

## Statenvoorstel 18/20 A

Voorgestelde behandeling

Procedurevergadering : 9 maart 2020

PS-vergadering :

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS: 4652506

PS: 4657517

**Onderwerp**

Bestuursopdracht Terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

**Samenvatting**

Onder het motto 'Kiezen voor Kwaliteit' willen wij de komende jaren het verschil maken voor Brabant en een stevige bijdrage leveren aan maatschappelijke transitie. In lijn hiermee heeft U bij de begroting 2020 vastgesteld om "structuurversterkend en innovatief in te zetten op het realiseren van zeven trendbreuken". Eén van die trendbreuken is Het terugdringen van het woningtekort en de leegstand:

- Ontwikkel voorstellen om de forse woningbouwopgave tot 2030 optimaal in te zetten voor de versterking van de omgevingskwaliteit in onze steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Ontwikkel actief, langjarig partnerschap met gemeenten rond tenminste 10 tot 12 concrete stedelijke transformaties door beweging te stimuleren, richting te geven en mogelijk te maken.
- PS geeft GS opdracht om het ontwikkelbedrijf beter toe te rusten.

De beleidskaders, van waaruit wij de provinciale inzet plegen, heeft U eerder vastgesteld. Nu gaat het erom de aanpak te continueren, te intensiveren en te versnellen. Daartoe zullen wij:

- met gemeenten en andere betrokken partners coalities sluiten en in een actief, langdurig partnerschap gebiedstransformaties realiseren in Brabantse steden en dorpen, waartoe het woningbouwprogramma optimaal wordt ingezet en leegstaand commercieel en maatschappelijk vastgoed wordt herbestemd;
- onze provinciale inzet vooral op die gebieden richten waar aanvullende provinciale belangen liggen en we doelen vanuit verschillende provinciale

programma's en beleidskaders integraal en in synergie met de overige zes trendbreuken kunnen realiseren;

- de expertise opgebouwd met de Brabantse Aanpak Leegstand, de Brabantse Agenda Wonen, de Transformatietafel, het uitvoeringsprogramma Werklocaties en de Erfgoedfabriek uitbouwen en optimaal inzetten voor de (integrale) transformatieopgaven en voor de ontwikkeling van (subregionale) actieprogramma's, gericht op het bijdragen aan concrete transformatielocaties;
- een actief programma van kennisuitwisseling organiseren, zodat alle betrokkenen de do's en don'ts delen en we voorkomen dat ieder het wiel opnieuw moet uitvinden;
- de Omgevingswet optimaal benutten voor zowel de ruimte voor maatwerk als voor meerwaarde;
- ons ontwikkelbedrijf optimaal inzetten voor de benodigde realisatiekracht om deze transformaties mogelijk te maken en voor 10-12 complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen de mogelijkheden voor het ontwikkelbedrijf verruimen om in die situaties ook (meer) risicodragend te participeren;
- aansluiting te zoeken bij het Stedelijk Transformatiefonds dat door het Rijk is opgezet, evenals bij de middelen die vanuit het Rijk beschikbaar komen ten behoeve van de 'Woningbouwimpuls'.

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

**Het voorstel**

In lijn met de bestuursopdracht Het terugdringen van het woningtekort en leegstand en de daarin opgenomen realisatie van 10-12 gebiedstransformaties:

1. De daarbij behorende financiële middelen ad €6 miljoen voor Wonen en Leefomgeving bij een eerstvolgend regulier P&C-moment op te nemen in de provinciale begroting tot en met 2023.
2. De Reserve ontwikkelbedrijf vanaf 2020 jaarlijks tot en met 2023 op te hogen met €2,5 miljoen, zodat aan het eind van deze periode €10 miljoen in deze Reserve is bijgestort en vervolgens jaarlijks tot en met 2030 een bedrag aan bijstorting waarvan de hoogte afhankelijk is van te houden evaluaties (waarvan de eerste in 2022 plaatsvindt, zie voorstel 4; voorlopige raming voor ophoging van de risicoreserve in de periode 2024-2030: €18 miljoen).
3. Het Beheersstatuut ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant, versie 2.0, op enkele onderdelen aan te passen, in het bijzonder:
  - a) de mogelijkheid creëren dat niet enkel in incidentele gevallen (zoals nu in het Beheersstatuut staat), maar ook in het geval van complexe binnenstedelijke transformatie-opgaven waar de Provincie een meerjarige samenwerking met verschillende partijen aangaat, een in marktperspectief onevenredig risico ten laste van de Reserve ontwikkelbedrijf wordt gebracht;

- b) de ophoging van de risicoreserve (voorstel 2) oormerken, zodat er geen geld dat nu gereserveerd wordt voor de risicoafdekking van de 10-12 stedelijke transformaties tussentijds terugvloeit naar de algemene middelen;
  - c) in plaats van tweemaal per jaar en gekoppeld aan begroting en jaarstukken een Meerjarenperspectief ontwikkelbedrijf vaststellen, dit voortaan eenmaal per jaar doen, en wel in het najaar in een PS-vergadering voorafgaand aan die waarin de jaarlijkse begrotingsbehandeling plaatsvindt;
  - d) het Beheersstatuut ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant, versie 2.0, aanpassen op de geel gemarkeerde onderdelen in bijlage 1, zodat hiermee door u versie 2.1 van dit beheersstatuut inclusief enkele technische aanpassingen wordt vastgesteld.
4. Najaar 2022 aan U een evaluatiedossier voor te leggen waarin we de financiële ervaringen van het ontwikkelbedrijf in 2020-2022 mede in relatie tot de risicoreserve concreet in beeld brengen en aldus U een voorstel voor het vervolg kunnen doen.

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

**Aanleiding**

In vervolg op het bestuursakkoord 'Kiezen voor Kwaliteit' hebben Uw Staten in de begroting 2020 zeven trendbreuken en bijbehorende bestuursopdrachten vastgesteld, waaronder de bestuursopdracht Het terugdringen van het woningtekort en de leegstand. U heeft ons gevraagd per bestuursopdracht een plan op te stellen, dit aan u voor te leggen, waarna - na Uw instemming - de financiële middelen via een begrotingswijziging in de begroting opgenomen kunnen worden.

**Bevoegdheid**

Gedeputeerde Staten formuleren de aanpak voor de bestuursopdracht Terugdringen woningtekort en leegstand.

Provinciale Staten hebben de bevoegdheid om de betrokken financiële middelen via een begrotingswijziging in de begroting opnemen.

Provinciale Staten zijn bevoegd het Beheersstatuut van het ontwikkelbedrijf aan te passen.

Programmering en verantwoording vindt vervolgens plaats via de P&C-cyclus en bijbehorende GS- en PS-verantwoordelijkheden en via het Meerjarenperspectief ontwikkelbedrijf.

**Doel**

Het terugdringen van het woningtekort en de leegstand, door in de periode tot en met 2023 de (al eerder) ingezette lijnen te continueren en verspreid over Brabant samen met gemeenten en andere betrokken partners in een actief partnerschap 10-12 complexe gebiedstransformaties te realiseren die aantoonbaar bijdragen aan versterking van de Omgevingskwaliteit in Brabant.

Met het oog op deze doelstelling bouwen we voort op de door Provinciale Staten vastgestelde beleidskaders:

[Omgevingsvisie](#)

[Interim omgevingsverordening](#)

[Brabantse Agenda Wonen](#)

[Uitvoeringsprogramma Werklocaties](#)

[Brabantse Aanpak Leegstand](#)

[Beleidskader Erfgoed 2016-2020](#)

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

### **Argumenten**

#### ***Ad 1 tot en met 3:***

- a. We leveren hiermee, zoals gevraagd in het Bestuursakkoord 'Kiezen voor Kwaliteit' een actieve bijdrage aan de versnelling van realisatie van transitie in Brabant.*

Gelet op het urgente, complexe karakter van het vraagstuk én het grote belang van de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen als een van de centrale pijlers van een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat, is het van belang dat ook de provincie de komende jaren stevig bijdraagt aan transformatieopgaven in Brabant. Hierbij wordt vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. Om de komende jaren te kunnen voorzien in de nog altijd flinke en – gevoed door actuele demografische ontwikkelingen – naar verwachting voorlopig ook groot blijvende behoefte aan nieuwe woonruimte, is het met het oog op een duurzaam gebruik van de ruimte in onze provincie van groot belang het woningbouwprogramma optimaal in te zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in onze steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand (verouderd) vastgoed. Maar óók – en in combinatie hiermee – om de bestaande voorraad te verrijken met (nieuwe) woonvormen, waaraan (denk o.a. aan de vergrijzing) steeds meer behoefte zal zijn, maar waarin nog onvoldoende wordt voorzien. Gezien de (blijvende) druk op de woningmarkt en de nog altijd omvangrijke leegstand in Brabant zit er op deze vraagstukken en opgaven een forse tijdsdruk. Actie en snelheid is geboden. Dat geldt voor gemeenten, die als eerste overheid in het woondomein aan de lat staan, maar ook voor corporaties, marktpartijen en andere (nieuwe) partijen en initiatieven die zich op de woningmarkt aandienen. Urgentie geldt ook voor de provincie. Het koppelen van de woningbouwopgaven aan de transformatieopgaven is een unieke kans om bij te dragen aan een duurzame verstedelijking en het versterken van de omgevingskwaliteit van Brabant.

- b. We bouwen voort op resultaten en expertise uit de afgelopen periode en geven aan de opgave Terugdringen woningtekort en leegstand een versnelling.*

In de afgelopen periode hebben we een adequate aanpak van leegstand en herbestemming ontwikkeld met als uitgangspunten:

- de eigenaar is verantwoordelijk
- gemeenten zijn de eerste overheid
- niet alles is oplosbaar of herbestembaar, sloop zal vaker aan de orde zijn
- kansen verzilveren door combinaties te maken met andere opgaven.

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

Voor de bepaling van onze rol in de aanpak van leegstand en transformatieopgaven hebben we de 'drie-fasen-aanpak' benut die ook in de provinciale Omgevingsvisie is opgenomen en aansluit bij de toelichting van de projectfasen van het Beheersstatuut, zoals die 23 februari 2018 door u is vastgesteld:

- richting geven
- beweging stimuleren
- mogelijk maken

Met de expertise opgedaan in de Erfgoedfabriek en in de Brabantse Aanpak Leegstand en met de woningbouwopgaven als stevige aanjagers, werken we met gemeenten en andere partners aan concrete programma's,

- die inzicht en overzicht geven in de (integrale) transformatiepotenties en -opgaven van Brabant voor de komende 20 tot 30 jaar en
- die basis bieden voor de ontwikkeling van samenhangende actieprogramma's op subregionale schaal, de hieruit voorkomende concrete binnenstedelijke gebiedstransformaties en de concrete aanpak van leegstand in het buitengebied.

*c. We leveren hiermee een aantoonbare bijdrage aan versterking van de omgevingskwaliteit in Brabant en synergie met overige trendbreuken en maken in deze aanpak maximaal gebruik van regulier beschikbare middelen en formatie.*

De aanpak richt zich ook op de concrete rol die de provincie bij transformatieopgaven kan spelen, welke (provinciale) instrumenten kunnen worden ingezet en wat dit mogelijk aan nieuwe kennis, expertise en (extra) financiële middelen vraagt.

'Beweging stimuleren' doen we, veelal vanuit onze reguliere provinciale programma's en met de nadruk op onze kennis- en procesrol rond de thematiek van stedelijke transformaties en het terugdringen van leegstaand vastgoed. In beeld hiervoor zijn ontwikkelopgaven in de grote steden, de middelgrote steden en complexe, integrale binnenstedelijke gebiedstransformaties in kernen in de meer landelijke regio's vanuit een bovenlokaal perspectief, waar ook andere provinciale doelen kunnen worden gerealiseerd. Veelal zal op deze locaties niet alleen een herbestemming naar wonen aan de orde zijn, maar gaat het vooral ook om een (veel) bredere insteek (diep, rond, breed), gericht op diverse

functies, functieveranderingen en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven om de omgevingskwaliteit te versterken.

Belangrijk in het kader van 'beweging stimuleren' is ook de (verdere) vormgeving van de kennisontwikkeling c.q. het uitbouwen van een kennisnetwerk voor transformaties binnen steden en dorpen zowel als in het buitengebied, e.e.a. in nauwe samenhang ook met bestaande nationale kennisprogramma's. Het kennisnetwerk richt zich op kennisontwikkeling, data-deling, ontmoetingen, het delen van best-practices, het initiëren van onderzoek en de inzet van onze netwerken, expertpools en steuninstellingen als de Waardenmakers.

De provincie stelt zich als doel om en met inzet van haar instrumenten te participeren ('mogelijk maken') in de planontwikkeling en uitvoering van zo'n 10-12 gebiedstransformaties in steden. Hierbij is het vizier vooral gericht op ontwikkelopgaven van (hoog)stedelijke centrummilieus en herpositionering en compacter maken binnensteden G5 en M7. Ook op deze locaties zal niet alleen een herbestemming naar wonen aan de orde zijn, maar gaat het vooral ook om een (veel) bredere insteek (diep, rond, breed), gericht op diverse functies, functieveranderingen en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven om de woon en vestigingsklimaat te versterken.

Het gaat hierbij meer concreet om het ter beschikking stellen van provinciale investeringsmiddelen van het ontwikkelbedrijf voor 10-12 langjarige samenwerkingsovereenkomsten in die transformatiegebieden in de spoorzones en binnensteden van in beginsel alleen de zogenaamde G5 en M7-steden waar:

- de transformatie-opgave zeer complex en omvangrijk is, die per se een gebiedsgerichte en niet kavelgerichte aanpak vergt;
- de transformatie-opgave dynamisch en meerjarig is;
- diverse partners/stakeholders bij betrokken zijn;
- meer provinciale belangen in het spel zijn en het naast wonen en werken ook gaat om het integreren van doelen op andere beleidsterreinen, zoals de kwaliteit van de leefomgeving, erfgoed, klimaat, energie en openbare ruimte;
- een grote kans bestaat om in samenwerking met gemeenten en betrokken partijen de provinciale beleidsdoelen te realiseren;
- synergie tussen de verschillende beleidsvelden en zo extra maatschappelijke meerwaarde mogelijk gemaakt kunnen worden.

Met verschillende gemeenten en andere partners treffen wij voorbereidingen voor deze gebiedstransformaties. Kort en bondig geformuleerd is de huidige situatie, onderscheiden naar de diverse projectfasen:

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

### Oriënterend

- Oosterhout
- Roosendaal
- Bergen op Zoom
- Waalwijk
- Uden
- Veghel

### **Datum**

18 februari 2020

### **Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

Verkenkend (op basis van een intentie- of samenwerkingsovereenkomst en een plan van aanpak):

- 's-Hertogenbosch
- Breda
- Oss
- Eindhoven

Projectparticipatie op basis van een samenwerkingsovereenkomst:

- Tilburg

NB Actuele informatie over de gebiedstransformaties vindt U [hier](#)

### **Ad 2 en 3:**

*Met de ophoging van de risicoreserve gecombineerd met de bijbehorende aanpassing van het Beheersstatuut van het ontwikkelbedrijf verruimen we het handelingsperspectief van de Provincie om effectief te kunnen bijdragen met betrokken partijen aan het "mogelijk maken" van complexe stedelijke transformaties en sluiten we aan bij de ontwikkeling die uw Staten via de vaststelling van het nieuwe Beheersstatuut ontwikkelbedrijf op 23 februari 2018 in gang hebben gezet.*

Het ontwikkelbedrijf draagt bij aan de realisatie van verschillende provinciale beleidsdoelstellingen. Ze richt zich vooral op het daadwerkelijk mogelijk maken van beoogde (her)ontwikkelingen. Hiertoe heeft het ontwikkelbedrijf verschillende instrumenten tot haar beschikking, waaronder de aankoop van grond of gebouwen, de participatie in een project of deelneming en het verstrekken van een lening of garantstelling.

Begin 2018 is door PS een geactualiseerd beheersstatuut van het ontwikkelbedrijf vastgesteld. Van uitvoering van vastgoedprojecten naar een provinciale partner in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijk fysieke projecten is de beweging die bij het ontwikkelbedrijf zichtbaar is. Het nieuwe beheersstatuut biedt de mogelijkheid deze rol verder in te vullen. Om als ontwikkelbedrijf meer risico te mogen accepteren in bv stedelijke transformatie projecten vraagt een verdere verruiming van de spelregels.

Door als provincie bijdragen te leveren aan de grote gemeentelijke opgaven met betrekking tot de stedelijke transformatie (versnelling, mede-bekostiging, medezeggenschap), ontstaan er tal van kansen om langs die lijnen ook provinciale programmadoelen en ambities te realiseren.

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

Naast de inbreng van kennis en kunde in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en transformatieprocessen bestaat er ook de mogelijkheid om vanuit het investeringskrediet van het OB bij te dragen aan de mede-bekostiging van projecten.

De bijdragen uit middelen die via dit dossier worden vrijgemaakt, kunnen zich richten op:

- planontwikkeling, -voorbereiding en procesbegeleiding;
- investeringen ten behoeve van pps participaties, verwervingen, leningen, garanties, etc.;
- participaties in gemeentelijke transformatiefondsen etc. (Oss, Breda en ook andere steden denken daarover).

Gedeputeerde Staten (bij risico vanaf €5 mln. PS) beslissen volgens de regels van het Beheersstatuut over de investeringen. Bij het 'wegzetten' van deze investeringsgelden zullen we niet lichtvaardig te werk gaan. We hebben immers ons Beheersstatuut en in de tussentijd heel wat ervaring opgedaan met gebiedsgerichte ontwikkelingen binnen het fysieke domein. Primaire insteek van het ontwikkelbedrijf blijft om zoveel mogelijk revolverend te werken, zodat de ingelegde gelden weer terugvloeien. Maar er zullen sowieso risico's moeten worden afgedekt die zich bij dit soort grootschalige en langjarige processen zullen aandienen wanneer het op investeren aankomt. Daartoe biedt dit dossier extra ruimte.

Gezien de verhoogde risico's bij de stedelijke gebiedstransformatie door de complexiteit, meerjarige voorbereiding en betrokkenheid van verschillende partijen bij plan en projectrealisaties en het feit dat het nog niet gekende nieuwe opgaven zijn, wordt aangenomen dat de revolverende inzet van de investeringen niet 100% zal zijn. Teneinde hierop voorbereid te zijn wordt voorgesteld om de risicoreserve van het OB voor de 10 tot 12 transformatieprojecten aan te vullen met 10 miljoen voor de periode 2020 - 2023. Storting van € 2,12 mln per jaar, toevoeging van € 0,38 mln aan OKB en inkomsten uit projecten vervolgens storten in de reserveen. Voor de periode daarna tot 2030 voorlopig uit te gaan van een verhoging van de reserve met 18 mln. Op basis van ervaringscijfers die ontwikkeld worden bij de eerste projecten wordt in 2022 (zie voorstel 4) bezien of deze verruiming effectief en afdoende is.



**Ad 3a:**

*Gezien de complexiteit van deze grootschalige en langjarige stedelijke transformatieprocessen en projecten waarbij veel partners betrokken zijn in wisselende samenwerkingsverbanden zijn de financiële risico's groter dan de reguliere projecten waar het OB met revolverende middelen in investeert. Temeer omdat de markt zeer terughoudend is als het gaat om de financiering van langjarige en complexe planontwikkelingsprocessen en gezien de lange looptijd er een groter risico bestaat dat niet alle kosten verhaald kunnen worden (kostenverhaal Grexwet) op de betrokken marktpartijen. Om dit hogere risicoprofiel af te dekken wordt voorgesteld om de risicoreserve van het OB voor deze transformatieprojecten te verhogen (via voorstel 2) en het beheersstatuut OB aan te passen.*

Hoofddregel voor het ontwikkelbedrijf is jarenlang geweest dat voorcalculatorische risico's (financiële risico's die voorafgaand aan de start van een project kunnen worden ingeschat) worden afgedekt door het betrokken beleidsveld, om zo de revolverendheid van de door het ontwikkelbedrijf ingezette investeringsmiddelen te kunnen garanderen. Via uw besluitvorming van 23 februari 2018 over de aanpassing van het Beheersstatuut ontwikkelbedrijf, heeft u de mogelijkheid gecreëerd om in incidentele gevallen af te wijken van deze hoofddregel en dergelijke risico's rechtstreeks ten laste te brengen van de Reserve ontwikkelbedrijf (de zogenaamde 'risicoreserve') en dus niet van een beleidsveld. In dit dossier gaat het echter niet om incidentele gevallen, maar om een beleidslijn die we willen gaan toepassen in tien tot twaalf gevallen in G5 en M7-gemeenten. Daartoe dient het beheersstatuut verruimd te worden (bepaling 1.4, zesde lid)

**Ad 3b:**

*We willen zeker stellen dat de ophoging van de risicoreserve wordt veiliggesteld door deze te oormerken. Wat er de komende vier jaar in wordt gestopt ten behoeve van de binnenstedelijke transformatie die hier aan de orde is, moet niet terugvloeien naar de algemene middelen. De reden hiervoor is dat we bij deze binnenstedelijke transformaties over zo'n breed front opereren, en ook nog eens langjarig, dat we niet het risico willen lopen met een tekort aan middelen geconfronteerd te worden om de beleidsdoelen van dit dossier te realiseren. We willen aan het begin van dit traject zeker zijn dat de middelen niet worden afgeroomd, ook om partners in dit proces niet teleur te stellen en eerder gewekte verwachtingen niet te hoeven ondergraven. We doen de komende jaren ervaring op met deze complexe transformaties en creëren zo voldoende speelruimte.*

Volgens het huidige beheersstatuut (de artikelsgewijze toelichting bij bepaling 1.5 over Risicomanagement) hanteert de provincie ook een risiconorm op geaggregeerd niveau en niet alleen voor individuele projecten. De norm komt

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

erop neer dat in een bepaald geval PS kunnen besluiten de niet benodigde capaciteit terug te laten vloeien naar de algemene middelen. Deze norm blijft gelden voor de overige projecten van het ontwikkelbedrijf, maar voor de opgehoogde gelden voor binnenstedelijke transformatie wordt een aparte risicoreserve gecreëerd, waarvoor in die zin een speciaal regiem geldt dat die gelden op grond van die risiconorm niet kunnen terugvloeien naar de algemene middelen.

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

**Ad 3c:**

*Speciaal aangaande dat Meerjarenperspectief is er een punt dat aanpassing behoeft in het Beheersstatuut. Volgens bepaling 1.4, eerste lid van het vigerende Beheersstatuut wordt het Meerjarenperspectief ontwikkelbedrijf (MJP) tweemaal per jaar, tegelijk met begrotings- en jaarstukken, ter vaststelling aan u voorgelegd. We menen echter op basis van de tot nu toe opgedane ervaringen dat koppeling aan de P&C-cyclus niet nodig is en dat een jaarlijks Meerjarenperspectief volstaat.*

Tot nu toe wordt het MJP als een omvattende bijlage van begroting en jaarstukken ter vaststelling aan PS aangeboden, terwijl daaraan in het statenvoorstel nooit meer dan enkele regels procedurele toelichting wordt besteed. In het kader van de wens tot dunnere P&C-documenten en om het meerjarenperspectief de aandacht te geven die het volgens ons verdient, heeft het naar ons oordeel de voorkeur het MJP voortaan als zelfstandig document eenmaal per jaar ter vaststelling aan PS aan te bieden. Dit kan plaatsvinden in een vergadering van Provinciale Staten in het najaar, voorafgaand aan de PS-vergadering waarin de jaarlijkse begroting behandeld wordt. Daarmee komen we ook tegemoet aan de wens om voortgangsrapportages, wat het MJP in principe is, te synchroniseren met andere voortgangsrapportages en deze jaarlijks aan te bieden.

Los van het MJP zal er jaarlijks bij de behandeling van de jaarstukken een overzicht gepresenteerd worden van de financiële mutaties van alle projecten waarin door het ontwikkelbedrijf geïnvesteerd is.

**Ad 4:**

*We willen U najaar 2022, na enige jaren ervaring met binnenstedelijke transformatie en vóór het eind van de bestuursperiode, een integraal beeld kunnen leveren van het ontwikkelbedrijf. Het evaluatiedossier zal gaan over de hele portefeuille van het ontwikkelbedrijf, waarvan dan uiteraard de dan opgedane ervaring met binnenstedelijke transformatie een belangrijk onderdeel zal vormen. We bezien dan of de gereserveerde middelen voor binnenstedelijke transformatie voldoende effectief en afdoende zijn. Ook wordt dan de relatie met het algemene provinciale risicobeleid in beeld gebracht, inclusief de al dan niet wenselijkheid van toepassing van een normindicator voor afroaming of bijplussing van de risicoreserve.*

En uiteraard zullen we Provinciale Staten jaarlijks in het najaar op de hoogte blijven houden van de uitvoering van de projecten via ons Meerjarenperspectief ontwikkelbedrijf, en bij de jaarrekening via een financieel overzicht van mutaties in de projecten die het ontwikkelbedrijf onder handen heeft, zodat PS hun controlerende taak kunnen blijven vervullen.

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

**Kanttekeningen**

- 1. Het gaat om veel geld dat niet enkel voor het afdekken van risico's wordt benut maar mogelijk deels zal worden benut om voorziene financiële tekorten tijdens de projectuitvoering te ondervangen. We moeten echter zoveel mogelijk voorkomen dat de provincie vanuit het ontwikkelbedrijf subsidies gaat verstrekken bij de uitvoering van de binnenstedelijke transformaties.*

*Onderbouwing:*

Het beschikbaar stellen van deze extra gelden voor de risicoreserve ontwikkelbedrijf is bedoeld om het risico van de investeringsbijdrage van het OB in stedelijke transformatie af te dekken. Het kan naar de partners bij transformatieprocessen de schijn wekken dat bij het hier om extra c.q. subsidiemiddelen gaat. Dit moet zoveel mogelijk ondervangen worden door van meet af aan te communiceren dat het de provincie inhoudelijk primair gaat om het realiseren van maatschappelijke meerwaarde en het realiseren van provinciale beleidsdoelen en financieel primair om het doen van weliswaar risicodragend maar vooral revolverende investeringen, waarbij een eventueel risico mogelijk door de provincie kan worden afgedekt. Dit kan enkel op basis van een gedegen analyse van de ermee gemoeide belangen, de inbreng en mogelijkheden van de partners en, zoals altijd bij het werk van het ontwikkelbedrijf, een degelijke businesscase.

**Financiën**

De financiële inzet voor de intensivering behelst in totaal € 7,65 mln. Hiervan wordt € 1,65 mln. gedekt met de restant middelen uit de vorige bestuursperiode (middels overhevelingsvoorstel bij jaarrekening) en € 6 mln. wordt gedekt uit beschikbare bestuursakkoordmiddelen '19 - '23.

De inzet van € 7,65 is voor totaal € 3 mln. (€ 1 mln. per jaar 2021-2023) bestemd voor 9 fte aanvullende capaciteit voor uitvoering van de bestuursopdracht en totaal € 4,65 mln. (€ 1,55 mln. per jaar 2021-2023) voor programmatische inzet.

Tevens wordt jaarlijks € 2,5 mln. ingezet voor het Ontwikkelbedrijf vanuit de beschikbaar gestelde bestuursakkoordmiddelen '19-'23. Hiervan wordt € 2,12 toegevoegd aan de risicoreserve ontwikkelbedrijf voor afdekking van risico's m.b.t. participaties stedelijke transformatie en € 0,38 mln. wordt toegevoegd

aan het OKB voor dekking van 3,4 fte voor het Ontwikkelbedrijf. De verwachte inkomsten door bijdragen van derden zullen worden toegevoegd aan de risicoreserve OB.

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

Het voorstel wordt bij eerstvolgende S&V moment als volgt opgenomen in de meerjarenbegroting:

Begroting	2020	2021	2022	2023	2024-2030
<b>Prestaties</b>		<b>Streefwaarde</b>	<b>Streefwaarde</b>	<b>Streefwaarde</b>	
Monitor leegstand		1	1	1	
Beweging stimuleren t.b.v. gebiedstransformaties (verkenningen, procesinzet en onderzoek)		4	8	12	
Instrumentarium aangepast t.b.v. transformaties		VABIMPULS Beschikbaar instrumentarium optimaal ingezet voor gebiedstransformaties, incl. sloop	Overdracht VABIMPULS Beschikbaar instrumentarium optimaal ingezet voor gebiedstransformaties, incl. sloop	Beschikbaar instrumentarium optimaal ingezet voor gebiedstransformaties, incl. sloop	
Ontwikkelen en organiseren van kennisdeling	Inrichting	Uitvoering	Uitvoering	Uitvoering	
Participeren 10-12 complexe stedelijke transformaties		Rapportage via MJP Ontwikkelbedrijf	Rapportage via MJP Ontwikkelbedrijf	Rapportage via MJP Ontwikkelbedrijf	
<b>Inzet middelen</b>					
02.01 Ruimtelijke ontwikkeling		€ 1,55 mln	€ 1,55 mln	€ 1,55 mln	
90.10 Personeelskosten Toevoeging OKB	€ 0,38 mln (3,4 fte)	€ 1,38 mln (12,4 fte)	€ 1,38 mln (12,4 fte)	€ 1,38 mln (12,4 fte)	
31.04 Toevoeging reserve OB *	€ 2,12 mln	€ 2,12 mln	€ 2,12 mln	€ 2,12 mln	€ 18 mln**

\* Er wordt voorgesteld om de ophoging van de risicoreserve specifiek te oormerken voor afdekking van risico's ten aanzien van investeringen stedelijke transformatie en de richtlijnen uit het beheersstatuut m.b.t. de hoogte van de reserve hierop niet van toepassing te laten zijn. Dit zou namelijk, afhankelijk van de hoogte van de totale reserve, kunnen leiden tot tussentijdse terugvloeiing naar algemene middelen). Hiertoe zal bij eerstvolgende S&V moment het instellingsbesluit van de Reserve Ontwikkelbedrijf worden aangepast, waar het regime voor deze middelen wordt vastgelegd.

\*\* Middelen voor 2024-2030 blijven op de stelpost Bestuursakkoordmiddelen gereserveerd. O.b.v. de aangegeven evaluatie in 2022 wordt de inzet van deze middelen gezien.

**Klimaat**

Kansen benutten door combinaties te maken met andere provinciale en maatschappelijke opgaven is één van de vier uitgangspunten van de voorgestelde aanpak. Dit geldt ook voor klimaat(maatregelen). Per traject of project wordt dit uitgewerkt.

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517

**Europese en internationale zaken**

Deze zijn in dit dossier niet aan de orde, die komen pas aan bod bij de feitelijke investeringsbeslissingen op basis van de uitvoering van dit dossier.

**Planning**

- Bespreking van deze bestuursopdracht in PS van 20 maart (themavergadering, technische vragen)
- Bestuursopdracht ter besluitvorming aan de orde in PS van 3 april
- Voortgangsrapportage 2019/2020 Brabantse Agenda Wonen GS 3 maart en aansluitend Statenmededeling
- Actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw. GS 10 maart en aansluitend Statenmededeling
- PS 20 maart kan dan in themavergadering zowel de bestuursopdracht als de Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2019/2020 en het Actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw bespreken.
- Sept/okt behandeling Meerjarenperspectief ontwikkelbedrijf door PS

**Bijlagen**

1. Beheersstatuut ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant. Versie 2.1.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: de heer R. van de Berg (06) 18303350  
[hvdberg@brabant.nl](mailto:hvdberg@brabant.nl)

Opdrachtnemer: mevr. S. van Eenbergen (06) 1830 3244  
[cveenbergen@brabant.nl](mailto:cveenbergen@brabant.nl)

**Datum**

18 februari 2020

**Documentnummer**

GS : 4652506

PS : 4657517