

1^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2016

bijlage bij Jaarrekening 2015

Auteur

Projecten en Vastgoed

Datum

december 2015.

Inhoud

1	Management samenvatting	4
2	Inleiding	9
3	Financiële resultaten 2015	10
3.1	Financiering	10
3.2	Fiscaliteiten	10
3.3	Investeringskrediet en risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2015	10
3.3.1	Boekwaarde en risico's	10
3.3.2	Toelichting verloop boekwaarden	11
3.3.3	Toelichting verloop risicoreserveringen	13
3.3.4	Deelnemingen, geldleningen en garantstellingen	16
3.4	Weerstandvermogen toekomstige investeringen	16
4	Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf	18
4.1	Prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf	18
4.2	Prognose risicoreserve en voorzieningen Ontwikkelbedrijf	20
5	Voortgang stimuleringsmaatregelen Woningbouw	22
5.1	Inleiding	22
5.1	Maatregelen consumenten	22
5.1.1	Brabantse startersregeling	22
5.1.2	Brabantse Verkoopgarantie	22
5.2	Maatregelen producenten	23
5.2.1	Renteloze lening/lumpsum bedrag	23
5.2.2	Garantstellingen	23
5.2.3	Brabantse Investeringsfondsen Nieuwbouwwoningen	24
5.3	Risicoanalyse stimuleringsmaatregelen woningbouw	24
5.4	Risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw	25

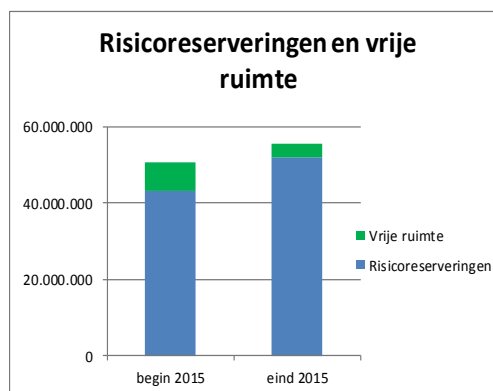
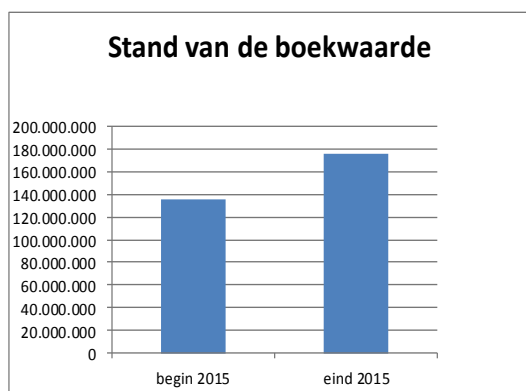
1 Management samenvatting

Algemeen

Het provinciaal ontwikkelbedrijf wordt als instrument ingezet om beleidsdoelen van verschillende beleidsprogramma's te realiseren. Hiervoor is een revolverend krediet van maximaal € 235 miljoen beschikbaar. Daarnaast is een risicoreserve van oorspronkelijk € 48 miljoen beschikbaar voor de afdekking van risico's.

Boekwaarde en risicoreserveringen

In onderstaande grafieken en tabel wordt per beleidsthema een overzicht gegeven van de boekwaarde van de activa van het ontwikkelbedrijf per 31 december 2015. Deze boekwaarden omvatten alle lopende activiteiten van het ontwikkelbedrijf. In de boekwaarden zijn de in 2015 genomen verliezen verwerkt. Deze verliezen zijn ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf gebracht. Daarnaast wordt in de tabel en grafische weergave de totale stand van de reserveringen en voorzieningen weergegeven, eveneens per 31 december 2015.



Begrotingsthema	per 31-12-2015		
	Boekwaarde	Risicoreserve/ voorziening Ontwikkelbedrijf	Algemene risicoreserve
Bedrijventerreinen, projecten	35.029.262	15.434.051	10.000.000
Bedrijventerreinen, garantstelling	2.500.000	0	
Glastuinbouw ,projecten	39.201.732	7.266.000	
Glastuinbouw , garantstelling	31.313.852	16.350.933	
Ruimte voor Ruimte	20.683.576	183.573	
Revitalisering Landelijk Gebied	4.293.642	176.946	
Grote erfgoedcomplexen	27.800.012	7.609.775	
Campussen	11.401.500	4.500.000	
Economisch vestigingsklimaat	2.500.000	2.000	
Landgoedontwikkeling	533.066	0	
voorbereidingskosten ontwik kelbedrijf en projecten	0	400.000	
Totaal	175.256.641	51.923.277	10.000.000

Vrije ruimte binnen het investeringskrediet ontwikkelbedrijf

De vrije kredietruimte binnen het investeringskrediet ontwikkelbedrijf is bepaald op basis van het meerjarenperspectief van de lopende activiteiten. Hierbij is rekening gehouden met afgegeven garantstellingen en toekomstige uitgaven en inkomsten over de jaren 2016 t/m 2026. De vrije ruimte bedraagt € 75,9 miljoen bedraagt (laagste stand van het restant krediet, optredend in 2017).

Vrije ruimte in reserve ontwikkelbedrijf

De navolgende tabel laat de opbouw van de risicoreserve ontwikkelbedrijf zien. De vrije ruimte bedraagt € 3,6 miljoen.

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

	Saldo per 31-12-2015	Saldo per 31-12-2014
Reserve en voorzieningen		
Vrije ruimte reserve Ontw ikkelbedrijf	3.624.965,38	7.501.393,48
Getroffen risicoreserveringen	20.246.825,21	20.998.851,78
Getroffen voorzieningen	31.676.452,15	22.160.118,00
Totaal risicoreserve Ontwikkelbedrijf	55.548.242,74	50.660.363,26

Weerstandvermogen toekomstige investeringen

Voor het ontwikkelbedrijf is het weerstandvermogen voor toekomstige investeringen gedefinieerd als de verhouding tussen de vrije reserves en de vrije kredietruimte. Bij de oprichting van het bedrijf was een gemiddelde percentage van 20 % beschikbaar (€ 48 miljoen ten opzichte van € 235 miljoen). Gegeven de hiervoor genoemde bedragen is het weerstandvermogen voor toekomstige investeringen op dit moment 5 % (€ 3,6 miljoen van € 75,9 miljoen).

Weerstandvermogen toekomstige investeringen Ontwikkelbedrijf

Vrije ruimte risicoreserve	3.624.965
Vrije ruimte investeringskrediet	75.984.200
Weerstandvermogen in %	5

Weerstandsvermogen lopende activiteiten

Voor het ontwikkelbedrijf is het weerstandvermogen voor lopende activiteiten gedefinieerd als de verhouding tussen de benutte reserves en de benutte kredietruimte.

Gegeven de hiervoor genoemde bedragen is het weerstandsvermogen van lopende activiteiten op dit moment 30% (€ 52 miljoen van € 175,3 miljoen).

Hierbij tekenen wij aan dat het Logistiek Park Moerdijk (LPM) later zal worden overgedragen aan het Havenschap Moerdijk, inclusief alle grondposities en overige exploitatiekosten, dan was voorzien. Uit voorzichtigheid is op dit moment nog een risicoreservering van € 8,7 miljoen aangehouden voor het LPM. Zodra de overdracht plaats vindt zal deze reservering vrijvallen. Door deze vrijval loopt het vrije weerstandsvermogen op voor zowel de lopende activiteiten als toekomstige investeringen tot 16%. Dit is meer in de lijn met de percentages bij de start van het Ontwikkelbedrijf om onvoorziene toekomstige tegenvallers op te kunnen vangen.

Om de risico's binnen het ontwikkelbedrijf adequaat te managen is risicomanagement onderdeel van iedere activiteit, conform het beheerstatuut ontwikkelbedrijf en het algemene risicobeleid van de provincie. Bovendien wordt bij besluitvorming over nieuwe projecten het beslag op en de beschikbaarheid van het krediet en de risicoreserve expliciet meegenomen in de afweging.

Daarnaast volgt uit het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf dat voorcalculatorische tekorten in nieuwe projecten niet door het Ontwikkelbedrijf kunnen worden afgedekt. Praktijk is dat hier een beleidsbudget voor wordt ingezet. Hiermee wordt de risicoreserve verruimd. Echter doen zich gedurende de looptijd van het project onvoorziene risico's voor dan zijn deze voor rekening van het Ontwikkelbedrijf. Gelijke analogie geldt voor winsten: deze worden ook toegevoegd aan de risicoreserve.

Rekening houdend met het voorgaande is het huidige vermogen om onverwachte tegenvallers (i.c. risico's die niet binnen de projecten zijn voorzien) binnen het Ontwikkelbedrijf op te kunnen vangen beperkt. Bij besluitvorming over nieuwe activiteiten van het ontwikkelbedrijf vraagt dit nadrukkelijk aandacht.

Fiscaliteiten

Vanaf 2016 treedt een wetwijziging ten aanzien van vennootschapsbelasting in werking. Ook de activiteiten van de provincie vallen hieronder. Consequentie is dat er belasting betaald moeten worden over resultaten uit "ondernemingsactiviteiten". Eind 2015 is er fiscaal advies ingewonnen. Het definitieve advies wordt in het eerste kwartaal 2016 verwacht. Hoe de belastingdruk exact uitpakt voor het ontwikkelbedrijf is nog onbekend. Wel is duidelijk dat als een positieve grondexploitatie onder de Wet vennootschapsbelasting gaat vallen er over de fiscale winst 25% belasting afgedragen moet worden, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om winsten met verliezen binnen het Ontwikkelbedrijf te mogen salderen. Vooralsnog verwachten wij dat de belastingdruk een beperkte impact zal hebben.

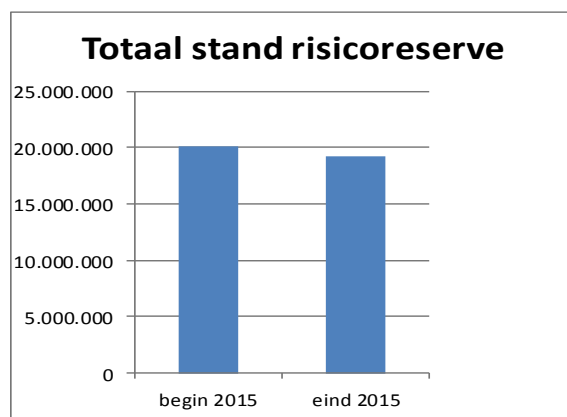
Woningbouwstimulering.

Een specifieke taak voor het ontwikkelbedrijf is het uitvoering geven aan de stimuleringsmaatregelen woningbouw die in 2009 zijn vastgesteld. Alle regelingen zijn inmiddels gesloten, het betreft nu de afronding van de maatregelen:

- Brabantse Verkoop Garantie (BVG): de verkoop van de nog in bezit zijn de woningen als gevolg van de regeling loopt gestaag door. Per eind 2015 zijn er 41 woningen in bezit voor een waarde van € 6,5 miljoen;
- Startersleningen: van de in totaal € 26 miljoen aan verstrekte leningen is inmiddels € 4,5 miljoen afgelost;
- Leningen aan gemeenten/corporaties: van de € 24 miljoen aan verstrekte leningen is € 15 miljoen afgelost. De aflossingen lopen door tot medio 2018;
- Van de drie Brabantse investeringsfondsen nieuwbouw zijn er nog twee actief, het derde fonds (Meerrijk, te Eindhoven) is in 2015 a.g.v. verkoop van alle woningen geliquideerd;
- Er zijn drie garantstellingen verstrekt aan woningcorporaties in verband met nieuwbouwprojecten. Deze garantstellingen lopen allen eind 2016 af.

Financiën

Voor de uitvoering van de maatregelen is in 2009 door Provinciale Staten een revolverend investeringskrediet vastgesteld van € 250 miljoen waarvan € 45 miljoen voor afdekking van de risico's (risicoreserve).



Voor de woningbouwstimuleringsmaatregelen is de totale boekwaarde € 44,2 miljoen en is een risicoreserve stimulering woningbouw van € 19,2 miljoen beschikbaar. De resterende kredietruimte van het oorspronkelijke krediet wordt niet aangesproken, aangezien alle regelingen zijn gesloten. De boekwaarde neemt tot 2020 aanzienlijk af. Alleen de investering in de startersleningen kennen een langere looptijd.

De meest actuele risicoanalyse voor de stimuleringsmaatregelen woningbouw (juli 2015) laat, op basis van het worst case scenario, een potentieel negatief resultaat zien van € 4,8 miljoen. De omvang van de huidige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw is daarmee ruim

voldoende. Op grond hiervan stellen wij voor om 10 miljoen van de risicoreserve te laten vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

2 Inleiding

Voor u ligt de 1^e voortgangsrapportage 2016 van het Ontwikkelbedrijf en is onderdeel van de provinciale jaarrekening 2015 met als financiële peildatum 31 december 2015.

Deze rapportage kan tevens worden gezien als het Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf zoals bedoeld in regel 3.4.1 van het 'Beheerstuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant' (PS 14/10).

De provinciale jaarrekening en deze rapportage zijn ingericht conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Het Ontwikkelbedrijf is een instrument om bij te dragen aan verschillende beleidsdoelen binnen de provinciale begroting. Door het vaststellen van deze rapportage neemt u kennis van de wijze waarop wij bijdragen aan de gestelde beleidsdoelen en neemt u expliciete besluiten over de financiële resultaten en eventuele financiële consequenties.

De gepresenteerde cijfers en grondslagen zijn onderdeel van de provinciale jaarrekening. Deze jaarrekening is onderworpen aan een accountantscontrole welke heeft geleid tot een positief oordeel over de getrouwheid en de rechtmatigheid. Voor de uitvoering van deze controle is het door u vastgestelde Beheerstuut en daaraan gekoppeld controleprotocol gehanteerd.

3 Financiële resultaten 2015

3.1 Financiering

Het Ontwikkelbedrijf heeft een revolverend investeringskrediet met daaraan gekoppelde risicoreserve, voorziening en een afgezonderd gedeelte uit de algemene risicoreserve. Ook de uitvoering van het programma ‘grote erfgoedcomplexen’ is ondergebracht bij het Ontwikkelbedrijf. Daarnaast verzorgt het Ontwikkelbedrijf de uitvoering van de stimuleringsmaatregelen woningbouw.

De stand van zaken per 31 december 2015 is weergegeven in onderstaande tabel.

Onderwerp		Bedrag
Ontwikkelbedrijf	Investeringskrediet	235.000.000
	Algemene risicoreserve	10.000.000
	Risicoreserve	23.871.791
	Voorzieningen	31.676.452
Stimuleringsmaatregelen Woningbouw	Investeringskrediet	44.227.558
	Risicoreserve	19.265.896

3.2 Fiscaliteiten

Vanaf 2016 treedt een wetwijziging ten aanzien van vennootschapsbelasting in werking. Ook de activiteiten van de provincie vallen hieronder. Consequentie is dat er belasting betaald moeten worden over resultaten uit “ondernemingsactiviteiten”. Eind 2015 is er fiscaal advies ingewonnen. Het definitieve advies wordt in het eerste kwartaal 2016 verwacht. Hoe de belastingdruk exact uitpakt voor het ontwikkelbedrijf is nog onbekend. Wel is duidelijk dat als een positieve grondexploitatie onder de Wet vennootschapsbelasting gaat vallen er over de fiscale winst 25% belasting afgedragen moet worden, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om winsten met verliezen binnen het Ontwikkelbedrijf te mogen salderen. Vooralsnog verwachten wij dat de belastingdruk een beperkte impact zal hebben.

3.3 Investeringskrediet en risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2015

3.3.1 Boekwaarde en risico's

In onderstaande tabel wordt per beleidsthema een overzicht gegeven van de boekwaarde van de activa van het ontwikkelbedrijf per 31 december 2015. Deze boekwaarden omvatten de lopende projecten, de anticiperende aankopen, geldleningen en garantstellingen van het ontwikkelbedrijf. De tabel laat eveneens de gekwantificeerde risico's zien per 31 december 2015.

In de boekwaarden zijn, conform de BBV, in 2015 genomen verliezen verwerkt. Deze verliezen zijn ten laste van de risicoreserve en voorzieningen van het ontwikkelbedrijf gebracht.

Begrotingsthema	per 31-12-2015		per 31-12-2014		per 31-12-2013	
	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering
Bedrijventerreinen	35.029.262	15.434.051	35.810.588	15.148.160	33.303.246	15.101.498
Glastuinbouw	39.201.732	7.266.000	5.107.675	0	3.125.284	0
Ruimte voor Ruimte	20.683.576	183.573	21.418.327	0	14.766.759	918.135
Revitalisering Landelijk Gebied	4.293.642	176.946	3.200.598	615.009	3.956.146	138.859
Grote erfgoedcomplexen	27.800.012	7.609.775	21.706.680	3.008.839	12.589.068	7.645.006
Campussen	11.401.500	4.500.000	10.301.500	4.500.000	10.301.500	6.255.000
Economisch vestigingsklimaat	2.500.000	2.000	12.270	12.270		
Landgoedontwikkeling	533.066					
voorbereidingskosten ontwikkelbedrijf en projecten	0	400.000	0	500.000	0	207.594
Totaal	141.442.789	35.572.344	97.557.638	23.784.278	78.042.003	30.266.092

Garantstellingen						
Begrotingsthema	per 31-12-2015		per 31-12-2014		per 31-12-2013	
	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering
Bedrijventerreinen, garantie	2.500.000	0	2.500.000	0	2.500.000	0
Glastuinbouw, garantie/lening	31.313.852	16.350.933	35.938.794	19.374.692	35.938.794	18.912.322
Totaal	33.813.852	16.350.933	38.438.794	19.374.692	38.438.794	18.912.322

3.3.2 Toelichting verloop boekwaarden

In onderstaande toelichting staan de belangrijkste verschillen ten opzichte van de boekwaarde per 31-12-2015 per beleidsthema.

- *Bedrijventerreinen*

Op 6 februari 2015 is zowel het Inpassingsplan als het exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk door Provinciale Staten vastgesteld. Door partijen is beroep bij de Raad van State tegen het plan ingesteld. Op 17 februari 2016 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. Zowel het besluit van PS tot vaststelling van het Inpassingsplan als Exploitatieplan is vernietigd.

De overdracht van het 'LPM' is gebaseerd op een onherroepelijk inpassings- en exploitatieplan. De gronden blijven tot dat moment in eigendom van de provincie evenals dat de reeds gemaakte plankosten en de voorfinanciering van Caldic voor rekening van de provincie zijn. Voor de overdracht naar het Havenschap Moerdijk is in 2014 een Locatie Ontwikkelovereenkomst (LOO) tussen gemeente, Havenschap Moerdijk en provincie gesloten. Hiernaast is destijds in verband met het kostenverhaal een Exploitatieovereenkomst overeengekomen.

Het ministerie van I&M moet het uitvoeringsbesluit van de Crisis- en herstelwet repareren. Na reparatie van het uitvoeringsbesluit kan het Inpassings- en Exploitatieplan LPM opnieuw vastgesteld en ter inzage gelegd worden voor beroep. Welke procedure hiervoor moet worden doorlopen is momenteel onderwerp van onderzoek.

GS hebben besloten om aan de deelneming Business Park Aviolanda een aanvullende geldlening beschikbaar te stellen van € 1,1 miljoen voor de verdere doorontwikkeling van het exploitatiegebied.

- *Glastuinbouwprojecten*

De directe betrokkenheid bij het thema glastuinbouw door het ontwikkelbedrijf heeft betrekking op participatie in de TOM en garantstelling voor de locatie Deurne. Zoals hieronder verwoord is de participatie in de TOM recent opnieuw langjarig aangegaan. Na een aantal jaren zonder belangstelling voor de locatie Deurne lijkt dit weer op te leven. Momenteel wordt gesprekken gevoerd met een potentieel grote vestiger. Dit kan het risico voor het ontwikkelbedrijf aanzienlijk verkleinen.

De hogere boekwaarde is ontstaan door het aangaan van een geldlening van maximaal 58 miljoen de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij (TOM) (besluit PS 25/14), waarvan per saldo 39,1 miljoen is opgevraagd. De lening wordt tot en met 2025 conform de liquiditeitenbegroting van de TOM opgevraagd c.q. tussentijds afgelost. Door het sluiten van deze geldleningsovereenkomst is de oorspronkelijke garantstelling van € 7 miljoen met daaraan gekoppeld een risicoreservering van € 3,5 miljoen komen te vervallen. Vervolgens zijn er drie nieuwe garanties afgegeven voor een totaalbedrag van 2,3 miljoen. De jaarlijkse rentebaten op deze lening en de vervallen risicoreservering van € 3,5 miljoen worden gereserveerd om het huidige verwachte risico op de lening te kunnen dekken. Totaal is er ultimo 2015 € 7,3 miljoen gereserveerd. Voorts zal periodiek, op basis van de dan actuele liquiditeitsprognose, de ontwikkeling van risico's en benodigde afdekking worden gezien. Daarnaast zijn er gronden verkocht aan de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij(TOM) voor een bedrag van 5,1 miljoen, die tijdelijk door het Ontwikkelbedrijf waren voorgefinancierd.

- *Ruimte voor Ruimte*

Eind 2015 is de provincie enige participant in de ORR geworden. Gezien deze nieuwe situatie wordt gewerkt aan een gefaseerde overdracht van alle posities van het ontwikkelbedrijf naar de ORR.

De verlaging van de boekwaarde wordt met name veroorzaakt door de in 2015 verkochte grondposities van locaties in Wijk en Aalburg en Veen

- *Revitalisering Landelijk Gebied*

Posities binnen dit thema komen voort uit het voormalig LOG beleid. Huidige werkzaamheden betreffen uitvoering van eerder gesloten overeenkomsten. De huidige posities worden afgestoten conform afspraken in deze overeenkomsten.

De stijging van de boekwaarde is met name ontstaan door de aankoop van een locatie.

- *Grote erfgoedcomplexen*

In 2015 is door PS een nieuw kader voor het programma grote erfgoedcomplexen vastgesteld. De uitvoering van dit programma wordt gecontinueerd en het ontwikkelbedrijf zal bij meer locaties betrokken worden. Om risico's te beperken wordt door het ontwikkelbedrijf veelal gekozen voor een passende financieringsvorm bij de ontwikkeling.

De stijging van de boekwaarde is het gevolg van verstrekte geldlening, exploitatie lasten en baten van de erfgoedcomplexen Mariadal te Roosendaal en moederhuis Franciscanessen te Dongen, Dongecentrale, KVL terrein, CHV-terrein en Bergoss voor € 6,1 miljoen.

- *Campussen*

Het ontwikkelbedrijf is betrokken bij de OLSP in Oss en HTAC in Helmond. Momenteel worden de gekozen constructies tegen het licht gehouden. Voor OLSP is een herijkt business plan opgesteld en voor het HTAC wordt met de ambitie het terrein groener in te richten een nieuw business plan ontwikkeld.

Voor het project Life Sciences Park te Oss is in 2012 een kapitaalverstrekking gedaan van € 4,5 miljoen in de deelneming van de BV. Daarnaast is een geldlening overeenkomst gesloten van maximaal € 10 miljoen. Hiervan is € 6,9 miljoen (€5,8 miljoen in 2012 en € 1,1 miljoen in 2015) aan de BV beschikbaar gesteld. De rente-inkomsten op deze geldlening worden door het Ontwikkelbedrijf jaarlijks gestort in de algemene risicoreserve ter afdekking van het risico op deze lening tot een maximum van € 10 miljoen. In het laatste kwartaal van 2015 is een nieuwe taxatie uitgevoerd. Vooralsnog is de voorziening opgehoogd met € 2,25 miljoen.

- *Economisch vestingsklimaat*

Door het Ontwikkelbedrijf is in 2015 een bedrag van € 6,4 miljoen in de vorm van een hypothecaire lening beschikbaar gesteld. Hierdoor is de ontwikkelaar in staat het eerste vijfsterrenhotel in Brabant te realiseren in de te restaureren rijksmonumenten aan de Nieuwstraat te Breda. In 2015 is € 2,5 miljoen opgenomen. De rente-inkomsten op deze lening worden jaarlijks gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf ter afdekking van het risico op deze geldlening.

3.3.3 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 op basis van geactualiseerde grondexploitaties. In onderstaande tabel is de stand van de risicoreserve en voorzieningen per 31-12-2015 inzichtelijk gemaakt.

Overzicht reserves en voorzieningen Ontwikkelbedrijf per 31-12-2015				
Omschrijving	saldo 1-1	vermeerderingen	verminderingen	saldo per 31-12
Risicoreserve Ontwikkelbedrijf	28.500.245,26	3.655.536,82	8.283.991,49	23.871.790,59
Voorziening deelneming OLSP BV	2.250.000,00	2.250.000,00	0,00	4.500.000,00
Voorziening Glastuinbouw , garantstelling Deurne	15.874.692,00	476.241,00	0,00	16.350.933,00
Voorziening Glastuinbouw , lening TOM	7.000.000,00	750.000,00	1.885.000,00	5.865.000,00
Voorziening RLG	535.426,00	183.573,45	358.480,30	360.519,15
Voorziening Grote Erfgoedcomplex KVL	0,00	3.800.000,00	0,00	3.800.000,00
Voorziening Grote Erfgoedcomplex Mariadal	0,00	800.000,00	0,00	800.000,00

- Risicoreserve Ontwikkelbedrijf*

De vermeerderingen van € 3,6 miljoen hebben betrekking op rente inkomsten op geldleningen en winsten bij verkooptransacties en gedeeltelijke vrijval van de voorziening RLG en de TOM. De verminderingen € 8,2 miljoen hebben betrekking op een storting in de voorzieningen OLSP BV, Grote erfgoedcomplexen en Glastuinbouw. Deze worden hierna nader toegelicht.
- Voorziening deelneming OLSP BV*

In het laatste kwartaal is op basis van het herijkte businessplan van Pivot Park exploitatie BV, een nieuwe taxatie uitgevoerd. Wij verwachten een afwaardering van deelneming.. Vooralsnog is de voorziening opgehoogd door een storting vanuit de risicoreserve Ontwikkelbedrijf met € 2,25 miljoen.
- Voorziening Glastuinbouw, garantstelling Deurne*

De provincie heeft een garantie afgegeven om grond over te nemen (RM-1587). De schatting van het risico is vanaf 2013 aanzienlijk omhoog gegaan. Een en ander maakt dat het risico thans is becijferd op € 18,4 miljoen. Dit risico is reeds in de 2^e voortgangsrapportage 2013 afgedekt in de risicovoorziening van € 15,4 miljoen van het Ontwikkelbedrijf. Dit bedrag was de netto contante waarde van het risico. Tot en met 2019 zal jaarlijks een bedrag worden gedoteerd om in 2020 de risicovoorziening op het gewenste niveau te hebben.
- Voorziening Glastuinbouw, lening TOM*

Naar aanleiding van het PS besluit 25/14 A inzake het verstrekken van een geldlening aan de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij (TOM) is een voorziening gevormd op grond van de geactualiseerde businesscase van deze organisatie. In 2015 is de rente toegevoegd aan de voorziening en is een gedeelte van de voorziening vrijgevallen ten gunste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf voor een bedrag van € 1,4 miljoen. Op basis de jaarrekening 2015 van de TOM is het risico bepaald op € 5,86 miljoen.
- Voorziening RLG*

Op grond van een geactualiseerde grondexploitatie zijn op twee locaties gecalculeerde verliezen ontstaan. Op grond hiervan zijn de voorziening op het gewenste risiconiveau gebracht. Naar verwachting zal een verlies moeten worden genomen van € 0,36 miljoen.

- *Voorziening Grote erfgoedcomplexen*

In 2015 hebben we het KVL terrein en Mariadal opnieuw laten taxeren. De taxatie gaat, op basis van verwachte verkoopopbrengsten in de toekomst, uit van een lagere waarde dan de huidige boekwaarde. Voorzichtigheidshalve is er een voorziening getroffen van €4,6 miljoen door een storting vanuit de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

Naast het verloop van de reserve en de voorzieningen zijn er op basis van de geactualiseerde grondexploitaties risicoreserveringen opgenomen binnen de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. In onderstaande tabel is de stand van de risicoreserveringen per beleidsthema per 31-12-2015 inzichtelijk gemaakt.

Risico-afdekking Ontwikkelbedrijf binnen reserve Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Saldo 31-12-2015
02 Ruimte	Bedrijventerreinen	projecten	8.885.891
		deelneming: kapitaalinbreng	6.488.160
		deelneming: lening	60.000
	Glastuinbouw	deelneming, geldlening	1.401.000
	Revitalisering Landelijk Gebied	projecten	0
	Grote Erfgoedcomplexen	projecten	2.918.919
		geldleingen	90.856
	Campussen	deelneming: kapitaalinbreng	0
	Economisch Vestigingsklimaat	geldlening	2.000
	Overig	Voorbereiding	400.000
Subtotaal afgedekt			20.246.825
Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking			3.624.965
Totaal beschikbare ruimte voor risicoafdekking			23.871.791

- *Bedrijventerreinen*

Logistiek Park Moerdijk

Op grond van de geactualiseerde grondexploitatie is de risicoreservering voor Logistiek Park Moerdijk verhoogd naar € 8,7 miljoen. Het inpassingsplan wordt later onherroepelijk dan was voorzien. Gelet op de omvang van het risico is de risicoreservering uit voorzichtigheidsprincipe gehandhaafd.

- *Glastuinbouw*

Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij (TOM)

Op basis van de jaarrekening 2015 van de TOM is er in 2015 een voorziening getroffen van € 5,86 miljoen. Conform het PS besluit 25/14 A is de vrijval van de voorziening € 1,4 miljoen gereserveerd in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf om toekomstige risico's te kunnen dekken.

- *Grote erfgoedcomplexen, geldleningen*

In 2015 zijn de rente-inkomsten van de geldlening voor het CHV complex gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf om toekomstige risico's te kunnen afdekken.

- *Economisch Vestigingsklimaat*

De rente-inkomsten op de geldlening voor het realiseren van het eerste vijfsterrenhotel in Brabant aan de Nieuwstraat te Breda zijn gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf ter afdekking van het risico op deze geldlening.

3.3.4 Deelnemingen, geldleningen en garantstellingen

In onderstaande tabel zijn de hoogte van de percentages voor deelnemingen en garantstellingen door het Ontwikkelbedrijf aangegeven. Conform de nota samenwerkingsrelaties en verbonden partijen zijn de deelnemingen geldleningen en garantstellingen in 2015 afgedekt via de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf en de algemene risicoreserve.

Overzicht deelnemingen, leningen en garantstellingen per 31-12-2015

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2021	6.488.160	6.488.160
	Leningen	Business Park Aviolanda	2014	2021	1.846.000	60.000
	Garantie	Land van Heusden en Altena	2011	2020	2.500.000	0
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	16.350.933
		TOM	2015	2020	2.375.058	0
	Leningen	TOM	2015	2025	39.114.000	7.266.000
Campussen	Deelneming (62%)	Pivot Park Oss	2012	2021	4.500.000	4.500.000
	Leningen	Pivot Park Oss	2012	2026	6.900.000	10.000.000
Economisch vestigingsklimaat	Leningen	Breda, Nieuw straat 20	2015	2025	2.500.000	2.000
Grote Erfgoedcomplexen	Leningen	Veghel, CHV terrein	2014	2024	2.425.000	90.856
Totaal					97.587.012	44.757.949

Naast bovenstaande deelnemingen en garantstellingen heeft de provincie ook deelnemingen in: De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV/BV (ORR) voor 100% 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 begroting.

3.4 Weerstandsvermogen toekomstige investeringen

Voor het ontwikkelbedrijf is het weerstandsvermogen voor toekomstige investeringen gedefinieerd als de verhouding tussen de vrije reserves en de vrije kredietruimte. Bij de oprichting van het bedrijf was een gemiddelde percentage van 20 % beschikbaar (€ 48 miljoen ten opzichte van € 235 miljoen). Gegeven de hiervoor genoemde bedragen is het weerstandsvermogen voor toekomstige investeringen op dit moment 5 % (€ 3,6 miljoen van € 75,9 miljoen).

Weerstandvermogen toekomstige investeringen Ontwikkelbedrijf

Vrije ruimte risicoreserve	3.624.965
Vrije ruimte investeringskrediet	75.984.200
Weerstandvermogen in %	5

Weerstandvermogen lopende activiteiten

Voor het ontwikkelbedrijf is het weerstandsvermogen voor lopende activiteiten gedefinieerd als de verhouding tussen de benutte reserves en de benutte kredietruimte.

Gegeven de hiervoor genoemde bedragen is het weerstandsvermogen van lopende activiteiten op dit moment 30% (€ 52 miljoen van € 175,3 miljoen).

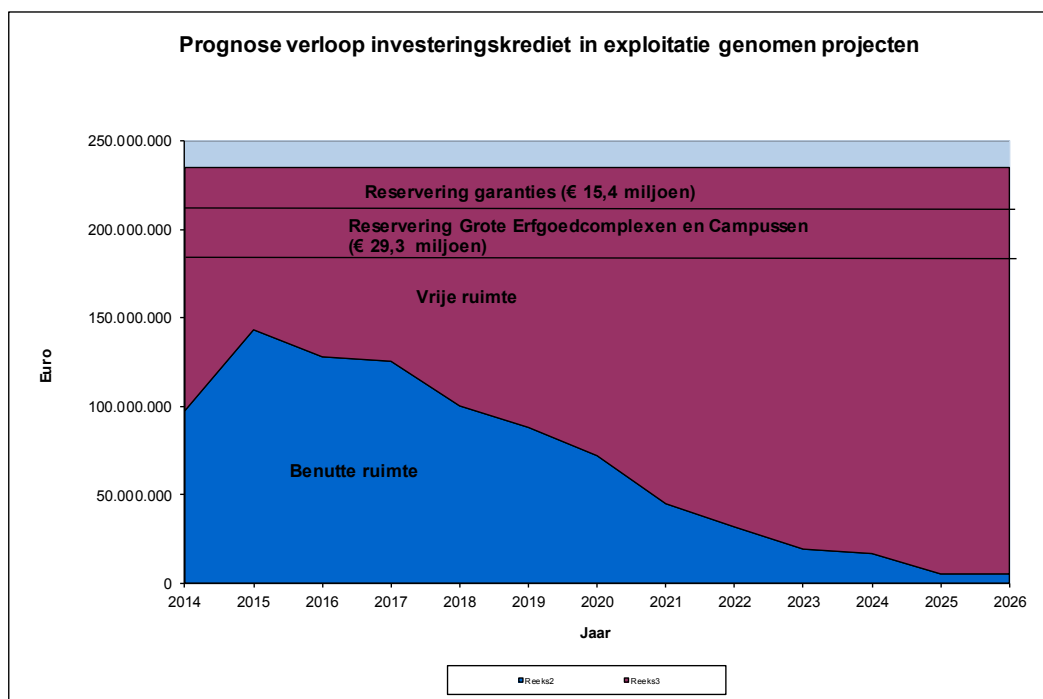
Hierbij tekenen wij aan dat het Logistiek Park Moerdijk (LPM) naar verwachting eind 2016 zal overgaan naar het Havenschap Moerdijk, inclusief alle grondposities en overige exploitatiekosten. Uit voorzichtigheid is op dit moment nog een risicoreservering van € 8,7 miljoen aangehouden voor het LPM. Zodra de overdracht plaats vindt zal deze reservering vrijvallen. Door deze vrijval loopt het vrije weerstandsvermogen op voor zowel de lopende activiteiten als toekomstige investeringen tot 16%. Dit is meer in de lijn met de percentages bij de start van het Ontwikkelbedrijf om onvoorziene toekomstige tegenvallers op te kunnen vangen.

Om de risico's binnen het ontwikkelbedrijf adequaat te managen is risicomanagement onderdeel van iedere activiteit, conform het beheerstatuut ontwikkelbedrijf en het algemene risicobeleid van de provincie. Bovendien wordt bij besluitvorming over nieuwe projecten het beslag op en de beschikbaarheid van het krediet en de risicoreserve expliciet meegenomen in de afweging. Daarnaast volgt uit het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf dat voorcalculatorische tekorten in nieuwe projecten niet door het Ontwikkelbedrijf kunnen worden afgedekt. Praktijk is dat hier een beleidsbudget voor wordt ingezet. Hiermee wordt de risicoreserve verruimd. Echter doen zich gedurende de looptijd van het project onvoorziene risico's voor dan zijn deze voor rekening van het Ontwikkelbedrijf. Gelijke analogie geldt voor winsten: deze worden ook toegevoegd aan de risicoreserve.

Rekening houdend met het voorgaande is het huidige vermogen om onverwachte tegenvallers (i.c. risico's die niet binnen de projecten zijn voorzien) binnen het Ontwikkelbedrijf op te kunnen vangen beperkt. Bij besluitvorming over nieuwe activiteiten van het ontwikkelbedrijf vraagt dit nadrukkelijk aandacht.

4 Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf

4.1 Prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf



In deze grafiek is inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2026 van het op dit moment benut krediet, inclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en exclusief 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 de geldlening aan de TOM van € 58 miljoen, Logistiek Park Moerdijk groot € 9,4 miljoen en project Pivot Park Oss € 14,5 miljoen. Als onderdeel van het totale investeringskrediet ontwikkelbedrijf is € 60 miljoen gereserveerd voor grote erfgoedcomplexen en € 40 miljoen voor Campussen. De vastgestelde projecten¹ (o.a. Mariadal, De Dongecentrale, Moederhuis Franciscanessen, KVL, CHV en Bergoss) binnen dit thema zijn in deze figuur inzichtelijk gemaakt als onderdeel van de benutte ruimte. Van de in beginsel gereserveerde € 100 miljoen (60 + 40 miljoen) blijft na investering in genoemde projecten nog € 29,3 miljoen over. Hiervan is o.a. de intentie, conform GS besluit d.d. 1-9-2015, om te investeren in het project Graduate school en cluster initiatief data science voor maximaal € 15 miljoen.

¹ Uitgangsdatum 31-12-2015

Uitgangspunt binnen het Ontwikkelbedrijf is dat de gronden tegen boekwaarde worden verkocht en de eventuele verliezen opgevangen worden door de hoogte van de reserveringen 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, na aftrek van terug te verdienen exploitatieverliezen uit het verleden, ten gunste van de aflossing van de aangegane sloop-vergoeding verplichting. Momenteel is er voldoende ruimte in het investeringskrediet om ook aan de garantstellingen te kunnen voldoen. Op het moment dat de kans groter wordt, gebaseerd op actuele risicoanalyses, dat we aan de garantieverplichting moeten voldoen, wordt deze opgenomen in het meerjarenperspectief van het revolverend investeringskrediet Ontwikkelbedrijf. In de paragraaf deelnemingen en garantstellingen zijn de maximale bedragen en looptijden van de garantstellingen opgenomen.

In onderstaande tabel is een cijfermatige onderbouwing gegeven van het revolverend krediet van € 235 miljoen over de periode 2014 tot en met 2026. Hierbij is rekening gehouden met de opeisbaarheid van de garantstellingen, de ambities inzake Grote erfgoedcomplexen, de Campussen en is rekening gehouden met de besluitvorming tot en met 31-12-2015. Het vrij beschikbare investeringskrediet bedraagt € 75,9 miljoen.

Overzicht verloop investeringskrediet inclusief verkenningen en niet in exploitatie genomen projecten, inclusief besluitvorming t/m 31-12-2015

jaar	Exploitatiesaldo	Cummulatief saldo	Restant krediet	Garantie verplichting	Onttrekking voorziening garantstelling	restant krediet
2014	97.557.638,41	97.557.638,41	137.442.362			137.442.362
2015	45.727.400,52	143.285.038,93	91.714.961			91.714.961
2016	3.174.034,39	146.459.073,32	88.540.927			88.540.927
2017	7.681.668,60	154.140.741,92	80.859.258	4.875.058		75.984.200
2018	-24.505.574,29	129.635.167,63	105.364.832			105.364.832
2019	-12.141.871,09	117.493.296,54	117.506.703			117.506.703
2020	-36.583.350,87	80.909.945,67	154.090.054	28.938.794	18.403.119	143.554.379
2021	-27.147.665,82	53.762.279,85	181.237.720			181.237.720
2022	-13.125.758,73	40.636.521,12	194.363.479			194.363.479
2023	-12.536.253,03	28.100.268,09	206.899.732			206.899.732
2024	-2.514.185,08	25.586.083,01	209.413.917			209.413.917
2025	-20.309.198,22	5.276.884,79	229.723.115			229.723.115
2026	12.931,05	5.289.815,84	229.710.184			229.710.184

Voor een goed begrip vermelden wij dat het exploitatiesaldo een weergave is van het beslag op het investeringskrediet. Een saldo met een positief getal leidt tot vergroting van het kredietbeslag en een saldo met een negatief getal tot een verkleining. Garantieverplichtingen maken het restant krediet kleiner en onttrekkingen aan voorzieningen of reserves leiden tot een toename van het restant krediet.

4.2 Prognose risicoreserve en voorzieningen Ontwikkelbedrijf

In onderstaande tabel 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 reservering niet (geheel) nodig blijkt, valt deze vrij en wordt daarmee de benutte ruimte verlaagd en de resterende ruimte evenredig verhoogd.

Op de voortgangsrapportage momenten wordt uitdrukkelijk stil gestaan bij de hoogte van de risicovoorziening per project. De in het meerjarenperspectief opgenomen vermeerderingen zijn gebaseerd op rente-inkomsten van geldleningen en winsten op Ruimte voor Ruimte locaties. De verminderingen zijn de verwachte onttrekkingen in de tijd van de op dit moment opgenomen risicoreserveringen.

Risicoreserve van het ontwikkelbedrijf				
jaar	saldo 1-1	vermeerderingen	verminderingen	resterende ruimte per 31-12
2014	37.086.212,26	3.435.457,09	12.021.424,09	28.500.245,26
2015	28.500.245,26	3.655.536,82	8.283.991,49	23.871.790,59
2016	23.871.790,59	5.245.693,93	10.172.559,55	18.944.924,97
2017	18.944.924,97	1.635.930,68	160.000,00	20.420.855,65
2018	20.420.855,65	777.642,22	100.000,00	21.098.497,87
2019	21.098.497,87	1.943.578,77	100.000,00	22.942.076,64
2020	22.942.076,64	3.027.321,37	1.760.231,00	24.209.167,01
2021	24.209.167,01	646.819,21	6.488.160,00	18.367.826,22
2022	18.367.826,22	325.207,78		18.693.034,00
2023	18.693.034,00	538.701,23	2.707.167,22	16.524.568,01
2024	16.524.568,01	6.779.228,22	543.022,00	22.760.774,23
2025	22.760.774,23	7.940.900,26	1.108.562,50	29.593.111,99
2026	29.593.111,99	0,00		29.593.111,99

In onderstaande tabel is de prognose van het verloop van de voorzieningen van het 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 de voorziening van het ontwikkelbedrijf. Indien een voorziening niet (geheel) nodig blijkt, valt deze vrij en wordt daarmee de benutte ruimte verlaagd en de resterende ruimte wordt toegevoegd aan de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. De in het meerjarenperspectief opgenomen vermeerderingen zijn gebaseerd op rente-inkomsten van geldleningen en stortingen van Glastuinbouwproject Deurne. De verminderingen zijn de verwachte onttrekkingen in de tijd van de op dit moment opgenomen risicovoorzieningen.

Voorzieningen Ontwikkelbedrijf				
jaar	saldo 1-1	vermeerderingen	verminderingen	saldo per 31-12-
2014	23.274.543,00	6.747.796,00	4.362.221,00	25.660.118,00
2015	25.660.118,00	8.259.814,45	2.243.480,30	31.676.452,15
2016	31.676.452,15	2.705.273,00	4.676.945,70	29.704.779,45
2017	29.704.779,45	2.982.106,00	0,00	32.686.885,45
2018	32.686.885,45	2.720.401,00	800.000,00	34.607.286,45
2019	34.607.286,45	2.453.699,00	183.573,45	36.877.412,00
2020	36.877.412,00	1.786.277,00	22.203.119,00	16.460.570,00
2021	16.460.570,00	1.613.323,00	0,00	18.073.893,00
2022	18.073.893,00	1.093.483,00	0,00	19.167.376,00
2023	19.167.376,00	881.818,00	0,00	20.049.194,00
2024	20.049.194,00	637.710,00	0,00	20.686.904,00
2025	20.686.904,00	459.347,00	16.810.000,00	4.336.251,00

5 Voortgang stimuleringsmaatregelen Woningbouw

5.1 Inleiding

In 2009 hebben PS € 250 miljoen beschikbaar gesteld ten behoeve van de stimuleringsmaatregelen woningbouw. Van dit budget is € 45 miljoen beschikbaar voor het opvangen van (eventuele) verliezen (risico reserve woningbouw). De stimuleringsmaatregelen woningbouw zijn een substantieel onderdeel van het totale maatregelenpakket voor het bestrijden van de gevolgen van de economische crisis in de provincie Noord Brabant.

5.1 Maatregelen consumenten

Stimulering van de consumentenzijde is vormgegeven door de:

- Brabantse woonlastenverzekering;
- Brabantse waardebescherming nieuwbouw woningen;
- Brabantse starterslening;
- Brabantse verkoopgarantie.

Alle regelingen zijn inmiddels gesloten. Van de Brabantse woonlastenverzekering en Brabantse waardebescherming is slechts zeer beperkt gebruik gemaakt. Deze maatregelen blijven in deze rapportage verder buiten beschouwing. Met de consumenten maatregelen is de bouw van nagenoeg 2500 woningen gestimuleerd.

5.1.1 Brabantse startersregeling

Brabantse starters op de woningmarkt kunnen een lening aanvragen voor de koop van hun woning. De startersleningen kennen een looptijd van 30 jaar (deze kan worden gezien als een 2e 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. In totaal is € 26 miljoen verstrekt en inmiddels € 4,5 miljoen afgelost;

5.1.2 Brabantse Verkoopgarantie

De provincie Noord-Brabant heeft in 2009 de Brabantse Verkoopgarantie (BVG) ingesteld ter stimulering van de woningmarkt aan de consumentenzijde. Kopers van nieuwbouwwoningen hadden 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.

Tussen 2009 en december 2013 zijn 1295 aanvragen binnengekomen voor de BVG. Dit aantal aanvragen heeft geleid tot 932 verkoopopties. Met name de verkoop van woningen (al dan niet met tussenkomst van de provincie) heeft als consequentie dat per 3 december 215 41 woningen in bezit zijn van de provincie voor een waarde van € 6,5 miljoen. Binnen welke termijn en tegen welke waarde de provincie deze portefeuille kan afstoten is afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. In de paragraaf over de risicoanalyse wordt hier verder op ingegaan.

In 2015 hebben we voor een bedrag aan 166.000 per saldo aan verliezen genomen a.g.v. lagere verkoopopbrengsten en afwaardering van boekwaarde per 31 december 2015

5.2 Maatregelen producenten

De stimulering van de productenzijde is vormgegeven in de vorm van maatwerk. Afhankelijk van de problematiek is er sprake van een bijdrage van de provincie in de vorm van een:

- renteloze lening;
- lumpsum bedrag;
- garantstelling;
- Brabants Investeringsfondsen Nieuwbouwwoningen.

Met deze producentenmaatregelen is de bouw van nagenoeg 3000 woningen gestimuleerd.

5.2.1 Renteloze lening/lumpsum bedrag

Om te stimuleren dat woningbouwprojecten worden gerealiseerd heeft de provincie aan gemeenten en woningbouwcorporaties renteloze leningen (25) verstrekt voor € 24 miljoen en lumpsum bedragen (10) uitgekeerd voor € 0,3 miljoen. De lumpsum bedragen zijn gebaseerd op de hoogte van de rentekosten binnen de betreffende projecten. Deze lumpsum kosten zijn in het jaar van betaling ten laste van de risicoreserve woningbouwstimulering gebracht.

Van de renteloze leningen is € 15 miljoen afgelost. Het resterende lening bedrag € 9 miljoen zal in de jaren 2016 tot en met 2018 worden afgelost.

5.2.2 Garantstellingen

Er zijn 3 garantstellingen afgegeven voor een bedrag van € 20 miljoen. 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 bij aanvang. Telkens als woningen worden verkocht kan het garantiebedrag worden teruggebracht. In 2017 moeten alle garanties zijn afgebouwd. Doordat het garanties zijn voor 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 Geertruidenberg zijn beheersmaatregelen getroffen gezien de financiële situatie van deze instelling. PS zijn hier afzonderlijk over geïnformeerd. Inmiddels is door WSG een zodanig bedrag in depot gestort dat daarmee de verplichtingen die voor de provincie en de gemeente Geertruidenberg uit de borgstelling voortvloeien zijn afgedekt.

5.2.3 Brabantse Investeringsfondsen Nieuwbouwwoningen

Er zijn sinds december 2010 3 fondsen opgericht, waarin de provincie voor maximaal € 6,7 miljoen participeert. Hiervan is per 31 december 2015 € 4,9 miljoen gestort en € 2,25 miljoen ontvangen. De fondsen hebben een looptijd van maximaal 10 jaar na oprichting, maar zijn eerder te liquideren afhankelijk van de voortgang van de afzet van de woningen en einde looptijd leningen. Bij 1 fonds zijn alle woningen inmiddels verkocht.

Op basis van de overlegde jaarrekeningen van de investeringsfondsen tot en met 31-12-2015 heeft er een afwaardering plaatsgevonden van de woningportefeuille binnen deze fondsen. Deze afwaardering is voor een bedrag van € 2,1 miljoen ten laste van de risicoreserve woningbouw stimulerings gebracht. Daarnaast is in 2015 het fonds Meerijk te Eindhoven geliquideerd. Dit heeft een batig saldo van 0,04 miljoen opgeleverd. Dit batig saldo is in de risicoreserve woningbouwstimulering gestort.

5.3 Risicoanalyse stimuleringsmaatregelen woningbouw

Medio 2015 is een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van de verschillende regelingen binnen de stimuleringsmaatregelen woningbouw. De analyse heeft als peildatum 1 juli 2015. De analyse is uitgevoerd door eerst het verwachte financiële resultaat conform een neutraal (verwacht) scenario te bepalen. Daarnaast wordt het financiële resultaat bepaald aan de hand van een negatief scenario. Binnen dit negatief scenario wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met een sterkere waardedaling van de woningen dan voorzien, een langere periode voor verkoop van de woningen plaatsvindt en hogere beheers- en onderhoudskosten voor de woningen. De opzet van deze risicoanalyse is in lijn met de risicoanalyse welke in 2009 bij aanvang van de regelingen is uitgevoerd.

Uitkomst van de risicoanalyse is dat per 1-7-2015, uitgaande van het gewogen negatieve scenario en het niet inrekenen van de potentiële inkomsten uit de startersleningen, er een negatief resultaat kan optreden van € 4,8 miljoen.

Per 31-12-2015 is de stand van de risicoreserve € 19,2 miljoen en is als volgt gespecificeerd.

Risico-afdekking stimulerings woningbouw binnen reserve Woningbouwstimulering

Programma Begroting	regeling		Saldo 1-1-2015	Mutatie 2015	Saldo 31-12-2015
02 Ruimte	Algemene kosten	Inhuur expertise/ beheer wonin	4.310.724	572.999	3.737.725
	Startersleningen	Beheerskosten	411.888	108.500	303.388
	Verkoopgarantie		4.904.199	166.735	4.737.465
	Maatwerk producenten	Garanstellingen	1.500.000	0	1.500.000
	Investeringsfondsen		3.610.023	-11.033	3.621.056
	Onvoorzien		5.366.262	0	5.366.262
Totaal beschikbare ruimte voor risicoafdekking			20.103.096	837.200	19.265.896

5.4 Risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw

De risicoreserve woningbouwstimulering heeft per 31-12-2015 een omvang van € 19,2 miljoen. Deze is daarmee € 25,8 miljoen lager dan bij aanvang van de maatregelen. Oorzaken hiervan zijn dat de kosten voor de verschillende regelingen ten laste van de risicoreserve woningbouwstimulering worden gebracht. Het betreffen de volgende regelingen:

- 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 tot en met 31-12-2013 op de verstrekte leningen.

Voor de woningbouwstimuleringsmaatregelen is de totale boekwaarde € 44,2 miljoen en is een risicoreserve stimulering woningbouw van € 19,2 miljoen beschikbaar. De resterende kredietruimte van het oorspronkelijke krediet wordt niet aangesproken, aangezien alle regelingen zijn gesloten. De boekwaarde neemt tot 2020 aanzienlijk af. Alleen de investering in de startersleningen kennen een langere looptijd.

De meest actuele risicoanalyse voor de stimuleringsmaatregelen woningbouw (juli 2015) laat, op basis van het worst case scenario, een potentieel negatief resultaat zien van € 4,8 miljoen. De omvang van de huidige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw is daarmee ruim voldoende. Op grond hiervan stellen wij voor om 10 miljoen van de risicoreserve te laten vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

