

1^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2013

Bijlage bij Jaarrekening 2012

Auteur

ROH/Vastgoed

Datum

maart 2013

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Financiële resultaten 2012	7
2.1	Financiering	7
2.2	Investeringskrediet en Risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2012	7
2.2.1	Boekwaarde en risicoreserveringen	7
2.2.2	Toelichting verloop boekwaarden	8
2.2.3	Toelichting verloop risicoreserveringen	11
2.2.4	Deelnemingen en garantstellingen	14
2.2.5	Weerstandscapaciteit irt de Risicoreserve Ontwikkelbedrijf	15
3	Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf	19
3.1	Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf	19
3.2	Financiële prognose Risicoreserve Ontwikkelbedrijf	21
3.3	Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen	22
4	Portfoliomanagement	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Ontwikkelingen binnen de provincie	23
4.3	Portfoliomanagement binnen het Ontwikkelbedrijf	23
4.3.1	Ruimte voor Ruimte	26
4.3.2	Bedrijventerreinen	28
4.3.3	Glastuinbouwprojecten	30
4.3.4	Transitie Stad en Platteland RLG	32
4.3.5	Grote erfgoedcomplexen	34
4.3.6	Campusontwikkelingen	36
5	Financiële voortgang investeringskrediet Woningbouw	39
5.1	Inleiding	39
5.1	Maatregelen consumenten	39
5.1.1	De Brabantse Waardebescherming	39
5.1.2	Brabantse startersregeling	39
5.1.3	Brabantse Verkoopgarantie	40
5.1.4	Maatregelen producenten	42
5.2	Financiële prognose risicoreserve Woningbouw	43
Bijlage 1	Risicomanagement	45
	Risico rentefluctuaties	45
	Risico onjuiste waardering aan te kopen gronden	45
	Specifieke projectrisico's	46
Bijlage 2	Kaders Ontwikkelbedrijf	47
	Beleidsinhoudelijke kaders	47

Financieel- en handelingskader	48
Parameters grondexploitatie	48
Bijlage 3 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf	49

1 Inleiding

Deze 1^e voortgangsrapportage 2013 van het Ontwikkelbedrijf is onderdeel van de provinciale jaarrekening 2012 en heeft als financiële peildatum 31 december 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 van het Ontwikkelbedrijf 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 risicoreserveringen.

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 grote erfgoedcomplexen 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' wordt inhoudelijk de voortgang van de grote erfgoedcomplexen beschreven. Dit 'boek der verkenningen' zal als bijlage bij de jaarrekening en begroting aan PS worden aangeboden.

In financiële zin houdt de vaststelling van de voortgangsrapportage in dat de resterende ruimte in het investeringskrediet en risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf per 31-12-2012, rekening houdend met afgegeven garantstellingen, worden bepaald op respectievelijk € 125,6 miljoen (waarvan € 47,5 miljoen gereserveerd voor grote erfgoedcomplexen) en € 23 miljoen. Conform de risicoanalyses, welke periodiek worden geactualiseerd, zijn de omvang van het investeringskrediet en risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf van voldoende omvang om aan de aangegane verplichtingen en voorziene risico's te kunnen voldoen.

2 Financiële resultaten 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. Op grond van de individuele projectdossiers wordt een deel van het investeringsbudget ondergebracht bij het Ontwikkelbedrijf door een eenmalige storting in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. 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 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. In de boekwaarde zijn verdisconteerd de genomen verliezen 2012 die ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf zijn gebracht. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de beschikbare risicoreserve en de daarbinnen gevormde risicoreserveringen per beleidsthema.

Begrotingsthema	per 31-12-2012		per 31-12-2011		per 31-12-2010	
	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering
Bedrijventerreinen	30.082.758	12.982.741	21.216.074	12.251.378	20.761.458	11.488.160
Glastuinbouwprojecten	2.060.881	0	-1.662.429	0	2.459.898	800.000
Ruimte voor Ruimte	12.424.149	1.067.153	12.087.003	1.588.750	11.692.327	
Spoorzones	0	0	5.175.000	1.299.352	5.000.000	
Revitalisering Landelijk Gebied	10.123.294	397.130	12.133.231	940.175	20.867.267	2.666.834
Campussen	10.300.000	4.500.000	120.539	4.500.000		
Grote erfgoedcomplexen	5.493.609	1.200.000	74.074			
voorbereidingskosten projecten	0	315.188	0	400.000		
Totaal	70.484.691	20.462.212	49.143.493	20.979.655	60.780.950	14.954.994

Garantstellingen

Begrotingsthema	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 tabel wordt de verwachte boekwaarde en risicoreservering ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf uit de 2e voortgangsrapportage 2012 (bijlage bij de begroting 2013) en de werkelijke cijfers uit de provinciale jaarrekening 2012 weergegeven.

Begrotingsthema	Jaarrekening		2e voortgangsrapportage	
	per 31-12-2012		Verwacht per 31-12-2012	
	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering
Bedrijventerreinen	30.082.758	12.982.741	31.883.539	13.016.330
Glastuinbouwprojecten	2.060.881	0	2.081.910	0
Ruimte voor Ruimte	12.424.149	1.067.153	12.537.905	1.118.276
Spoorzones	0	0	5.340.344	1.299.352
Revitalisering Landelijk Gebied	10.123.294	397.130	5.618.360	121.053
Campussen	10.300.000	4.500.000	10.300.000	4.500.000
Grote erfgoedcomplexen	5.493.609	1.200.000	4.105.001	870.000
voorbereidingskosten projecten	0	315.188	180.251	300.000
Totaal	70.484.691	20.462.212	71.867.058	21.225.010

Garantstellingen

Begrotingsthema	per 31-12-2012		Verwacht per 31-12-2012	
	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering
Bedrijventerreinen, garantie	2.500.000	0	2.500.000	0
Glastuinbouw, garantie	35.938.794	6.463.946	35.938.794	6.463.946
Totaal	38.438.794	6.463.946	38.438.794	6.463.946

In onderstaande toelichting worden de belangrijkste verschillen per beleidsthema nader toegelicht op basis van de 2e voortgangsrapportage 2012 (augustus 2012) aangevuld met informatie per 31 december 2012.

- *Boekwaarde ontwikkeling algemeen*

Op de totale 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 € 8.400.000 in plaats van de verwachte € 9.700.000 zoals in de 2^e voortgangsrapportage 2012 geprognosticeerd. Deze resterende gronden zullen in 2013 worden aangekocht. Daarnaast zijn niet voorziene pachtinkomsten in 2012 ontvangen voor een bedrag van € 54.508.

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 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 is hierop in 2012 € 765.000 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 is de bijdrage ten behoeve van de A4 van € 2.400.000 van de gemeente Steenberg aan het Rijk betaald. Verder zijn er gronden aangekocht voor een bedrag van € 2.074.844 in plaats van de verwachte € 2.081.910 zoals in de 2^e voortgangsrapportage 2012 geprognosticeerd. Reden hiervoor is dat de kosten koper lager zijn uitgevallen dan afhankelijk geraamd. Met de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij is overeengekomen dat de gronden in 2014 tegen boekwaarde zullen worden overgenomen.

- *Revitalisering Landelijk Gebied*

LOG's

De verwachting bij de 2^e voortgangsrapportage 2012 was dat de boekwaarde met een bedrag van € 6.400.000 zou verminderen als gevolg van verkoop van grondposities in 2012 binnen de Landbouw Ontwikkel Gebieden (LOG's). De daadwerkelijke realisatie bedraagt € 2.400.000 en is gerealiseerd binnen de LOG's Deurne, Stille Wille, Overloons Vlak en Strijdhoven.

Redenen van de vertraging zijn met name te wijten aan:

- LOG Deurne: Als gevolg van nieuw beleid kan de locatie aan de Snoertsebaan alleen verkocht worden als door de ondernemer invulling is gegeven aan het nieuwe provinciale beleid. Op dit moment vindt interactie met de omgeving plaats. Naar verwachting zal in de eerste helft van 2013 duidelijk worden of en zo ja onder welke voorwaarden de locatie kan worden verkocht.

- **LOG Graspeel:** Met de deelnemende gemeenten is eind 2012 de grondexploitatieovereenkomst financieel afgerond. Tevens is er eind 2012 overeenstemming bereikt inzake het terugverdienmodel en afspraken die voortvloeien uit de exploitatiegarantieovereenkomst. Het resultaat is dat de grondposities bij de provincie in eigendom blijven c.q. terug in eigendom komen. Hierdoor kan de provincie deze gronden pas vervreemden in 2013. De consequenties van dit onderhandelingsresultaat zijn in de grondexploitatie van het LOG binnen het Ontwikkelbedrijf doorvertaald. Het gaat hier om afwaardering van de in bezit zijnde c.q. komende grondportefeuille en rentekosten over 2013. Deze lasten van afwaardering zijn conform besluit van de exploitatiegarantieovereenkomst ten laste van de algemene risicoreserve gebracht. De rentekosten 2013 zullen worden afgedekt uit de reservering binnen de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

Polder Jannezaand

In 2012 heeft een 2^e tussentijdse exploitatieafrekening plaatsgevonden. Het tussentijdse batige saldo van € 50.832 is gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf

Zundert Moersebaan 8

Moersebaan 8 te Zundert is aangekocht voor € 517.728 ten behoeve van een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. (Aankoop € 717.728 ontwikkelbedrijf -/- exploitatiebijdrage van € 200.000 uit het budget uitvoeringsimpuls landelijk gebied).

• *Campussen*

Voor het project Life Sciences Park te Oss is in 2012 een kapitaalverstrekking gedaan van € 4.500.000 in de deelneming van de BV. Daarnaast is een geldlening overeengekomen van maximaal € 10.000.000. Hiervan is € 5.800.000 miljoen in 2012 aan de BV beschikbaar gesteld. De resterende ruimte van € 4.200.000 zal op een later moment worden verstrekt.

• *Grote erfgoedcomplexen*

In de verwachte boekwaarde per 31-12-2012, zoals opgenomen in de 2^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012, was uitgegaan van aankoop van de erfgoedcomplexen Mariadal en Dongecentrale. Deze aankopen vinden naar verwachting in 2013 plaats. De boekwaarde zoals nu is opgenomen betreft de boekwaarde van het KVL terrein. Dit terrein is per 31-12-2012 overgeheveld van het thema spoorzones naar het thema grote erfgoedcomplexen voor een bedrag van € 5.340.344 gezien het GS besluit ten aanzien van deze locatie.

• *Vorbereidingskosten projecten*

In de 2^e voortgangsrapportage bestaat de verwachte boekwaarde uit personeelskosten van twee tijdelijke formatieplaatsen. Gelet op het feit dat in 2012 binnen de grondexploitaties hiermede nog geen rekening is gehouden zijn deze kosten ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf gebracht, waardoor de boekwaarde ultimo 2012 € 0 is.

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 per 1-1-2012	Verliesneming NJB 2012	Verliesneming per 31-12-2012	vermeerdering/vermindering reservering 2012	Saldo risicoreservering per 31-12-2012
Bedrijventerreinen	projecten	6.774.312,00			-33.637,40	6.740.674,60
	deelneming	5.477.066,00			765.000,00	6.242.066,00
Glastuinbouw	projecten	0,00	18.745,29	2.410,10	21.155,39	0,00
	garantstelling	6.463.946,00				6.463.946,00
Ruimte voor Ruimte	projecten	1.588.749,62	552.743,26		31.146,96	1.067.153,32
Spoorzones	projecten	1.299.352,41			-1.299.352,41	0,00
RLG	projecten	940.174,78	485.505,84	393.896,78	336.357,88	397.130,04
Grote Erfgoedcomplexen	projecten				1.200.000,00	1.200.000,00
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	187.272,00	203.739,80	315.188,00
Totaal		27.443.600,81	1.186.427,62	583.578,88	1.252.563,65	26.926.157,96

In onderstaande toelichting worden per beleidsthema de belangrijkste verschillen toegelicht.

- *Risicoreserveringen algemeen*

De risicoreserveringen zijn bijgesteld op basis van geactualiseerde risicoanalyses in 2012. Daarnaast is er op basis van de lager vastgestelde provinciale rekenrente over 2013 het meerjarenperspectief herzien, waardoor de reserveringen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf naar beneden zijn bijgesteld. Voor een uitgebreide toelichting per project 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 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 reservering

(100%) gelijk loopt met de boekwaarde ontwikkeling van de BV conform de 3^e nota kapitaaldienst provincie Noord Brabant.

- *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 € 21.155 zijn in 2012 ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf gebracht.
- *Ruimte voor Ruimte*
Etten-Leur, Bankenstraat
De reservering van € 141.678 is komen te vervallen. De gronden worden naar verwachting tegen boekwaarde verkocht.

Vessem, Achterste Donk 1.
Ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf was een risicoreservering getroffen van € 137.522. Conform besluitvorming is de boekwaarde per 31-12-2012 ingebracht in de 'grondportefeuille de Kempen' en is de risicoreservering ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf komen te vervallen.

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 ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf.
- *Spoorzones*
Risicoreservering ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf € 1.299.352 is voor het KVL terrein komen te vervallen, omdat de boekwaarde is ingebracht onder het thema Grote Erfgoedcomplexen. Op basis van een nieuw op te stellen grondexploitatieberekening zal nader worden gezien wat de hoogte van een eventuele risicoreservering moet zijn en deze zal ten laste worden gebracht van het investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen.
- *Revitalisering Landelijk Gebied*
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 € 279.085. Voor de verkoop van een locatie waar nog geen overeenstemming is bereikt met de ondernemer zijn de rentekosten en tegenvallende opbrengsten voor een bedrag van € 133.059 gereserveerd binnen de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

LOG Graspeel

Eind 2012 is de grondexploitatie van dit LOG financieel met de deelnemende gemeenten afgesloten. Dit heeft per saldo geresulteerd in een storting van € 1.597.073 in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Het saldo is met name ontstaan als gevolg van rentebaten over de periode vanaf 2007 tot en met 31-12-2012 (verschil in provinciale rekenrente en het hogere percentage van 5% uit de grondexploitatieovereenkomst).

Tevens is er eind 2012 overeenstemming bereikt met de deelnemende gemeenten inzake het terugverdienmodel en afspraken die voortvloeien uit de exploitatie garantie overeenkomst. Het resultaat is dat de grondposities bij de provincie in eigendom blijven c.q. in eigendom komen. Hierdoor kan de provincie deze gronden pas vervreemden in 2013. Daar de gronden tegen een te hoge boekwaarde op de balans staan heeft in 2012 een afwaardering plaatsgevonden van €1.727.414. De afwaardering is, conform besluitvorming, ten laste van de algemene risicoreserve gebracht. Daarnaast is met de deelnemende gemeenten overeengekomen dat de provincie de in bezit zijnde gronden van de gemeente terugkoopt. Deze zullen in 2013 worden teruggeleverd en worden afgewaardeerd met een bedrag van € 378.540 tot agrarische waarde. Hiervoor is ten laste van de algemene risicoreserve een reservering opgenomen.

Door bovenstaande vertragingen zullen er in 2013 rentekosten ter hoogte van € 182.140 ontstaan op de in bezit zijnde gronden. Deze zullen worden afgedekt uit de gemaakte reservering binnen de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

LOG Stille Wille

De rentekosten over 2012 bedragen € 11.051 en zijn als verlies ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf gebracht. De rentekosten over 2013 zijn naar verwachting € 18.098 en zijn gereserveerd ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

LOG Overloonsvlak

De rentekosten en lager verwachte verkoopopbrengst bedragen € 61.939 en zijn als verlies genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf. De rentekosten over 2013 bedragen € 13.645 en zijn gereserveerd ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

Streekrekening De Peel

De rentekosten zijn jaarlijks tot en met 2012 voor rekening van de provincie. De rentekosten over 2012 €144.832 zijn als verlies genomen ten laste van de risicoreserve. Begin 2013 zullen de gronden conform de overeenkomst tegen boekwaarde worden verkocht aan de deelnemende gemeenten.

- *Campussen*

Voor het project Pivot Park Oss zijn de nodige voorbereidingskosten gemaakt. Een groot deel is verrekend met de partners. Het resterende deel van € 128.153 is, gelet op de lange looptijd van het project, ten laste van de risicoreserve gebracht. De rentebaten 2012

€ 309.862 op de verstrekte geldlening zijn, conform besluitvorming, gestort in de algemene risicoreserve van de provincie.

- *Grote erfgoedcomplexen*

Voor het complex De Dongecentrale is voor het gedeelte dat niet kan worden terugverdiend een risicoreservering getroffen van € 1.200.000 in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

De risicoreserve is in 2012 met hetzelfde bedrag verhoogd door een storting van het investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen vanuit de Agenda van Brabant.

- *Vorbereidingskosten*

Er is voor een bedrag van € 8.300 aan kosten gemaakt om de bedrijfsvoering van het ontwikkelbedrijf te optimaliseren en € 180.251 aan tijdelijke personeelskosten. 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	6.242.066	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%)	Pivot Park Oss	2012	2027	4.500.000	4.500.000
Totaal					49.180.860	17.206.012

Naast bovenstaande deelnemingen 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 Weerstandscapaciteit irt de Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

De ontwikkeling van ruimtelijke projecten gaat met risico's gepaard, kosten kunnen hoger uitvallen dan verwacht, de opbrengsten kunnen tegenvallen en de ontwikkeling kan onverhoopt meer tijd in beslag nemen dan vooraf geraamd. In de financiële vertaling van de ruimtelijk ontwikkeling, de grondexploitatie, wordt een zo realistisch mogelijk inschatting gemaakt van de ontwikkeling. Desondanks kunnen risico's zoals hierboven geschetst optreden. De huidige gemeentelijke praktijk rondom grondexploitaties toont dit zondermeer aan. In bijlage 1 wordt een verdere uiteenzetting gegeven rondom het management van dergelijke risico's

Om deze risico's te kunnen opvangen heeft het ontwikkelbedrijf de beschikking over een zogenaamde risicoreserve. De mate waarin het ontwikkelbedrijf in staat is de risico's op te vangen wordt gedefinieerd als het weerstandvermogen. Het weerstandvermogen is het vermogen van het ontwikkelbedrijf om (on) verwachte verliezen door (incidentele) tegenvallers op te kunnen vangen zonder dat financiële maatregelen noodzakelijk zijn of de continuïteit of de dienstverlening van de organisatie als geheel direct in gevaar komt .

Binnen de totale Risicoreserve Ontwikkelbedrijf van het provinciaal ontwikkelbedrijf worden reserveringen getroffen die zijn gebaseerd op risicoanalyses die voor de in exploitatie genomen projecten zijn uitgevoerd. Daarnaast is het vrij beschikbare budget binnen de risicoreserve ontwikkelbedrijf beschikbaar om onverwachte tegenvallers op te vangen voor zowel de bestaande als de toekomstige projecten in portefeuille. Deze is te benoemen als de weerstandscapaciteit . Met andere woorden de weerstandscapaciteit is het saldo van de totaal beschikbare risicoreserve minus de project gerelateerde reserveringen .

Bij de start van het Ontwikkelbedrijf in 2010 was de totaal aanwezige risicoreserve maximaal € 50.000.000. Door de provinciebrede bezuinigingen in 2010 is dit teruggebracht tot maximaal € 48.000.000. Als gevolg van een aantal hieronder toegelichte ontwikkelingen, is de huidige totaal aanwezige risicoreserve € 49.759.537. In onderstaande tabel is aangegeven hoe deze is opgebouwd.

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

Specificatie	Saldo per 31-12-2012	Saldo per 31-12-2011	Saldo per 31-12-2010
Vrij weerstandvermogen reserve Ontwikkelbedrijf	22.833.380,00	18.416.252,15	32.195.010,37
Getroffen risicoreserveringen t/m 2020	26.926.157,96	27.443.600,81	18.854.994,00
Totaal aanwezige reserve	49.759.537,96	45.859.852,96	51.050.004,37

De getroffen risicoreserveringen t/m 2020 zijn inclusief de garantstellingen

Het saldo van de risicoreserve ontwikkelbedrijf heeft het maximum vastgestelde saldo van € 48.000.000 met € 1.700.000 overschreden. Reden voor het hoger eindsaldo is als volgt te verklaren:

- Storting uit het investeringskrediet grote erfgoedcomplexen in de risicoreserve ontwikkelbedrijf van € 1.200.000 t.b.v. het afdekken van het voorcalculatorisch verlies van het erfgoedcomplex Dongecentrale.
- Storting in de reserve van € 765.000 inzake Businesspark Aviolanda.
- Storting conform besluit bestemming rekeningssaldo van de provinciale jaarrekening 2011 619.571.
- Rentetoevoeging aan de reserve over 2012 € 1.667.594.
- Batig saldo van vervallen reserveringen en lagere vastgestelde reserveringen als gevolg van lagere renteontwikkelingen in het meerjarenperspectief en reserveringen voor nieuwe c.q. overige bestaande projecten € 412.520.

Om te bepalen of de benodigde weerstandscapaciteit (de financiële risico's rond de huidige en toekomstige grondexploitaties) voldoende is zijn verschillende normen te hanteren. Vooralsnog is gekozen voor de zogenaamde IFLO-norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden). Deze methode bepaald het risico als de som van 10% over de boekwaarde plus 10% van de nog te maken kosten. In de onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de totaal benodigde weerstandscapaciteit op basis van de IFLO norm.

IFLO norm	
Boekwaarde per 31-12-2012	70.484.691,25 (excl. Garantstellingen)
Verwachte investeringen totaal (tot 2029)	133.247.131,00
Norm 10% boekwaarde	7.048.469,13
Norm 10% investeringen	<u>13.324.713,10</u>
Totaal benodigde weerstandcapaciteit	20.373.182,23

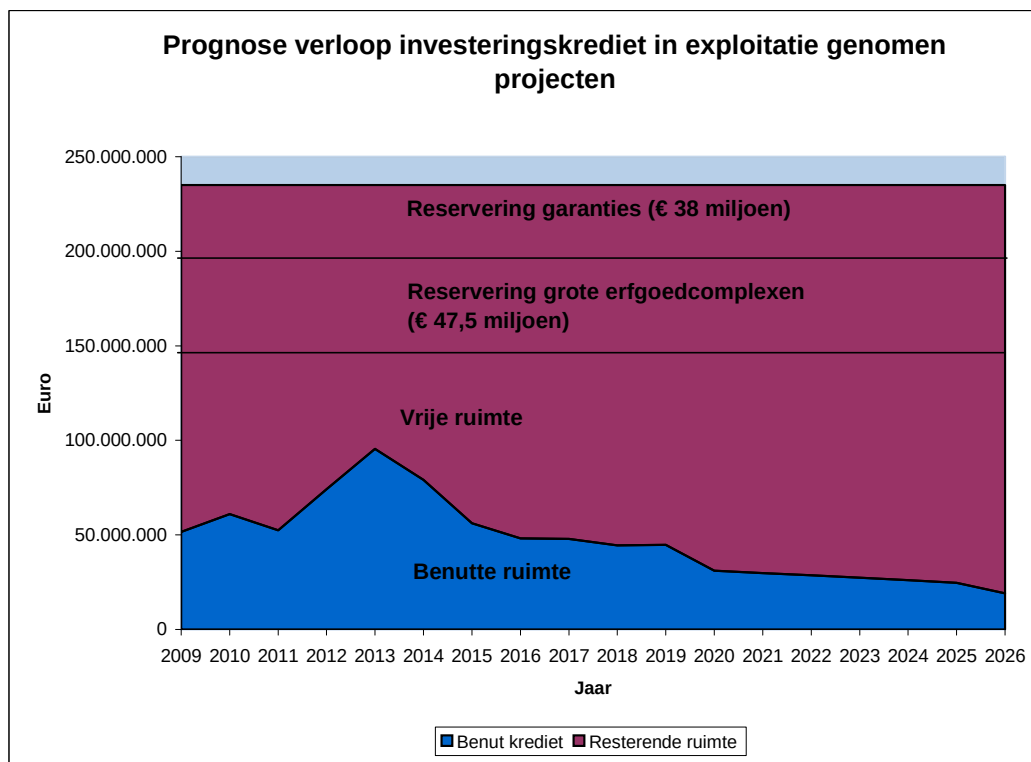
Op basis van de bovenstaande tabel kan geconstateerd worden dat vooralsnog de weerstandscapaciteit groot € 22.833.380 voldoende is binnen het ontwikkelbedrijf. Het weerstandvermogen wordt bepaald door de beschikbare weerstandscapaciteit te delen door de benodigde weerstandscapaciteit. Het huidige weerstandvermogen van het ontwikkelbedrijf kent een ratio van 1,1. Op basis van deze ratio kan het weerstandvermogen als voldoende worden aangemerkt.

Wel moet opgemerkt worden dat de gehanteerde IFLO-methode voor de bepaling van de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen beperkingen kent. De methodiek houdt ondermeer geen rekening met risico's van projecten die nog niet gestart zijn, eventueel project specifieke risico's en de fluctuaties in de verschillende jaren bij de projecten. Voor de toekomstige bepaling van de weerstandscapaciteit zal zo mogelijk een aangepaste systematiek worden gehanteerd die tot een aanscherpen van de risiconormen kan leiden.

Tevens moet worden opgemerkt dat de boekwaarde van de garantstellingen niet zijn opgenomen bij de bepaling van de IFLO norm. De risicoreserving voor deze projecten maakt al onderdeel uit van de getroffen risicoreserveringen. Eventueel aanvullende tegenvallers kunnen opgevangen worden in het verschil tussen de beschikbare weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit.

3 Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf

3.1 Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf

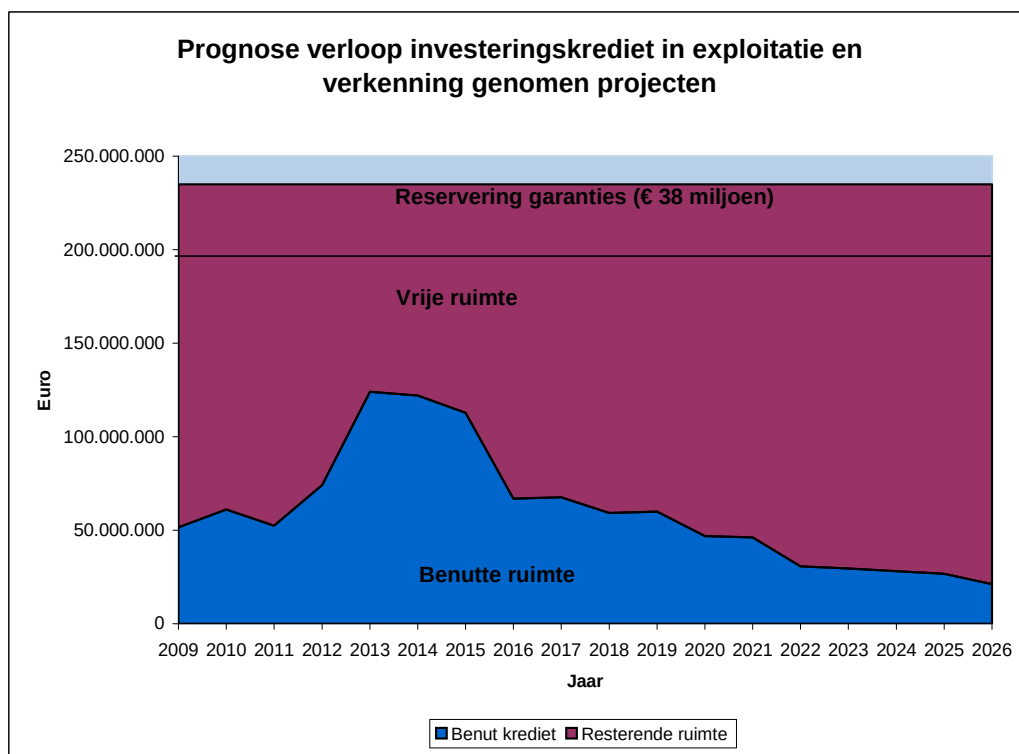


In deze grafiek is inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2026 van het op dit moment benut krediet, exclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en garantstellingen. Het verloop van het krediet is opgebouwd uit de verwachte uitgaven en inkomsten van lopende projecten en waarover afzonderlijk per project besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voorbeelden hiervan zijn o.a. het extra beschikbaar gestelde investeringsvolume voor Logistiek Park Moerdijk groot € 9.400.000 en project Pivot Park Oss € 14.500.000. Als onderdeel van het totale investeringskrediet ontwikkelbedrijf is € 60.000.000 gereserveerd voor grote erfgoedcomplexen. De vastgestelde projecten¹ (Mariadal, Dongecentrale en KVL) binnen dit thema zijn in deze figuur inzichtelijk gemaakt. Van de in beginsel gereserveerde € 60.000.000 blijft na investering in genoemde projecten nog € 47.500.000 over.

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

¹ Uitgangsdatum 31-12-2012

kunnen voldoen. Op het moment dat de kans groter wordt, gebaseerd op actuele risicoanalyses, dat we aan de garantieverplichting moeten voldoen wordt deze opgenomen in het meerjarenperspectief van het revolverend investeringskrediet Ontwikkelbedrijf. In de paragraaf deelnemingen en garantstellingen zijn de maximale bedragen en looptijden van de garantstellingen opgenomen.

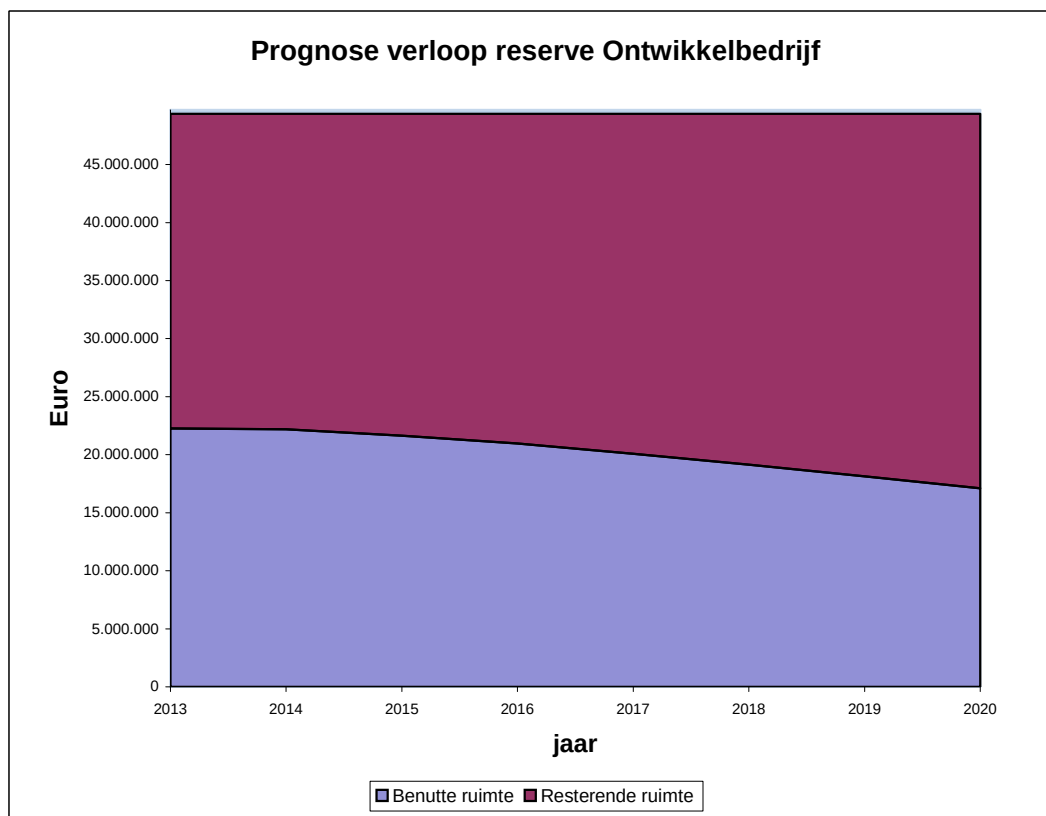


In deze grafiek is net als in de vorige grafiek inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2026 van het op dit moment benut krediet, exclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en garantstellingen. Echter het verschil met de vorige grafiek is dat hier bovenop de projecten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

- Campussen voor een bedrag van € 14.000.000 met een gemiddeld verwachte terugverdienperiode 10 jaar;
- Cultuurhistorisch erfgoedcomplexen: investering tot € 47.500.000 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 reserveringen 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 tweede voortgangsrapportage 2012 kwam in het meerjarenperspectief de reserve eind 2020 uit op ruim € 30.000.000. In deze rapportage is het saldo geprognosticeerd op € 32.274.262 (zie 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.

- Vervallen van reserveringen binnen de risicoreserve.
- 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	1.667.594,00	3.601.279,00	1.369.188,00	49.759.537,96
2013	49.759.537,96	1.741.583,83	1.058.899,28	25.449.622,00	27.110.399,07
2014	27.110.399,07	948.863,97		875.051,36	27.184.211,68
2015	27.184.211,68	951.447,41		411.773,09	27.723.885,99
2016	27.723.885,99	970.336,01		284.555,23	28.409.666,77
2017	28.409.666,77	994.338,34		104.555,23	29.299.449,88
2018	29.299.449,88	1.025.480,75		104.555,23	30.220.375,40
2019	30.220.375,40	1.057.713,14		48.432,06	31.229.656,48
2020	31.229.656,48	1.093.037,98		48.432,06	32.274.262,39

3.3 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	6.242.066	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%)	Pivot Park Oss	2012	2027	4.500.000	4.500.000
Totaal					49.180.860	17.206.012

4 Portfoliomanagement

4.1 Inleiding

Portfoliomanagement is zowel 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.

4.2 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.

4.3 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.

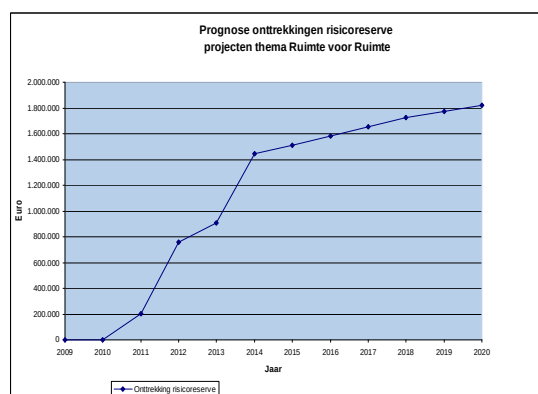
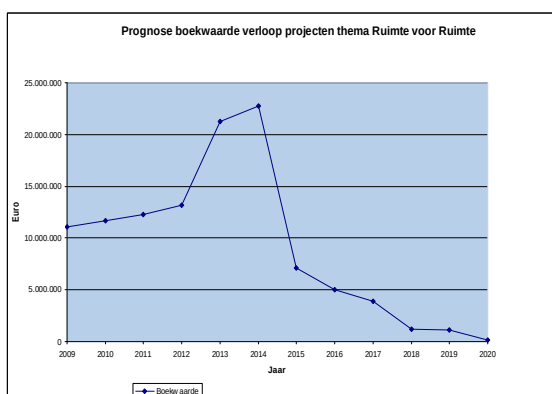
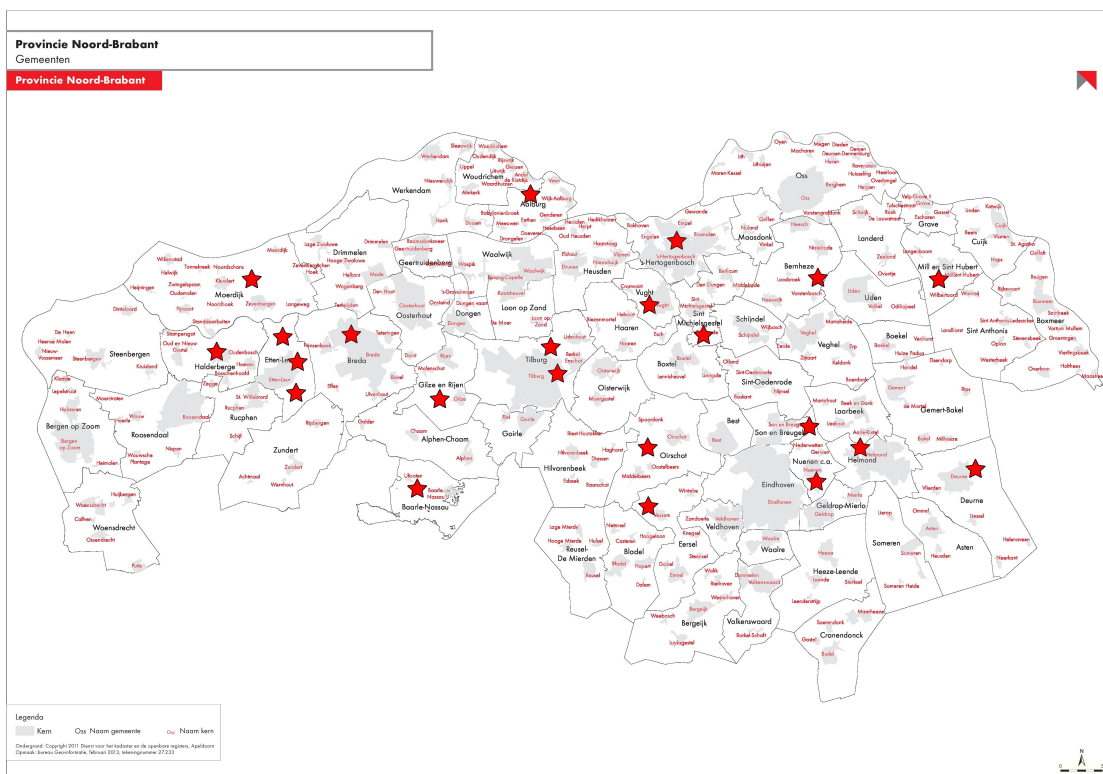
Om te kunnen sturen op de risico's van lopende en nieuwe programma's en projecten wordt per thema waarbinnen de projecten van het Ontwikkelbedrijf vallen een inhoudelijke en financiële strategie ontwikkeld. Hierbij worden elementen betrokken zoals ontwikkelingen op de woningbouw- en bedrijventerreinen markt naast elementen als beschikbare 'vrije ruimte' binnen de risicoreserve Ontwikkelbedrijf (zie par. 2.2.5). 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.

De projecten in de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf zijn verdeeld in beleidsthema's. In onderstaande tekst wordt per thema het provinciaal belang, de verwachte ontwikkelingen binnen het beleidsthema, het verwachte boekwaardeverloop en genomen c.q. geraamde verliesnemingen ten laste van de risicoreserve van te ontwikkelbedrijf beschreven.

Met de gepresenteerde grafiek van het boekwaardeverloop wordt inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2020 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 waarover afzonderlijk per project

besluitvorming heeft plaatsgevonden, zoals opgenomen in de factsheets. Verder wordt in een afzonderlijke grafiek de onttrekkingen uit de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf op basis van het worstcase scenario in beeld gebracht. Indien binnen een beleidsthema garantstellingen van toepassing zijn worden deze in een afzonderlijke tabel inclusief reservering ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf in beeld gebracht.

4.3.1 Ruimte voor Ruimte



Om de kosten die gemaakt worden voor de sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw in kwetsbare gebieden en voormalige militaire terreinen in de EHS (mob-complexen) terug te verdienen heeft de Provincie het zogenaamde Ruimte voor Ruimte beleid ontwikkeld. Uitgangspunt is dat de bovenstaande kosten worden gedekt met de opbrengsten uit de ontwikkeling van woningbouwkavels in het buiten gebied. Het betreft dan relatief grote kavels gelegen op aantrekkelijke locaties.

Totaal is er voor een bedrag van circa € 200.000.000 geïnvesteerd in de verbetering van de kwaliteit in het landelijk gebied. Door de toepassing van het Ruimte voor Ruimte principe is daarvan inmiddels circa € 115.000.000 terugverdiend.

De ontwikkeling van het merendeel van de woningbouwkavels vindt plaats buiten de provinciale organisatie door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Locaties waar geen overeenstemming over is bereikt over de voorwaarden van ontwikkeling tussen de provincie en de ORR worden door het provinciaal Ontwikkelbedrijf uitgevoerd. In bovenstaande afbeelding en grafieken zijn de locaties van het provinciaal Ontwikkelbedrijf in beeld gebracht.

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt hebben effect op de Ruimte voor Ruimte regeling. Met name stagnatie in de afzet van kavels, prijsdaling van de grond en mogelijk concurrentie van andere beleidsregels welke woningbouwmogelijkheden mogelijk maken brengen risico mee ten aanzien van de vraag of het nog terug te verdienen bedrag kan worden gerealiseerd.

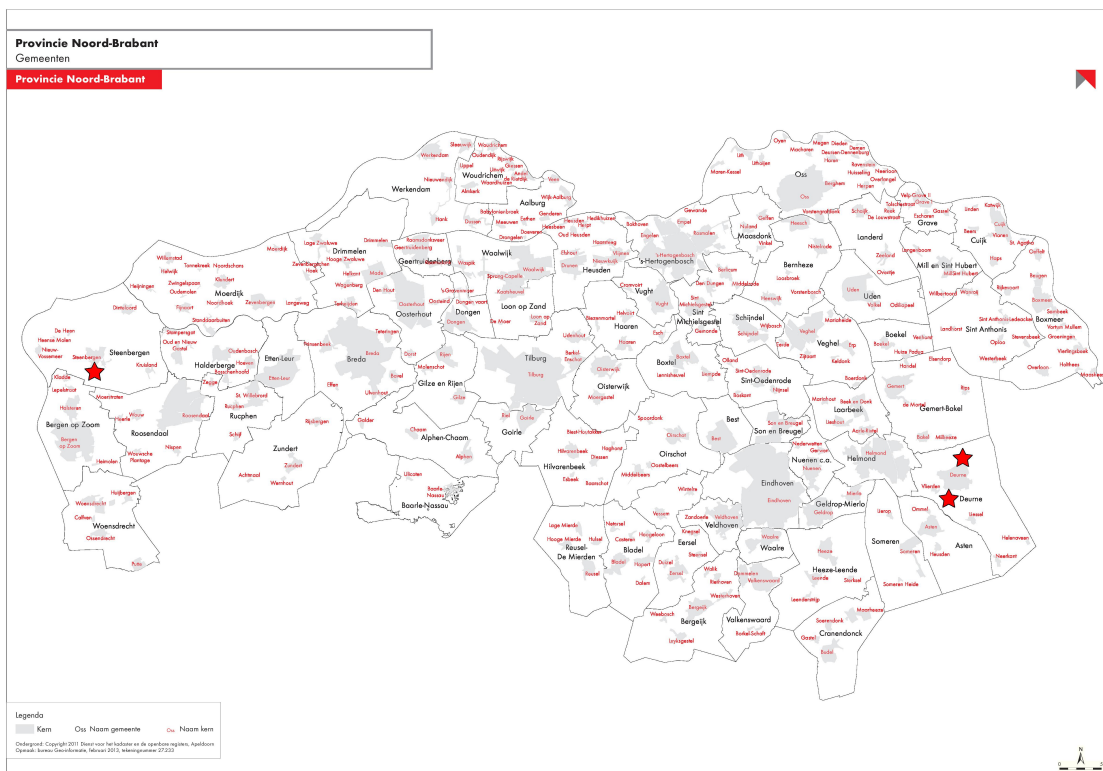
Gezien bovenstaande ontwikkelingen wordt in 2013 onderzocht hoe om te gaan met de ontwikkeling van nieuwe locaties. Uitgangspunt hierbij is het terugverdienen van de openstaande schuld.

De provincie heeft de ambitie om tot de top van de Europese kennis- en innovatieregio's te blijven behoren. Deze ambitie is verwoord in de Agenda van Brabant "Traditie en technologie" en vervolgens ook vertaald in het provinciale bestuursakkoord 2011-2015 "Tien voor Brabant". Om deze ambitie waar te maken is een goed leef- en vestigingsklimaat essentieel. Een integrale aanpak is een basisvereiste om een klimaat te scheppen waarin de concurrentiekracht van de provincie verder versterkt wordt.

Brabant moet aantrekkelijk blijven om te ondernemen. Dit vraagt om voldoende en aantrekkelijke ruimte voor vestiging van nieuwe en ontwikkeling van bestaande bedrijven. Vanuit één van de provinciale kerntaken, zoals verwoord in de Agenda van Brabant, het regionale omgevingsbeleid vanuit een ruimtelijkeconomisch perspectief, is de provincie hier verantwoordelijk voor.

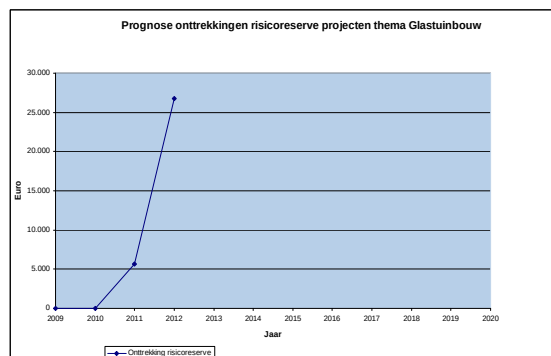
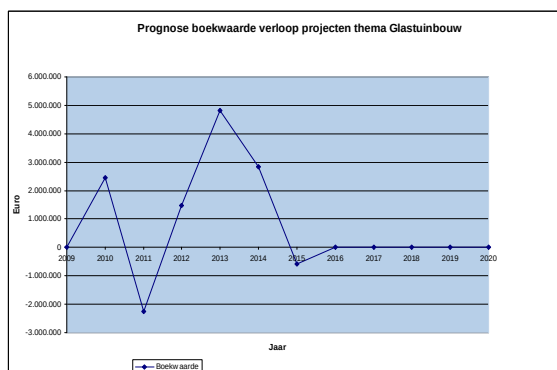
Deze kerntaak wordt bevestigd door de rol van gebiedsautoriteit die in het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 is toebedeeld aan de provincies. Om de provincies deze rol goed te kunnen laten vervullen, zijn de taken ten aanzien van ruimtelijke ordening en regionale economie, conform het bestuursakkoord 2011-2015 tussen Rijk, IPO, VNG en UvW, gedecentraliseerd. Hiermee is de provincie verantwoordelijk voor de regionale planning en programmering voor bedrijventerreinen en andere werklocaties. Juist bedrijventerreinen en andere werklocaties spelen een belangrijke rol, zij voorzien immers in de ruimtelijke condities voor de Brabantse economie.

4.3.3 Glastuinbouwprojecten



Overzicht garantstellingen

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	2.963.946
	Garantie	TOM	2011	2017	7.000.000	3.500.000
Totaal					35.938.794	6.463.946



De provinciale inbreng in glastuinbouwprojecten is op verschillende manieren vormgegeven. De provincie participeert in de Tuinbouw OntwikkelingsMaatschappij (TOM) en heeft daarnaast een garantstelling afgegeven aan de TOM om glastuinbouwlocaties te kunnen ontwikkelen. Voor de glastuinbouw locatie Deurne is een garantstelling met de gemeente aangegaan. Ten behoeve van ontwikkeling van het Agro- en Foodcluster West Brabant/Nieuw Prinsenland verzorgt het provinciaal ontwikkelbedrijf het beheer van de overeenkomsten tussen betrokken partijen, de planologische procedure en de grondverwerving inclusief onteigening (indien nodig).

Gezien de omvang van de garantstellingen en de daarmee gepaard gaande risico's ligt niet in het vooruitzicht dat het provinciaal ontwikkelbedrijf haar participaties binnen het thema glastuinbouw op korte termijn zal uitbreiden.

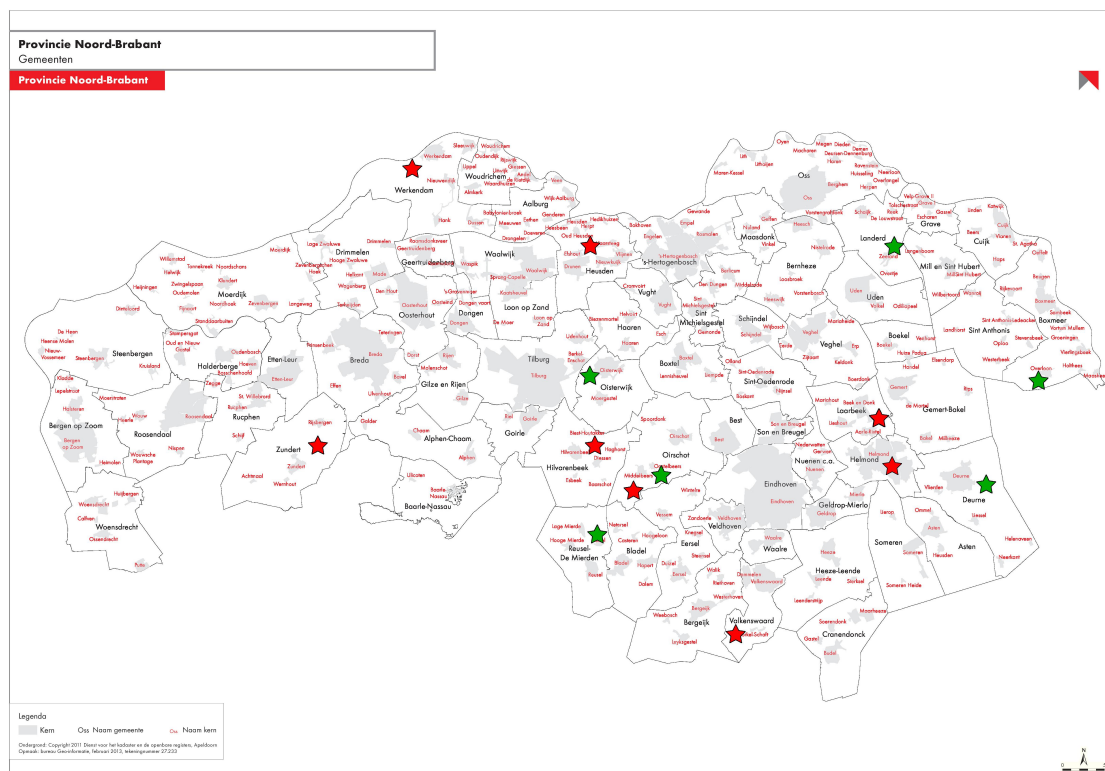
Ter illustratie geven enkele citaten uit het jaarverslag 2012 van de TOM zicht op de marktontwikkelingen in de glastuinbouwsector.

Hoewel de crisis in de glastuinbouw voor diverse teelten nog niet voorbij is, wordt het lichte herstel in 2012 als een positief teken gezien. Deze positieve verwachting is gebaseerd op het feit dat er ook in de afgelopen periode veel bedrijven zijn die een goed rendement halen, met succes nieuwe producten op de markt zetten en nieuwe concepten ontwikkelen. Ook op langere termijn ziet de TOM de glastuinbouw in Nederland zich positief ontwikkelen. Door de toenemende vraag naar voedsel en een groei van de wereldbevolking kan de glastuinbouw door haar efficiënte, duurzame, geconditioneerde en veilige productiemethoden, een belangrijke rol spelen bij de oplossing van dit mondiale probleem. De markt voor de verkoop van percelen zal echter nog niet zo snel aantrekken. De verwachting van de Rabobank is dat de meeste bedrijven minimaal 2 tot 5 jaar nodig zullen hebben om het verlies van 2009 en 2011 te boven te komen. Daarna zullen zij pas in staat zijn om te investeren in een nieuwe locatie, zoals in Deurne en op Nieuw Prinsenland. Er zijn echter ook uitzonderingen, waaronder 3 ondernemers die zich in 2011 en 2012 gevestigd hebben op onze locatie Nieuw Prinsenland te Dinteloord.

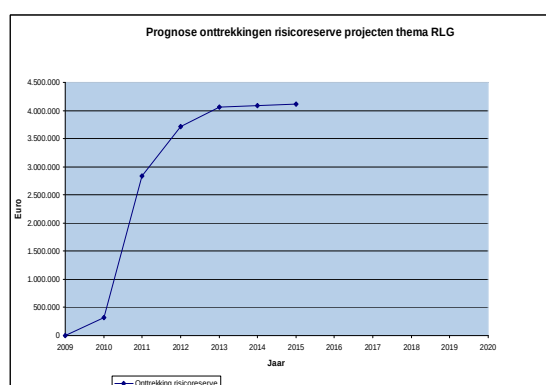
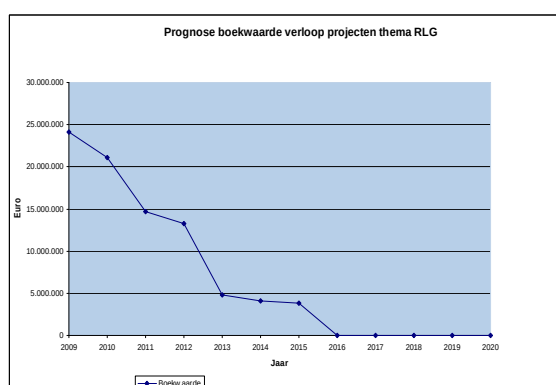
Vraag naar percelen op langere termijn

Voor de langere termijn verwachten wij een terugkerende belangstelling voor ruime, goed ontsloten percelen, met mogelijkheden om efficiënt met energie om te gaan. Daarnaast zien we de tendens in de groenteteelt om meer zelf te investeren in verwerking en verpakking en de afzet van de producten meer in eigen hand te nemen. Dit vraagt in de glastuinbouwgebieden extra ruimte voor bedrijfshallen, koelruimte en goede logistiek. Op het AFC Nieuw Prinsenland worden hiervoor volop mogelijkheden geboden.

4.3.4 Transitie Stad en Platteland RLG



- ★ LOG's
- ★ Overige Projecten



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'.

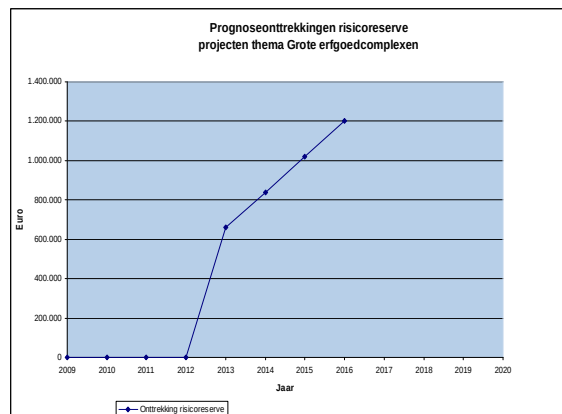
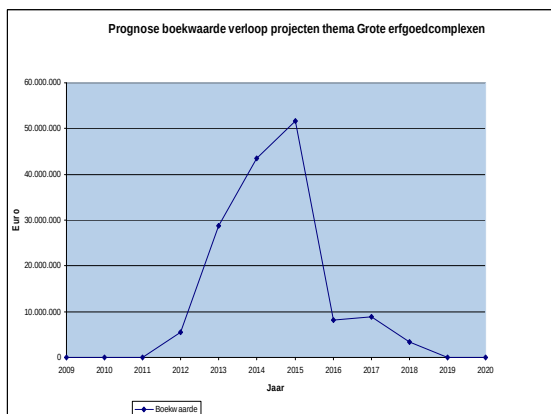
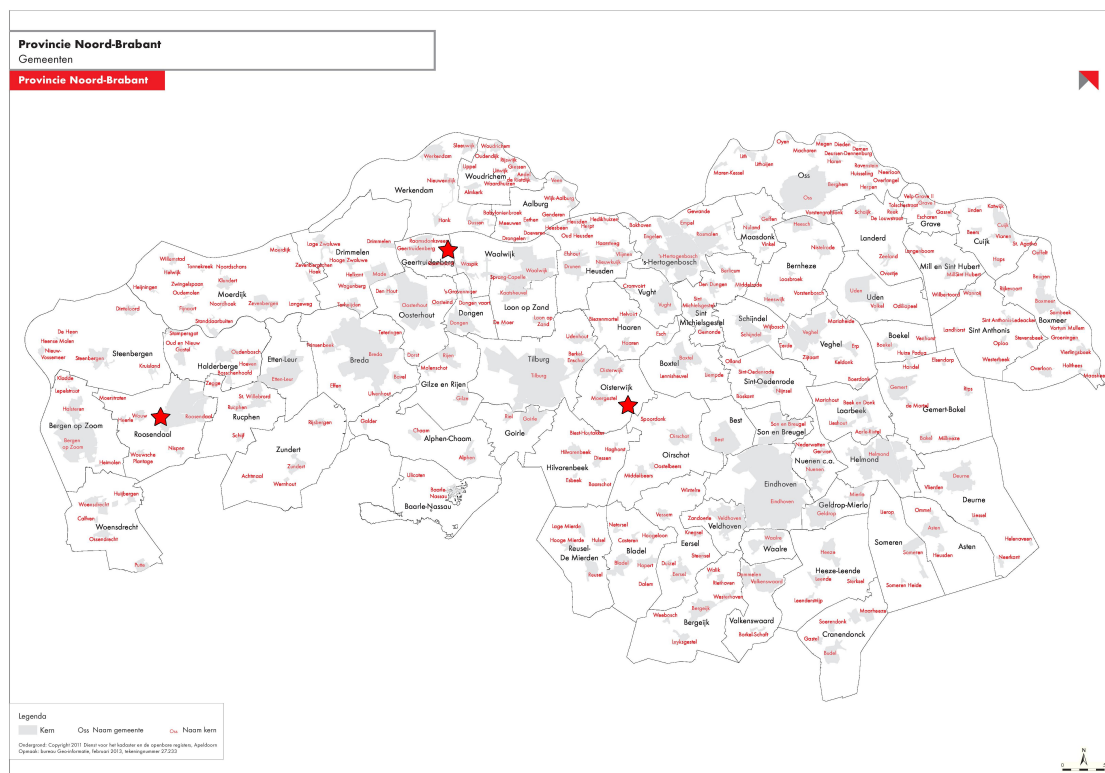
Met het koersdocument zet de provincie een nieuwe stap naar een andere rol als overheid; creativiteit en ondernemingslust van burgers en ondernemers komen nog meer centraal te staan. Dit vergt een open, faciliterende instelling. Ook vergt het vertrouwen in de bedenkers en de uitvoerders van plannen.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

Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG's)

Er wordt niet voorzien dat het ontwikkelbedrijf nog vervangende locaties zal aankopen ten behoeve van verplaatsende bedrijven. De praktijk leert dat ondernemers zelf het beste in staat zijn om zo nodig vervangende bestaande locaties te verwerven. De locaties die nog wel in het bezit zijn, zijn in het verleden verworven ten behoeve van de uitvoering van de Reconstructie. Op basis van destijds gemaakte afspraken met ondernemers is de strategie deze op korte termijn te verkopen. Het betreft echter ook locaties met een bestaand bouwblok >1,5 hectare. De ontwikkeling van locaties met dergelijke omvang past niet meer in het provinciale beleid. Hierop zal extra moeten worden afgeschreven.

Voorgaande neemt niet weg dat het ontwikkelbedrijf ook in de toekomst een belangrijke rol kan spelen bij de realisatie van provinciale doelen ten aanzien van veehouderijbedrijven. Binnen de kaders van het beheersstatuut alsmede de Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 kunnen alle vastgoedaspecten door het ontwikkelbedrijf worden opgepakt.

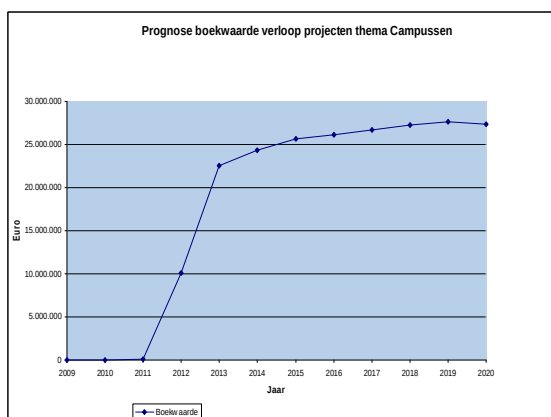
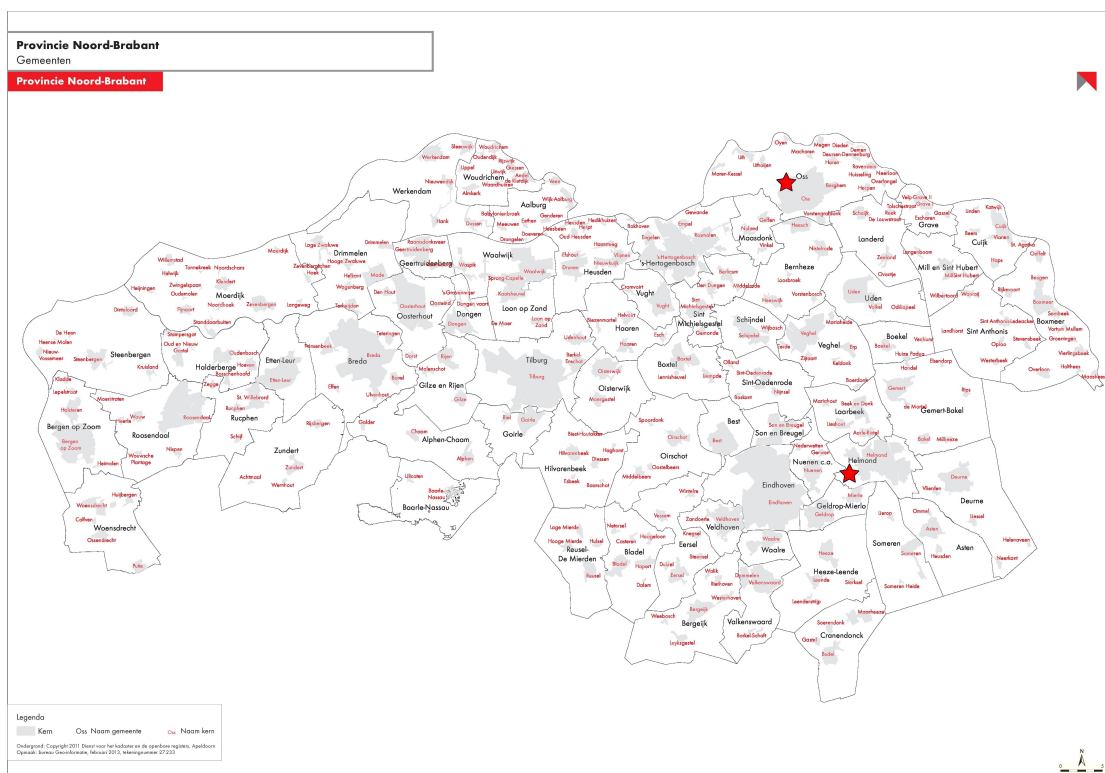
4.3.5 Grote erfgoedcomplexen



De grote erfgoedcomplexen; de kastelen, kloosters, industriële en militaire complexen zijn de dragers van de Brabantse identiteit. Het vinden van een toekomstbestendige herbestemming komt moeilijk van de grond bij dit Brabantse erfgoed. Daarom richt de provincie zich, met dit investeringsproject de komende jaren op een actieve rol in de opgave die er ligt bij de grote erfgoedcomplexen. Hier liggen kansen voor unieke projecten die een bijdrage leveren aan een goed leef- en vestigingsklimaat in Brabant als topregio op het gebied van kennis en innovatie. Kwaliteit en innovatie met het object in de context van de regio staan voorop. Maatwerk is een voorwaarde. Niet langer zal de provincie alleen in het begin van het project voorwaarden stellen en door middel van subsidieverlening betrokken zijn, maar doorlopend als een investerende partner in een alliantie met andere partijen innovatieve herbestemmingprojecten realiseren. Dit vraagt om een nieuwe rol en proactieve werkwijze. Prestaties en indicatoren zijn op voorhand niet vast te leggen door één van de partners. Samen met alliantiepartners worden de prestaties opgesteld en vormgegeven. Gestreefd wordt naar de herbestemming circa 20 complexen voor 2018. Provinciale Staten wordt in dit proces op eigen verzoek nadrukkelijk betrokken.

In deze voortgangsrapportage ontwikkelbedrijf zijn de grote erfgoedcomplexen Mariadal, Dongecentrale en KVL opgenomen. Over deze projecten heeft besluitvorming plaatsgevonden in GS en PS op peildatum (31-12-2012) van deze rapportage. De projecten welke worden verkend worden nader omschreven in de bijlage bij de jaarrekening 'boek der verkenningen grote erfgoedcomplexen'.

4.3.6 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.

Het provinciaal ontwikkelbedrijf participeert in de campus Pivot park en GS hebben in 2012 een besluit genomen onder condities te gaan participeren in de High Tech Automotive Campus (HTAC) in Helmond. In 2013 worden deze condities nader besproken en uitgewerkt met de partners waaronder de gemeente Helmond.

5 Financiële voortgang investeringskrediet Woningbouw

5.1 Inleiding

In 2009 hebben PS € 250.000.000 beschikbaar gesteld met daaraan gekoppeld een risicoreserve van € 45.000.000 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 stand van zaken per 31-12-2012 beschreven. Daarnaast 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.

5.1 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.

5.1.1 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 hoge inkomensdaling dat de woonlast niet meer kan worden voldaan en sprake is van gedwongen verkoop van de woning.

5.1.2 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 een stuk lager kan zijn. Dit kan dus betekenen dat de provincie haar investering pas na verloop van een langere periode dan 3 jaar 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.

5.1.3 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.

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 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 gegund. Vanaf juli 2012 door deze partij werkzaamheden opgepakt.

Per 31-12-2012 geldt de volgende situatie:

- Indien alle huidige eigenaren waar per 31-12-2012 een overeenkomst mee is gesloten aan de voorwaarden voldoen kan het bedrag oplopen tot € 67,3 miljoen voor 306 woningen.
- Tegen een bedrag van € 17,8 miljoen zijn inmiddels 82 woningen provinciaal eigendom geworden. Van deze portefeuille zijn 7 woningen in 2012 verkocht tegen een lager bedrag. Het verkoopverlies € 0,24 miljoen is ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw gebracht.
- Voor 5 woningen loopt ultimo 2012 een verkoopovereenkomst onder voorbehoud.
- 114 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 € 1.521.349,76. Dit verlies is in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw gebracht.
- Op grond van de woningportefeuille ultimo 2012 is op basis van actuele taxatierapporten gebleken dat de geactiveerde waarde te hoog is. Op grond van deze constatering heeft er een afwaardering plaatsgevonden van 15% op deze woningen. Dit heeft geresulteerd in een verlies van € 2,5 miljoen, die in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw is gebracht.

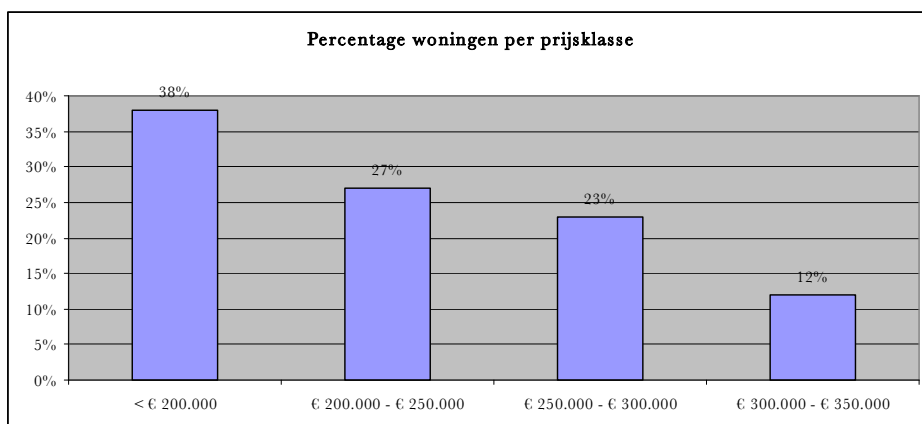
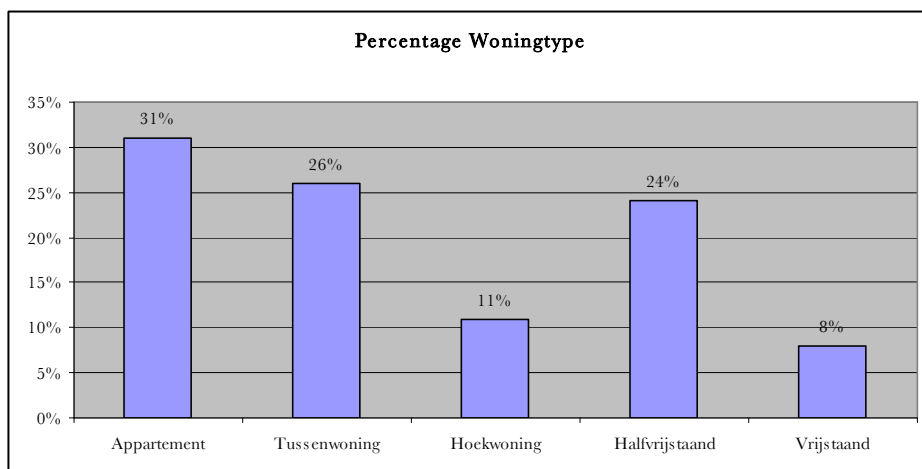
- Binnen de risicoreserve stimulering woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Ultimo 2012 is de stand van deze risicoreserve € 18,5 miljoen. Daarnaast kunnen alle voorzieningen van de verschillende stimuleringsregelingen (of delen daarvan) welke niet worden aangesproken, indien nodig worden ingezet voor de BVG.

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			75	15.281.120,30	294	64.794.150,00	14	2.511.000,00	383	82.586.270,30
Totaal	1.556	13.882.383,00	75	15.281.120,30	294	64.794.150,00	14	2.511.000,00	1.939	96.468.653,30

Het bedrag in de kolom 2012 voor de verkoopgarantie is het balansbedrag in de jaarrekening 2012. De bedragen in bovenstaande tabel over de BVG gelden bij een gelijkblijvende situatie tot 31-12-2012. Indien tussentijds woningen worden verkocht nemen de aantallen en daarmee bedragen af.

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



5.1.4 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 44 projecten een maatwerkoplossing gevonden.

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

In totaal is er voor ca € 20 miljoen garantstellingen afgegeven. Deze dienen 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 € 20 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. Voor de garantstelling ten behoeve van de woningbouwvereniging WSG in Geertuidenberg zijn beheersmaatregelen getroffen gezien de financiële situatie van deze instelling. PS worden hier afzonderlijk over geïnformeerd.

Voor het Brabants investeringsfondsen nieuwbouwwoningen is een bedrag van € 15 miljoen gereserveerd. Hiermee zijn op dit moment 3 projecten gestimuleerd voor een bedrag van € 6,7 miljoen. Er zijn geen andere lopende projecten.

Maatwerk producenten

Soort	aantal projecten	bedrag
Renteloze leningen	27	19.445.800,00
Lump sum	11	357.730,00
Garantstellingen	3	20.000.000,00
Investeringsfondsen	3	6.703.750,00
Totaal	44	46.507.280,00

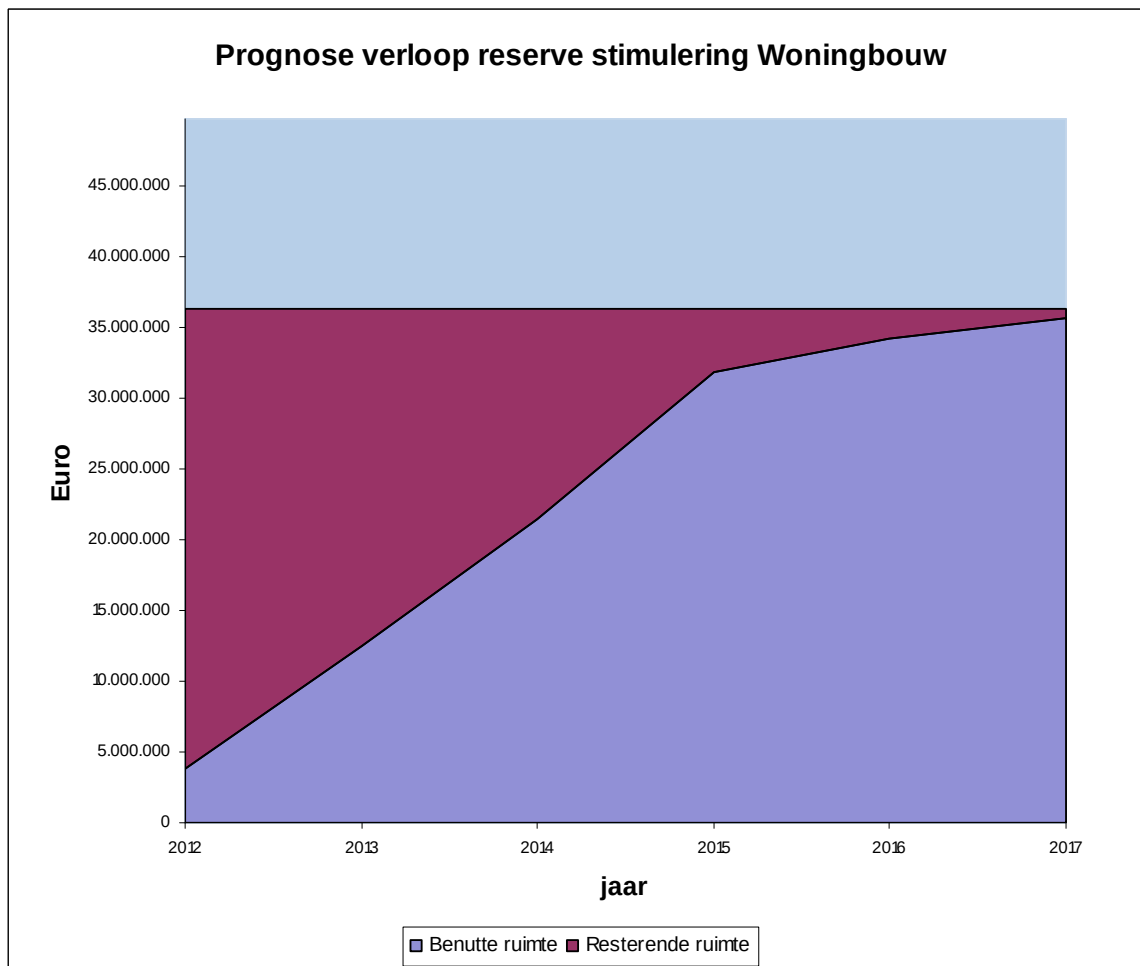
5.2 Financiële prognose risicoreserve Woningbouw

De risicoreserve woningbouwstimulering heeft per 31 december 2012 een omvang van € 32,5 miljoen. Deze is daarmee € 12,5 lager dan bij aanvang van de maatregelen. Oorzaken hiervan zijn op hoofdlijnen de dekking van :

- Algemene kosten, zoals beheerskosten woningen en externe dienstverlening.
- Startersleningen, beheerskostenvergoeding aan SVN.
- Brabantse Verkoop Garantie, afwaardering van de in eigendom zijnde woningen.
- Renteloze leningen, de provinciale rentekosten op de verstrekte leningen.

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 € 18,5 miljoen. Met de accountant zijn afspraken gemaakt omtrent de waarderingsgrondslagen voor de in eigendom zijnde woningen per 31-12-2012 en volgende jaren. De in onderstaande grafiek gepresenteerde informatie betreft vanaf het jaar 2013 een prognose van het verloop van de risicoreserve stimulering woningbouw.

De situatie op de woningmarkt blijft onveranderd slecht. Laag consumentenvertrouwen en gewijzigde financiële regelgeving leidt tot een blijvende waardedaling in 2013 en naar verwachting 2014. In de eerste helft van 2013 wordt een nieuwe risicoanalyse uitgevoerd op basis waarvan kan worden bepaald of de risicoreserve afdoende is en welke beheersmaatregelen eventueel moeten worden getroffen.



Bijlage 1 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.

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.

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.

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 2 Kaders Ontwikkelbedrijf

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

Beleidsinhoudelijke kaders

Selectie van specifieke projecten

(Cie notitie RM-1393, 6 maart 2009)

Hierin is bepaald dat de participatie van het Ontwikkelbedrijf in projecten moet zijn afgeleid uit de provinciale Structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast kan het Ontwikkelbedrijf in specifieke gevallen, door middel van grondverwerving of een deelneming in een samenwerkingsverband met gemeenten (of andere publieke partijen) worden ingezet voor het realiseren van projecten die van bovenlokale betekenis zijn.

Stimuleringsmaatregelen woningbouw

In 2009 hebben PS middelen beschikbaar gesteld voor het bestrijden van de gevolgen van de economische recessie in de provincie Noord-Brabant. Onderdeel daarvan is de stimulering van de woningbouwproductie.

Investeringsprogramma grote erfgoedcomplexen

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

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

‘Tien voor Brabant’ en Agenda van Brabant

Het bestuursakkoord 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.

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

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 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.'*

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 worden gehanteerd bij het opstellen en het herzien van de grondexploitaties:

- rente: 4,5%;
- 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 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf

Onderhanden projecten

Beleidsthema	fase	projectnaam
Bedrijventerreinen	Verkenning	Duurzaam industriepark Cranendonk
	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
Glastuinbouwprojecten	Uitvoering	Projectvestiging glastuinbouw Deurne Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)
Ruimte voor Ruimte	Verkenning	Treeport , Zundert Hoevenseind, Breda Ruiting , Esch Klein Overveld, Breda Gerwen, Nuenen Esseweg, Vught De Streek, Etten Leur Westkamer, Tilburg Rullen 11, Nuenen
	Uitvoering	Bankenstraat, Etten Leur Nieuw Gansoijen, Wijk en Aalburg Helenaveen, Deurne De Opstal 6, Aarle-Rixtel Kloosterstraat, 's-Hertogenbosch St. Jozefplein Zuid, Zevenbergen Oost kamer, Tilburg Spreeuwelsedijk 6, Westelbeers Dorpstraat 4 en 7, Ulicoten Mill Noord, MOB complex Laarspad, Gilze Rijen Loosbroek, Bernheze Hoeverdijk 7, Borkel en Schaft Meeuwisdijk, Etten Leur Buurtschap Huijgevoort, Oirschot Hoijerstraat, Lierop
Spoorzones	Verkenning	Stationslocatie Breda

Onderhanden projecten

Beleidsthema	fase	projectnaam
Revitalisering landelijk gebied	Uitvoering	LOG Overloons Vlak LOG Stille Wille LOG Deurne Straatsedijk, Middelbeers Steemertseweg, Lierop 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: Health Technology Park Eindhoven
	Uitvoering	Campus: Oss: Pivot park
Cultuurhistorisch erfgoed	Verkenning	Koninklijke verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk Fort Sabina Moederhuis Franciscanessen Mariaoord Dongen Veghel CHV terrein
	Uitvoering	Dongecentrale Roosendaal, Mariadal
Duurzame energie	Verkenning	Woningisolatie Breda Biovergisting Gemert en Sint Oedenrode
Woningbouw	Uitvoering	Woningbouw stimuleringsmaatregelen

