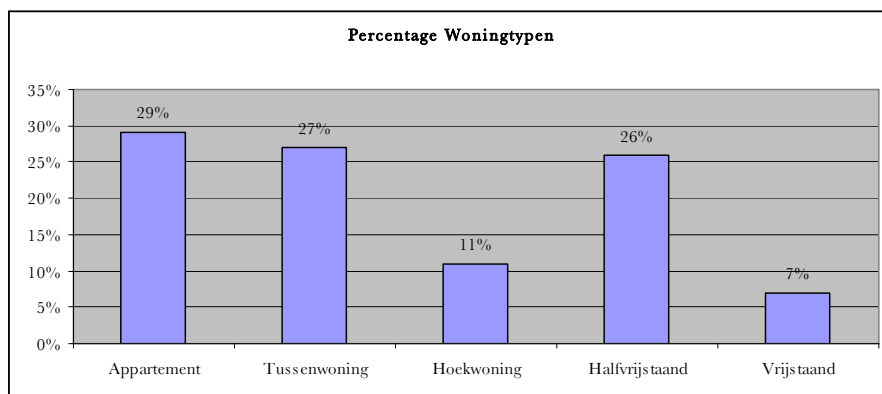
Sinds medio 2011 wordt ingezet om de verkoop van de woningen te stimuleren door actief, voor afloop van de tweejarige garantieperiode, in gesprek te gaan met verkopers en betrokken makelaars. Dit heeft aantoonbaar resultaat. De vraagprijs van de woningen wordt in veel gevallen teruggebracht naar de garantiewaarde, waardoor deze meer marktconform worden aangeboden. Ook de marktconforme provinciale bijdrage tot 10% onder de garantiewaarde heeft geleid tot meer verkopen.

In juli 2012 is de aanbestedingsprocedure afgerond om een externe partij de inname, het beheer en de verkoop van de woningen in provinciale eigendom te kunnen gunnen. Momenteel wordt de definitieve overeenkomst met deze partij opgesteld. Vooruitlopend op de definitieve overeenkomst worden vanaf juli 2012 door deze partij werkzaamheden opgepakt.

Maatregelen consumenten

Regeling	2011		2012		2013		2014		Totaal	
	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag
Startersleningen	1.556	13.882.383,00							1.556	13.882.383,00
Verkoopgarantie			97	24.910.350,00	297	65.844.400,00	25	2.945.250,00	419	93.700.000,00
Totaal	1.556	13.882.383,00	97	24.910.350,00	297	65.844.400,00	25	2.945.250,00	1.975	107.582.383,00

De uitstaande verkoopoptie-overeenkomsten onder de BVG zijn verdeeld over de volgende woningtypen en prijsklassen.



4.1.2 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 Investeringsfondsen Nieuwbouwwoningen. In totaal is er voor 45 projecten een maatwerkoplossing gevonden.

In totaal zijn er voor ruim € 19,4 miljoen renteloze leningen afgesloten. In 2017 zullen alle leningen zijn terugbetaald. De gederfde rentekosten en de 11 verstrekte lumpsum bedragen gedurende de looptijd van de leningen komen ten laste van de risicoreserve

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 start van de bouw 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. Telkens als woningen worden verkocht kan het garantiebedrag worden teruggebracht. In 2017 moeten alle garanties zijn afgebouwd. Hoe het verloop tot die tijd zal zijn

is onvoorspelbaar. Doordat het hoofdzakelijk garanties zijn op basis van nog te verkopen woningen, is het verloop van de garantstellingen in de tijd moeilijk te bepalen. Alle garanties zullen in 2017 zijn afgelost.

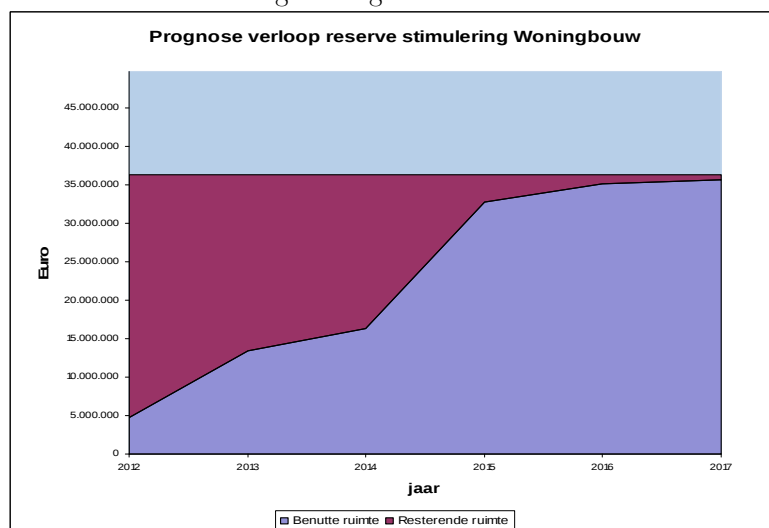
Voor het Brabants investeringsfonds nieuwbouwwoningen is een bedrag van € 15 miljoen gereserveerd. Hiermee zijn op dit moment 2 projecten gestimuleerd voor een bedrag van € 5,2 miljoen en zijn er geen andere lopende projecten.

Maatwerk producenten

Soort	aantal projecten	bedrag
Renteloze leningen	27	19.445.800,00
Lump sum	11	357.730,00
Garantstellingen	5	25.788.033,00
Investeringsfonds	2	5.236.870,00
Totaal	45	50.828.433,00

4.2 Financiële prognose risicoreserve Woningbouw

De risicoreserve woningbouwstimulering heeft per 31 december 2012 een omvang van € 31,6 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. Met de accountant worden momenteel afspraken gemaakt omtrent de waarderingsgrondslagen voor de in eigendom zijnde woningen per 31-12-2012 en volgende jaren. De gepresenteerde informatie betreft een prognose van het verloop van de risicoreserve stimulering woningbouw.



5 Portfoliomanagement

5.1 Inleiding

Portfoliomanagement is gericht op het sturen op de bijdragen van de projecten aan de realisatie van de provinciale beleidsdoelstellingen als het beheersen van en sturen op de risico's binnen de portfolio. 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 beleidsprogramma's, projecten, 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 rol van de provincie en nieuwe investeringsrichtingen bepaald. Ten tweede is in het bestuursakkoord 'Tien voor Brabant' aangekondigd dat de provincie de beweging maakt '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 een beroep gedaan op zowel de aanwezige deskundigheid, als het revolverend budget. Gezien deze explosieve groei is prioritering van de inzet van menskracht en middelen van het Ontwikkelbedrijf van groot belang.

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.

In de eerste helft van 2012 is een belangrijke stap gezet in de professionalisering van het Ontwikkelbedrijf. In deze periode zijn instrumenten (software) ontwikkeld zoals een projectadministratiemodule en een dashboard om de werkwijze verder te uniformeren en zowel inhoudelijke als financiële sturingsinformatie per project, op het niveau van een beleidsthema en de gehele portefeuille op elk moment beschikbaar te hebben. Daarnaast is een grondexploitatie module aanschaf, waarmee tevens risicoanalyses op diverse abstractieniveau's kunnen worden uitgevoerd. Verder zijn voorbereidingen getroffen om een module aan te schaffen waarin de eigendoms- en financiële administratie, zowel geografisch als financieel, worden opgenomen en gekoppeld worden. Het contractmanagement wordt hiermee aanzienlijk verbeterd. De eerste helft van 2012 heeft in het teken gestaan van de ontwikkeling van deze instrumenten. In de tweede helft van 2012 ligt de nadruk op de implementatie hiervan.

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 tegenvalt, 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 kader³ 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 2011-2015 en de Agenda van Brabant 2011 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.

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 aan de Statencommissie voor Economische Zaken en Bestuur. De notitie bevat een

³ 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.

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.’*

Nieuw inhoudelijk kader: 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.

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

Parameters grondexploitatie

Op basis van het beheersstatuut zijn door het Hoofd van het ontwikkelingsbedrijf de parameters vastgesteld.

De volgende parameters te hanteren bij het opstellen en het herzien van de grondexploitaties:

- rente: 5%;
- kostenstijging: 2,0%. Gebaseerd op de gemiddelde kostenstijging (CPI index) en de beleidsdoelstelling van de ECB;
- opbrengstenstijging: 0%. Gezien de huidige marktomstandigheden kan worden verwacht dat de prijzen voor vastgoed gelijk zullen blijven of licht dalen. Vooralsnog zal bij de doorrekening van grondexploitaties een indexering worden aangenomen van 0%.

Bijlage 3 Thema's Ontwikkelbedrijf

Algemeen

De projecten in de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf zijn 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.

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.

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 meegedeeld in deze opbrengst.

Transitie Stad en Platteland

Onder regie van de provincie vond de afgelopen jaren met vele partners de reconstructie en revitalisering van het platteland plaats op basis van de Reconstructiewet. Sinds 2010 is de koers in beweging gekomen. De Agenda van Brabant positioneert een vitaal platteland als een noodzakelijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Brabant tot een attractieve topkennisregio. Uit het maatschappelijke debat werd duidelijk dat de ontwikkeling van de landbouw van groot-groter-grootst niet langer houdbaar is; gezondheid en biodiversiteit blijven achter bij de doelstellingen.

In 2011 is het koersdocument Transitie Stad en Platteland opgesteld, daarin is aangegeven dat de provincie haar regelgeving aanpast en daarmee de Brabantse ondernemers en burgers uitnodigt en uitdaagt om (economische) activiteiten zo in te vullen dat ze (ook) bijdragen aan een 'Beter Brabant'.

Met het koersdocument zet de provincie een nieuwe stap naar een andere rol als overheid; creativiteit en ondernemingslust van burgers en ondernemers komen nog meer centraal te staan. Dit vergt een open, faciliterende instelling. Ook vergt het vertrouwen in de bedenkers en de uitvoerders van plannen. Ten slotte vergt het lef om de risico's die daar onlosmakelijk aan verbonden zijn te nemen en zo de geboden kansen te benutten.

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 € 205 miljoen revolverend, gereserveerd voor het stimuleren van de woningbouw. Ten behoeve van dit project is € 45 miljoen afgezonderd in 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 de woningen in het kader van deze regeling zijn in 2012 (twee jaar na openstelling van de regeling) gestart.

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	Logistiekpark Moerdijk (LPM), Moerdijk Caldic Moerdijk Roode Vaart Gebied Moerdijk Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena Business Park Aviolanda A2 corridor, 's-Hertogenbosch
	Uitvoering	Projectvestiging glastuinbouw Deurne Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)
Glastuinbouwprojecten	Verkenning	Prinsenbeek, Breda Hoevenseind, Breda Klein Overveld, Breda Meeuwisdijk, Etten Leur Gerwen, Nuenen Esseweg, Vught Abdij van Berne, Bernheze De Streek, Etten Leur Lieropsedijk, Someren
	Uitvoering	Bankenstraat, Etten Leur Nieuw Gansoijen, Wijk en Aalburg Helenaveen, Deurne De Opstal, Aarle-Rixtel Kloosterstraat, 's-Hertogenbosch St. Jozefplein Zuid, Zevenbergen Oost kamer, Tilburg Spreeuwelsedijk 6, Westelbeers Dorpstraat 4 en 7, Ulicoten Mill Noord Laarspad, Gilze Rijen Achterste Donk 1, Vessem Loosbroek, Bernheze
Ruimte voor Ruimte	Verkenning	Stationslocatie Breda
	Uitvoering	Koninklijke verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk
Spoorzones		

Onderhanden projecten

Beleidsthema	fase	projectnaam
Revitalisering landelijk gebied	Uitvoering	LOG Overloons Vlak LOG Stille Wille LOG Haaren LOG Deurne Straatsedijk, Middelbeers Steemertseweg, Lierop Hoeverdijk, Borkel en Schaft Streekrekening de Peel LOG Strijdhoven LOG Graspeel Polder Jannezand Moersebaan 8 Zundert
Campussen	Verkenning	Campus: Breda: Dinalog Campus: Eindhoven: Brainport Innovation Campus Campus: Helmond, High Tech Automotive Campus Campus: Eindhoven: device Processing Building Campus: Landelijk Strijp Campus: Health Technology Park
Cultuurhistorisch erfgoed	Uitvoering	Campus: Oss: Life sciences Park
Duurzame energie	Verkenning	Cultuurhistorisch erfgoed: Bergeijk, De Ploeg Cultuurhistorisch erfgoed: Breda, Chase Kazerne Cultuurhistorisch erfgoed: Dongen Mariaoord Cultuurhistorisch erfgoed: KVL Cultuurhistorisch erfgoed: Oudenbosch, Kapel St. Louis Cultuurhistorisch erfgoed: Tilburg, NS werkplaats Cultuurhistorisch erfgoed: 's-Hertogenbosch, Mariënborg Cultuurhistorisch erfgoed: Grave, klooster Velp Cultuurhistorisch erfgoed: Veghel CHV terrein
Woningbouw	Uitvoering	Cultuurhistorisch erfgoed: Dongecentrale Cultuurhistorisch erfgoed: Roosendaal, Mariadal Cultuurhistorisch erfgoed: Mob Wanrooij
		Warmtenetten Woningbouw stimuleringsmaatregelen

2e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012

Factsheets per locatie

Auteur

ROH/Vastgoed

Datum

10 september 2012

Inhoud

1	Ruimte voor Ruimte	6
1.1	Bankenstraat, Etten-Leur	6
1.2	Nieuw Gansoijen, Wijk en Aalburg	8
1.3	Helenaveen, Deurne	11
1.4	De Opstal, Aarle-Rixtel	13
1.5	Kloosterstraat, 's-Hertogenbosch	16
1.6	St. Jozefplein zuid, Zevenbergen	19
1.7	Loosbroek, Bernheze	22
1.8	Laarspad, Gilze Rijen	24
1.9	Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noordoost	27
1.10	Achterste Donk 1, Vessem	30
1.11	Spreeuwelsedijk 6, Westelbeers	33
1.12	Mill Mob-complex Mill Noord	35
1.13	Ulicoten Dorpsstraat 4 en 7	38
2	Glastuinbouwprojecten	41
2.1	Projectvestiging Glastuinbouw Deurne	41
2.2	Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)	44
2.3	Garantstelling Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)	48
3	Spoorzones	50
3.1	Koninklijke Verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk	50
4	Bedrijventerreinen	53
4.1	Logistiek Park Moerdijk (LPM), Moerdijk	53
4.2	Caldic Moerdijk	57
4.3	Roode Vaart Gebied Moerdijk	59
4.4	Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena	61
4.5	A2 Corridor 's-Hertogenbosch	64
4.6	Business Park Aviolanda	66
5	Campussen	71
5.1	Life Sciences Park Oss	71
6	Revitalisering Landelijk Gebied	74
6.1	LOG Overloons Vlak	74
6.2	LOG Stille Wille	76
6.3	LOG Haaren	78
6.4	LOG Deurne	79
6.5	Straatsedijk, Middelbeers	82
6.6	Steemertseweg, Lierop	84
6.7	Hoeverdijk Borkel en Schaft	86
6.8	Streekrekening de Peel	88

6.9	LOG Strijdhoven	90
6.10	LOG Graspeel	92
6.11	Polder Jannezand	95
6.12	Zundert Moersebaan 8	97
7	Erfgoedcomplexen	99
7.1	Dongecentrale Geertruidenberg	99
7.2	Kloostercomplex Mariadal	101

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 - 2012
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 heeft de marktwaaarde vastgesteld waartegen de voormalige eigenaar de gronden kan terugkopen. De voormalige eigenaar kan tot 15 juli 2012 gebruik maken van het recht tot terugkoop.

De gemeente Etten-Leur heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het aankopen van deze gronden, indien de voormalige eigenaar geen gebruik maakt van zijn recht tot terugkoop. De gemeente wil de gronden aankopen tegen boekwaarde en betrekken bij een mogelijke grondruil met gronden die de gemeente in eigendom heeft aan De Streek en de Meeuwisdijk. De gemeente is van mening dat deze gronden op dit moment meer geschikt zijn voor een ruimte voor ruimteontwikkeling dan de gronden in de Bankenstraat.

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		

Toelichting risico's

Omvang voorziening:

De voorziening ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf van € 141.678,00 is komen te vervallen, omdat de gronden in 2012 tegen boekwaarde kunnen worden verkocht.

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 uitvoering

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 ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend die op zich geen probleem lijkt te vormen voor de locatieontwikkeling. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt verwacht in oktober 2012,

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 uitgifteprijsen 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 eind 2012 in de verkoop.

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	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 ingediende zienswijze 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 – 2020
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.

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 (nu ASR) 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 € 467.787,00 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, 6 waarvan 5 ruimte voor ruimtekavels
Oppervlakte plangebied	: 0,6 (betreft alleen de ruimte tbv de ontwikkeling van de vier woningen)
Eigendom	: Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2010 -2014
Activiteit(en ontwikkelbedrijf)	: Provinciale grondexploitatie
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Op de locatie was een VIV-deelnemer gevestigd. Het bedrijf is daarbij gelegen in het zoekgebied van de 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 woningbouw kavels 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 gehele perceel met bedrijf(woning), inclusief het ontwikkel- en afzet risico van de 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 worden herontwikkeld. Daarnaast zijn vijf 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 is begin 2012 door de voormalige eigenaar opgeleverd. De verplaatsing van de intensieve veehouderij is intussen afgerond. Op een gedeelte van de grond die voor het infraproject (Ruit rond Eindhoven) is gekocht is in 2012 een sanering uitgevoerd.

De locatie is aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR heeft aangegeven de locatie te willen ontwikkelen onder de conditie dat drie van de ruimte voor ruimtetitels om niet door de provincie worden ingezet. De provincie heeft de ORR laten weten hierop niet te willen ingaan omdat de gronden ook al zijn aangeboden tegen een bedrag van € 300.000 beneden boekwaarde. De provincie gaat nu de locatie zelf ontwikkelen en in de markt zetten.

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		

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 ruimtekavels op de markt gebracht. In de jaarrekening 2011 is op deze locatie een verlies genomen van € 193.384,00 ten laste van de risico reserve van het ontwikkelbedrijf. In 2012 is nog een verlies genomen van € 3.605,26.

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

De percelen zijn 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 het perceel 's-Hertogenbosch, S 592 tegen boekwaarde aan de ondernemer verkocht.

In de afgelopen periode zijn er gesprekken gevoerd over de uitruil van het perceel St. Michielsgestel, L 287 ten behoeve van de aanleg van een tunnel onder de N617 en realisatie van een EVZ. Deze gesprekken hebben niet tot een ruiling geleid. Op dit moment wordt daarom ingegaan op het verzoek van de gemeente St. Michielsgestel tot aankoop van het perceel St. Michielsgestel, L 287 tbv de 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 € 186.627,00.

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 - 2015
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 zuidoostkant 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 woningbouwcorporatie 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 lage looptijd, zodat de rentefactor op die termijn niet is terug te verdienen.	Ja
Specifieke risico's	Gelet op de ambtelijk negatieve houding in de gemeente ten opzichte van ruimte voor ruimte moet rekening worden gehouden met een extreem lange looptijd en er ambtelijk een besluit wordt genomen over het in ontwikkeling van de locatie en ook met de mogelijkheid dat deze negatief uitvalt.	Ja
Omvang voorziening		

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 in 2012 worden afgewaardeerd tot agrarische waarde voor een bedrag van € 549.138,00. Dit verlies is in 2012 ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf gebracht.

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 beëindigd.

De aankoop van de locatie wordt deels bekostigd vanuit de BIV en zal verder 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.

Op 3 juli 2012 heeft het college besloten een groot aantal woningbouwprojecten - gelet op de stagnatie in de woningbouw – in de ijskast te zetten. Hieronder ook het project Loosbroek. Met de gemeente moet nu overleg volgen over wat de exacte consequenties zijn van dit besluit.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Nagegaan moet worden welke consequenties het besluit van 3 juli 2012 om een groot aantal woningbouwprojecten waaronder het project Loosbroek in de gemeente in de ijskast te zetten, heeft/kan hebben voor de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie.	Nee
Tegenvallende looptijd	-	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	n.v.t.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	Of en in welke omvang een voorziening moet worden getroffen, is eerst duidelijk na het overleg met de gemeente naar aanleiding van het besluit van 3 juli 2012.	-

Toelichting risico's

Het overleg met de gemeente naar aanleiding van het besluit van 3 juli 2012 moet voor het einde van het jaar duidelijkheid verschaffen over de verdere ontwikkelmogelijkheden op de locatie Loosbroek.

1.8 Laarspad, Gilze Rijen

Projectnummer : OV.020.030.0001

Kerninformatie

Gemeente : Gilze en 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 en Rijen
Looptijd : 2010 - 2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer, mogelijk provinciale grondexploitatie
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In de gemeente Gilze en Rijen is een perceel van 7,4 ha aangeboden in het zoekgebied voor verstedelijking 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. 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 een 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 definitief 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.

Van de vier bureaus is één bureau gevraagd haar ruimtelijke visie verder uit te werken. Op dit moment wordt dit afgerond. De gemeente heeft laten weten geen programma te hebben – ook niet na 2020 – om haar deel van de woningbouw in te kunnen vullen. Met de gemeente wordt gekeken op welke wijze dit is op te lossen.

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:

Niet van toepassing, 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, 212 kavels en 25 appartementen
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 ruimte kavels. 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 ruimte kavels 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 verrekeringen 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 totale aantal te ontwikkelen kavels gaat daarmee richting de 212. Daarnaast is in het plan de mogelijkheid opgenomen om ook nog een 25-tal appartementen in zogeheten stadsvilla's te 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 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 ook in ontwikkeling kan worden genomen.

De intentieovereenkomst is omgezet in een concept ontwikkel- en exploitatieovereenkomst. De ontwikkel- en exploitatieovereenkomst wordt in september 2012 aan de besturen voorgelegd en indien daarmee wordt ingestemd in oktober 2012 getekend.

De ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan is gereed, zodat de opdracht kan worden gegeven tot het opstellen van het bestemmingsplan. Dit kan begin 2013 gereed zijn. De planning is dat de eerste kavels eind 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.

Naast de plannen voor de ontwikkeling van de Oostkamer gaan gemeente en provincie ook onderzoeken of een gezamenlijke ontwikkeling van de overige plandelen van Het Landgoed De Nieuwe Warande – te weten Het Centrale Landschap, De Noordkamer en de Westkamer is op te pakken. Het gaat daarbij om het opstellen van een visie op natuur- en landschapsontwikkeling, de aanleg van waterberging en recreatieve overgangszones en woningbouw in de vorm van ruimte voor ruimtekavels. De afspraken hierover worden in een intentieverklaring vastgelegd. De ondertekening van de intentieverklaring staat eveneens voor oktober 2012 gepland.

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 meer dan 200 kavels wel de grootste ruimte voor ruimtelocatie die ooit is ontwikkeld. De vraag hoe de markt op dit grote aantal kavels reageert – zelfs bij een gefaseerde verkooptraject – is moeilijk te beredeneren.	Nee
Specifieke risico's	Nee	-
Omvang voorziening	-	-

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Bij een eventueel tegenvallende looptijd dus 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 kostendeekkende 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 :
Eigendom : Provincie
Looptijd :
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : (nog) geen
Projectstatus : in ontwikkeling

Projectbeschrijving

In 2008 is een boerderij, Achterste Donk 1 te Vessem, gekocht ivm gebiedsontwikkeling de Levende Beerze, deelproject Kleine Beerze. Naar aanleiding van het wegvallen van de opgave voor de Robuuste Verbinding krijgt de Levende Beerze een nieuwe projectopdracht. Daarin staat een revolverende grondportefeuille tbv gebiedsontwikkeling centraal. Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van deze grondportefeuille.

Inmiddels zijn er concrete plannen voor ontwikkeling van het plangebied, samen met de herontwikkeling van het buurtschap Donk als onderdeel van het project. Dat project leidt ertoe dat de varkenshouderij, die nu de ontwikkeling van woningen/bouwkavels blokkeert, gesaneerd moet gaan worden. Bovenstaande wijze waarop het plangebied kan worden ontwikkeld is nog onderwerp van discussie. Hierbij zijn van belang de relatie tot de afspraken die de provincie heeft met de ORR en de discussie over gezondheidsrisico's van intensieve veehouderij/geitenhouderij. Op een afstand van circa 600 meter van buurtschap Donk is een geitenhouderij gevestigd.

Provinciaal belang

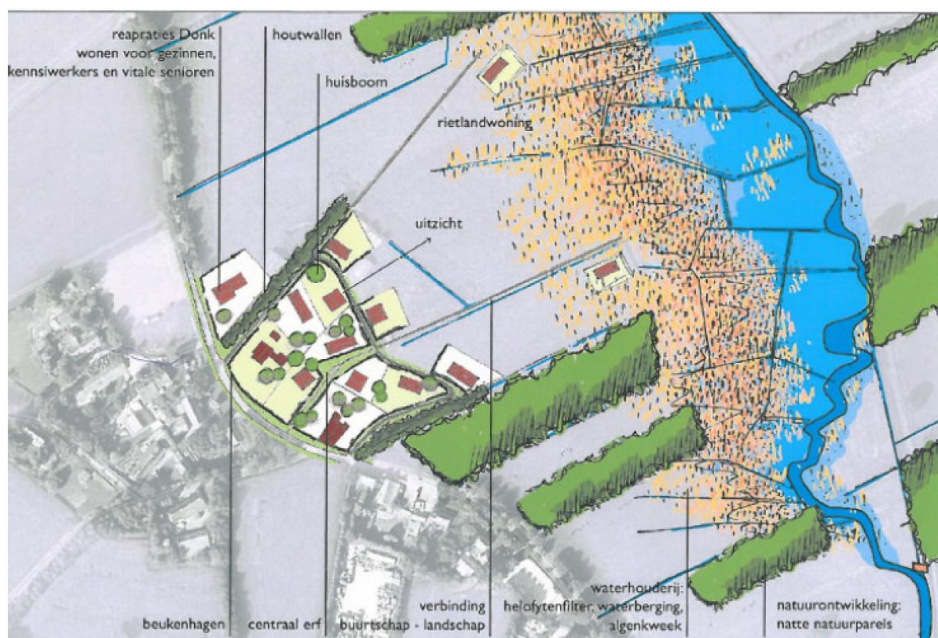
- Ervaring opdoen met nieuwe / andere verdienmodellen voor ruimtelijke en ecologische kwaliteit, leefbaarheid en culturele identiteit (opgave gebiedsontwikkeling de Levende Beerze).
- Realisatie van een aantal RvR-kavels;
- Kwaliteitsverbetering landelijkgebied;

Stand van zaken

Momenteel verkennen gemeente, provincie, woningbouwvereniging Trudo en ORR de mogelijkheden in het gebied. In principe zien zij mogelijkheden tot een geschikte ontwikkeling met sluitende exploitatie. Gezien de relatie met de beleidsmatige discussies rond de relatie geitenhouderij-volksgezondheid (op ruim 600 ligt een geitenhouderij) nemen zij vooralsnog geen stappen. Voor de ontwikkeling is sanering van een varkensbedrijf noodzakelijk. Met de eigenaar zijn verkennende gesprekken gevoerd.

Op 7 augustus hebben GS de (nieuwe) projectopdracht voor de gebiedsontwikkeling de Levende Beerze vastgesteld. In deze opdracht staat het instellen van een revolverende grondportefeuille centraal. Onderhavig object wordt overgeheveld naar die grondportefeuille tegen de boekwaarde.

Afbeelding en kaarten



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	€ 137.522,00

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Op basis van onze verwachtingen zullen de rentebijschrijvingen niet worden terugverdiend. Op grond hiervan is een voorziening getroffen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. Naar verwachting zal dit object, na besluitvorming in 2012, tegen boekwaarde worden ingebracht in de 'grondportefeuille de Kempen'. Indien in het najaar 2012 positief wordt besloten kan de voorziening komen te vervallen. Mocht dit niet het geval zijn zal bij de jaarrekening 2012 de boekwaarde worden verlaagd met bovengenoemd bedrag.

1.11 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.

1.12 Mill Mob-complex Mill Noord

Projectnummer : OV.020.030.0013

Kerngegevens

Gemeente : Mill
Ontwikkeling : ca. 15 ruimte voor ruimtekavels woningbouw
Oppervlakte plangebied : ca. 4,5 ha
Eigendom : Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2012 -2015
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Provinciale grondexploitatie of overdracht aan Ruimte voor ruimte CV
Projectstatus : in ontwikkeling.

Projectbeschrijving

De provincie is in het kader van de sanering van de voormalige militaire terreinen eigenaar geworden van een aantal voormalige militaire terreinen. In het algemeen gaan de voormalige militaire terreinen na sanering terug naar de natuur. In een enkel geval zijn er op een terrein ontwikkelmogelijkheden. Een van de terreinen waarvoor dit geldt, is het voormalige MOB-complex Mill-Noord. Op het ca. 18 ha grote terreinen is er sprake van 4,5 ha waarvoor geldt dat in de Verordening ruimte hieraan de kwalificatie zoekgebied verstedelijking is toegekend.

In overleg met de gemeente Mill wordt nu nagegaan welke mogelijkheden hier zijn voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. De gedachte daarbij gaan uit naar de ontwikkeling van een 15-tal boskavels. Met de opbrengst van deze kavels worden de kosten voor de sanering van de voormalige militaire terreinen op andere terreinen gefinancierd.

Omdat de locatie in de Verordening ruimte zowel is aangemerkt als EHS als zoekgebied verstedelijking, moet een eventuele ontwikkeling gezien worden als aantasting van de EHS, zodat de aantasting van de natuur moet worden gecompenseerd. In overleg met de gemeente Mill is vooruitlopend op een eventuele ontwikkeling op het MOB-complex Mill-Noord de dan optredende aantasting van natuur al gecompenseerd in een natuurontwikkelingsproject in de gemeente.

Provinciaal Belang

De sloop en sanering op voormalige militaire terreinen in de EHS.
De ontwikkeling van een 15-tal ruimte voor ruimtekavels, uit de opbrengsten waarvan de provincie de sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw in kwetsbare gebieden en van voormalige militaire terreinen in de EHS financiert.

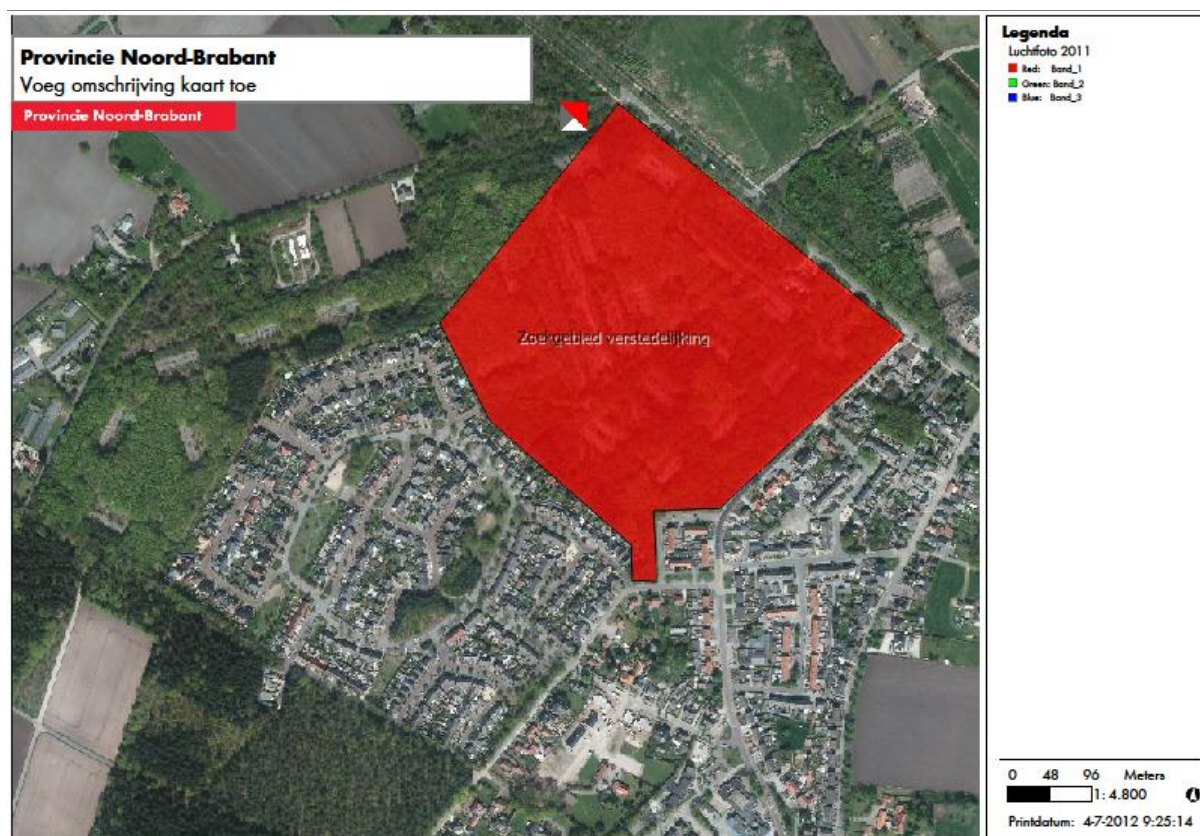
Stand van zaken

Vooruitlopend op de eventuele ruimte voor ruimteontwikkeling heeft de natuurcompensatie al plaatsgevonden door bij te dragen in een natuurontwikkelingsproject in de gemeente Mill.
De provincie stelt in overleg met de gemeente een programma van eisen op voor een ruimte voor ruimteontwikkeling op het complex Mill-Noord.

Op basis van het programma van eisen wordt een drietal bureaus gevraagd een ruimtelijke visie voor de locatie op te stellen.

Met de Ruimte voor Ruimte CV wordt overlegd over het overdragen van de locatie waarop de ruimte voor ruimtekavels zijn te ontwikkelen.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Locatie is zoekgebied verstedelijking. Gemeente heeft verklaard mee te willen werken.	Nee
Tegenvallende looptijd	De locatie is relatief goedkoop verworven. De looptijd moet wel extreem uitlopen, wil dit gaan leiden tot een negatieve GREX.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	In de GREX is rekening gehouden dat de opbrengstpotentie van kavels in Mill niet hoog is.	Nee
Specifieke risico's	Indien er om welke reden dan ook op het MOB-complex Mill-Noord niet wordt ontwikkeld dan heeft de investering in de natuurcompensatie ten onrechte plaatsgevonden	-
Omvang voorziening	n.v.t.	-

Toelichting risico's

Conform het beheersstatuut voor het ontwikkelbedrijf wordt de GRX elk jaar geactualiseerd. Op basis van de uitkomst van de actualisatie wordt besloten al of niet een voorziening binnen het ontwikkelbedrijf te nemen.

1.13 Ulicoten Dorpsstraat 4 en 7

Projectnummer : OV.020.030.022

Kerngegevens

Gemeente	: Baarle-Nassau
Ontwikkeling	: 8 ruimte voor ruimtekavels, woningbouw
Oppervlakte plangebied	: ca. 0,8 ha uitgeefbaar woningbouw
Eigendom	: tzt Gemeente Baarle-Nassau en later Provincie Noord-Brabant
Looptijd	: 2012 -2017
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Provinciale grondexploitatie
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Aan de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten zijn 2 intensieve veehouderijen gevestigd. De gemeente Baarle-Nassau heeft in 2009 een intentieovereenkomst gesloten met de beide ondernemers Michielsen en Adams waarbij er afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing van de intensieve veehouderijbedrijven. Vanwege de ligging nabij de kern en het 'extensiveringsgebied overig' heeft de gemeente belang bij de verplaatsing van de bedrijven, mede vanwege de plannen voor woningbouw in die kern. Daarnaast heeft één van de bedrijven een locatie in extensiveringsgebied natuur. De verplaatsing van dit bedrijf maakt deel uit van de afspraken met de ondernemers.

De gemeente wil de vrijkomende bedrijfslocaties in de kern Ulicoten gebruiken voor de ontwikkeling van woningbouwkavels en heeft de provincie verzocht de mogelijkheid die op grond van het Pact van Brakkenstein aan de provincie is toegekend om ruimte voor ruimtekavels te ontwikkelen, in te zetten.

GS hebben eerder al ingestemd met een aanpak waarbij de provincie de locatie overneemt van de gemeente tegen een bedrag van € 1.730.000,- op voorwaarde onder andere dat er een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand is gekomen. De gemeente zet dit bedrag in om de beide intensieve bedrijven uit de kern te verplaatsen.

De provincie ontwikkelt op de vrijgekomen locatie acht ruimte voor ruimtekavels en uit de opbrengst daarvan met de verwerving- en ontwikkelkosten voor de acht kavels weer worden terugverdiend.

Provinciaal Belang

De uitplaatsing van drie intensieve veehouderijen uit extensiveringsgebied.

Stand van zaken

Op 31 mei 2012 is de intentieovereenkomst door de gemeente en de ondernemers ondertekend. Deze overeenkomst is op 27 juni 2012 door de raad bekrachtigd.

De provincie heeft inmiddels opdracht gegeven voor de uitwerking van het bestemmingsplan voor de realisatie van de 8 ruimte voor ruimte kavels.

Afbeeldingen en kaarten



Eerste
uitwerking
van de
verkaveling:

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Niet aanwezig, indien er geen onherroepelijk bestemmingsplan komt, vervallen alle afspraken.	Nee
Tegenvallende looptijd	Acht kavels verkopen in Ulicoten, daar kan enige tijd overheen gaan. Met een lange looptijdtijd is in de GREX rekening gehouden.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	In de GREX is rekening gehouden dat de opbrengstpotentie van kavels in Ulicoten niet hoog is.	Nee
Specifieke risico's	n.v.t.	-
Omvang voorziening	Verwachte lagere opbrengst per m2	€ 463.861,00

Toelichting risico's

Gelet op de huidige stagnatie in de woningmarkt, die zich het laatste jaar ook voordoet in de verkoop van ruimte voor ruime kavels en gelet op de specifieke kenmerken van de woningmarkt voor de kern Ulicoten vindt halfjaarlijks een actualisering van de GREX plaats. Op basis van de uitkomst van de huidige GREX is besloten een voorziening € 463.861,00 ten laste van de risicoreserve binnen het ontwikkelbedrijf te treffen.

2 Glastuinbouwprojecten

2.1 Projectvestiging Glastuinbouw Deurne

Projectnummer : OV.020.055.0002

Kerninformatie

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, inhoudende 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 binnen enkele jaren 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.

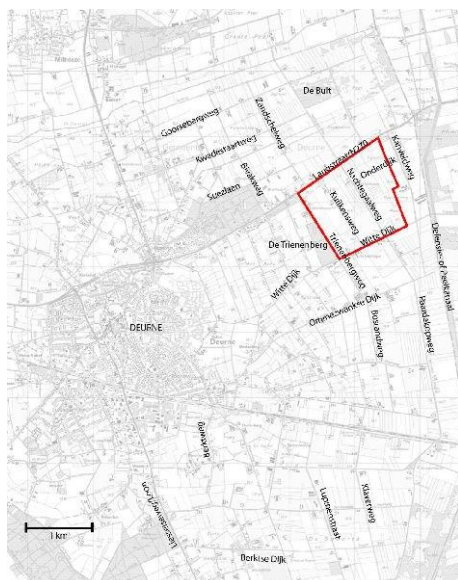
Provinciaal belang

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

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

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 worst-case 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 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 : Steenberg
Ontwikkeling : Glastuinbouw en bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied : 485 ha bruto, 267 ha uitgeefbaar glastuinbouw, 48 ha uitgeefbaar bedrijventerrein, 37 ha uitgeefbaar terrein suikerfabriek.
Eigendom : 03.59.87 ha (waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC) Provincie, overige gronden zijn in eigendom van de Suiker Unie, de TOM en derden.
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. De hoofdontwikkelaar van het glastuinbouwgebied is de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij CV/BV (TOM), waarvan de provincie voor 49,75% commanditair vennoot, respectievelijk voor 50% aandeelhoudster 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). In december 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen tegen het inpassingsplan nagenoeg volledig ongegrond verklaard. In juni 2012 hebben Provinciale Staten een reparatieplan vastgesteld (PS 31/12).

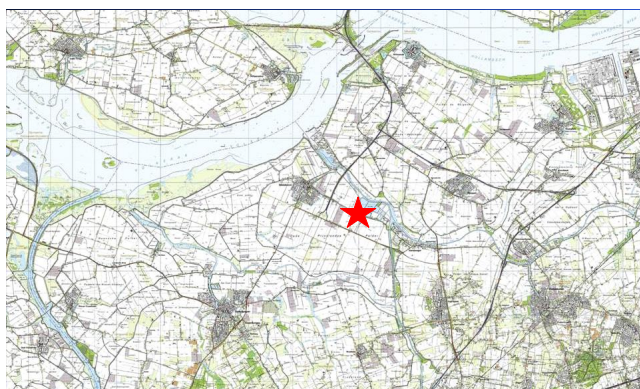
In 2011 is een (wettelijk niet verplichte) uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure doorlopen in het kader van de onteigeningsprocedure. In het najaar van 2012 wordt het onteigeningsverzoek aan de Kroon ter vaststelling voorgelegd aan Provinciale Staten. Dit verzoek is gericht op de verwerving van 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).

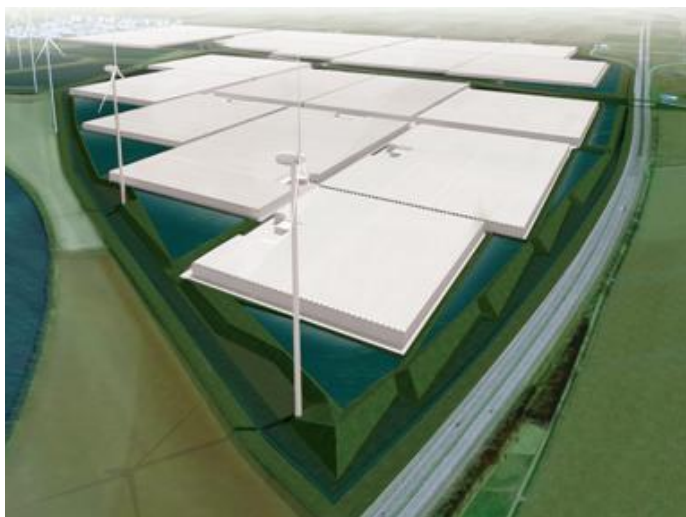
In 2011 zijn de hoofdontwikkelaars begonnen met het bouwrijp maken van het glastuinbouwgebied en het bedrijventerrein. In het glastuinbouwgebied heeft zich het eerste bedrijf (aubergineteelt) gevestigd, op een perceel van circa 7 ha. Verder is in 2011 de organisatie voor het parkmanagement opgezet, alsmede de overlegstructuur tussen de ontwikkelaars, de zich vestigende bedrijven en de betrokken overheden.

In de eerste helft van 2012 zijn twee glastuinbouwbedrijven (in eerdere voortgangsrapportages aangeduid als “mogelijke zelfontwikkelaars”) begonnen met het bouwrijpmaken van hun gronden, in totaal circa 57 ha.

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) 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.

In 2012 zijn er kosten gemaakt voor herziening van het exploitatieplan en zijn er grondposities aan de Noordzeedijk aan de TOM doorgeleverd. De kosten van herziening en het renteverlies op de doorlevering groot € 18.745,00 zijn in 2012 ten laste van de risicoreserve gebracht.

2.3 Garantstelling Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)

Projectnummer : OV.020.055.0004

Kerninformatie

Gemeente(n)	: n.v.t
Ontwikkeling	: Glastuinbouw
Oppervlakte plangebied	: n.v.t
Eigendom	: n.v.t
Looptijd	: 2011 - 2016
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: garantstelling, inbreng expertise
Projectstatus	: in uitvoering

Projectbeschrijving

De omvang van de glastuinbouwontwikkeling in het AFC NP als de verachte langere looptijd onder invloed van de marktomstandigheden in de glastuinbouw maakten het in 2011 noodzakelijk dat de financiële armnslag van de TOM werd vergroot. Op grond hiervan heeft de provincie besloten om begin 2011 een nieuwe garantieovereenkomst aan te gaan met , waarbij het bedrag is verhoogd van € 7 naar € 14 miljoen en weer wordt teruggebracht naar € 7 miljoen zodra 50% van de glastuinbouwgrond in het AFC NP is uitgegeven. Hierbij zijn wij ervan uitgegaan dat dit uiterlijk medio 2016 het geval zal zijn.

Provinciaal belang

De ontwikkeling van het AFC .

Stand van zaken

Het Ontwikkelbedrijf volgt de ontwikkelingen als aandeelhouder van de TOM en past zonodig de risicoreservering aan.

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	-	Nee
Tegenvallende looptijd		Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Volgen van de ontwikkeling van het project en indien nodig aanpassen van de voorziening in de Risico reserve Ontwikkelbedrijf.	Ja
Specifieke risico's	-	Nee
Omvang voorziening		€ 3.500.000,00

Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

Volgens het provinciaal risicobeleid moet voor de afgifte van een garantie een risicovoorziening worden getroffen van 50% van het garantiebedrag. In overeenstemming hiermee is voor de eerste garantstelling van € 7 miljoen een risicovoorziening getroffen van € 3,5 miljoen ten laste van de algemene risicoreserve. In de periode dat de verhoging van de garantie tot € 14 miljoen aan de orde is, is een aanvullende risicoreservering van € 3,5 miljoen getroffen ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

3 Spoorzones

3.1 Koninklijke Verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk

Projectnummer : OV.020.040.0005

Kerninformatie

Gemeente : Oisterwijk
Ontwikkeling : 276 nieuwe woningen en circa 25.000 m2 voorzieningen/woningen in de bestaande gebouwen, waaronder ook Rijksmonumenten
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. 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 het Bouwfonds (van de Rabobank) 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.

In de nieuwe wijk worden circa 276 woningen (nieuwbouw) gerealiseerd, daarnaast worden de bestaande monumentale gebouwen hergebruikt voor diverse functies waaronder wonen, hoogwaardige culturele en educatieve functies en horeca. Het hergebruik van de gebouwen zal organisch ontstaan, deels door het tijdelijk in gebruik nemen van gebouwen. Door 'placemaking' zal een opwaardering van het gebied plaatsvinden. Het wind- en waterdicht maken van gebouwen en de restauratie wordt op dit gebruik afgestemd.

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 saneringstraject. Ambtelijk is overeenstemming over een splitsingsovereenkomst waarin deze afspraken worden vastgelegd. Deze overeenkomst wordt in de tweede helft van dit jaar aan de beide besturen voorgelegd.

Provinciaal belang

Na de boedelscheiding ligt het belang duidelijk sterker dan voorheen 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. Het project wordt dan ondergebracht in het investeringsprogramma Grootschalige Cultuurhistorische Complexen.

Stand van zaken

Ambtelijk zijn de gesprekken over de boedelscheiding afgerond. De uitkomst wordt voorgelegd aan het provinciaal bestuur (planning vergadering Provinciale Staten november 2012). Indien het tot een boedelscheiding cq. splitsing komt, moet een nieuwe grondexploitatie en risicoanalyse worden opgesteld.

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 € 1.299.352,00 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 : 82.10.62 ha Provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een afspraken grip op 2.39.70 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 : Uitvoeringsfase

Projectbeschrijving

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst ‘realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk’ ondertekend. 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

Ruimtelijk spoor

In het kader van de planologische voorbereiding van het provinciaal inpassingsplan, is voor Logistiek Park Moerdijk een ruimtelijk ontwerp opgesteld. Het ruimtelijk ontwerp is totstandgekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Moerdijk en andere publieke stakeholders. GS hebben dit ruimtelijk ontwerp op 22 februari 2011 vastgesteld. Het (vastgestelde) ruimtelijk ontwerp is de basis geweest voor nadere uitwerkingen in het (ruimtelijk) planvormingsproces, waaronder het voorontwerp-inpassingsplan en de concept- projectMER (voorkeursalternatief).

Het provinciaal inpassingsplan maakt de realisatie en ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk ruimtelijk-juridisch mogelijk. Het plan is een ontwikkelingsgericht inpassingsplan, waarbij gekozen is voor een directe, globale en flexibele regeling. Hiermee kunnen de ambities ten aanzien van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling goed worden vastgelegd. Het voorontwerp-inpassingsplan en de concept- projectMER zijn eind mei 2012 vrijgegeven voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak. Rond de inspraak wordt een doelgroepgerichte benadering gehanteerd. Afhankelijk van de gevoeligheid of de belangen van de verschillende doelgroepen, zijn persoonlijke gesprekken gevoerd en informatiebijeenkomsten gehouden. Daarnaast is er een persbericht uitgegaan en is informatie te vinden op onze website en de website van Moerdijk Meer Mogelijk.

Ontwikkelentiteit

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.

Gemeente Moerdijk, Provincie en Havenschap hebben in mei 2012 overeenstemming bereikt over een Akkoord op Hoofdpijnen aangaande de ontwikkeling, realisatie en beheer van het LPM. Het Havenschap Moerdijk is de beoogde ontwikkelentiteit voor het LPM. Met dit Akkoord op Hoofdpijnen en de te doorlopen haalbaarheidsfase, wordt primair beoogd een antwoord te krijgen van het Havenschap of zij bereid is het LPM volledig en zelfstandig te realiseren en beheren, binnen de kaders zoals opgenomen in het Akkoord. Hiervoor is toestemming nodig van de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk (gemeente Moerdijk en provincie). Dit zal te zijner tijd aan PS worden voorgelegd.

Partijen streven er naar om, bij voorkeur gelijk aan het vrijgeven van het ontwerp-inpassingsplan doch, uiterlijk 1 januari 2013 een schriftelijk antwoord te krijgen van de Raad van Bestuur van het Havenschap. Op basis van dit antwoord kan overgegaan worden tot de definitieve vaststelling en ondertekening van een Locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO) tussen partijen. 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 opslag van 10 % genomen voor onvoorziene zaken over de posten: bouw-/woonrijpmaken, plankosten en planstructurele voorziening.	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 procedureditijd 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:

De lange looptijd van het plan kan de uitgifteprijs beïnvloeden. In dit stadium wordt een opslag van 10 % genomen voor onvoorziene zaken over de posten: bouw-/woonrijpmaken, plankosten en planstructurele voorziening. 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.

Medio 2012 is € 13,1 mln van het beschikbaar gestelde krediet (beschikbaar gesteld ten tijde van de bestuursovereenkomst + aanvulling ultimo 2011) ad. € 21,5 mln voor verwerving van grond/woningen en plankosten aangewend.

Mocht de ontwikkeling van het LPM niet doorgaan, dan staat de provincie volgens de bestuursovereenkomst aan de lat voor een aantal kosten:

€ 2,8 mln saneringskosten Caldic

€ 4,1 mln voorfinanciering Caldic (50 % van de voorfinanciering ad. € 8,2 mln)

Daarnaast vindt er dan een waardevermindering plaats van de provinciale eigendommen (gronden + woningen) van naar schatting € 4 mln. en zullen de gemaakte plankosten niet kunnen worden terugverdiend, zijnde circa € 1,5 mln.

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 : Uitvoeringsfase

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

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

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	: Uitvoeringsfase

Projectbeschrijving/Provinciaal belang

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. 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 als dan voorwaarde zijn voor het planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost).

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.

De geraamde investering voor de provincie bedraagt, op basis van eerdere taxaties die in opdracht van het Havenschap Moerdijk zijn verricht, maximaal € 4,15 mln. Uiterlijk in 2014 wordt de investering door de provincie terugontvangen met rente.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Op basis van afspraken met het Havenschap Moerdijk worden de gronden onafhankelijk van een planologische titel in 2014 doorgeleverd.	Nee
Tegenvallende looptijd	Contractuele afspraken met Havenschap Moerdijk naleven.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Contractuele afspraken met Havenschap Moerdijk naleven.	Nee
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		-

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 Ontwikkelings-
bedrijf Bedrijventerreinen Land van Heusden en Altena (ROB)
Looptijd : 2012 - 2020
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : garantstelling, contractbeheer
Projectstatus : Uitvoeringsfase

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 op betaling aan de gemeenten van 50% van de rente en aflossing die het ROB in gebreke mocht blijven te betalen aan zijn bank, tot een maximum van € 2,5 miljoen. De gemeenten kunnen een beroep doen op de provinciale garantie als zij door de bank van het ROB worden aangesproken op door hen te verlenen garanties voor de nakoming van de aflossings- 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. De sluiting van de garantieovereenkomst tussen de provincie Noord-Brabant en de drie gemeenten was voorzien in het voorjaar van 2012. Door de gemeenten is het sluiten van de overeenkomst uitgesteld.

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, en zonodig hierop reageren, 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 : Uitvoeringsfase

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

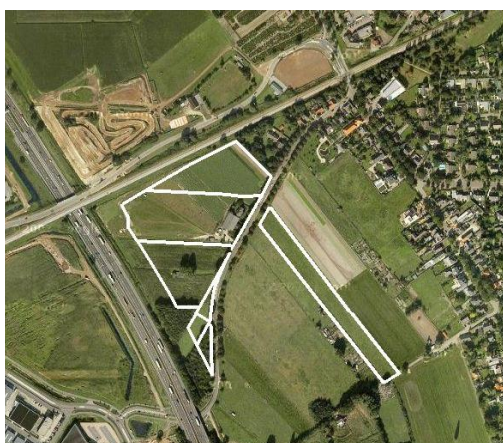
Er zijn plannen opgesteld voor de verlegging van de Zuid-Willemsvaart. Hierbij is de kantoorlocatie A2 voorlopig als witte vlek opgenomen. De gemeente gaat ervan uit dat de locatie gelet op de malaise op de kantorenmarkt niet snel is te ontwikkelen.

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. De gemeente heeft hier niet op gereageerd.

Afbeeldingen en kaarten



Kaart



Luchtfoto

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.

Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

Ontwikkeling op langere termijn. Voorzichtigheidshalve zijn de jaarlijkse rentekosten tot en met 2020 € 274.263,90 voorzien ten laste van de risico reserve Ontwikkelbedrijf.

4.6 Business Park Aviolanda

Projectnummer : OV.020.050.0001

Kerninformatie

Gemeente	: Woensdrecht
Ontwikkeling	: Luchthavengebonden bedrijventerrein/campus
Oppervlakte plangebied	: 28,7 ha
Eigendom	: 23,2 ha BPA; 4,7 ha GAW; 0,8 ha WCAA
Looptijd	: 2010 – 2016.
Activiteiten Ontwikkelbedrijf	: Deelneming, inbreng expertise
Projectstatus	: in ontwikkeling

Projectbeschrijving

Voor de verwezenlijking van het Business Park Aviolanda in de gemeente Woensdrecht is een gezamenlijke onderneming (joint venture) opgezet die in 2010 eigenaresse is geworden van het bedrijventerrein van Stork/Fokker naast de militaire vliegbasis te Woensdrecht. Bij de overdracht van het terrein hebben de twee daarop gevestigde Fokkerbedrijven hun grond en opstallen in erfpacht genomen. Partijen in het samenwerkingsverband zijn naast de provincie Noord-Brabant de gemeente Woensdrecht, de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB) en Stork B.V. De joint venture bestaat uit een holding (Business Park Aviolanda B.V., hierna BPA) met twee dochtermaatschappijen ('beheer' en 'ontwikkeling'), alsmede uit een ontwikkelingsmaatschappij (GEM Aviolanda Woensdrecht CV/BV, hierna GAW); zie onderstaand organogram.

Het doel van de joint venture is om het gebruik van het bedrijventerrein, door hoofdzakelijk luchthavengebonden bedrijven, te intensiveren. Hierdoor wordt Woensdrecht als centrum voor onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen versterkt zonder dat dit ten koste gaat van de hoge natuur- en landschapswaarden op de Brabantse Wal.

Het bedrijventerrein is 28,7 ha groot. Hiervan zijn 23,2 ha met opstallen eigendom van BPA en in gebruik is bij de twee Fokkerbedrijven. Een perceel van 0,7 ha met schoolgebouw is eigendom van World Class Aviation Academy Holding BV (WCAA), een dochtermaatschappij van de Stichting ROC West-Brabant. De resterende 4,8 ha zijn eigendom van GAW en wordt door GAW bouwrijp gemaakt en uitgegeven. Later herontwikkelt GAW nog eens 1,1 ha, over te nemen van BPA.

De totale investering in het terrein door BPA en GAW bedraagt € 29,4 miljoen, waarvan € 26,3 miljoen voor het te beheren deel (BPA) en € 3,1 miljoen voor het te (her)ontwikkelen deel (GAW). De verhouding tussen eigen en vreemd vermogen is 40% : 60%.

Het Ontwikkelbedrijf heeft expertise ingebracht bij de opzet van de joint venture en verzorgt thans de aandeelhoudersrol van de provincie in BPA. De aandeelhouders streven ernaar de gebouwen en terreinen van BPA binnen enkele jaren onder te brengen bij een beleggingsmaatschappij.

De ontwikkeling van Business Park Aviolanda is onderdeel van een duurzame gebiedsontwikkeling op en rond de militaire vliegbasis, genaamd Aviolanda Woensdrecht. De verwezenlijking van Aviolanda Woensdrecht staat in het teken van de zogeheten triple P-gedachte (people, planet, profit) en moet ten goede komen aan zowel het woon- en leefklimaat als aan de economische ontwikkeling inclusief werkgelegenheid en onderwijs in de luchtvaart(onderhouds)sector, als aan de belangen van natuur en landschap.

Voor meer informatie over het bedrijventerrein zie www.businessparkaviolanda.nl; voor meer informatie over de gebiedsontwikkeling Aviolanda Woensdrecht zie www.aviolanda.nl.

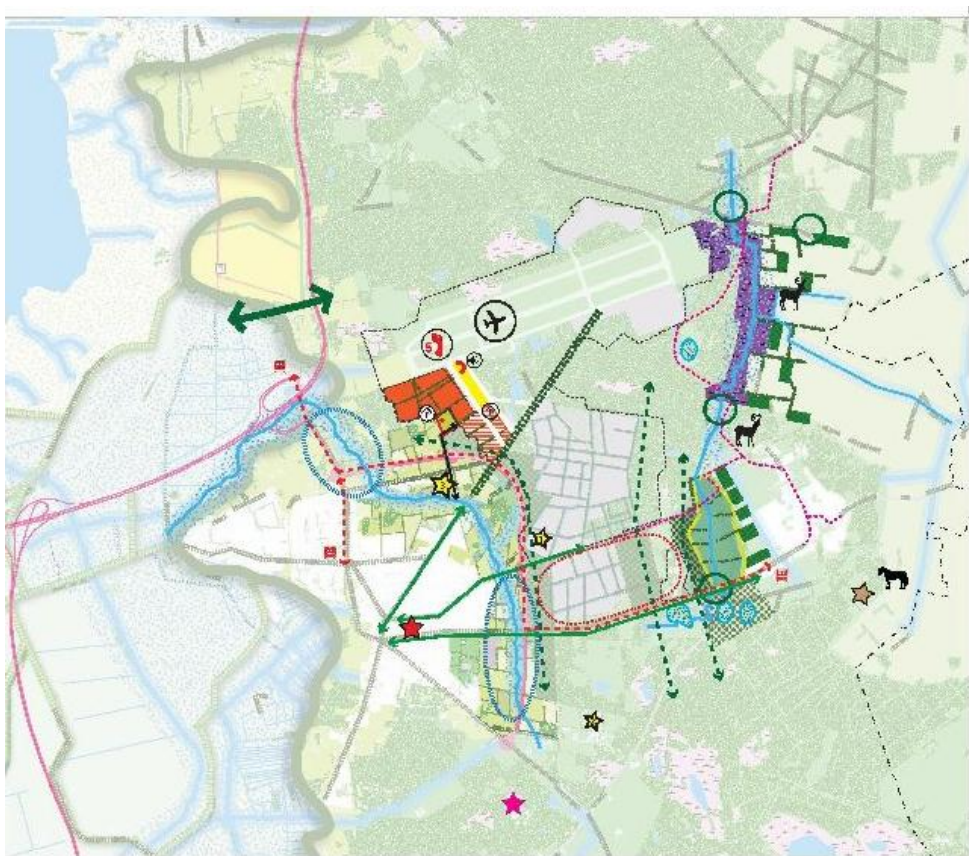
Provinciaal Belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant wil de provincie de kwaliteiten van enkele specifieke werklocaties buiten het stedelijk gebied benutten en in samenhang met de omgeving verder ontwikkelen. Business Park Aviolanda is één van deze locaties. Zoals vermeld is het doel om Woensdrecht te versterken als centrum voor onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen met behoud van de hoge natuur- en landschapswaarden op de Brabantse Wal.

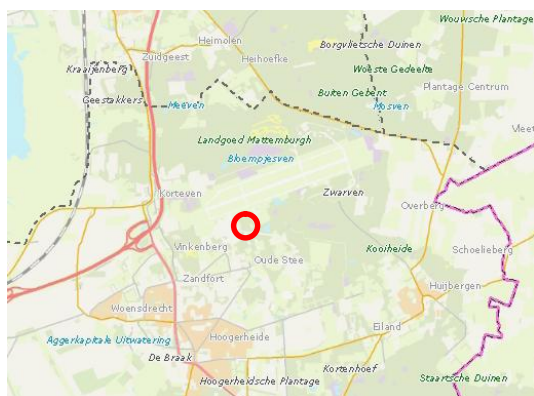
Stand van zaken

In een brief van 8 april 2011 heeft de regering de Tweede Kamer ingelicht over de bezuinigingsplannen voor de Nederlandse krijgsmacht. In deze brief is aangegeven dat het zogeheten hoger onderhoud van helikopters en jachtvliegtuigen wordt geconcentreerd op de vliegbasis Woensdrecht. Hiermee zijn de zorgen van alle bij het Business Park Aviolanda betrokken partijen over het voortbestaan van de vliegbasis Woensdrecht als militair onderhoudscentrum weggenomen. In 2011 hebben BPA en GAW zich toegelegd op het scheppen van een aantrekkelijk aanbod voor luchthavengebonden onderhoudsbedrijven, door gronden bouwrijp te maken en de parkmanagementorganisatie op te zetten. Verder is in samenwerking met het REWIN veel energie gestoken in het aantrekken van passende bedrijven. Dit heeft in december 2011 geleid tot de vestiging van het eerste nieuwe bedrijf, Aircraft End-of-Life Solutions (AELS), een sloop- en recyclingbedrijf voor vliegtuigen.

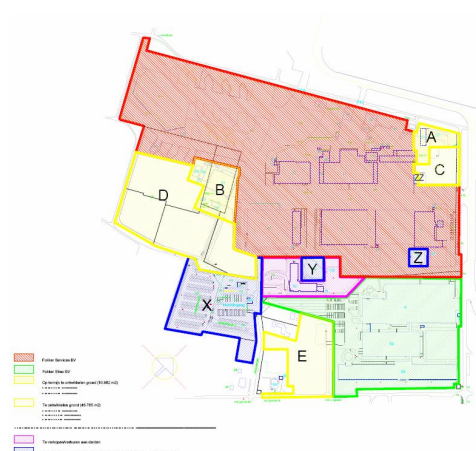
Afbeeldingen en kaarten



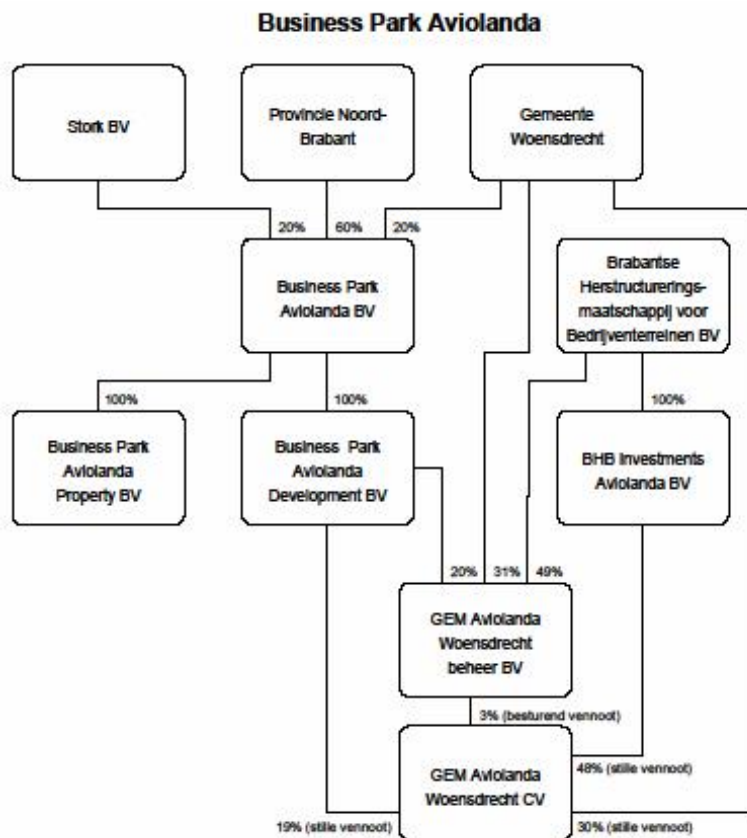
Gebiedsontwikkeling Aviolanda Woensdrecht



Kaart omgeving



Plattegrond terrein



Organogram joint venture

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico	-	Nee
Tegenvallende looptijd	BPA en WAG waar mogelijk ondersteunen bij aantrekken van passende bedrijven.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	Nee
Specifieke risico's	De aandeelhoudersrol in BPA goed vervullen.	Ja
Omvang voorziening		€ 6.242.066,-

Toelichting

Tegenvallende looptijd

De internationale concurrentie op de markt voor hoogwaardig onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen is groot, mede onder invloed van de Europese economische crises van 2008 en 2011. De provincie moet BPA en WAG waar mogelijk steunen bij het aantrekken van passende bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat de provincie actief intervenueert in geval concurrerende ontwikkelingen plaatsvinden in andere Noord-Brabantse gemeenten. Voor een tegenvallende looptijd is geen afzonderlijke voorziening getroffen in de reserve grondbank, zie in dit verband de volgende alinea.

Specifieke risico's

Op grond van de concept jaarrekening 2011 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 in de provinciale jaarrekening 2011 genomen ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Naar aanleiding van de definitief vastgestelde jaarrekening van de BV wordt hierop in 2012 een correctie van € 765.000,00 verantwoord ten gunste van de risicoreserve. Reden hiervoor is dat de getroffen voorziening gelijk loopt met de boekwaarde-ontwikkeling van de BV.

De provincie Noord-Brabant loopt als aandeelhoudster in BPA ten hoogste het risico dat zij haar kapitaalbreng van € 6.242.066,- en het daarover te rekenen renteverlies niet terugontvangt. Overeenkomstig de 3^e Nota kapitaaldienst (PS 07/04) is dit risico afgedekt voor 100% van het ingebrachte kapitaal. De beheersmaatregel heeft geen toelichting.

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	: Uitvoeringsfase

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 2011 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. In februari 2012 is overeenstemming bereikt met MSD.

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.

Er zijn vijf gebouwen aangekocht. Deze zijn ondergebracht in de door de gemeente en provincie nieuw opgerichte OLSP Vastgoed BV. OLSP Vastgoed BV heeft een eeuwigdurend recht van erfpacht op een deel van de gronden van MSD verkregen en heeft de vijf daarop gelegen gebouwen overgenomen.

De BOM heeft OLSP Exploitatie BV oprichten welke optreedt als exploitant van het Life Sciences Park. De vijf gebouwen zijn langjarig verhuurd aan OLSP exploitatie BV (30 jaar).

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

Ten behoeve van de aankoop en verbouwing van de gebouwen heeft het Ontwikkelbedrijf € 4,5 mio eigen vermogen ingebracht in OLSP Vastgoed BV en is er een lening gesloten met OLSP Vastgoed BV voor een bedrag van € 10 mio tegen een marktconform rentevergoeding. De gemeente Oss heeft voor een bedrag van € 2,3 mio aan eigen vermogen ingebracht. Er wordt momenteel gewerkt aan een verbouwings- en onderhoudsplan

OLSP Vastgoed BV is voornemens de opstallen circa 15 jaar in portefeuille te houden, tussentijds instap van andere partijen wordt niet uitgesloten.

Opening Life Sciences Park

De eerste huurders hebben reeds hun intrek genomen in de gebouwen van het OLSP.

Er wordt door OLSP Exploitatie gewerkt aan de plannen voor de opening van het Life Sciences Park. Deze feestelijke opening zal in het najaar plaatsvinden, bij voorkeur in september of oktober.

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		€ 4.500.000,00*

* De lening van €10 miljoen 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. Daarnaast zijn er voorbereidingskosten gemaakt. Een groot deel is verrekend met de partners. Het resterende deel € 128.153,00 is, gelet op de lange looptijd van het project, ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf gebracht.

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 : Uitvoeringsfase

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 (1 bestaande locaties, 2 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 aanwezig.

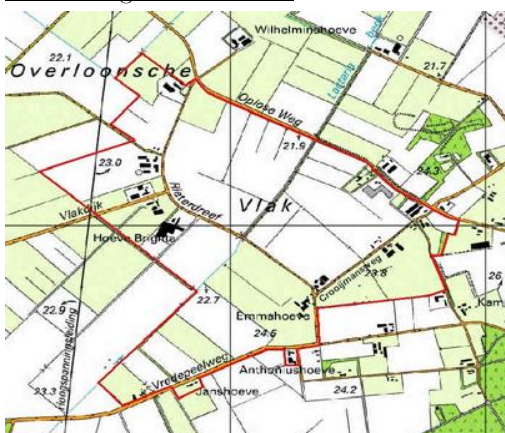
Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Stand van zaken

De bestaande locatie wordt conform het voormalige beleid tav LOG's verkocht aan een verplaatser afkomstig uit het te realiseren bedrijventerrein in Cuijk. Als gevolg van het Statenbesluit van maart 2010 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 derde kwartaal van 2012 af te ronden. De beide nieuwvestigingslocaties zijn afgeboekt en zullen niet worden gerealiseerd. De gronden zullen als cultuurgrond in het najaar worden verkocht.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Verkoop tegen boekwaarde.	Ja
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening	- rente 2012 is voorzien	€ 16.511,00

Toelichting risico's

Planologische 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 in de jaarrekening 2011 een verlies genomen van € 498.864,00.

Het verlies als gevolg van rentekosten en lager verwachte verkoopopbrengst € 59.000,00 is in 2012 een verlies genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

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 : 10 ha Provincie Noord-Brabant
Looptijd : 2009-2011
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Contractbeheer
Projectstatus : Uitvoeringsfase

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 ten behoeve van nieuwvestiging naar agrarische waarde afgeboekt. De gronden worden in het najaar van 2012 verkocht.

Afbeeldingen en kaarten



Landschapsplan

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico		-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Verkoop tegen boekwaarde.	Ja
Specifieke organisatierisico's	-	-
Omvang voorziening		

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 in de jaarrekening 2011 een verlies genomen van € 400.293,00. Het verlies voor de rentekosten in 2012 € 11.051,00 is genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

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.

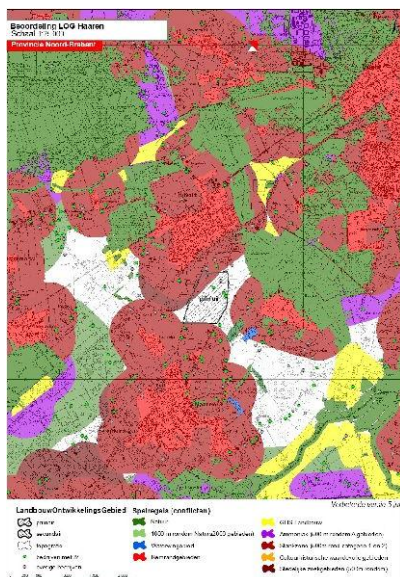
Provinciaal belang

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 landbouwonwikkelingsgebied.

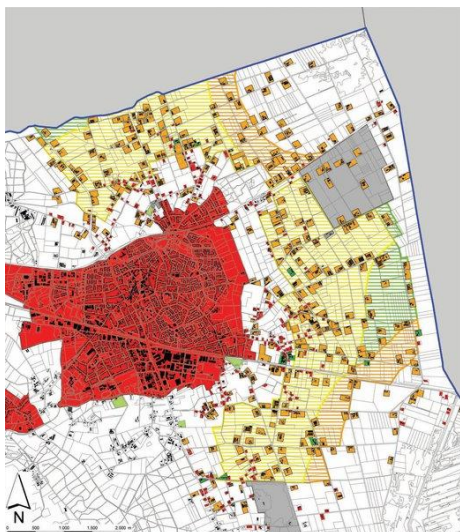
Stand van zaken

De drie –bestaande – locaties kunnen alledrie verkocht worden. De verkoop van één bouwblok is inmiddels een feit geworden.

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. Een voorstel hiervoor wordt momenteel uitgewerkt. Dit gebeurt in samenspraak met de gemeente Deurne in verband met een door de gemeente genomen voorbereidingsbesluit dat de omvang van één van beide bouwblokken beperkt. Bovendien is er maatschappelijke weerstand tegen de –grootschalige– ontwikkeling van beide locaties.

Afronding wordt in 2012 beoogd. Doordat er echter met de agrariër nog meer met elkaar samenhangende afspraken, 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	Actiegroep "Stop de stank"	-
Omvang voorziening		

Toelichting risico's

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Voor twee locaties worden gesprekken gevoerd met een verplaatsend IV-bedrijf. 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 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 bij de jaarrekening 2011 een verlies genomen van € 280.104,00. Tevens is er bij verkoop van de locatie Snoertsebaan 36, conform GS besluit, in 2012 een verlies genomen van € 281.085,99.

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 met als hoofdbezwaar het ontbreken van een bepaalde berekening met bijbehorende kaart. Deze zat echter wel in het dossier maar het besluit kon niet teruggedraaid worden. Er is een nieuwe aanvraag ingediend; de procedure bij de RvS loopt (zie ook 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 2013 is voorzien	€ 7.575,00

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 de jaarrekening 2011 is het verlies € 494.245,00 genomen ten laste van de reserve. De rente over 2012 is ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf gebracht. De rente over 2013 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	: Provincie Noord-Brabant 50%, gemeente Someren 50%
Looptijd	: 2008 – nog niet bekend
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 werd door gemeente en provincie een grootschalige uitbreiding van varkens aan de rand van een bos in het extensiveringgebied tegengegaan. 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.

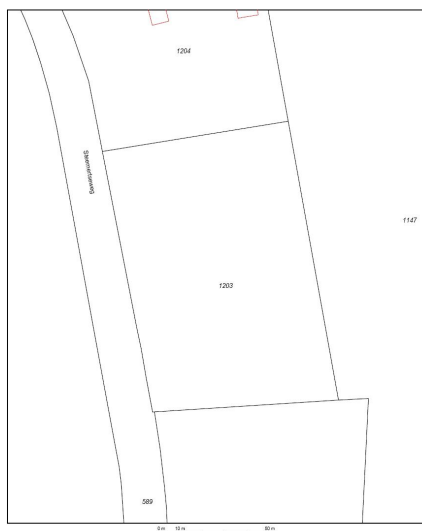
Provinciaal belang

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 gezamenlijk eigendom van provincie en gemeente is een inspanningsverplichting tot woningbouwrealisatie overeengekomen tussen de provincie en gemeente. In het recente bestemmingsplan buitengebied is de locatie opgenomen als bebouwingscluster. De mogelijkheden voor woningbouw op de locatie worden nagegaan. In 2012 komt daar definitief duidelijkheid over.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	In het bestemmingsplan buitengebied is locatie als bebouwingscluster aangemerkt.	-
Tegenvallende looptijd	Onvoldoende duidelijkheid over termijn waarbinnen ontwikkeling mogelijk wordt.	Ja
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Onzekerheid over opbrengstpotentie van locatie.	Ja
Specifieke risico's	n.v.t.	-
Omvang voorziening		€ 22.582,00-

Toelichting

Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Het is nog niet definitief duidelijk of en wanneer 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 voor de rente, zijnde € 22.582,00.

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	: Uitvoeringsfase

Projectbeschrijving

In het kader van de verplaatsing van een intensieve veehouderij is daar waar een bestaand bedrijf drie locaties uit extensiveringsgebied verplaatst, door de provincie 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 extensiveringsgebied

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 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 risicoreserve 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.

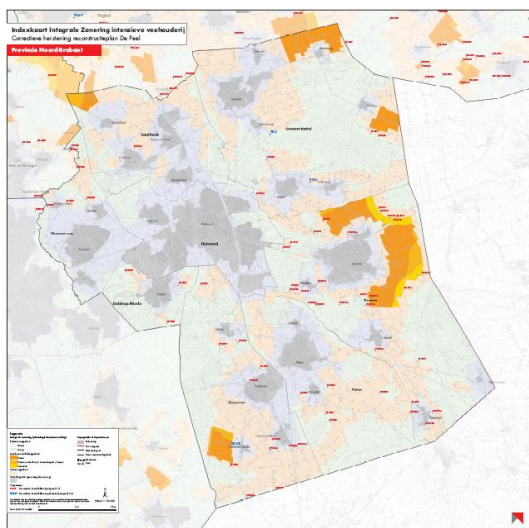
Provinciaal belang

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 jaarekening 2011 een verlies genomen van € 147.152,00. De rentekosten over 2012 € 144.832,00 zijn als verlies genomen ten laste van de risicoreserve.

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 nu een groot IV-bedrijf uit Middelbeers verplaatst naar dit LOG.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Stand van zaken

De locatie is verkocht, Het laatste deel van de betaling vindt contractueel plaats nadat de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn geworden. Naar verwachting doet de Raad van State in de 2^e helft 2012 definitieve uitspraak, waarna de betaling kan plaatsvinden.

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:

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

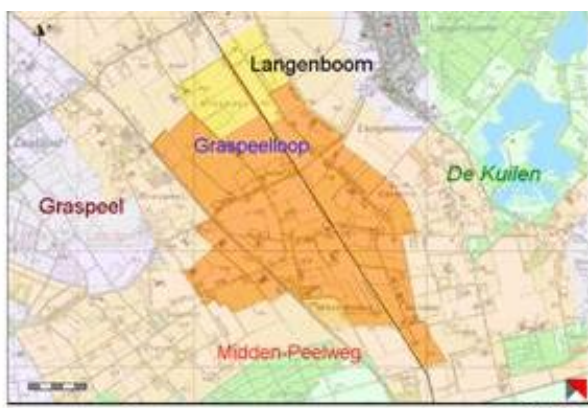
Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

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. Inmiddels is gebleken dat beide gemeenten hun financiële investeringen niet kunnen terugverdienen. Conform de overeenkomst stellen beide gemeenten een plan van aanpak op, hoe dit alsnog zou kunnen. Lukt dit niet, dan zal conform de overeenkomst de Provincie 50% van het bedrag voor haar rekening nemen. Worden de beide Millse locaties niet verkocht en/of wordt voor de Landerdse locaties gebruik gemaakt van het recht tot ontbinding zal de ontwikkeling van nieuwe locaties niet doorgaan en de bestaande locaties aan derden worden verkocht. Verwacht wordt dat in de 2^e helft van 2012 de voorstellen van de gemeenten aan de Provincie worden voorgelegd.

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	Ondernemers maken gebruik van ontbindende voorwaarden tav de reeds verkochte locaties	-
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.

Mocht voor de Landerse locaties gebruik gemaakt van het recht tot ontbinding zal de ontwikkeling van nieuwe locaties niet doorgaan en de bestaande locaties aan derden worden verkocht. Tijdstip van opbrengst is dan 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 de jaarrekening 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 bij de jaarrekening 2011 toegevoegd aan de reserve van het Ontwikkelbedrijf.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

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

Toelichting risico's

Eind 2012 vindt de eindafrekening plaats. Naar verwachting is er een positief resultaat van € 3 à € 4 ton. Hiervan valt 25% toe aan de provincie.

6.12 Zundert Moersebaan 8

Projectnummer :OV.020.040.0016

Kerngegevens

Gemeente	: Zundert
Ontwikkeling	: Herstel Landgoed Vrede Oord, Woningbouw, Reconstructie landelijk gebied
Oppervlakte plangebied	: 0,3 ha (betreft het gedeelte tbv de ontwikkeling van de 2 woningen)
Eigendom	: tzt provincie
Looptijd	: 2012-2014
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: grondexploitatie dmv ontwikkeling van 2 woningbouwkavels
Projectstatus	: grondpositie

Projectbeschrijving

Door middel van de aankoop wordt de boomkwekerij verplaatst vanuit een kwetsbaar natuurgebied. Op de achterblijvende locatie wordt het cultuurhistorische karakter van landgoed Vrede Oord hersteld en versterkt dmv het realiseren van een landhuis met oprijlaan, vijverpartij, lanen. Met de aankoop wordt daarbij voorkomen dat de bouw van de kas ter plaatse is voorkomen en wordt er EHS gerealiseerd, de NNP wordt verder hersteld en waterberging is mogelijk.

Stand van zaken

Op 21 februari 2012 heeft GS besloten tot aankoop door het Ontwikkelbedrijf van ruim 3 ha van de boomkwekerij van de heer Jochems aan de Moersebaan 8 te Zundert op basis van volledige schadeloosstelling inclusief 3.000 m² ten behoeve van ontwikkeling bouwkavels in kader van cultuurhistorisch herstel Landgoed Vrede Oord. In vervolg op dit besluit zijn de onderhandelingen over de aankoop afgerond. De verdere goedkeuring voor de aankoop op basis van taxatie is inmiddels aangevraagd. De koopsom bedraagt € 700.000,--.

Na aankoop wordt de ontwikkeling van het herstel van landgoed Vrede Oord met 2 woningbouwkavels dmv bestemmingswijziging door de provincie opgestart. Hierbij is voorzien dat in 2013 de bestemming is gewijzigd.

Onderdeel van de overeenkomst is dat de ondernemer de 2 woningbouwkavels aankoopt van de provincie na bestemmingswijziging. De 2 kavels met een gedeelte EHS worden na bestemmingswijziging verkocht voor een bedrag van € 665.000,--.

Met de ontwikkeling wordt een verlies gecalculeerd. Ter afdekking van dit negatief exploitatiesaldo is een voorlopige voorziening van € 0,2 mln getroffen ten laste van de uitvoeringsimpuls.

Afbeeldingen en kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch risico		
Tegenvallende looptijd		
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Voor eventuele tegenvallende kosten en opbrengsten is € 200.000,00 beschikbaar gesteld vanuit het budget “uitvoeringsimpuls” van de Reconstructie van het Landelijk Gebied.	
Specifieke risico's		
Omvang voorziening		

7 Erfgoedcomplexen

7.1 Dongecentrale Geertruidenberg

Projectnummer : OV.020.100.0002

Kerninformatie

Gemeente	: Geertruidenberg
Ontwikkeling	: Herontwikkeling Dongecentrale, inclusief kantoorgebouw, bedrijfswoningen, garageboxen en filtergebouw.
Oppervlakte plangebied	: perceelsoppervlakte 7 ha.
Eigendom	: Gezamenlijk eigendom BOEi (50%) en provincie (50%).
Looptijd	: 2012 - 2017
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf	: Gedeeltelijke verwerving, gezamenlijk beheer en herontwikkeling
Projectstatus	: Contractvormingsfase

Projectbeschrijving

De Dongecentrale in Geertruidenberg is buiten gebruik en wordt langzamerhand ontkoppeld van het energienet. Samen met BOEi wil de provincie een traject ingaan van renovatie en herontwikkeling, waarbij zolang er geen definitieve functies voor de herontwikkeling van het complex zijn, gezocht wordt naar tijdelijke invullingen die bijdragen in de beheerkosten.

Het complex, naast de centrale ook een kantoorgebouw, zeven bedrijfswoningen, garageboxen en het filtergebouw, is tegen een symbolisch bedrag aangekocht.

De te investeren kosten voor beheer en onderhoud en eventueel renovatie zijn berekend. Er is een maximaal bedrag van € 350.000 per jaar dat gedurende vijf jaar kan worden geïnvesteerd. Na vijf jaar wordt het complex weer verkocht. Indien er geen interesse is van kopers moet BOEi de provincie uitkopen tegen minstens het symbolische bedrag dat de provincie nu investeert in de verwerving.

De gemeente Geertruidenberg heeft aangegeven graag te willen meedenken over en meewerken aan het herontwikkelingstraject.

Provinciaal belang

De verwerving van het complex vindt plaats binnen het provinciaal programma Erfgoedcomplexen.

Stand van zaken

BOEi is eigenaar van het complex. De provincie en BOEi hebben een samenwerkingsovereenkomst voor de participatie in en de herontwikkeling van de Dongecentrale. Nu PS in mei hebben ingestemd met het voornemen tot verwerving en herontwikkeling van de Dongecentrale kan de

samenwerkingsovereenkomst worden getekend en de akte waarbij de provincie voor de helft eigenaar wordt van de Dongecentrale worden gepasseerd.

BOEi heeft aan enkele partijen geïnteresseerd in het tijdelijk gebruik van gebouwen op het complex een huurcontract voorgelegd.

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Gemeente heeft toegezegd binnen haar bevoegdheden te willen meewerken aan een herontwikkeling van het complex.	Nee
Tegenvallende looptijd	Speelt geen rol gelet op het symbolisch aankoopbedrag.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Speelt geen rol binnen het Ontwikkelbedrijf, deze risico's zijn ondergebracht bij het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.	Nee
Specifieke risico's	Speelt geen rol binnen het Ontwikkelbedrijf, deze risico's zijn ondergebracht bij het investeringskrediet Erfgoedcomplexen..	Nee
Omvang voorziening		1.200.000,00

Toelichting risico's

Gelet op het aankopen tegen een symbolisch bedrag worden voor het Ontwikkelbedrijf geen risico's verwacht. Alle verdere risico's zijn ten laste van het investeringskrediet Erfgoedcomplexen gebracht. Hiervoor is in 2012 een storting van € 1.200.000,00 ten gunste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf gedaan, waar een voorziening is getroffen voor deze risico's.

7.2 Kloostercomplex Mariadal

Projectnummer : OV.020.100.0001

Kerninformatie

Gemeente : Roosendaal
Ontwikkeling : Herontwikkeling kloostergebouw en toevoeging woningbouwkavels in het tuingedeelte.
Oppervlakte plangebied : perceelsoppervlakte 4 ha.
Eigendom : Congregatie Zusters Franciscanessen Mariadal Rosendale
Looptijd : 2012 - 2017
Activiteit(en) ontwikkelbedrijf : Verwerving, beheer en herontwikkeling
Projectstatus : Contractvormingsfase

Projectbeschrijving

Het kloostercomplex Mariadal te Roosendaal is in 2011 leeg komen te staan. Vanuit het programma Erfgoedcomplexen is een beroep gedaan op de middelen binnen het Ontwikkelbedrijf voor de verwerving van complexen die vanuit het willen behouden en herontwikkelen van het cultureel erfgoed van belang worden geacht.

Het kloostercomplex is getaxeerd op basis van de afspraken daarover in het beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf. Voor de mogelijke toevoeging van woningbouw op het complex is een grondexploitatie opgesteld.

De provincie en gemeente Roosendaal gaan gezamenlijk een gebiedsvisie opstellen voor de locatie. Nadat de gebiedsvisie voor het kloostercomplex is vastgelegd in een ontwikkelvisie, wordt een partner gezocht die bereid is nadat de planologische procedures zijn afgerond het kloostercomplex over te nemen en de herontwikkeling voor eigen rekening en risico te realiseren.

Provinciaal belang

De verwerving van het kloostercomplex vindt plaats binnen het provinciaal programma Erfgoedcomplexen.

Stand van zaken

Nadat PS in mei hebben ingestemd met het voornemen tot aankoop en herontwikkeling van het kloostercomplex, hebben GS in juni ingestemd met de feitelijke aankoop van het complex en de investeringen voor de herontwikkeling. De aktepassering volgt.

Er zijn huurovereenkomsten met organisaties voor het tijdelijk kunnen gebruiken van het kloostercomplex nu het leegstaat. Er is een conceptovereenkomst over de samenwerking bij de herontwikkeling tussen de gemeente Roosendaal en de provincie. Na de zomer wordt dit traject afgerond.

Er vinden gesprekken plaats met verschillende ontwikkelende partijen die hun interesse kenbaar hebben gemaakt om als partner risicodragend te participeren in de herontwikkeling.

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Is geborgd in de samenwerkingsovereenkomst gemeente en provincie	Nee
Tegenvallende looptijd	Op dit moment wordt geen langere looptijd voorzien.	Nee
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Gelet op de taxatie-uitkomst en de extern opgestelde grondexploitatie is er vooraf geen risico. De belangstelling van relatief veel ontwikkelende partijen om risicodragend te participeren in de herontwikkeling versterkt dit beeld. Jaarlijks wordt conform het beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf het risico geactualiseerd.	Nee
Specifieke risico's	n.v.t.	Nee
Omvang voorziening		Nee

Toelichting risico's

Een voorziening wordt eerst getroffen indien de geactualiseerde grondexploitatie hiertoe aanleiding geeft.