

**Beheerstatuut Ontwikkelbedrijf  
provincie Noord-Brabant**  
Bijlagen rapport van bevindingen

31 mei 2016

## **Inhoudsopgave**

Bijlage 1	Beheersstatuut	3
Bijlage 2	Beschrijving programma's	11
Bijlage 3	Samenvatting bevindingen dossieronderzoek	15
1.1	Ruimte voor Ruimte	15
1.2	Logistiek Park Moerdijk	66
1.3	Glastuinbouw	85
1.4	Erfgoed	116
1.5	Informatievoorziening aan PS	174

## **Bijlage 1      Beheersstatuut**

In januari 2010 hebben de commissie Bestuur en Middelen (BM) en de commissie Ruimte en Milieu (RM) het rapport 'Grondbeleid provincie Noord-Brabant' van de Zuidelijke Rekenkamer besproken. Bij de bespreking van dit rapport stonden ook op de agenda:

- de (aanvullende) reactie van Gedeputeerde Staten (GS) op het rapport van de rekenkamer. Deze is opgenomen in het plan van aanpak 'Acties naar aanleiding van het rapport van de Zuidelijke Rekenkamer over Grondbeleid' (d.d. 21 december 2009).
- het concept beheersstatuut (d.d. 18 december 2009).

Het onderzoek van de rekenkamer is gericht op het beheersstatuut, een van de onderdelen uit het plan van aanpak. De overige onderdelen zijn niet onderzocht. Hieronder wordt wel een korte beschrijving gegeven van het gehele plan van aanpak.

### 1.1      Acties naar aanleiding onderzoek 2009

Het plan van aanpak bevat de acties die de provincie wil ondernemen naar aanleiding van de aanbevelingen die de rekenkamer aan GS heeft gedaan voor het beheer van het grondbedrijf en de uitvoering van beleid. Naast het uitwerken van een beheersstatuut (zie paragraaf 2.2) hebben deze acties voornamelijk betrekking op de aanscherping van de interne controle op de uitvoering van het grondbeleid. Aangegeven wordt dat het beheersstatuut daarbij het kader zal vormen.

De volgende acties zijn geformuleerd:

- Er wordt een interne audit uitgevoerd op alle vastgoedprocessen, inclusief de werking van de (nieuwe) AO/IC van het ontwikkelbedrijf. Hiermee worden de risico's en kwetsbaarheden van de huidige organisatie en processen in beeld gebracht.
- Vervolgens vindt -indien nodig- een herontwerp van de processen plaats, mede gebaseerd op de kwaliteitseisen in de vastgoedprocessen (waaronder methodologische werkwijze).
- De accountant zal de auditplannen beoordelen.
- Alle verbeteracties zullen door middel van een externe audit worden getoetst, waarna zo nodig nadere maatregelen worden getroffen.
- De administratie van Vastgoed en meer in het bijzonder van het ontwikkelbedrijf wordt verder op orde gebracht.
- Aansluiting van het ontwikkelbedrijf op de P&C-cyclus.

### *Stand van zaken anno 2016*

Voorafgaand aan het onderzoek naar de toepassing van het beheersstatuut heeft de rekenkamer, op uitnodiging van betrokkenen van de afdeling Planning & Control van het cluster Programma's en Vastgoed van de provincie, een presentatie bijgewoond over het bedrijfsadministratiesysteem.

Naar zeggen van de betrokken ambtenaren zijn naar aanleiding van het vorige onderzoek naar grondbeleid van de rekenkamer, de oprichting van het Ontwikkelbedrijf en de vaststelling van het beheerstatuut, de nodige veranderingen doorgevoerd in de bedrijfsadministratie van het cluster Projecten en Vastgoed. Destijds was er sprake van vier afzonderlijke administratieve systemen voor het beheer van de financiën, het eigendom, Geografische Informatie (G.I.S.) en de contracten. Mede hierdoor stond de Administratieve Organisatie (AO) onder druk (juistheid, volledigheid en tijdigheid) en werd geconcludeerd dat het bedrijfsvoeringproces onvoldoende in control was.

Vervolgens is ervoor gekozen een integraal bedrijfsadministratieproces te implementeren. Daarbij is/zijn de volgende strategie/uitgangspunten gehanteerd:

- Aansluiting bij het reeds bestaande bedrijfssysteem SAP;
- Streven naar een juiste inrichting, samenhang en vastlegging -> “Single source of truth”;
- gebruik moet aansluiten bij de belevingswereld en vakjargon van de medewerkers.

Het uiteindelijke resultaat bestaat uit:

- SAP applicatie.
  - Standaard SAP module Real Estate.
  - Standaard SAP GEOe module voor visualisering van eigendommen en contracten.
- Integrale bedrijfsadministratie.
  - Geïntegreerd in het SAP landschap.
  - Verweven in en afgestemd op het bedrijfsproces.
  - Gekoppelde interne en externe informatiesystemen.
  - Basis voor integrale informatievoorziening ten behoeve van interne- en externe verslaglegging.

## 1.2 Totstandkoming beheerstatuut

In het plan van aanpak ‘Acties naar aanleiding van het rapport van de Zuidelijke Rekenkamer over Grondbeleid’ zijn over de conclusie van de rekenkamer dat de provincie haar beleidsvoornemens niet had vastgelegd in een beheerstatuut de volgende acties vastgelegd.

### Maatregelen beheer ontwikkelbedrijf

- Het beheerstatuut voor het ontwikkelbedrijf wordt uitgewerkt en middels een review beoordeeld door de accountant.
- Het beheerstatuut wordt (via GS) ter bespreking aangeboden voor de commissievergadering van februari. Hieraan voorafgaand zullen in de (informele) commissie van 15 januari de meest relevante aspecten van het beheerstatuut via een PowerPointpresentatie worden doorgesproken. De

opmerkingen van de commissie worden vervolgens verwerkt in het uiteindelijke stuk voor de commissievergadering van februari.

- In het beheerstatuut wordt de benodigde expertise (kennis en ervaring) voor het ontwikkelbedrijf benoemd.
- Het beheerstatuut wordt vervolgens als kader meegenomen in de procesbeschrijvingen (AO/IC) van de activiteiten van het ontwikkelbedrijf (uitgevoerd door een externe partij en getoetst en beoordeeld door de accountant).

#### *Concept beheerstatuut*

De bespreking van het concept beheerstatuut had in beide commissies een oriënterend karakter. Uit het verslag van de vergadering van de commissie RM blijkt dat de commissie aangaf het, vooruitlopend op de bespreking van het Beheerstatuut in haar vergadering van 26 februari, wenselijk achtte dat in het Beheerstatuut opgenomen zou worden dat bij de afgesproken twee taxaties er minstens één externe taxateur betrokken is. Tevens blijkt uit het verslag dat de commissie in het concept Beheerstatuut de afspraak mist dat bij transacties boven de € 10 miljoen vooraf bespreking plaatsvindt in de Commissie RM.

Uit het verslag van de vergadering van de commissie BM komt naar voren dat in de commissie veel zijn vragen gesteld en opmerkingen zijn gemaakt over het concept beheerstatuut. Daarvan heeft de commissie aangegeven te hopen dat deze zullen leiden tot een verbeterde versie van het Beheerstatuut.

In haar vergadering van 26 februari 2010 heeft de commissie RM het Statenvoorstel inzake het Beheerstatuut provinciaal ontwikkelbedrijf besproken en het tweede concept Beheerstatuut (d.d. 4 februari 2010, vastgesteld door GS op 9 februari 2010). In het Statenvoorstel wordt aangegeven dat in de tweede conceptversie van het Beheerstatuut de opmerkingen die in de commissies BM en RM zijn geuit over de eerste conceptversie zijn verwerkt.

Uit het advies van de commissie RM aan PS blijkt dat zij 'met instemming kennis hebben genomen van de toezeggingen van gedeputeerde dat:

- een (redelijk beknopt) overzicht wordt aangeleverd van de projecten waar het ontwikkelbedrijf mee bezig is;
- voor wat betreft de betrokkenheid van de Staten bij individuele kwesties deze 'bij twijfel liever een keer te veel dan te weinig' in de commissie RM aan de orde zullen komen;
- bij de rapportage over de werkzaamheden van het ontwikkelbedrijf ook ingegaan zal worden op de verhouding tussen prioritaire en minder prioritaire projecten waarmee het ontwikkelbedrijf zich inlaat of ingelaten heeft, met het oog op een juiste balans tussen die twee soorten projecten;
- in de jaarrapportage 2009 wordt teruggekomen op de relatie tussen de ter hand genomen projecten van het ontwikkelbedrijf en de koppeling aan de provinciale belangen en het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie. Tevens kan dan bezien worden of een dergelijke rapportage verbeterd kan worden.'

Na bespreking achtte de commissie het stuk rijp voor behandeling door de Staten.

De behandeling door PS van (het Statenvoorstel inzake) het Beheerstatuut provinciaal ontwikkelbedrijf (d.d. 3 maart 2010, vastgesteld door GS op 9 maart 2010) heeft plaatsgevonden in hun vergadering van 19 maart 2010. Uit de notulen van de betreffende PS-vergadering blijkt dat alle partijen voor het voorstel hebben gestemd en het is aangenomen.

### 1.3 Inhoud van het beheerstatuut

Het Beheerstatuut is het organisatorische en financiële kader voor de uitoefening van activiteiten door het Ontwikkelbedrijf. Het bevat een beschrijving van (het doel van) de activiteiten van het ontwikkelbedrijf, de functie van het beheerstatuut en de spelregels voor GS op een groot aantal terreinen.

De regels voor de activiteiten van het Ontwikkelbedrijf zijn een invulling van artikel 20 van de Financiële beleids- en beheerverordening provincie Noord-Brabant (zie kader).

#### **Financiële beleids- en beheerverordening provincie Noord-Brabant**

##### *Artikel 20 Grondbeleid:*

1. PS stellen voor de uitvoering van het provinciale grondbeleid de uitgangspunten, doelstellingen en regels omtrent de risicobeheersing vast.
2. PS beslissen over de omvang van de grondportefeuille. Over belangrijke aankopen wordt pas beslist nadat GS hierover de meest aangewezen commissie uit PS hebben geïnformeerd.
3. GS stellen de werkwijze voor de grondportefeuille vast. Hierin worden eisen opgenomen waaraan een voorstel tot een beroep op de grondportefeuille moet voldoen alsmede criteria waarop de voorstellen worden beoordeeld. Vaststelling en wijziging van deze eisen vinden plaats nadat hierover de meest aangewezen commissie uit PS in de gelegenheid is gesteld om hierover te adviseren.
4. In een beheerstatuut is de interne organisatie met betrekking tot de grondportefeuille beschreven waarin regels zijn opgenomen over het financieel beheer, de financiële administratie en de inhoudelijke coördinatie van de grondportefeuille en de verantwoording hierover naar GS.
5. In de paragraaf grondbeleid in de begroting en jaarverslag wordt ingegaan op: de visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting, een aanduiding van de wijze waarop de provincie het grondbeleid uitvoert, een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie, een onderbouwing van de geraamde winstneming en de beleidsuitgangspunten betreffende de reserve voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.
6. Bij de begroting en de jaarstukken doen GS in de paragraaf grondbeleid tevens verslag van: de stand van de portefeuille, de afdekking van risico's en eventuele verliezen en winsten.

### 1.3.1 Beschrijving ontwikkelbedrijf

Onder het kopje 'Doel activiteiten' wordt opgemerkt dat de activiteiten van het Ontwikkelbedrijf gericht zijn op de feitelijke realisering van ruimtelijke projecten van provinciaal belang en aan de hand van de provinciale structuurvisie wordt bepaald welke projecten dit zijn.

Bij de aard van de activiteiten wordt in het Beheerstatuut onderscheid gemaakt naar 1) het op bedrijfsmatige wijze deelnemen in grondexploitaties (projectmanagement locatie- of gebiedsontwikkeling) en 2) het anticiperend of strategisch verwerven van grond en opstallen (grondverwerving). Daarnaast, zo wordt vermeld, kan het ontwikkelbedrijf optreden als kennisleverancier voor ruimtelijke projecten van provinciaal belang waarin het bedrijf zelf (nog) niet deelneemt.

#### *Ad 1 Projectmanagement locatie- of gebiedsontwikkeling*

Bij projecten waar het ontwikkelbedrijf (mogelijk) een rol in speelt worden de volgende fasen onderscheiden:

- a. Kandidaatsfase; beantwoording van de vraag of inzet van het ontwikkelbedrijf nodig is, dan wel andere uitvoeringsinstrumenten meer aangewezen zijn.
- b. Verkenningsfase; op basis van een voorlopig oordeel van het ontwikkelbedrijf over de haalbaarheid van een project wordt besloten over de inzet van het Ontwikkelbedrijf.
- c. Contractvormingsfase; het ontwikkelbedrijf werkt namens de provincie samen met andere - publieke of private - partijen een ontwikkelvoorstel uit voor een locatie of gebied. Dit voorstel mondt uit in een of meer met deze partijen te sluiten samenwerkings-, exploitatie- of bestuursovereenkomsten of hiermee op één lijn te stellen overeenkomsten. Het voorstel komt tegemoet aan ruimtelijke en andere beleidsdoelen, alsmede aan financiële doelen.
- d. Uitvoeringsfase; het ontwikkelbedrijf zorgt voor nakoming van provinciale verplichtingen uit gesloten overeenkomsten.

#### *Ad 2 Anticiperende en strategische grondverwerving*

Bij anticiperende aankopen wordt grond verworven voor een specifieke locatie- of gebiedsontwikkeling die nog niet is opgenomen in een projectexploitatie. Bij strategische aankopen wordt grond verworven voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen, om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan of om ruilgrond te verwerven.

### 1.3.2 Regels voor Gedeputeerde Staten

#### *Spelregels voor projecten*

1. GS hanteren het uitgangspunt dat de projectleiding, inclusief het financiële management, van alle ruimtelijke projecten die zich lenen voor grondexploitatie op bedrijfseconomische basis in handen wordt gelegd van het Ontwikkelbedrijf.
2. GS geven het Ontwikkelbedrijf uitsluitend opdracht de projectleiding van een ruimtelijk project op zich te nemen als in de verkenningsfase uit een voorlopig

oordeel van het Ontwikkelbedrijf is gebleken dat het project, uitgaande van de locatie- of gebiedsspecifieke wensen van de provincie, financieel haalbaar kan worden geacht.

3. Onder projectleiding moet hier mede worden verstaan de ambtelijke verzorging van de aandeelhoudersrol of een daarmee vergelijkbare rol in provinciale deelnemingen in organisaties die het uitvoeren van grondexploitaties tot hun hoofdtak rekenen.

#### *Spelregels voor grondverwerving*

1. Grondverwerving op voorstel van het Ontwikkelbedrijf (voor projecten of anticiperend of strategisch) beperkt zich in beginsel tot het grondgebied van de provincie Noord-Brabant. Als daar aanleiding toe is kunnen ook buiten de provincie gronden worden verworven, bijvoorbeeld als ruilgrond voor een te verplaatsen agrarisch bedrijf.
2. Grondverwerving vindt marktconform plaats, waarbij GS er naar streven om prijsopdrijving te voorkomen.
3. GS bepalen de te betalen prijs op basis van een taxatierapport opgemaakt door twee onafhankelijke taxateurs of rentmeesters, waarvan er tenminste één niet in dienst is van de provincie Noord-Brabant. De taxateur(s) en de rentmeester(s) moeten beschikken over ten minste drie jaar relevante werkervaring en gecertificeerd zijn door de Stichting Vastgoedcert te Rotterdam, of beëdigd zijn door de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen.
4. Als de taxatie vermoedelijk lager uitkomt dan € 500.000, dan kunnen GS in afwijking van de vorige regel besluiten om de taxatie te laten uitvoeren door één taxateur of rentmeester die voldoet aan de genoemde kwalificaties.
5. GS onthouden zich van beïnvloeding van taxaties door taxateurs of rentmeesters die in dienst van de provincie zijn.
6. Voorafgaand aan de totstandkoming van een overeenkomst over een grondverwerving brengen GS de gemeente(n) op wier grondgebied het betrokken object is (de betrokken objecten zijn) gelegen van hun voornemen op de hoogte.
7. Onder grondverwerving moet in dit statuut mede worden verstaan de verwerving van opstallen.

#### *Staatssteun, aanbestedingen en fiscale aspecten*

1. GS zien er uitdrukkelijk op toe dat het Ontwikkelbedrijf de Europese en Nederlandse regelgeving op het vlak van staatssteun, aanbestedingen en belastingen naleeft.
2. Voor opdrachten tot het verrichten van taxatiediensten in het bijzonder geldt dat met de eerder genoemde eisen aan taxateurs en rentmeesters gelijk worden gesteld beroepseisen die worden gesteld in een andere lidstaat van de Europese Unie dan wel een staat, niet zijnde een lidstaat van de Europese Unie, die partij is bij een daartoe strekkend of mede daartoe strekkend Verdrag dat Nederland bindt, en die een beroepsniveau waarborgen dat ten minste gelijkwaardig is aan het niveau dat met de nationale eisen wordt nagestreefd.



#### *Financieel kader*

1. GS leggen gelijktijdig met de jaarlijkse begroting van de provincie ter vaststelling een Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf voor aan PS.
2. GS zorgen er voor dat de bestedingen door het Ontwikkelbedrijf het door PS ter beschikking gestelde krediet niet te boven gaan en dat de risico's die het Ontwikkelbedrijf loopt binnen de Reserve grondbank passen.
3. Zodra in een project verlies wordt verwacht, wordt hiervoor ten laste van de Reserve grondbank een voorziening getroffen.
4. Winstneming vindt plaats op het moment dat de exploitatie van een project wordt beëindigd of wanneer tussentijds met redelijke zekerheid is vast te stellen dat er winst gerealiseerd wordt. Winsten komen ten goede aan de Reserve grondbank.
5. Projecten waarvan de projectleiding in handen wordt gelegd van het Ontwikkelbedrijf zijn voorzien van een grondexploitatieberekening. Om recht te doen aan het revolverende karakter van de Reserve grondbank wordt een voorcalculatorisch verlies bij de aanvang van het project gedekt ten laste van de begroting(en) van het betrokken beleidsveld respectievelijk de betrokken beleidsvelden.
6. Voor gebruikmaking van het door PS ter beschikking gestelde krediet is het Ontwikkelbedrijf een rente verschuldigd gelijk aan de jaarlijks vast te stellen provinciale rekenrente.
7. In eigendom verkregen gronden en opstallen worden op de balans geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs (aanschafwaarde plus bijkomende kosten) plus gemaakte ontwikkelings- en vervaardigingskosten en jaarlijks vermeerderd met de financieringsrente Ontwikkelbedrijf, tenzij rentebijtellings vanwege de bij verkoop te verwachten opbrengst niet verantwoord is te achten. Is dit laatste het geval, dan moet er met toepassing van regel 3 een voorziening worden getroffen ten laste van de Reserve grondbank.
8. Aan elke grondexploitatie die in handen van het Ontwikkelbedrijf wordt gelegd worden provinciale apparaatskosten toegerekend naar rato van de tijdsbesteding van de medewerkers van het bureau Vastgoed.
9. De financiële administratie biedt een voortdurend inzicht in de financieel-economische positie van het Ontwikkelbedrijf, te weten de lopende vorderingen en schulden, de boekwaarde per project, het beslag op het grondbankkrediet en de stand van de Reserve grondbank.

#### *Financieel risicomanagement*

1. Het financiële risico van elk project waarvan het Ontwikkelbedrijf met de projectleiding wordt belast, wordt vooraf aan de hand van een drietal scenario's in beeld gebracht, te weten een best case, een neutraal en een worst case scenario.
2. Voor elk project waarvan de projectleiding in handen van het Ontwikkelbedrijf is gelegd worden de risico's ten minste een maal per jaar opnieuw bepaald.

### *Informatieverschaffing*

1. GS verschaffen PS twee maal per jaar, tegelijk met de begroting en de jaarstukken, een rapportage waarin de stand van zaken is opgenomen van elk door het Ontwikkelbedrijf in exploitatie genomen project en van de anticiperende en strategische grondverwerving door het Ontwikkelbedrijf.
2. Over het sluiten, op voorstel van het Ontwikkelbedrijf, van samenwerkingsovereenkomsten, exploitatieovereenkomsten, bestuursovereenkomsten of hiermee op één lijn te stellen overeenkomsten waarmee een provinciale financiële inzet is gemoeid van € 10 miljoen of meer raadplegen GS vooraf vertrouwelijk de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling.
3. Over het sluiten, op voorstel van het Ontwikkelbedrijf, van samenwerkingsovereenkomsten, exploitatieovereenkomsten, bestuursovereenkomsten of hiermee op één lijn te stellen overeenkomsten met een provinciale financiële inzet van minder dan € 10 miljoen, informeren GS de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling vooraf vertrouwelijk, als de inhoud van de overeenkomst daar aanleiding toe geeft, met name vanwege politieke of bestuurlijke aspecten.
4. Voorafgaand aan de verwerving, op voorstel van het Ontwikkelbedrijf, van een ruimtelijk of organisatorisch samenhangend complex van gronden voor een bedrag van € 10 miljoen of meer raadplegen GS vooraf vertrouwelijk de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling.
5. Over een grondverwerving, op voorstel van het Ontwikkelbedrijf, beneden het bedrag van € 10 miljoen informeren GS de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling vooraf vertrouwelijk als met deze grondverwerving bijzondere politieke of bestuurlijke belangen zijn gemoeid.

### *Uitwerking van het beheerstatuut*

1. GS werken het beheerstatuut uit in regels voor hun eigen handelen en voor het handelen van de ambtelijke organisatie van de provincie.
2. Bij de uitwerking trekken GS hun eerdere kaders en spelregels voor grondverwerving in.
3. GS informeren de Statencommissie belast met bestuurlijke aangelegenheden en de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling over de uitwerking van het beheerstatuut en over aanpassingen daarvan.

## **Bijlage 2 Beschrijving programma's**

### **1. Ruimte voor Ruimte (RvR)**

Het doel van Ruimte voor Ruimte, zo wordt in Voortgangsrapportages opgemerkt, is het terugverdienen van de kosten die worden gemaakt voor de sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw in kwetsbare gebieden en voormalige militaire terreinen in de EHS. De provincie verdient deze kosten terug door uitgifte van woningbouw kavels. De uitgifte vindt plaats door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR)<sup>1</sup>:

‘De ORR zorgt ervoor dat zij, nadat het bestemmingsplan dat de RvR-ontwikkeling mogelijk maakt is vastgesteld, kan beschikken over de gronden waarop de kavels kunnen worden ontwikkeld. Het is de ORR niet toegestaan vooruitlopend op een vastgesteld bestemmingsplan gronden al aan te kopen. Indien dit toch noodzakelijk is, bijvoorbeeld als andere marktpartijen de gronden ook willen verwerven of als de verkopende partij niet wil wachten met verkoop totdat er een vastgesteld bestemmingsplan ligt, kan het Ontwikkelbedrijf een grondpositie innemen. Het ontwikkelbedrijf draagt deze grondpositie tegen kostprijs en rentevergoeding over aan de ORR op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld.’

Voorts wordt aangegeven dat RvR tevens wordt ingezet om problematische bedrijfsbeëindigingen of -verplaatsingen in de intensieve veehouderijbedrijven doorgang te laten vinden. Daarbij gaat het om situaties waarbij van het bedrijf ook gronden worden verworven voor realisering van bijvoorbeeld de EHS, natuurcompensatie of infrastructuur.

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

Bij RvR-projecten betrokken ambtenaren hebben in een gesprek met de rekenkamer de volgende toelichting gegeven op de uitvoeringsconstructie van de RvR-regeling: “In 2001 is de ORR opgericht als CV/BV. Naast de provincie namen hier destijds ook vijf particuliere partijen aan deel als aandeelhouder. De aandeelhouders hebben in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) afspraken vastgelegd over onder meer de financieringsstructuur, garantiestellingen, winstverdeling, de rol van de gemeenten en de werkwijze.

Tot de vastgoedcrisis uitbrak werden er veel RvR-locaties ontwikkeld. Vanaf dat moment echter zagen de participanten hun rendementen teruglopen. Bij RvR-projecten is voor het kunnen ontwikkelen van de aangekochte kavels ook een RvR-titel nodig. De ORR dient deze van de provincie te kopen. De provincie bepaalt de hoogte van de RvR-titels. De kosten van het aankopen van RvR-titels komen voor rekening van de ORR en worden in de exploitatie meegenomen. Dit betekent dat

---

<sup>1</sup> Een samenwerkingsverband tussen de provincie, NIB Publiek Private Samenwerking (PPS) Beheer B.V., Grontmij Vastgoed Ontwikkeling B.V., OPP Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke Sector B.V., Heijmans Vastgoed Realisatie B.V. en IBC Vastgoed B.V..

een hoge aankoopprijs van RvR-titels drukt op de winst voor de aandeelhouders. Dit neemt toe naarmate de opbrengsten van de ontwikkelde RvR-kavels lager worden. Met het teruglopen van de rendementen als gevolg van de vastgoedcrisis hebben de particuliere aandeelhouders de provincie dan ook verzocht om de titelprijs te verlagen. Dit heeft binnen de provincie geleid tot de vraag of de constructie met particuliere aandeelhouders nog wel haalbaar is; grond verwerven met als doel doorlevering aan de ORR, waaraan ook particuliere partijen deelnemen die streven naar zo hoog mogelijke rendementen, komt dat nog overeen met de belangen van de provincie? Het antwoord daarop was 'nee'. De provincie streeft met de aankoop en ontwikkeling van RvR-kavels na dat de sloopvergoedingen worden terugverdiend. Daarnaast is voor de provincie maatschappelijk rendement van belang, bijvoorbeeld het verwezenlijken van andere doelen, zoals een afwaartse beweging van de intensieve veehouderij bij woongebieden.

Vanaf 2014 heeft de provincie dan ook besloten om de particuliere aandeelhouders uit te kopen. Dit heeft erin geresulteerd dat de provincie sinds 18 december 2015 de enige aandeelhouder in de ORR is."

PS zijn over het uitkopen van de particuliere aandeelhouders op twee momenten geïnformeerd. De eerste keer middels het Statenvoorstel 66/14A (d.d. 16 september 2014), behandeld in de PS-vergadering van 31 oktober 2014. De tweede keer middels het Statenvoorstel 68/15A (d.d. 29 september 2015), behandeld in de PS-vergadering van 20 november 2015.

Verder hebben de betrokken ambtenaren aan de rekenkamer aangegeven dat de provincie in principe niet zelf woningbouw kavels ontwikkelt, maar de aangekochte/aan te kopen percelen ter ontwikkeling aanbiedt aan de ORR. Indien over een locatie echter geen overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden van ontwikkeling tussen de provincie en de ORR, dan neemt het provinciaal Ontwikkelbedrijf de ontwikkeling zelf ter hand.

## 2. Bedrijventerreinen

In Voortgangsrapportages wordt onder meer aangegeven dat in Brabant in totaal 17.000 ha bruto bedrijventerrein aanwezig is (circa 3,5% van het totale grondgebied). 'Vanwege de belangrijke betekenis van bedrijventerreinen voor het vestigingsklimaat in Brabant is de planning, programmering en ontwikkeling van bedrijventerreinen benoemd als een provinciale kerntaak.'

## 3. Glastuinbouwprojecten

In Voortgangsrapportages wordt onder meer opgemerkt dat gezien het belang van de glastuinbouw voor de economie van Brabant de provincie de verdere ontwikkeling daarvan in bepaalde gebieden mogelijk wil maken. Enerzijds door het bieden van ruimtelijke mogelijkheden en anderzijds door het stimuleren van innovatie en technologische vernieuwing.

Daarnaast, zo wordt vermeld, wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit van Brabant en natuur en landschap versterken. Dat betekent dat de provincie niet overal

glastuinbouw wil ontwikkelen en de plekken die we daarvoor wel geschikt zijn duurzaam wil inrichten.

#### 4. Spoorzones

Tot en met de tweede Voortgangsrapportage 2013 wordt ingegaan op het programma Spoorzones. Aangegeven wordt onder meer dat 'de provincie de transitie van sterk verouderde spoorzones wil ondersteunen en mede financieren. Daarbij kiest zij voor een risicodragende participatie, gericht op het minstens terug ontvangen van de verstrekte financiën. Daar waar projecten afsluiten met een positieve exploitatie wordt naar rato meegedeeld in de opbrengst.'

#### 5. Revitalisering Landelijk Gebied

In Voortgangsrapportages vanaf 2010 tot en met het eerste halfjaar van 2012 wordt aangegeven dat onder regie van de provincie reconstructie en revitalisering van het platteland plaats vindt. 'Om het platteland een flinke kwaliteitsimpuls te geven op het terrein van landbouw, milieu, natuur en leefbaarheid is de Reconstructiewet ingesteld. Deze wet geldt voor Midden- en Oost-Brabant. In het kader van deze wet zijn afspraken gemaakt over de inrichting van het buitengebied; op sommige plekken krijgt landbouw, water of natuur de ruimte en andere plekken zijn juist gereserveerd voor cultuur, leefbaarheid of recreatie.

Voor de uitvoering van de Reconstructie acht de provincie het creëren van verdere dynamiek in de intensieve veehouderij nodig. Daarvoor is het van belang voldoende locaties beschikbaar te hebben voor verplaatsing. Daarom heeft de provincie vanaf 2005 locaties verworven, hoofdzakelijk in de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG). Hierbij is gestreefd naar een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeenten. In 2010 hebben PS besloten géén nieuwvestiging meer toe te staan, behoudens enkele lopende zaken. Hiermee is voor de provincie de grondslag vervallen om actief locaties te verwerven. De beschikbare bestaande locaties kunnen door ondernemers op de markt verworven worden. Daarbij is er geen reden voor tussenkomst door de provincie.'

Vanaf de tweede Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf 2012 wordt onder meer vermeld dat onder regie van de provincie de afgelopen jaren met vele partners de reconstructie en revitalisering van het platteland plaatsvond op basis van de Reconstructiewet. 'Sinds 2010 is de koers in beweging gekomen. 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.'

#### 6. Stimulering Woningbouw

In Voortgangsrapportages wordt over het programma Stimulering Woningbouw opgemerkt dat 'PS begin 2009 hebben besloten € 400 miljoen beschikbaar te stellen voor tijdelijke maatregelen om de effecten van de kredietcrisis te dempen. Daartoe

heeft de provincie een pakket aan maatregelen ontwikkeld, uiteenvallend in maatregelen voor de consumenten en maatregelen voor producenten. In het kader van de consumentenmaatregel Brabantse Verkoop Garantie (BVG) worden woningen aangekocht. Het beheer en exploitatie van de woningbouwportefeuille die zodoende ontstaat, valt onder de verantwoordelijkheid van het ontwikkelbedrijf.'

#### 7. Brabants Erfgoed, Cultuurhistorische complexen

Vanaf de eerste Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf in 2011 wordt de voortgang in het Investeringsprogramma Grote erfgoedcomplexen beschreven. Opgemerkt wordt onder meer dat in de Agenda van Brabant de provincie de ambitie heeft uitgesproken om tot de Europese top van kennis- en innovatieregio's te behoren. 'Om dit te realiseren zijn vijf investeringsdomeinen benoemd, waarvan één het Brabants mozaïek is. De grote cultuurhistorische complexen in de provincie zijn de dragers van de identiteit van de Brabant Mozaïek. Deze worden echter door functieverlies bedreigd in hun voortbestaan. De provincie draagt bij aan een zorgvuldige herbestemming van dit erfgoed door gerichte investeringen.'

#### 8. Campusontwikkeling

Ook voor programma Campusontwikkeling geldt dat hierover wordt gerapporteerd vanaf de eerste Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf 2011. Vermeld wordt onder meer: 'De provincie heeft in de afgelopen jaren op verschillende manieren een rol gespeeld in de campusontwikkeling in de provincie. Zo heeft ze bijvoorbeeld 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. Vanuit 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 die de provincie blijven bereiken om een rol te spelen in campusontwikkeling versterken de noodzaak om het provinciale belang vorm en inhoud te geven, teneinde een zorgvuldig besluitvormingsproces te faciliteren. Afhankelijk van het stadium waarin het campusinitiatief zich bevindt, het ontwikkelpotentieel, het onderliggende businessplan en de maatschappelijke relevantie kan de inzet van de provincie uiteenlopen van het enthousiasmeren en verbinden van partners tot (vergaande) participatie en investeringen.'

## **Bijlage 3 Samenvatting bevindingen dossieronderzoek**

### **1.1 Ruimte voor Ruimte**

#### **Loosbroek Bernheze**

##### *Beslisdocument voor GS (d.d. 28 april 2009)*

In het Beslisdocument voor GS wordt onder meer voorgesteld om:

1. Een overeenkomst met .. aan te gaan over bedrijfsbeëindiging in de intensieve veehouderij en de aankoop van 2ha voor een ruimte voor ruimteontwikkeling.
2. De vergoeding voor de bedrijfsbeëindiging en de aankoop van 2ha van € 1.540.000 voor € 393.750 te financieren uit de post BIV (Beëindiging intensieve Veehouderij) en voor € 1.146.250 uit de post Strategische Grondaankopen.
3. De grond voor een ruimte voor ruimteontwikkeling via een overdrachtdossier aan te bieden aan de Ruimte voor Ruimte CV.
4. Het dossier vertrouwelijk te behandelen.

Onder het kopje 'Argumenten' wordt over het eerste beslispunt vermeld: 'De bedrijfsbeëindiging van .. draagt door de ligging in een extensiveringsgebied bij aan het provinciaal beleid voor de afwaartse beweging van intensieve veehouderij.

De bedrijfsbeëindiging neemt de belemmeringen voor de verdere woningbouwmogelijkheden in de kern Loosbroek weg.

Door het wegvallen van de milieucirkel van het bedrijf van .. en de aankoop van 2ha grond ontstaat de mogelijkheid om een tiental woningbouwkavels te ontwikkelen, waarvan zes RvR-kavels. Deze kavels leveren de provincie circa € 900.000 op. De overige vier woningbouwkavels komen uit het gemeentelijke woningbouwprogramma. De inzet van deze kavels is nodig om de transactie financieel sluitend te maken.'

Over het tweede beslispunt wordt onder het kopje 'Argumenten' beschreven: 'De middelen in de BIV zijn in te zetten voor bedrijfsbeëindiging in de intensieve veehouderij. Het bedrijf van .. ligt feitelijk buiten het werkingsgebied van de BIV. Het ligt in extensiveringsgebied overig, maar de BIV is in extensiveringsgebied overig alleen in te zetten als een bedrijf binnen 250 meter van een verzuringsgevoelig natuurgebied ligt. Dit geldt niet voor het bedrijf van ... Wel zorgt het bedrijf door de ligging dat de kern Loosbroek aan de zuidkant geheel wordt afgesloten van het buitengebied. De sloop van de bedrijfsopstallen levert een grote landschappelijke kwaliteitswinst op.'

De aankoop van 2 ha grond biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van zes RvR-kavels. ...Door als provincie de beëindiging van het bedrijf te faciliteren, ontstaat de mogelijkheid ook zes RvR-kavels te ontwikkelen. Indien dit aan de gemeente was overgelaten zou zich deze mogelijkheid niet hebben voorgedaan.

Wat betreft het derde beslispunt is als argument opgenomen:

'De vervolgsamenwerkingsovereenkomst ruimte voor ruimte van december 2005 verplicht de provincie om locaties die voor een ruimte voor ruimteontwikkeling in aanmerking komen aan de Ruimte voor Ruimte CV middels een overdrachtdossier

aan te bieden. De 2 ha wordt aan de RvR CV aangeboden voor € 1,5 miljoen. De verwachting is dat de CV bereid is de grond af te nemen voor € 1,3 miljoen.'

Over de vertrouwelijke behandeling van het dossier ten slotte wordt vermeld: 'Vertrouwelijke behandeling van het dossier is ook van belang om de RvR CV een hoger bedrag te vragen dan de € 1.146.250,- waarvoor de post Strategische grondaankopen voor de verwerving van de 2 ha wordt ingezet.'

Onder het kopje 'Risico's en gevolgen' wordt aangegeven dat de RvR CV kan besluiten de aangeboden locatie niet in ontwikkeling te nemen. 'Op dat moment moet de provincie besluiten de locatie zelf te ontwikkelen. De verwachting is dat de RvR CV de locatie wel afneemt.'

In het kader daarvan wordt onder het kopje 'Financieel' opgemerkt dat 'De verwachting is dat de RvR CV de gronden in 2010 afneemt voor een bedrag van € 1.300.000,-. Daarnaast ontvangt de provincie via de ontwikkeling van zes ruimte voor ruimtekavels nog een bedrag van € 900.000,-.'

Bijlagen (onder meer):

- Overeenkomst met .. over bedrijfsbeëindiging (overeenkomst tot beëindiging), overdrachtdossier Loosbroek
- Standaard toets financiering Grondbank
- Taxatierapport. Hierbij wordt opgemerkt: 'Niet mee gekopieerd voor GS'.

*Toelichting op beslisdocument door betrokken ambtenaren*

Op de schriftelijk gestelde vraag door de rekenkamer waarom er vier kavels uit het gemeentelijke woningbouwprogramma nodig zijn om de transactie financieel sluitend te maken, is door betrokken ambtenaren als volgt gereageerd: *'Het betreft een combinatie van sloop van varkensstallen, wegnemen van hindercirkel en aankoop van grond. De sloop van varkensstallen wordt deels betaald vanuit Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij (BIV). De insteek is dat overige kosten van sanering van bedrijfsgebouwen worden terugverdiend uit de grondexploitatie. De verwachting in 2009 was dat met de uitgifte van 10 kavels waarvan 4 kavels uit het gemeentelijk programma en 6 kavels op basis van RvR tot een sluitende business-case gekomen kon worden. De gemeente heeft toegezegd bereid te zijn 4 kavels hiervoor in te zetten. Twee doelen worden met de aankoop gediend; 1) ruimtelijke kwaliteit/wegnemen overbelaste situatie en 2) aanleveren van locaties voor RvR-ontwikkeling.*

*In een gesprek met de rekenkamer hebben betrokken ambtenaren aangegeven dat RvR-titels kunnen 'landen' op kavels waar normaliter niet op gebouwd zou mogen worden. Omdat kavels waar woningbouw in principe wel mogelijk is niet ontwikkeld hoeven te worden door de ORR, was het in financieel opzicht gunstiger om een viertal kavels uit het gemeentelijke woningbouwprogramma in te zetten. Hiervoor hoeft geen RvR-titel te worden gekocht.*



*In het geval van Loosbroek zat er overlap in het gebied waarop de kavels gebouwd zouden worden (deels “zoekgebied stedelijke ontwikkeling”) en ontstond de mogelijkheid om de transactie op de in het beslisdocument beschreven wijze in elkaar te steken.*

Op de schriftelijk gestelde vraag van de rekenkamer waarom de locatie wordt aangeboden voor €1,5 miljoen aan de RvR CV, terwijl de verwachting was dat de RvR CV bereid zou zijn de grond af te nemen voor € 1,3 miljoen, is door betrokkenen van de provincie als volgt gereageerd:

*‘De RvR CV was in 2010 deels eigendom van provincie en deels van private partijen. Het provinciale belang lag in dit geval bij een overdracht tegen een voor de RvR CV maximaal haalbare waarde. Dat is de inzet geweest bij het aanbieden aan de RvR CV van deze te ontwikkelen locatie die reeds provinciaal bezit was.’*

Het bovenstaande antwoord hebben de betrokken ambtenaren in een gesprek met de rekenkamer als volgt toegelicht:

*‘Omdat de provincie destijds nog niet de enige aandeelhouder van de ORR was waren de belangen van de ORR en de provincie niet volledig in overeenstemming met elkaar. Als geen maximaal haalbare prijs zou worden gevraagd, zou dat gunstig zijn voor (de aandeelhouders van) de ORR, en zou de provincie - als verkoper - het verlies van de afwaardering zelf moeten nemen.’*

***Taxatierapport (bijlage bij Beslisdocument voor GS d.d. 28 april 2009)***

In opdracht van GS heeft een beëdigd rentmeester/taxateur, destijds in dienst van het bureau Vastgoed van de provincie, thans van het cluster Projecten en Vastgoed, in januari 2008 een taxatie verricht.

Over de aan te kopen grond wordt in het taxatierapport vermeld: ‘Het bedrijf beschikt over een aaneengesloten huiskavel (inclusief ondergrond woningen en gebouwen) van ruim 5 hectare eigendomsgrond. Deze huiskavel grenst direct aan de bestaande bebouwing van de bebouwde kom van Loosbroek. Een gedeelte van deze huiskavel van circa 2 ha wordt van de familie .. aangekocht. Deze grond heeft gezien zijn ligging een hogere waarde dan de normale agrarische waarde. Hier is sprake van een zekere verwachtingswaarde afgeleid van de toekomstige mogelijkheden om hier woningen te ontwikkelen. Deze verwachtingswaarde wordt weer gedrukt door de aanwezigheid van de milieucirkel van hun eigen varkenshouderij.’

...

De aan te kopen gronden en opstallen worden in het taxatierapport als volgt gewaardeerd:

Waarde in het economisch verkeer	
Ondergrond, erf en bouwblok	n.v.t.
Bedrijfsgebouwen met alle toebehoren	€ 1.000.000,-
Bedrijfswoning	n.v.t.

Cultuurgrond, 2.0 ha eigendom	€ 500.000,-
Totale vermogenswaarde	€ 1.500.000,-

Het taxatierapport is ondertekend door de taxateur en een 2e taxateur, ook in dienst van de provincie, op 23 april 2009.

*Toelichting betrokken ambtenaren*

Op de schriftelijk gestelde vraag waarom taxatierapporten bij de Beslisdocumenten voor GS niet worden mee gekopieerd voor GS heeft de rekenkamer het volgende antwoord ontvangen:

*'Taxatierapporten worden inderdaad vaak niet mee gekopieerd voor GS vanwege het vertrouwelijke karakter.'*

In een gesprek met de rekenkamer hebben de betrokken ambtenaren dit als volgt toegelicht:

*'De portefeuillehouder krijgt wel inzicht in de taxatierapporten, de overige leden van GS niet.'* De betrokken ambtenaren zijn van mening dat dit ook niet nodig is.

***Overeenkomst beëindiging intensieve veehouderij en verwerving grond, ondertekend d.d. 7 november 2008 door verkopers en koper (bijlage bij beslisdocument voor GS, d.d. 28 april 2009)***

...

Overwegende dat (onder meer):

De gemeente Bernheze blijkens haar verklaring (bijlage 2) de mogelijkheden heeft onderzocht om de verplaatsing van de varkenshouderij te bewerkstelligen en op twee percelen aansluitend aan de kern Loosbroek, kadastraal bekend....., en eigendom van .. en .., woningbouw mogelijk te maken op grond van de regeling ruimte voor ruimte zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant, Brabant in Ontwikkeling, van 27 juni 2008;

Met de regeling ruimte voor ruimte woningbouwkavels in een verbreed planologisch regime kunnen worden gerealiseerd met de opbrengst waarvan de vergoedingen kunnen worden gefinancierd die in het kader van de Regeling beëindiging veehouderijtakken door de provincie zijn of worden uitbetaald voor de sloop van stallen in gebruik van de intensieve veehouderij;

De door de gemeente beoogde woningbouw wordt verhinderd door de aanwezigheid van de varkenshouderij nu de locatie van de varkenshouderij grenst aan de percelen waar de woningbouw door de gemeente is beoogd;

De gemeente Bernheze de provincie heeft benaderd om in overleg met de familie .. de mogelijkheden te bezien om de door de gemeente beoogde woningbouw alsnog mogelijk te maken;

...

Artikel 1 Beëindiging van de exploitatie en sloop

...

1.2 De beëindiging van de exploitatie van de varkenshouderij en de sloop van de opstallen als bedoeld in lid 1 zal uiterlijk op 31 december 2012 zijn voltooid;

...

Artikel 4 Verkoop percelen of perceeldelen

...

4.2 De provincie is voornemens om het verkochte te gebruiken voor de ontwikkeling van 10 woningbouw kavels die aansluitend op de huidige bebouwing van de dorpskern Loosbroek zullen worden gesitueerd.

...

Artikel 5 Eigendomsoverdracht en aflevering

5.3 Het verkochte wordt op 1 januari 2012 afgeleverd aan de provincie tenzij de provincie voor deze datum uitdrukkelijk schriftelijk aangeeft een latere levering te wensen in wel geval de aflevering op een nader door partijen overeen te komen latere datum doch uiterlijk 31 december 2012 zal plaatsvinden.

...

Artikel 18 Aanvullingen en/of wijziging van de overeenkomst

...

18.2 Elke partij kan de andere partijen schriftelijk verzoeken de overeenkomst te wijzigen. Partijen treden binnen twee weken na een dergelijk verzoek in overleg over wijziging van de overeenkomst.

*Toelichting betrokken ambtenaren*

De rekenkamer heeft geconstateerd dat de overeenkomst tot beëindiging door beide partijen is getekend (d.d. 7 november 2008) ruim voordat hierover een besluit is genomen door GS (Beslisdocument voor GS d.d. 28 april 2009). Op de vraag van de rekenkamer waarom het dossier pas aan GS is voorgelegd na het tekenen van de overeenkomst heeft zij het volgende antwoord ontvangen:

*'Bij een grondaankoop is het gebruikelijk dat er eerst een overeenkomst onder voorbehoud bestuurlijk goedkeuring wordt gesloten en ondertekend. Vervolgens wordt een dergelijke overeenkomst ter goedkeuring aan GS voorgelegd. Dat is de normale volgorde der dingen.'*

De betrokken ambtenaren hebben verder aangegeven dat *'in dit specifieke geval er inderdaad een vrij ruime periode zit tussen het ondertekenen van de overeenkomst door verkopers en het goedkeuringsbesluit van GS, maar zij daar geen verklaring voor hebben. Zij geven aan dat het te maken zou kunnen hebben met een te volle agenda van GS en dat om die reden zaken worden doorgeschoven naar een volgende GS-vergadering.'*

### **Standaard toets Grondbank**

Tijdens een gesprek met betrokken ambtenaren heeft de rekenkamer gevraagd of zij de Standaard toets Grondbank alsnog zou kunnen ontvangen. Daarop gaven de betrokken ambtenaren aan dat deze toets niet standaard in GS-dossiers wordt opgenomen. Ze hebben toegezegd na te gaan of een dergelijke toets bij het GS-dossier Loosbroek zit. Daarop heeft de rekenkamer de volgende reactie ontvangen: *'De toets financiering Grondbank is niet bij het dossier aangetroffen. Dat is ook niet gebruikelijk. Mogelijke verklaring dat dit stuk genoemd wordt als bijlage bij het GS-beslisdocument: de bewuste tekst is per ongeluk gekopieerd en geplakt.'*

### **Overdrachtdossier Ruimte voor Ruimte d.d. 20 april 2009 (bijlage bij Beslisdocument voor GS d.d. 28 april 2009)**

<b>1. LOCATIEGEGEVENS</b>	
Gemeente:	Bernheze
Kern:	Loosbroek
Naam locatie:	Loosbroek Zuid
Ligging en begrenzing locatie:	De locatie is gelegen tussen de Krommedelseweg en de Koningsstraat en grenst aan de bebouwing van de kern Loosbroek.
Omvang locatie:	2 ha
Kadastraal bekend:	Zie bijlage
<b>2. BESTUURLIJKE HAALBAARHEID</b>	
Medewerking gemeente:	De gemeente is akkoord met de ontwikkeling van deze locatie. De gemeente heeft zich tevens bereid verklaard om vier woningen uit het woningbouwprogramma voor deze ontwikkeling beschikbaar te stellen.
Medewerking provincie:	De locatie ligt deels in bestaand stedelijk gebied, deels in het landschappelijk raamwerk. De provincie kan, uitgaande van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing, instemmen met een beperkte ruimte voor ruimteontwikkeling op deze locatie.
<b>3. PLANOLOGISCHE HAALBAARHEID</b>	
...	...
<b>4. OVERIGE PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	
...	...
<b>5. VERWERVINGSMOGELIJKHEDEN</b>	
Eigendomssituatie:	De provincie verwerft 2 ha, waarvan maximaal 1,5 ha kan worden benut voor kavelontwikkeling. Gronden die niet worden ontwikkeld worden aan de vorige eigenaar terug geleverd.

Bereidheid medewerking eigenaar/eigenaren:	De provincie wil de grond inbrengen voor een ruimte voor ruimteontwikkeling.

***Brief provincie met overdrachtdossier RvR-locatie Loosbroek (d.d. 8 maart 2010)***

In de brief van de provincie, gericht aan de RvR CV (ORR BV) wordt onder meer opgemerkt dat de provincie op de betreffende locatie mogelijkheden ziet voor de ontwikkeling van 10 woningbouwkavels. Daarbij wordt vermeld dat de gemeente Bernheze toegezegd heeft 4 woningen voor de ontwikkeling beschikbaar te stellen, uit het gemeentelijk woningbouwprogramma, om de locatie exploitabel te houden.

Voorts wordt aangegeven dat de provincie een overeenkomst is aangegaan met de eigenaar van de percelen waarop de kavelontwikkeling betrekking heeft. 'De provincie koopt van de eigenaar 2 ha tegen een vergoeding van € 1.500.000,-. Van deze 2 ha mag maximaal 1,5 ha worden omgezet in een woonbestemming. Met de eigenaar is tevens de afspraak gemaakt dat hij uiterlijk 31 december 2012 alle bedrijfsmatige activiteiten moet hebben beëindigd die gelet op hun milieucirkel een belemmering vormen voor de ontwikkeling van woningbouw op het betreffende perceel.'

Uit de brief blijkt verder dat de eigenaar het recht heeft om bij uitgifte van de woningbouwkavels bij voorrang op anderen over te gaan tot koop van ten hoogste 3 woningbouwkavels naar eigen keuze. Deze aankoop zal plaatsvinden tegen een koopprijs die niet afwijkt van de koopprijs die aan anderen wordt berekend voor dezelfde kavel.

Met de gemeente, zo wordt opgemerkt, gaat de provincie in een overeenkomst vastleggen dat de provincie de kosten die de gemeente moet maken om de ontwikkeling van de RvR-locatie panologisch mogelijk te maken en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken aan de gemeente zal vergoeden. Na ondertekening van de overeenkomst zal de ORR een exemplaar daarvan ontvangen. Het concept van de overeenkomst ontvangt de ORR bij de brief.

De ORR wordt verzocht, binnen de daarvoor geldende termijn, de provincie te laten weten of zij de locatie gaan ontwikkelen en tegen welke financiële condities. Wat dat laatste betreft gaat de provincie ervan uit dat deze de door de provincie te maken kosten compenseren.

***Brief RvR CV aan provincie d.d. 24 maart 2010***

In reactie op het aanbod van de locatie Loosbroek door de provincie laat de RvR CV weten dat er nog onduidelijkheid bestaat over een aantal aspecten van deze locatie en daardoor nog geen bindende afspraken met de gemeente Bernheze over de planontwikkeling bestaan. Daarover is de RvR CV met de gemeente in gesprek.

Verder wordt aangegeven dat toetsing van het overdrachtdossier aan het protocol van de Samenwerkingsovereenkomst de RvR CV tot de conclusie brengt dat het nog niet mogelijk is de haalbaarheid van de locatie te beoordelen. 'Vanwege de onduidelijkheid over de aspecten van de locatie en van het acceptatieprotocol kan de locatie door ons nog niet voor besluitvorming voorbereid en voorgedragen worden.'

De provincie wordt verzocht nadere informatie te verschaffen over de volgens het acceptatieprotocol relevante aspecten.

De locatie wordt in portefeuille gehouden, omdat het overleg met de gemeente nog gaande is. Over de ontwikkelingen daarin wordt de provincie op de hoogte gehouden.

***Brief provincie aan de RvR CV d.d. 29 maart 2010***

Op het verzoek om meer duidelijkheid over de locatie Loosbroek reageert de provincie als volgt:

'Wij hebben u het afsprakenkader dat is opgesteld met de gemeente Bernheze over aspecten als planvorming, vergoeding voor bouw- en woonrijp maken, planschade en dergelijke meegegeven. Het afsprakenkader is nog niet bestuurlijk ondertekend. Wij gaan er van uit dat er geen wijzigingen in het afsprakenkader optreden. U kunt uw bieding doen onder voorwaarde van het onveranderd blijven van de afspraken zoals ambtelijk vastgelegd in de conceptovereenkomst.

Tevens hebben wij u de overeenkomst meegegeven, zoals aangegaan met de partij .. voor wat betreft aktepassering, beëindiging intensieve veehouderijtak en recht van eerste aankoop van woningbouwkvavels. De afspraken in deze overeenkomst zijn voor partijen bindend.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee de nadere informatie, waarom u in uw brief van 24 maart 2010 verzoekt, hebben verschaft.

Wij verzoeken u om zoals gevraagd een bieding te doen voor de ontwikkeling van de locatie Loosbroek in de gemeente Bernheze, conform de termijnen die daarvoor staan in de Vervolgsamenwerkingsovereenkomst RvR van december 2005.'

***Brief van de RvR CV aan de provincie d.d. 20 april 2010***

Op 20 april 2010 stelt de RvR CV de provincie per brief op de hoogte van hun standpunt ten aanzien van de haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling van de locatie Loosbroek.

Opgemerkt wordt dat zij, met de provincie, hebben vastgesteld dat het aanbiedingsdossier inhoudelijk afwijkt van de van de provincie voor RvR gebruikelijke aanbiedingen. De RvR CV heeft het dossier nader bestudeerd en een en ander doorgerekend. Daarnaast heeft de CV overlegd met de gemeente over de betreffende locatie en is gebruik gemaakt van het recente makelaarsadvies voor de in de directe nabijheid gelegen RvR-locatie Vorstenbosch.

Dit levert de volgende conclusie op:

‘Doorrekening van de locatie maakt dat geconstateerd moet worden dat de door u aangeboden locatie moeizaam te ontwikkelen is. We hebben een aantal scenario’s doorgerekend en komen tot een bod van €250.000,- voor de af te nemen zes bouwtitels (zie bijlage bij deze brief). Voor dit aanbod hebben wij het rendements-/margecriterium gehanteerd dat volgens afspraak met de RvC aangehouden wordt. Op basis van dit aanbod achten wij het mogelijk de locatie te ontwikkelen.’

Vermeld wordt dat de volgende punten debet zijn aan het bod:

- De verwervingsprijs gerelateerd aan het maximum aantal te ontwikkelen kavels en de grootte van het plangebied (maximaal 1,5 ha te ontwikkelen);
- De apparaatskosten die wij aan de gemeente dienen te betalen;
- De geraamde opbrengsten voor genoemde locatie. Het betreft hier geen toplocatie. Gehanteerd is een grondprijs van € 309,- per m<sup>2</sup> V.O.N. Wij achten dit een haalbare prijs voor genoemde locatie, gelet op de ligging in het plangebied en de directe omgeving. Deze prijs is gebaseerd op een recent prijsadvies van makelaar .. voor een locatie in Vorstenbosch, die vergelijkbaar is met voornoemde locatie;
- De restgrond van het project (ca. 5000 m<sup>2</sup>) wordt of (deels) aangewend ten behoeve van overdracht aan aangrenzende bewoners, of overgedragen aan de gemeente ten behoeve van centrale openbare groenvoorziening tegen een bedrag van € 10,- per m<sup>2</sup>;
- In deze situatie ligt de verwervingsprijs per kavel op ongeveer € 100.000,- terwijl in normale omstandigheden sprake is van een verwervingsprijs per kavel van ongeveer € 35.000,-.

Op grond van bovenstaande punten, zo wordt opgemerkt, kan de CV de locatie Loosbroek in ontwikkeling nemen bij een bijdrage aan de provincie van maximaal € 250.000,- in de kosten van de zes bouwtitels. Daarbij wordt wel voldaan aan de andere voorwaarden die de provincie stelt ten aanzien van het compenseren van de kosten. Over de opbrengsten van de resterende grond, zoals opgenomen in de exploitatie, dienen de provincie en de gemeente nog afspraken te maken. Tot slot hecht de CV eraan de provincie mee te delen dat zij, voor een ander in ontwikkeling zijnde locatie in Vorstenbosch, volledige overeenstemming dienen te hebben met de gemeente in de vorm van een getekende SOK, alvorens zij Loosbroek in ontwikkeling kunnen nemen.

In een gesprek met de rekenkamer hebben betrokken ambtenaren over de briefwisseling met de RvR CV (ORR) het volgende opgemerkt:

*‘Zowel de ORR als de provincie hebben twee brieven opgesteld en verstuurd: Allereerst heeft de provincie, zoals gebruikelijk, de locatie aan de ORR aangeboden. Naar aanleiding daarvan heeft de ORR op een aantal punten om verheldering gevraagd en heeft de provincie middels een nieuwe brief het een en ander verduidelijkt. Vervolgens heeft de ORR een tegenbod gedaan. Door de provincie is dit bod niet geaccepteerd. Een afwijzing van het tegenbod van de ORR is niet terug te vinden in een document.’*

De betrokken ambtenaren hebben opgemerkt dat de provincie ter bespreking van lopende projecten wekelijks overleg met de ORR heeft. In het interviewgesprek is de mogelijkheid geopperd dat de afwijzing van de bod van de ORR door de provincie in dit overleg is besproken.

***Acte van levering (d.d. 11 juni 2010)***

Conform Overeenkomst inzake koop en verkoop (d.d. 7 november 2008).

***Overeenkomst tot uitvoering van en aanvulling op de overeenkomst inzake beëindiging intensieve veehouderij en verwerving grond (getekend door verkopers en koper d.d. 14 september 2011)***

Artikel 1

In afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 2 van de overeenkomst tot beëindiging dient de beëindiging van de exploitatie van de varkenshouderij en de sloop van de opstallen als bedoeld in de overeenkomst tot beëindiging uiterlijk op 15 mei 2014 te zijn voltooid.

Artikel 3

In aanvulling op en onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 6 van de overeenkomst tot beëindiging zal de resterende 80% van de vergoeding als in dat lid bedoeld nooit eerder dan op 15 mei 2014 verschuldigd zijn door de provincie.

***Overeenkomst tot uitvoering van en aanvulling op de overeenkomst inzake beëindiging intensieve veehouderij en verwerving grond (d.d. 17 september 2014)***

Artikel 1:

Ondanks het feit dat het project de ontwikkeling van 9 woningbouwkavels behelst geven partijen (alsnog) uitvoering aan het bepaalde in artikel 4 lid 3 van de overeenkomst tot beëindiging zodat ... en .. verkopen en zich verplichten in eigendom over te dragen en af te leveren aan de provincie die in koop verklaart aan te nemen het perceel kadastraal bekend ....

Artikel 3

3.1. In verband met en inachtneming van het bepaalde in artikel 1 en 2 geven partijen hierbij uitvoering aan het bepaalde in artikel 13 lid 2 van de overeenkomst tot beëindiging zodanig dat de provincie verkoopt en zich verplicht in eigendom over te dragen en af leveren aan:

a. .. en .. die verklaren te kopen en aan te nemen de woningbouwkavel die op bijlage 2 van deze overeenkomst schetsmatig als kavel 1 is aangeduid met een door de provincie over te dragen oppervlakte van 765m<sup>2</sup> en een minimale (front)breedte van 19 meter; en,

b. .. en .. die verklaren te kopen en aan te nemen de woningbouwkavel die op bijlage 2 bij deze overeenkomst schetsmatig als kavel 3 is aangeduid met een oppervlakte van circa 700m<sup>2</sup>.



3.2. In verband met het bepaalde in artikel 13 lid 3 van de overeenkomst tot beëindiging stellen partijen vast dat:

- a. De koopprijs voor de woningbouwkavel in lid 1 onder a € 180.000 bedraagt, welke koopprijs in mindering wordt gebracht op het resterende 80% van de koopprijs als bedoeld in artikel 12 lid 6 van de overeenkomst tot beëindiging, zodat het bedrag dat provincie aldus op grond van het bepaalde in artikel 12 lid 6 van de overeenkomst tot beëindiging nog dient te voldoen € 1.020.000 bedraagt.
- b. De koopprijs voor de woningbouwkavel als bedoeld in lid 1 onder b € 175.000 bedraagt, welke koopprijs door .. en .. dient te worden voldaan binnen 2 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de realisering van het project.

*Toelichting betrokken ambtenaren op wijziging aantal te ontwikkelen woningbouwkavels van 10 naar 9*

Uit navraag bij de provincie is de rekenkamer gebleken dat de plannen voor Loosbroek in 2011 zijn gewijzigd. In plaats van de uitgifte van 10 kavels, waarvan 4 kavels uit het gemeentelijke programma en 6 kavels op basis van Ruimte voor Ruimte door de provincie, worden nu 9 ruimte voor ruimtekavels ontwikkeld door de provincie. In een schriftelijke reactie is daar door betrokken ambtenaren bij het project de volgende reden voor gegeven: *‘Omdat de gemeente voorrang heeft gegeven aan haar eigen projecten in Loosbroek vanwege de stagnerende woningmarkt, is aan de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van extra Ruimte voor Ruimte kavels door de provincie om daarmee de verdien capaciteit zoveel mogelijk in stand te houden.’*

Verder hebben de betrokken ambtenaren in een schriftelijke reactie aangegeven *‘dat de gemeente in 2009 had toegezegd bereid te zijn 4 kavels in te willen zetten, maar de provincie daarover destijds geen (definitieve) overeenkomst met de gemeente heeft gesloten. Ook de wijziging van de plannen naar aanleiding van het besluit van de gemeente om voorrang te geven aan andere plannen is niet vastgelegd in een overeenkomst. Een en ander is gecommuniceerd per mail en in diverse overleggen.’*

In een gesprek met de rekenkamer hebben de betrokken ambtenaren bovenstaande als volgt toegelicht:

*‘Destijds is er geen schriftelijke overeenkomst met de gemeente bereikt. Er was wel sprake van een conceptovereenkomst maar dat heeft niet mogen leiden tot volledige overeenstemming over de plannen. Door het intreden van de vastgoedcrisis werd het proces vertraagd.’*

*Hoewel in verschillende stukken is vastgelegd dat er 9 RvR-kavels zullen worden ontwikkeld, zijn het proces en de beweegredenen van de gemeente en de provincie om 9 RvR-kavels te willen ontwikkelen niet in documenten vastgelegd. De volledige medewerking van de gemeente bij het project is echter wel aanwezig. Het ontwerpbestemmingsplan is inmiddels ook vastgesteld. Met de gemeente is een*

*anterieure overeenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat de gemeente 9 kavels wil ontwikkelen.'*

In de schriftelijke reactie van de betrokken ambtenaren op vragen van de rekenkamer wordt nog vermeld: *'Vanwege de keuze van de gemeente om voorrang te geven aan hun eigen projecten in Loosbroek kwam de oplevering per 1 januari 2012 van het bedrijf van .. , zoals vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging, in het geding. De provincie heeft aangegeven dat .. investeringen diende te doen om de stallen in gebruik te kunnen houden en dat dit alleen haalbaar zou zijn als sprake kon zijn van een langer voortgezet gebruik. Gezien de situatie is de oplevering vervolgens uitgesteld tot 2014. Dit is vastgelegd in een aanvullende overeenkomst.'*

**Beslisdocument voor GS (d.d. 24 februari 2015)**

Onder het kopje 'Onderwerp' wordt aangegeven: 'Het aangaan van een anterieure overeenkomst met de gemeente Bernheze ten behoeve van 9 ruimte voor ruimte kavels in Loosbroek'

In de inleiding van het beslisdocument voor GS wordt opgemerkt: 'In 2008 is een overeenkomst gesloten met de familie .. over de bedrijfsbeëindiging en de aankoop van 2ha grond ten behoeve van de ontwikkeling van woonkavels. De aankoop is destijds uitgevoerd om invulling te geven aan de beleidsdoelstellingen zoals het realiseren van de afwaartse beweging, het realiseren van een grote landschappelijke kwaliteitswinst en het wegnemen van de milieucirkel van het bedrijf over een gedeelte van de kern van Loosbroek.

In 2014 is een concept bestemmingsplan uitgewerkt ten behoeve van negen Ruimte voor ruimte kavels, een en ander na overleg en met instemming van de gemeente. Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat wil de gemeente dat alle afspraken over de kostenverdeling en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Afspraken zijn in anterieure overeenkomst uitgewerkt.'

Als toelichting op het beslispunt wordt vermeld: 'De anterieure overeenkomst is nodig ten behoeve van het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. In deze overeenkomst worden, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, de afspraken met de gemeente over kostenverdeling en verantwoordelijkheden van de locatieontwikkeling vastgelegd.

Conform de vervolgsamenwerkingsovereenkomst Ruimte voor Ruimte moet de provincie deze locatie aanbieden aan de ORR. De locatie is in 2010 aangeboden aan de ORR. Toen heeft de ORR de locatie niet geaccepteerd. Er wordt opnieuw contact gelegd met de ORR over de overdracht van de locatie. Gegeven het resultaat is het onwaarschijnlijk dat de ORR deze ontwikkeling zal gaan doen en wordt er van uitgegaan dat de provincie de locatie ontwikkelt.'

***Anterieure overeenkomst gemeente Bernheze - provincie Noord-Brabant  
(ondertekend door gemeente op 28 april 2015 en door de provincie op  
3 april 2015)***

...

Overwegende dat:

- a. De provincie eigenaar is van het perceel ... en een koopovereenkomst heeft gesloten voor het perceel ...
- b. De provincie voornemens is 9 Ruimte voor Ruimte Kavels te realiseren op de kavels als genoemd onder a.
- c. De realisatie van de genoemde ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is;
- d. De provincie een overeenkomst is aangegaan met de eigenaar van het bedrijf aan de Krommedelseweg te Loosbroek ten behoeve van de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering op deze locatie, die reeds is uitgevoerd;
- e. De gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de ontwikkeling door de bestemming ter plaatse van de percelen als beschreven onder a te wijzigen en de ontwikkeling op te nemen zoals beschreven onder b in een door de provincie op te stellen nieuw bestemmingsplan ...;
- f. ...

**Oostkamer Tilburg**

***Beslisdocument voor GS d.d. 14 september 2010***

In het beslisdocument voor GS wordt voorgesteld om de intentieovereenkomst Oostkamer met de gemeente Tilburg aan te gaan en de financiële gegevens van het dossier vertrouwelijk te verklaren.

Onder het kopje 'Samenvatting' wordt opgemerkt:

'In 2009 heeft de provincie gronden aangekocht van Heijmans. De motivatie achter deze aankoop was het kunnen inzetten van de gronden voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimtekavels. Tot de aankopen behoort 16,7 ha in de gemeente Tilburg ten westen van Berkel-Enschot. In de structuurvisie van de gemeente Tilburg is dit gebied aangeduid als De Oostkamer.

Vanaf september 2009 heeft de provincie gesprekken gevoerd met de gemeente Tilburg over de invulling van het gebied de Oostkamer met RvR-kavels.

Drie producten zijn opgesteld naar aanleiding van deze gesprekken: de stedenbouwkundige visie, de intentieovereenkomst en de GREX (uitgaande van 100 ruimte voor ruimte kavels en de inbreng van de gronden die de provincie in de Oostkamer in eigendom heeft). De stedenbouwkundige visie moet nu worden uitgewerkt tot een bestemmingsplan. De intentieovereenkomst moet omgezet worden in een definitieve exploitatieovereenkomst. Hiervoor is het nodig dat de gemeente en de provincie de intentieovereenkomst ondertekenen.

In de intentieovereenkomst leggen gemeente en provincie de uitgangspunten vast

die gelden bij het in ontwikkeling nemen van de locatie Oostkamer:

- Het opstellen van een ruimtelijke visie door de gemeente waarin het ontwikkelen van minstens 100 ruimte voor ruimtekavels ruimtelijk en financieel haalbaar is.
- Het afdragen van (minimaal) € 50 per m<sup>2</sup> per uitgeefbare kaveloppervlakte waar RvR-kavels zijn ontwikkeld aan de gemeente, conform de afspraken in de overeenkomst inzake RvR in de gemeente Tilburg die partijen in 2003 zijn aangegaan.
- De invulling van het vervolgtraject om te komen tot een bestemmingsplan en een exploitatieovereenkomst en de verantwoordelijkheden daarbij van partijen.

Met de RvR CV wordt overlegd over het in ontwikkeling nemen van de locatie en de uitgifte van de kavels.'

Onder het kopje 'Risico's en gevolgen Financieel' wordt aangegeven dat er geen risico's en gevolgen zijn. Dit wordt als volgt onderbouwd: 'De GREX gaat uit van een positief saldo uit de exploitatie op 31 december 2020 van € 16.081.900. Daarnaast gaat de GREX uit van de inbreng van 12,3 ha in het exploitatiegebied van gronden die de provincie in eigendom heeft. De gemeente brengt de gronden die zij in eigendom heeft in tegen € 50 per m<sup>2</sup>. De gemeente gaat ervan uit dat dit conform marktwaarde is. Hiervan uitgaande betekent dit dat er voor de provincie een opbrengst is van € 6,15 miljoen voor de gronden die de provincie inbrengt. Een inbrengwaarde van € 50 per m<sup>2</sup> voor deze gronden past binnen de boekwaarde voor deze gronden, indien de gronden in 2013 worden ingebracht.

Met de gemeente wordt gekeken naar de verdere optimalisatiemogelijkheden van het huidige plan, wat moet leiden tot het kunnen uitgeven van meer kavels en het kunnen inbrengen van meer gronden die gemeente en provincie in eigendom hebben. Het positief saldo uit de exploitatie neemt dan verder toe. De nu opgestelde GREX gaat uit van een planperiode tot en met 2020. De verwachting is dat de kavels sneller door de markt zullen worden afgenomen.'

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

*Op de schriftelijk gestelde vraag van de rekenkamer of er een taxatierapport is opgesteld voor het waarderen van de gronden van de gemeente die de provincie aankoopt, heeft zij (eveneens schriftelijk) het volgende antwoord ontvangen: 'Voor de aankoop van de gronden van de gemeente is er geen taxatierapport aangetroffen in het dossier. In het dossier is hierover aangegeven dat de gemeente de inbrengwaarde van € 50,- per m<sup>2</sup> als marktconform beschouwt.*

*In een gesprek met de rekenkamer hebben betrokken ambtenaren hieraan toegevoegd dat de gemeente vanuit de exploitatie (opgesteld door Arcadis) is gekomen tot een inbrengwaarde van € 50,- per m<sup>2</sup>. Deze exploitatie is naar zeggen van de betrokken ambtenaren beoordeeld door een taxateur van de provincie.*

**Grondexploitatie op hoofdlijnen, opgesteld door Arcadis d.d. 14 juli 2010  
(bijlage bij GS beslisdocument d.d. 14 september 2010)**

Over de inbrengwaarde grond van de grond wordt aangegeven: 'Door partijen is onderling bepaald dat de in exploitatie te nemen grond wordt ingebracht tegen € 50 per m<sup>2</sup>. Ook voor grond in eigendom van derden wordt uitgegaan van een verwervingsprijs van € 50 per m<sup>2</sup>.

Totale kosten : € 23.161.600

Opbrengsten : € 39.243.500'

Arcadis formuleert de volgende aandachtspunten en conclusie:

'Als gevolg van de huidige economische situatie is het lastig in te schatten hoe de markt zich gaat ontwikkelen. Tussen partijen zullen hierover goede afspraken gemaakt dienen te worden. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat niet ter discussie. Het gaat erom of de gemeente Tilburg en de provincie Noord-Brabant tot overeenstemming kunnen komen over de verdeling van het saldo en de grondexploitatie.

Aandachtspunten die het resultaat van de grondexploitatie nog kunnen beïnvloeden (onder meer):

- De gronden van de ecologische zone gelegen op gronden van de gemeente Tilburg worden nu ook ingebracht tegen € 50 per m<sup>2</sup>. De werkelijke waarde (boekwaarde) van deze gronden zal lager zijn. Dit zal in de onderhandelingen meegewogen dienen te worden.
- Het plangebied dient nog exact bepaald te worden. Nu liggen er een aantal te ontwikkelen kavels buiten het plangebied en zal het plangebied aan de westzijde verkleind worden.
- Op basis van de huidige plankaart worden (gedeelten van) percelen niet in exploitatie genomen. Blijven deze percelen eigendom van de provincie of worden deze percelen overgedragen, zo ja, tegen welk bedrag? (totaal ca. 38.250).
- In de berekening is uitgegaan dat alle gronden worden ingebracht tegen € 50 per m<sup>2</sup>, ook de gronden nu nog in het eigendom van derden. Als een eigenaar niet wenst te verkopen of geen anterieure overeenkomst wil sluiten zal op deze gronden in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dienen te worden. Het perceel van .. is hierin centraal.
- In het plan wordt bijna 4 hectare aan uit te geven hobbyruimte voorzien. Het is de vraag of deze ruimte goed in de markt te zetten is.

Risico's:

- Verwervingen: De kans is aanwezig dat huidige eigenaren hun grond niet willen verkopen en bezwaar gaan maken tegen het plan. Wat zelfs zou kunnen leiden tot onteigening van gronden benodigd voor aanleg infrastructuur.
- Afzet: Nu wordt voorzien dat de circa 100 kavels in een periode van 6 jaar in de markt gezet kunnen worden. Het is op dit moment lastig de markt in te schatten. Ook is het de vraag of het lukt de hobbyruimte te vermarkten.

De appartementenmarkt staat momenteel behoorlijk onder druk en het is de vraag of er gezien de locatie een markt is voor appartementen.

Conclusie:

Op basis van het geconstateerde biedt het huidige plan voldoende aanknopingspunten en is het voldoende flexibel om voor partijen tot het gewenste resultaat te leiden. Mocht de verwerving van een aantal percelen duurder uitvallen of een aantal eigenaren beroep doen op zelfrealisatie dan kan er binnen het plangebied of net erbuiten nog een aantal kavels ter compensatie gerealiseerd worden. De afzet van de hobbyruimte en de vraag naar dure kavels in de huidige markt zal nader onderbouwd moeten worden door marktonderzoek.'

***Intentieovereenkomst d.d. augustus 2010 (bijlage bij GS Beslisdocument d.d. 14 september 2010)***

In augustus 2010 hebben de gemeente Tilburg en de provincie een intentieovereenkomst ondertekend waarin het volgende doel is vastgelegd: 'Het uitwerken van de stedenbouwkundige, verkeerskundige, ruimtelijke, milieu, en financiële aspecten van de herontwikkeling van het plangebied waarbij ten minste 100 ruimte voor ruimtekavels worden ontwikkeld.'

Over dit doel wordt aangegeven: 'Partijen realiseren zich dat het bereiken van het doel afhankelijk is van het vervullen van ten minste de navolgende voorwaarden:

A: Partijen dienen de mogelijkheid tot herontwikkeling van het plangebied met daarin minimaal 100 ruimte voor ruimtekavels, te toetsen en deze ruimtelijk en financieel haalbaar te achten waarbij:

- De provincie per RvR-kavel een financiële afdracht van € 50 per m2 (exclusief BTW) uitgiftebare kaveloppervlakte aan de gemeente dient te voldoen binnen twee maanden nadat de provincie de opbrengsten van de kavels heeft ontvangen.
- De provincie garandeert dat bij de opbrengst per RvR-kavel gelegen op provinciale gronden, die hoger uitvalt dan € 275 per m2 de meeropbrengst gelijkelijk wordt verdeeld tussen de gemeente en de provincie.
- Partijen bij de uitgifte per m2 uitgiftebare kaveloppervlakte als randvoorwaarde een marktconforme grondprijs hanteren;

B: Partijen dienen, door middel van een gezamenlijke inspanning, overeenstemming en draagvlak te verkrijgen bij de betrokken gemeentelijke en provinciale partijen.'

***Overeenkomst Inzake Ruimte voor Ruimte in de Gemeente Tilburg (bijlage bij GS Beslisdocument d.d. 14 september 2010)***

Deze overeenkomst is bijgevoegd ter verduidelijking bij de intentieovereenkomst. Het betreft met name de volgende bepaling: 'In de Overeenkomst inzake Ruimte voor Ruimte in de gemeente Tilburg (2003) is opgenomen dat de provincie (minimaal) € 50 per m2 aan de gemeente Tilburg afdraagt in die situatie waar de verwachte uitgifteprijs voor een kavel van circa 1000 m2 minimaal € 275 bedraagt.'

Indien de opbrengst per kavel hoger uitvalt dan € 275 per m2 dan wordt de meeropbrengst gelijkelijk verdeeld tussen de gemeente en de provincie.'

***Beslisdocument voor GS, d.d. 29 maart 2011***

Beslispunten:

1. Instemmen met de aankoop van 69.960 m2 van de familie .. voor het kunnen ontwikkelen van minstens 100 ruimte voor ruimtekavels in de Oostkamer Tilburg;
2. Het dossier vertrouwelijk behandelen.

De samenvatting in het beslisdocument luidt als volgt:

'De provincie ontwikkelt gezamenlijk met de gemeente Tilburg minstens 100 RvR-kavels op de locatie Oostkamer. Provincie en gemeente zijn daartoe op 14 september 2010 een intentieovereenkomst aangegaan. Op dit moment is alle grond op de ontwikkellocatie in handen van de overheid, met uitzondering van bijna 7 ha in eigendom van de familie ... De aankoop van deze gronden betekent dat nu alle gronden die ontwikkeld gaan worden in eigendom van de overheid komen. De gronden worden aangekocht voor € 3.448.000,- (prijspeil 2013). Dit is binnen de waardebeoordeling uit de extern opgestelde taxatie.'

Argumenten (onder meer):

'De gronden zijn extern getaxeerd voor een bedrag van € 3.105.000,- (prijspeil november 2010). Het voorstel betreft de aankoop in november 2013 voor € 3.448.000,-. Op prijspeil november 2010 bedraagt de aankoopssom € 2.978.500,-. Arcadis heeft de grondexploitatie voor de ontwikkeling van minstens 100 ruimte voor ruimtekavels op de locatie Oostkamer opgesteld. Arcadis komt tot een positieve exploitatie-uitkomst van € 16 miljoen indien gronden in 2013 tegen € 50,50 per m2 worden ingebracht. De provincie brengt in 2013 circa 12,3 ha in, die zij eerder van Heijmans heeft gekocht. De provincie brengt de gronden in tegen een vergoeding van € 50,- per m2. De gemeente brengt de gronden die zij in eigendom heeft in 2013 eveneens in tegen € 50,- per m2. De gronden van de familie .. worden in 2013 aangekocht voor een bedrag van € 50,- per m2.

Op dit moment stelt de gemeente in opdracht van de provincie het stedenbouwkundige plan op. Het bestemmingsplan verwacht de gemeente eind 2011 in procedure te kunnen brengen. De kavels kunnen dan vanaf eind 2012 in verkoop worden gebracht. De provincie onderhandelt met de RvR CV over het door de CV in ontwikkeling nemen van tenminste 100 ruimte voor ruimtekavels in de locatie Oostkamer.'

***Toelichting betrokken ambtenaren op verschil taxatiewaarde en aankoopssom***

Op de vraag van de rekenkamer naar een verklaring voor het aanzienlijke verschil tussen de taxatiewaarde en de uiteindelijk betaalde aankoopssom, heeft zij het volgende antwoord ontvangen:

*'De gronden zijn extern getaxeerd voor een bedrag van € 3.105.000 (prijspeil november 2010). Het voorstel betreft de aankoop in november 2013 voor € 3.448.000. Op prijspeil november 2010 bedraagt de aankoopssom € 2.978.500. Daarmee blijft de aankoop binnen de waardebeplanning uit de extern opgestelde taxatie.'*

***Taxatierapport Gronden familie .. d.d. 30 november 2010 (bijlage bij Beslisdocument voor GS d.d. 29 maart 2011)***

De opdrachtgever van de taxatie is de provincie Noord-Brabant. De taxatie is uitgevoerd door een taxateur/rentmeester, tevens deelgebiedsmakelaar landinrichting, van Bureau Vastgoed van de provincie en door een externe DNV gecertificeerd Register Taxateur onroerende zaken (Van Gestel).

...

**Peildatum**

*'De waarde is vastgesteld zoals die is (was) per 30-11-2010, de dag van opname.'*

**Verantwoording (onder meer):**

*'De waarden zijn vastgesteld naar de situatie op de peildatum, onder invloed van marktontwikkelingen van soortgelijke objecten kan de waarde in een later stadium afwijken van de genoemde taxatiewaarde.'*

**Waardering (onder meer):**

*'Waardering van de onroerende zaken in het economisch verkeer, vrij te aanvaarden:*

*Gronden Rauwbrakenweg te Berkel-Enschot:*

*Totaal groot 6.89.60 ha à € 45,-/m<sup>2</sup>*

*als ruwe bouwgrondprijs is afgerond € 3.105.000,-.'*

Ondertekend door Flinterman en Van Gestel op 30 november 2010.

***Checklist Ontwikkelbedrijf d.d. 23 juli 2009 (bijlage bij Beslisdocument voor GS d.d. 29 maart 2011)***

*'Het taxatierapport geeft onderbouwing van het voorgestelde aankoopbedrag waarbij is uitgegaan van de marktwaarde in 2010. De grond wordt geleverd eind 2013 en tegen dezelfde condities ingebracht als de huidige reeds in provinciaal bezit zijnde gronden.'*

***Overeenkomst van koop van een registergoed (getekend door verkopers en koper op 14 april 2011, akkoord GS 17 mei 2011)***

...

**Artikel 2**

1. De koopsom bedraagt € 3.448.000,-...
4. De eigendomsoverdracht en aflevering ten overstaan van de in lid 2 genoemde notaris zal plaatsvinden op 1 november 2013).



***Akte tot levering (d.d. 1 november 2013)***

...

De Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 3.448.000,- ...

De koopprijs is door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening ... Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

***Ontwikkel en exploitatieovereenkomst en overeenkomst van grondoverdracht: de gemeente Tilburg en de Provincie Noord-Brabant. (d.d. 17 december 2012/ 22 januari 2013)***

‘De ondergetekenden (gemeente en provincie) verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

- De gemeente verkoopt aan de Provincie, die in eigendom aanvaardt, de Gemeenschappelijke gronden, groot circa 180.262,67 m<sup>2</sup>, zoals nader bij de kadastrale uitmeting zal worden bepaald, gelegen in het Exploitatiegebied, (.....), hierna te noemen: de gronden sub1.
- De Provincie verkoopt aan de gemeente, die in eigendom aanvaardt, de percelen toekomstig Openbaar gebied, groot, zoals nader bij de kadastrale uitmeting zal worden bepaald, gelegen in het Exploitatiegebied, hierna te noemen: de gronden sub2.’

...

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

‘Met het aangaan van de ontwikkel- en exploitatieovereenkomst, zijnde een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid Wro, hebben partijen (de gemeente en de provincie) tot doel om vast te leggen:

- dat de provincie (zowel de rendabele als de onrendabele delen van) het Project voor eigen rekening en risico zal ontwikkelen en realiseren, met inachtneming van het gestelde in deze overeenkomst;
- dat de provincie de gronden binnen het Exploitatiegebied, die in eigendom van de Gemeente zijn, voor eigen rekening en risico zal verwerven, eventueel via (een) aan haar gelieerde onderneming(en), mits dit niet strijdig is aan het bepaalde in deze Overeenkomst, en de nakoming van de Overeenkomst door de betreffende gelieerde onderneming(en) door de provincie zeker wordt gesteld;
- dat de provincie openbaar gebied, met inachtneming van het gestelde in deze overeenkomst, aan de Gemeente (terug) zal verkopen en leveren respectievelijk opleveren;
- de afspraken omtrent de ruimtelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten, over de planning en over de taken en rollen (tevens de verplichtingen) van Partijen bij vorenbedoelde ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project.

...

#### Artikel 5: Koopsom

1. De koopsom voor de gronden sub 1 bedraagt:
    - a. € 50,- zonder BTW per vierkante meter (prijspeil 31-12-2015) voor alle gronden die zijn gelegen in het Deelgebied Oostkamer behoudens de gronden als bedoeld in dit lid onder c;
    - b. € 45,- zonder BTW per vierkante meter (prijspeil 31-12-2015) voor alle gronden die zijn gelegen in het Deelgebied Oostkamer Zuid behoudens de gronden als bedoeld in dit onder c;
    - c. € 20,- per vierkante meter (prijspeil 31-12-2015) voor de gronden die zijn gelegen in het Deelgebied Oostkamer respectievelijk het Deelgebied Oostkamer Zuid en in het onherroepelijk Bestemmingsplan Oostkamer respectievelijk het onherroepelijk Bestemmingsplan Oostkamer Zuid een hobbygerelateerde bestemming hebben gekregen. De gronden als bedoeld in dit lid onder a, b en c zijn op de tekening die als bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht, indicatief aangeduid
  2. De koopsom als genoemd in lid 1 zal jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2016 voor zover het de gronden in lid onder a betreft, en voor het eerst per 1 januari 2018 voor zover het de gronden in lid 1 onder b betreft, geïndexeerd worden op basis van de CPI-index van alle huishoudens. De koopsom als genoemd in lid 1 voor zover het de gronden als bedoeld in lid 1 onder c betreft, zal niet worden geïndexeerd.
  3. De koopsom voor de gronden sub 2 bedraagt € 1,- inclusief BTW. (...).
- ....

#### Artikel 9: Grondverwerving derden

1. De provincie spant zich in om tijdig, doch uiterlijk voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Oostkamer, respectievelijk het bestemmingsplan Oostkamer Zuid, tot minnelijke verwerving te komen van de benodigde gronden van derden binnen het Deelgebied Oostkamer respectievelijk het Deelgebied Oostkamer Zuid en benodigd voor de realisatie van het Project. De gronden van derden als bedoeld in dit lid zijn op de tekening aangegeven, waarvan het overzicht als bijlage 6 aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
2. ...
3. Mocht tijdige minnelijke verwerving van de gronden als bedoeld in het eerste lid door de provincie niet mogelijk zijn, dan zal de gemeente, op verzoek van de provincie, voor rekening en risico van de provincie en onverminderd haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, alle haar ten dienst staande instrumenten, waaronder het onteigeningsinstrument, inzetten om te bereiken dat de eigendom van deze alsnog tijdig kan worden verworven (...).
4. Alle directe en indirecte kosten in verband met de onteigening ten behoeve van het Project komen voor rekening van de provincie (...).
5. Indien en voor zover de derden zoals bedoeld in het eerste lid een geslaagd beroep doen op zelfrealisatie, zal de gemeente zich inspannen om met inachtneming van het bepaalde in dit artikel met die derden afspraken te maken over de ontwikkeling van de betreffende gronden, onverminderd de verplichting

van de provincie met betrekking tot het tijdig conform (laten) realiseren van de openbare voorzieningen gelegen in en/of ten behoeve van de grond(en) van derden. (...)

#### Artikel 10: Programma exploitatiegebied

1. De provincie zal het Exploitatiegebied voor eigen risico (laten) herontwikkelen tot een hoogwaardige woonlocatie voor 209 Ruimte voor ruimte kavels en kavels voor 31 appartementen en met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst. Afwijking van deze getallen met +/- 20% is toegestaan.

...

#### Artikel 15: Financiële bepalingen/exploitatiedbijdrage

1. De provincie is in verband met de (her)ontwikkeling van het Exploitatiegebied aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd die als volgt is opgebouwd:
  - a. € 60.000,- zonder BTW voor iedere RvR-kavel die binnen het Exploitatiegebied wordt ontwikkeld;
  - b. € 50.000,- zonder BTW voor ieder appartement dat binnen het Exploitatiegebied wordt ontwikkeld.
2. (...).
3. Tenzij in deze overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald is de provincie geen andere vergoeding verschuldigd aan de gemeente in verband met de ontwikkeling van het project.

...

#### Artikel 16: Overdracht aan derde(n)

Het is de provincie niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan een derde (waaronder de RvR II CV) over te dragen. (...).'

#### ***Notitie ten behoeve van Commissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, (d.d. 4 december 2012)***

De Commissie ROW wordt in een notitie op de hoogte gesteld van de exploitatie- en ontwikkelovereenkomst Oostkamer Tilburg.

Opgemerkt wordt onder meer dat de gemeente en de provincie de afgelopen twee jaar gezamenlijk hebben gewerkt aan de planontwikkeling voor de locatie 'De Oostkamer' en dat nu gestart kan worden met het opstellen van de benodigde bestemmingsplannen om de RvR-kavels te ontwikkelen. De gemeente Tilburg stelt de bestemmingsplannen op.

In de notitie wordt ook ingegaan op de vraag 'Waarom toch deze ontwikkeling gezien de marktsituatie?' Daar worden de volgende argumenten voor gegeven:

- 'De gronden in het plangebied zijn nagenoeg geheel in eigendom van gemeente en provincie. De provincie brengt de gronden die zij in eigendom heeft in het

plangebied in tegen boekwaarde, zijnde € 11 miljoen. Tot op heden bedragen de externe kosten voor de provincie om de locatie in ontwikkeling te nemen € 322.000,-. Ook kosten die de provincie nog moet maken, zoals voor het opstellen van de twee bestemmingsplannen, worden ingebracht. Het niet door laten gaan van de ontwikkeling betekent het afboeken van deze kosten.

- Voor het plangebied is een grondexploitatie (GREX) opgesteld. De GREX laat zien dat er binnen de exploitatie van de locatieontwikkeling ruimte is om een bedrag van € 16,1 miljoen de komende jaren in te zetten voor de financiering van al gepleegde uitgaven binnen de aanpak ruimte voor ruimte. In de GREX is rekening gehouden met de huidige situatie op de woningmarkt. Zo is er uitgegaan van een uitgiftetermijn voor de kavels van tien jaar, is er gerekend met een relatief lage uitgifteprijs van € 275 per m<sup>2</sup> en wordt niet gerekend met een opbrengstverhoging.
- De GREX is ook nog te optimaliseren:
  1. Er kan een kleiner woningbouwprogramma worden ontwikkeld.
  2. Een goede fasering leidt later tot het doen van uitgaven voor infrastructuur waardoor de rentelasten over deze investering afnemen.
  3. Er is een aanbestedingsvoordeel op de kosten voor het bouw- en woonrijp maken te verwachten.
  4. In de GREX zijn nu geen opbrengsten toegerekend aan de verkoop van hobby gerelateerde gronden en bospercelen. In de praktijk zijn hieruit inkomsten te verwachten.
- De gemeente Tilburg groeit qua bevolkingsomvang de komende jaren nog behoorlijk. Volgens de woningbehoefteprognose 2012 zou de woningvoorraad in de regio Midden-Brabant in de komende 10 jaar met circa 17.000 woningen moeten toenemen, waarvan circa 10.000 in Tilburg.
- In de regio Midden-Brabant zijn er niet veel mogelijkheden meer om in bouwkavels te voorzien die met dit plan vergelijkbaar zijn.’

Onder het kopje ‘Tegengaan concurrentie’ wordt vermeld:

‘De provincie wil voorkomen dat er de komende jaren concurrerende ontwikkelingen in de directe omgeving van dit plangebied plaatsvinden, die het verkooptempo van de kavels in de Oostkamer kunnen vertragen. De gemeente Tilburg heeft relatief veel gronden in het deelgebied Westkamer van het gebied De Nieuwe Warande in eigendom. Met de gemeente wordt een intentieovereenkomst aangegaan, die stelt dat er in de overige gebieden van De Nieuwe Warande, Het Centrale Landschap, Westkamer en Noordkamer geen concurrerende woningbouw kan worden ontwikkeld zolang de kavels in de Oostkamer niet voor minimaal 90% zijn verkocht<sup>2</sup>.

Vervolgens wordt onder het kopje ‘De regeling meer in detail’ opgemerkt dat de provincie en de gemeente Tilburg hebben gewerkt aan een ontwikkel- en

---

<sup>2</sup> Uit navraag bij betrokken ambtenaren is de rekenkamer gebleken dat deze overeenkomst door de gemeente is ondertekend op 17 december 2012 en door de provincie op 22 januari 2013.

exploitatieovereenkomst, waarin afspraken vastliggen om te komen tot de verdere realisatie van de RvR-kavels en de inrichting van het plangebied. De ontwikkel- en exploitatieovereenkomst, zo wordt aangegeven, ligt nu ter besluitvorming voor.

‘De ontwikkel- en exploitatieovereenkomst biedt de provincie de gelegenheid om meer dan 200 RvR-kavels in de gemeente Tilburg op de locatie Oostkamer te (laten) ontwikkelen.

Op dit moment wordt met de ORR onderhandeld over het in ontwikkeling nemen van de locatie. De verwachting is dat de ORR de locatie wel in ontwikkeling neemt, maar gelet op het aantal kavels, gefaseerd. De gedachte gaat daarbij uit naar het oprichten van een GEM (Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij) speciaal voor de ontwikkeling van deze locatie. Dit gelet op de omvang, looptijd en investeringsbehoefte van de ontwikkeling. De feitelijke besluitvorming in de RvC wordt verwacht in haar tweede vergadering van mei 2013.

De gemeente Tilburg heeft, net als de provincie, eigendommen in het plangebied, vooral in het zuidelijk deel. De gemeente is bereid deze gronden in te brengen tegen een vergoeding van € 45 per m<sup>2</sup> waar het woning gerelateerde gronden betreft en € 20 per m<sup>2</sup> voor overige uitgeefbare gronden (prijspeil 1-1-2018). De overige uitgeefbare gronden worden alleen afgenomen indien ze verkocht worden aan derden. De gemeentelijke gronden in het noordelijk deel van het plangebied brengt de gemeente, waar het woning gerelateerde gronden betreft, in tegen een vergoeding van € 50 per m<sup>2</sup> (prijspeil 1-1-2015).

De ontwikkel- en exploitatieovereenkomst verplicht dat de woning gerelateerde gronden in eigendom van de gemeente uiterlijk op 1 januari 2025 van de gemeente worden afgenomen. In het ontwikkelbedrijf wordt hiervoor een reservering van € 4,7 miljoen opgenomen. Dit betekent een investering van € 1,6 miljoen voor gronden in het noordelijk deel van het plangebied (prijspeil 1-1-2015) en € 3,1 miljoen voor gronden in het zuidelijk deel (prijspeil 1-1-2018). Binnen het Ontwikkelbedrijf wordt € 4,7 miljoen voor de eventuele grondverwerving gereserveerd.

De gemeente had de gronden die zij binnen het plangebied in eigendom heeft ook zelf kunnen ontwikkelen. Dit had in de praktijk ertoe kunnen leiden dat beide ontwikkelingen elkaar zouden gaan concurreren. De aanpak waarvoor nu wordt gekozen voorkomt dit en biedt de provincie daarnaast de zekerheid van het ook op gemeentelijke gronden kunnen ontwikkelen van RvR-kavels.

Met de particulieren, die in beperkte mate gronden in eigendom hebben binnen het plangebied, wordt een anterieure overeenkomst gesloten die het hen mogelijk maakt in de ontwikkeling te participeren.

De provincie gaat met de gemeente Tilburg een intentieovereenkomst aan voor het gezamenlijk opstellen van de ontwikkelvisie voor de deelgebieden Het Centraal Landschap, Westkamer en Noordkamer. Het nu aangaan van de

intentieovereenkomst en het opstellen van de ontwikkelvisie is niet enkel van belang om de financiële belangen van de provincie te waarborgen. Het biedt ook inzicht aan de potentiële kopers van kavels in de Oostkamer over de ontwikkelingen in het nabijgelegen Centrale Landschap en de investeringen in de kwaliteitsverbeteringen daarin.'

*Toelichting betrokken ambtenaren*

*Op de vraag van de rekenkamer of er daadwerkelijk een GEM is opgericht, zoals in de notitie aan de commissie ROW wordt geopperd, hebben betrokken ambtenaren het volgende antwoord gegeven: 'De oprichting van een GEM is destijds als optie aangedragen vanwege de discussie die gaande was binnen de ORR tussen de particuliere aandeelhouders enerzijds en de provincie anderzijds. Intussen is de provincie echter 100% aandeelhouder geworden van de ORR en is er geen aanleiding meer om een afzonderlijke GEM op te richten.'*

De vraag van de rekenkamer waarom er in de notitie aan de commissie ROW sprake is van meer dan 200 RvR-kavels, terwijl eerder steeds gesproken werd over meer dan 100 RvR-kavels, is door de betrokken ambtenaren als volgt beantwoord: *'Ten tijde van het GS-beslisdocument van 2010 was nog sprake van één ruimte voor ruimte-plan. Er was daarnaast gekozen voor een ruim exploitatiegebied om nog speelruimte te hebben bij de stedenbouwkundige opzet van het plan. Tijdens de stedenbouwkundige uitwerking is gekozen voor onderverdeling in twee deelplannen, Oostkamer en Oostkamer Zuid. Ten opzichte van de situatie van 2010 is het exploitatiegebied meer 'op maat' gemaakt. Daarbij is het gebied aan de noord-, oost- en westzijde kleiner geworden en aan de zuidzijde uitgebreid.'*

**Taxatierapport gronden van derden d.d. 10 januari 2013**

Met het oog op mogelijke verkoop van enkele percelen van derden aan de provincie, heeft de provincie Noord-Brabant Meander Grondverwerving en Advies opdracht gegeven de betreffende percelen te taxeren. De taxatie is op 1 januari 2013 verricht door een taxateur van Meander Grondverwerving en Advies, ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam.

Het betreft de volgende percelen:

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>Oppervlakte m2</b>	<b>Prijs per m2</b>	<b>Waarde perceel</b>
Berkel	A	3	3990	47,50	189.525
Berkel	A	4	3260	47,50	202.350
Berkel	A	5	4160	47,50	197.600
Berkel	A	1239	9970	30,00	299.100
Berkel	A	3434	8600	47,50	408.500

In bovenstaande tabel is tevens de waardering van de percelen opgenomen.

Onder het kopje 'Relevante gegevens en overwegingen van belang voor de taxatie' zijn de volgende punten opgenomen:

- 'De ligging en bereikbaarheid van het geheel: alle percelen zijn goed bereikbaar met alle vormen van verkeer;
- De huidige bestemming is landbouwmatig, maar de gronden zijn opgenomen in de stedenbouwkundige visie van de gemeente Tilburg en de provincie Noord-Brabant voor de realisatie van 'Landgoed de Nieuwe Warande'.
- De perceelsindeling: de percelen liggen in een cluster bijeen op de kop van het gebied, nabij de aansluiting van de nieuw te realiseren hoofdontsluiting en de Kraan.
- Alle percelen zijn in meer of mindere mate bedoeld om een rode ontwikkeling te realiseren. Op perceel Berkel 3434 is tevens een gedeelte van de hoofdontsluiting en een groene invulling geprojecteerd. Per perceel is deze mogelijkheid bezien en daarop is de geschatte waarde gebaseerd.
- De huidige marktsituatie: de vraag naar bouwkavels is momenteel niet groot. De uitgifteprijs zijn daardoor lager vastgesteld dan eerder voorgenomen. In deze omgeving is de laatste decennia geen project van deze allure opgestart.
- De overige grond die voor dit project is aangeschaft is destijds aangeschaft voor € 50,-/m<sup>2</sup> door de provincie Noord-Brabant met een uitgestelde levering op eind 2013.

Bij de taxatie is rekening gehouden met de courantheid en verhandelbaarheid van de percelen per genoemde peildata. Hierbij is een vergelijking gemaakt met percelen in de directe omgeving welke te koop staan of zijn verhandeld. Rekening is gehouden met de omvang en de ligging van de percelen. De taxateur gaat ervan uit dat alle locaties op dezelfde basis zullen worden aangekocht.'

Ondertekend door de taxateur op 10 januari 2013.

#### ***Aktes van Levering***

16 januari 2014

Percelen: Berkel A 3, 4, 5.

De koopprijs van het verkochte is: € 600.000,-

15 januari 2014

Perceel : Berkel A 1239

De koopprijs van het verkochte is: € 367.000,-

15 januari 2014

Perceel: Berkel A 3434

De koopprijs van het verkochte is: € 400.000,-

#### ***Toelichting betrokken ambtenaren verschil koopprijs en taxatiewaarde***

De rekenkamer heeft geconstateerd dat de koopprijs van perceel Berkel A 1239, zijnde € 367.000,-, afwijkt van de taxatiewaarde, zijnde € 299.000,-. Op de vraag

wat de verklaring voor het verschil is hebben de betrokken ambtenaren het volgende antwoord geformuleerd:

*‘De percelen die getaxeerd werden waren, op perceel Berkel A 1239 na, aangewezen als toekomstig woongebied binnen de Oostkamer. In een eerder stadium zijn de gronden bedoeld voor woondoeleinden ook aangeschaft voor € 50,-/m<sup>2</sup>. Tevens hebben de twee initiatiefnemers van de Oostkamer, de gemeente Tilburg en de Provincie, hun gronden ook met toekomstige bestemming wonen ingebracht tegen een waarde van € 50,-/m<sup>2</sup>.*

*Bij perceel Berkel A 1239 was echter een gedeelte bedoeld als toekomstig woongebied en het overige was verdeeld over een klein gedeelte groen, een gedeelte verkeer en een groter gedeelte dat de bestemming agrarisch zou behouden.*

*In eerste instantie is de bestemming verkeer en groen op waarde van maximaal agrarisch gezet, en de overige agrarische grond op € 20,00 als grond nabij woningen die bijvoorbeeld als paardenwei of extensieve tuin verkocht zou kunnen worden. Destijds is bij de taxatie een complexwaarde, waarin alle bestemmingen zaten, gesteld op € 30,00/m<sup>2</sup>.*

*Later is dit bij de onderhandelingen toch uitgewerkt als m<sup>2</sup> woongebied en m<sup>2</sup> overig, waarbij in de complexgedachte ook een waarde is toegekend aan de bestemming verkeer en groen.*

*In feite had later een extra verklaring afgegeven moeten worden naar aanleiding van het veranderde inzicht bij de uitwerking van de aanbidding aan de verkoper.’*

### **Dorpsstraat Ulicoten**

#### ***Brief van de gemeente Baarle-Nassau aan de provincie (d.d. 28 mei 2009)***

In de brief wordt onder meer aangegeven dat de gemeente vanaf 2003 bezig is met het verplaatsen van twee intensieve veehouderijen die gelegen zijn aan de Dorpsstraat te Ulicoten. Deze bedrijven houden een verdere ontwikkeling van de kern Ulicoten tegen, terwijl een verdere ontwikkeling wel van groot belang is voor de leefbaarheid. Verplaatsing van de twee bedrijven, zo wordt aangegeven, is een kostbare aangelegenheid waardoor de bouwgrond te duur zou worden en niet meer te verkopen zijn. Daarom is in eerste instantie aan de RvR CV gevraagd of deze locatie interessant was. Deze gaf aan dat ze dan ook met de aankoop van de bedrijven te maken krijgen en dat dit financieel niet op te brengen is.

Wel, zo wordt voorts vermeld, heeft de provincie aangegeven bereid te zijn om een achttal kavels ter beschikking te stellen voor Baarle-Nassau, waarbij zij dan zou afzien van de opbrengsten van deze kavels. Uit de opbrengsten van de kavels zou de gemeente Baarle-Nassau de aankoop van de twee bedrijven kunnen financieren.

Voorts wordt opgemerkt dat er vanaf 2008, zowel met de eigenaren van de bedrijven als met de provincie, intensiever overleg heeft plaatsgevonden. De provincie, zo wordt vermeld, adviseerde om richting de verkopers een eindbod te doen van maximaal € 1,9 miljoen, exclusief rentekosten. ‘Dit bod is door de verkopers geaccepteerd. De verkopers hebben met de gemeente Baarle-Nassau een



intentieovereenkomst getekend. Een en ander houdt in dat de weg vrij gemaakt kan worden voor een verdere ontwikkeling van de kern Ulicoten en verplaatsing van de twee bedrijven naar het LOG nabij Ulicoten.'

Tot slot wordt opgemerkt: 'Met de aankoop van de 2 bedrijven zijn de onderstaande kosten gemoeid.

Aankoop € 1.900.000 KK

Kosten € 190.000

Rentekosten € 340.000 (de rekenrente is 5%, start na 2 jaar vervolgens elk jaar 2 woningen)

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u dan ook om een financiële bijdrage voor de aankoop en verplaatsing van de twee intensieve veehouderijen en een financiële bijdrage van 50% in de rentekosten.'

### ***Beslisdocument voor GS (d.d. 22 september 2009)***

In het Beslisdocument voor GS wordt onder andere voorgesteld:

1. Besluiten tot de aankoop van de bedrijfslocaties Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau voor een bedrag van € 1.730.000.
2. Besluiten tot het in ontwikkeling nemen van deze locaties en door het uitgeven van acht woningbouw kavels de aankoopkosten en bijkomende ontwikkelkosten terug te verdienen.
3. Voor acht woningen de RvR-mogelijkheden te benutten, waarover de provincie beschikt.

Onder het kopje 'Samenvatting' wordt opgemerkt:

'GS willen de bedrijfslocaties van de intensieve veehouderijbedrijven aan de rand van Ulicoten aankopen en het aankoopbedrag terugverdienen door op de vrijkomende bedrijfslocaties acht woningbouw kavels te ontwikkelen. De provincie legt de afspraken hierover vast in een overeenkomst met de gemeente Baarle-Nassau. De twee bedrijven verplaatsen hun bedrijfsvoering naar het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG). In het verplaatsingstraject is nog een bedrijfslocatie van één van de bedrijven betrokken dat in een extensiveringsgebied natuur ligt en waarvoor de VIV wordt ingezet.'

Onder het kopje 'Aanleiding en eventueel eerdere besluitvorming' wordt vermeld:

'De gemeente Baarle-Nassau heeft de provincie per brief verzocht om voor de verplaatsing van de bedrijven uit de rand van Ulicoten acht RvR-kavels om niet beschikbaar te stellen. Tevens verzoekt de gemeente de provincie € 170.000 bij te dragen in het renteverlies dat voor de gemeente optreedt in het ontwikkeltraject. In het overleg met de gemeente is naar voren gekomen dat het efficiënter is als de provincie de verantwoordelijkheid neemt voor de ontwikkeling op de vrijkomende bedrijfslocaties, mede ook omdat zo de verplaatsing van de tweede locatie van één van de bedrijven uit het extensiveringsgebied natuur wordt zeker gesteld.'

Als beoogd effect wordt genoemd dat er drie bedrijfslocaties voor de intensieve veehouderij uit extensiveringsgebied worden verplaatst naar een LOG.

Eén van de argumenten die worden aangedragen bij het eerste beslispunt is dat voor de gemeente de beëindiging van de twee intensieve veehouderijbedrijven van groot belang is. De plannen voor woningbouw in de kern Ulicoten, zo wordt vermeld, worden namelijk gefrustreerd door de aanwezigheid van deze twee bedrijven en hun milieucirkels.

Het belang van de provincie ligt in het verdwijnen van twee intensieve veehouderijbedrijven uit extensiveringsgebied, maar vooral in het verdwijnen van een tweede bedrijfslocatie van één van de bedrijven. Deze locatie ligt in extensiveringsgebied natuur en is aangemeld voor de VIV. In totaal verdwijnen op deze manier drie bedrijfslocaties uit het extensiveringsgebied.

Verder wordt aangegeven dat in het overleg met de gemeente naar voren is gekomen dat het beter zou zijn indien de provincie de acht kavels ontwikkelt en de gemeente zich concentreert op het bestemmingsplan voor het LOG waarheen de bedrijven verplaatsen. De provincie neemt de grondpositie van de gemeente over voor een bedrag van € 1.730.000, zijnde het aankoopbedrag minus het renteverlies van € 170.000 dat de gemeente voor zichzelf incalculeert.

Tot slot wordt vermeld dat de locatie in Ulicoten ook is voorgelegd aan de RvR CV, maar deze tot de conclusie komt dat gelet op de hoge aankoopkosten (€ 1.730.000) deze locatie niet binnen de bedrijfseconomische uitgangspunten van de CV is te ontwikkelen. De CV houdt daarbij ook rekening met de relatief lage uitgifteprijs en een beperkte vraag in de kern Ulicoten.

Betrokken ambtenaren hebben in een gesprek met de rekenkamer de volgende toelichting op bovenstaande alinea gegeven:

*De partijen die tot december 2015 in de RvR CV (ORR) participeerden hebben een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld, waarin ook de bedrijfseconomische uitgangspunten van de ORR zijn vastgelegd. Eén daarvan betreft een rendementseis van 20%.*

*De CV moet bovenop betaling van de titelprijs aan de provincie rendement maken conform de SOK. De provincie ontvangt bij verkoop van een titel de daarvoor bepaalde prijs. Daarnaast ontvangt de provincie het behaalde rendement. Hoofddoelstelling van de provincie is het verdienen van de titelprijs. Het te behalen rendement is daarop aanvullend.*

*Daardoor is een rendement onder de 20% voor de provincie wel aanvaardbaar. Daarnaast is voor de provincie maatschappelijk rendement van belang, bijvoorbeeld het verwezenlijken van andere doelen, zoals een afwaartse beweging van de intensieve veehouderij. Om deze redenen achtte de provincie de voorgestelde aankopen wel rendabel.*

Als argument bij het tweede beslispunt wordt onder meer vermeld: 'Rekening houdend met de aankoopprijs van de gronden (€ 1.730.000), de ontwikkelkosten (raming € 70.000) en een termijn van drie jaar waarbinnen de kavels gemiddeld verkocht gaan worden, moet de opbrengst van de kavel € 280.000 (v.o.n.) per kavel bedragen. Daarbij wordt uitgegaan dat de helft van de kavels in de overdrachtsbelasting kunnen worden geleverd. Er wordt een intern rentetarief gehanteerd van 3,5%.'

Bij het derde beslispunt wordt als argument aangedragen dat de gemeente, gelet op het beperkte woningbouwprogramma en de vastgelegde verdeling van het woningbouwprogramma over de kernen van de gemeente, zegt geen mogelijkheid te hebben om zelf de woningen beschikbaar te stellen. Hiervoor verzoekt zij acht RvR-mogelijkheden om niet beschikbaar te stellen.

Voorts wordt opgemerkt: 'In de gemeente Baarle-Nassau heeft de RvR CV 18 kavels ontwikkeld op de locatie Loveren. In september brengt de CV 20 kavels op de locatie Nassaulaan in de verkoop. De gemeente heeft verder aangegeven nog een tweede locatie Loveren voor RvR te willen aandragen.

Bij brief van december 2003 heeft ministerie van LNV de provincies uit het Pact van Brakkestein laten weten dat de RvR-kavels die zij niet nodig hebben voor het terugverdienen van de sloopvergoedingen uit de Regeling beëindiging veehouderijtakken kunnen inzetten voor andere sloop- en saneringsactiviteiten. De provincie Noord-Brabant heeft de 3500 tot 3800 kavels uit het Pact van Brakkestein zeker niet volledig nodig voor het terugverdienen van de sloopvergoedingen. De acht RvR-kavels die nu voor dit doel worden ingezet, zijn te beschouwen als een situatie waarop de genoemde brief van LNV doelt. Met de RvR CV worden afspraken gemaakt om elke vorm van mogelijke concurrentie met kavels die de CV in de markt brengt te voorkomen.'

Onder het kopje 'Risico's en gevolgen, Juridisch/Europees' wordt vermeld: 'Er zijn geen risico's en gevolgen. De bedrijfslocaties worden marktconform aangekocht (bijlage 3, taxatierapport). De provincie neemt de gronden van de gemeente af tegen een lager bedrag dan de gemeente ervoor heeft betaald.

Ook op de terreinen Personeel en Bestuurlijk/politiek worden er geen risico's voorzien.

De toelichting onder het kopje 'Financieel' luidt:

'De verwervingsprijs voor de 8.000 m<sup>2</sup> waarop de acht kavels worden ontwikkeld bedraagt € 1.730.000. Er is sprake van een marktconforme aankoop. De ontwikkelkosten voor de acht kavels worden geraamd op € 70.000. De ontwikkelkosten zijn laag omdat de kavels direct aan de straat liggen. Bij een gemiddelde verkooptermijn van drie jaar en uitgaande van een interne rentetoe-rekening van 3,5% op jaarbasis moet een kavel € 280.000 vrij op naam opbrengen om de investeringen en de rente daarover terug te verdienen. Dit moet

tot de mogelijkheden behoren. Als referentie zijn de verkooptermijnen en de uitgifteprijs in Heusden, gemeente Asten, gehanteerd.

Een risico vormt de stagnatie in de verkoop van woningen en woningbouwkavels als gevolg van de kredietcrisis. Niet aan te geven is of dit rond 2012 als de eerste kavels inde verkoop komen nog geldt. Er wordt voorgesteld 10% van het investeringsbedrag van € 1.800.000 voor verwerking en ontwikkeling, zijnde € 180.000 als risico op te nemen in het Ontwikkelbedrijf.

De financiering van de verplaatsing van de tweede bedrijfslocatie van één van de bedrijven uit het extensiveringsgebied natuur vindt plaats via de VIV.'

Uit het beslisdocument blijkt verder dat vanuit Financiën, Planning en Control geen instemming is met de financiële aspecten van het dossier, want, zo wordt vermeld:

- Er is sprake van het met provinciale middelen oplossen van een gemeentelijk probleem;
- Het voorstel levert concurrentie op met de afzet van RvR-kavels.

De reactie hierop in het beslisdocument luidt:

- Het provinciale belang is beschreven, te weten drie intensieve bedrijven verlaten een extensiveringsgebied, waarvan één uit een extensiveringsgebied natuur en er is overleg over aanvullende locaties voor RvR, waarvan één locatie al wordt ontwikkeld.
- De RvR CV kan gelet op de hoge verwervingskosten de locatie zelf niet ontwikkelen. De concurrentie voor RvR zit niet in dit soort wederzijdse afspraken, maar in het steeds minder vasthouden aan het restrictieve beleid voor woningbouw in het buitengebied, dan alleen voor RvR.

Het beslisdocument is niet aangeboden aan een Statencommissie en aan PS.

#### *Toelichting betrokken ambtenaren op Pact van Brakkestein*

*'Het Pact van Brakkestein geeft de provincie Noord-Brabant ruimte om 3500 tot 3800 titels uit te geven. Deze zijn dus voldoende voorhanden. Een bouwtitel moet landen op een stukje grond: de kavel. Het blijft een uitdaging (en daarmee risico) om in de toekomst voldoende kavels, op geschikte locaties, tegen reële prijzen te kunnen verwerven.'*

In een gesprek met betrokken ambtenaren heeft de rekenkamer de vraag gesteld waarom de provincie er niet voor heeft gekozen om alleen de verplaatsing van de tweede bedrijfslocatie van Michielsen uit het extensiveringsgebied te organiseren en de verplaatsing van de overige twee bedrijven aan de gemeente over te laten (zoals oorspronkelijk het plan ook was)?

*Reactie betrokken ambtenaren:*

*'De gemeente heeft de provincie destijds gevraagd om de aankoop te doen omdat deze aankoop voor de gemeente financieel niet haalbaar was.*

*De VIV overeenkomst heeft alleen betrekking op de locatie aan Groeske 7.*

*Er is sprake van een combinatie van verschillende problemen die (moeten) worden opgelost. Hierover is in het verleden niet aan PS gerapporteerd. Onlangs is afgesproken dat als er extra (maatschappelijke) doelen worden bereikt, dit aan PS zal worden gemeld.'*

**Taxatierapport (ondertekend door taxateurs d.d. 15 december 2007)**

Opdrachtgever: GS van de provincie Noord-Brabant.

Opdrachtnemer: Rentmeester NVR en RMT van de provincie Noord-Brabant.

Opdracht: 'Het vaststellen van de ruwe bouwgrondwaarde bij herontwikkeling in het kader van Ruimte voor Ruimte van delen van de voormalige bedrijfslocaties van .. en .., respectievelijk Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten (Gemeente Baarle-Nassau).

...

Waardering

'Er is sprake van 8.000 m2 bouwrijpe grond. Er is de mogelijkheid tot uitgifte van 8 kavels van gemiddeld 1.000 m2. De grond is rechtstreeks aan de openbare weg gelegen waarin alle benodigde nutsvoorzieningen voorhanden zijn.

In de gemeente Baarle-Nassau zijn reeds meerdere RvR-kavels afgezet via het Ontwikkelbedrijf RvR. Gezien de hoeveelheid verkochte kavels is hier een markt voor. In Ulicoten is er sprake van weinig nieuwbouwactiviteiten. De afgelopen jaren zijn er wel diverse woningen verkocht in het vrijstaande segment met ruime wooninhoud en ruime kavels.

...

Uit transacties uit 2007 blijkt dat veel grotere kavels met oudere woningen worden aangekocht ter herontwikkeling. Er is dus behoefte aan ruime kavels om invulling te geven aan de woonwens. Indien men een reële invulling geeft aan de uitsplitsing van de verkoopprijs in grond en gebouwen, zie je bij aanneming van een gemiddelde inhoudsprijs van € 275,-/m3 dat de grond rond de € 200,-/m2 opbrengt. ... Indien de toekomstige eigenaar per kavel € 280.000,- moet betalen, waarna men nog een woning dient te bouwen, kunnen we uitgaan van bouwkosten van ongeveer € 300,-/m3 voor een ruime woning van 800 m3. Daarbij opgeteld nog eventuele aanbouw en tuinrichting zal er ongeveer € 550.000,- a € 600.000,- per woning geïnvesteerd worden.

Ulicoten kenmerkt zich door een bepaalde geslotenheid. De kopers zullen veelal lokaal gevonden moeten worden. Maar gezien het feit dat er maar 8 kavels te verhandelen zijn voor 3 jaar, en gezien de voordelen van nieuwvestiging, moet het zeker mogelijk zijn 2 é 3 kavels per jaar af te zetten tegen € 280.000,- per kavel.

Gezien bovenstaande feiten kan men de taxatiewaarde van de 8.000 m2 bouwrijpe grond vaststellen op € 215,-/m2. Zijnde € 1.720.000,-.'

Ondertekend door beide taxateurs op 15 december 2007

***Overeenkomst inzake de koop, verkoop en levering alsmede de ontwikkeling van grond tussen de gemeente Baarle-Nassau en de provincie (getekend provincie op 29 april 2014)***

Overwegende dat:

- De gemeente op 21 september 2009 een intentieovereenkomst heeft gesloten met .. en met .. waarin afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing van de intensieve veehouderijbedrijven gelegen aan de Dorpsstraat 4 respectievelijk 7 te Ulicoten en de aankoop door de gemeente van de aldus vrijkomende bedrijfslocaties hierna gezamenlijk te noemen: ‘de intentieovereenkomsten’, waarvan afschriften als bijlage 1 aan deze overeenkomst zijn gehecht;
- De gemeente op 31 mei 2012 op basis van de intentieovereenkomsten aanvullende afspraken heeft gemaakt met .. respectievelijk .. om de tussen hen gemaakte afspraken als neergelegd in de intentieovereenkomsten te verduidelijken, hierna gezamenlijk te noemen: ‘de aanvullende afspraken’, waarvan afschriften als bijlage 2 aan deze overeenkomst zijn gehecht;
- De bovengenoemde intensieve veehouderijbedrijven, hiervan te noemen: ‘de bedrijven’, zijn gelegen in een gebied dan in het (voormalige) Reconstructieplan De Baronie, vastgesteld op 22 april 2005 door de PS van Noord-Brabant, is aangeduid als extensiveringsgebied overig;
- De gemeente belang heeft bij de verplaatsing van de bedrijven nu deze zijn gelegen aan de rand van de kern Ulicoten en door hun aanwezigheid de plannen voor woningbouw in die kern frustreren;
- De gemeente de met verplaatsing van de bedrijven vrijkomende bedrijfslocaties wenst te gebruiken voor de ontwikkeling van woningbouwkavels en aan de provincie heeft verzocht hiertoe de mogelijkheid in te zetten die op grond van het Pact van Brakkenstein aan de provincie is toegekend om met de aanpak RvR kavels in een verbreed planologisch regime kavels te ontwikkelen, hierna te noemen RvR-kavels.
- .. voorts een intensief veehouderijbedrijf exploiteert aan het Groeske 7a te Castelre welk bedrijf is gelegen in een gebied dat in het eerdergenoemde Reconstructieplan is aangeduid als extensiveringsgebied natuur. .. neemt met dit bedrijf deel aan de provinciale regeling voor verplaatsing van intensieve veehouderijen en heeft hiertoe op 23 maart 2009 op grond van de Beleidsregeling verplaatsing intensieve veehouderijen 2005 een overeenkomst met de provincie gesloten;
- Gelet op de ligging van de twee bedrijven te Ulicoten partijen naar aanleiding van het verzoek van de gemeente in overleg zijn getreden over de bijdrage van de provincie aan de uitvoering van de (nieuwe) intentieovereenkomsten;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de (gedeeltelijke) overdracht van de met de verplaatsing van de bedrijven vrijkomende bedrijfslocaties gelegen aan de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten aan de provincie en de ontwikkeling van RvR-kavels daarop door de provincie en hun afspraken dienaangaande in een overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

**Artikel 1 Koop en verkoop van gronden**

- 1.1 De gemeente verkoopt en verplicht zich in eigendom over te dragen aan de provincie die van de gemeente koopt en in eigendom zal aanvaarden de percelen gelegen aan of nabij de Dorpsstraat 4 te Ulicoten (...), alsmede aan of nabij de Dorpsstraat 7 te Ulicoten (...).
- 1.2 De provincie is voornemens om het verkochte te gebruiken voor de ontwikkeling van 8 RvR-kavels.

....

**Artikel 3 Koopsom**

- 3.1 De provincie is voor de koop en eigendomsoverdracht van het verkochte als bedoeld in artikel 1 van deze overeenkomst aan de gemeente een koopsom verschuldigd van € 1.730.000,-, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

...

- 3.8 Bij de verkoop en eigendomsoverdracht van de RvR-kavel ten westen van de woning aan de Dorpsstraat 4 te Ulicoten, door de provincie aan derde, is de provincie aanvullend op de koopsom als bedoeld in artikel 3 lid 1 een vergoeding aan de gemeente verschuldigd. Deze vergoeding heeft betrekking op het gedeelte van deze RvR-kavel dat voor de eigendomsoverdracht van het verkochte aan de provincie deel uitmaakte van de gemeentelijk exploitatie Maaijkant fase 2, en dient ter compensatie van gedeerde inkomsten voor de gemeente in de exploitatie Maaijkant fase 2 door de eigendomsoverdracht aan de provincie van dit gedeelte.
- 3.9 De vergoeding als bedoeld in lid 8 bedraagt € 100 per m<sup>2</sup>, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, van het gedeelte van de kavel dat deel uitmaakte van de gemeentelijke exploitatie Maaijkant fase 2 als bedoeld in lid 8. Bij verkoop en eigendomsoverdracht van de kavel als bedoeld in lid 8 is de gemeente aan de provincie rente verschuldigd van 5% per jaar te berekenen over het bedrag van de vergoeding vanaf 31 december 2013 tot aan de datum van eigendomsoverdracht.

***Akte van Levering (d.d. 18 november 2014)***

Conform Overeenkomst inzake koop en verkoop.

***Ontwikkelingen Ulicoten***

Op 8 januari 2016 is een bericht op het intranet van de provincie verschenen met als titel: Oplossing voor knelpunt veehouderij in Ulicoten.

In het artikel gaat het bij twee van de drie bedrijven over de veehouderijbedrijven van de overeenkomst.

In het bericht wordt onder meer opgemerkt: 'Met de overhandiging vragen de convenantpartners de gemeente en provincie de oplossing ruimtelijk en financieel mogelijk te maken. De gevraagde bijdrage van de gemeente is € 149.000 en de

provincie wordt gevraagd € 1.115.000 bij te dragen. De gemeente formuleert aanvullend beleid om toekomstige knelpunten rond de veehouderij tegen te gaan; een belangrijke voorwaarde voor de provincie om financieel bij te dragen.'

Tijdens een gesprek met betrokken ambtenaren heeft de rekenkamer gevraagd hoe deze oplossing zich verhoudt tot de eerder overeengekomen afspraken over de verplaatsing van de veehouderijbedrijven.

#### *Reactie betrokken ambtenaren*

*'In het kader van het opheffen van overlast door veehouderijbedrijven in de zogeheten urgentiegebieden zijn er gesprekken gestart tussen de drie ondernemers die zouden inplaatsen naar het LOG en de bewoners van de nabijgelegen woningen en de plaatselijke milieugroep (ABC-Milieugroep). Bewoners en milieugroep hebben de vestiging van de bedrijven steeds aangevochten. Dit heeft geresulteerd in een convenant. .. stopt met zijn bedrijf.*

*Het bedrijf van fam. .. wordt verplaatst naar het LOG. Op verzoek zijn na het sluiten van dit convenant de zittingen in het kader van de procedure bij de Raad van State uitgesteld. In het convenant zijn afspraken gemaakt over de aanpassing van de vergunning van .., landschappelijke inpassing en het intrekken van de beroepen. Gemeente en provincie vergoeden een deel van de extra kosten c.q. de gemaakte en niet meer rendabel te maken kosten aan de veehouders. De provinciale bijdrage wordt verstrekt in de vorm van een subsidie op basis van de Subsidieregeling Urgentiegebieden Noord-Brabant.*

#### **Esscheweg Vught**

##### ***Beslisdocument voor GS (d.d. 24 juni 2014)***

Onderwerp: investering RvR-locatie Manegeterrein Vught.

Voorstel (onder andere):

1. 'Het manegeterrein Vught voor een bedrag van € 2.350.000,- (kosten koper) aankopen om hier te komen tot een RvR-ontwikkeling.
2. ...
5. De exploitatiewinst komt in principe ten gunste van de sloopvergoedingen. Voorgesteld wordt om in dit geval een gedeelte van de exploitatiewinst in te zetten om het negatieve resultaat van eerdere grondexploitaties met een omvang van ca. € 1,1 miljoen in het kader van RvR te compenseren.'

...

Als doel wordt vermeld:

'Het ontwikkelen van circa 35 RvR-kavels waarbij € 4.000.000 kan worden terugverdiend aan al uitbetaalde sloopvergoedingen, conform reguliere afspraken afdracht RvR. Het resterende positief exploitatiesaldo van circa € 1.633.867 (-/- planschadekosten) kan ingezet worden voor:

- Compensatie van het negatieve resultaat van eerdere grondexploitaties in het kader van RvR ad € 1.110.000, -



- Een extra afdracht (bovenop de 4 miljoen) ten behoeve van terugverdienen sloopvergoedingen ad € 533.000,-.’

Argumenten (onder meer):

‘Het bedrijf .. heeft voor zijn intensieve veehouderij een milieucirkel over het perceel van de manege. Hierdoor is de ontwikkeling van woningbouw op het manegeterrein nu niet mogelijk. Met het bedrijf .. is ambtelijk overeenstemming over een beëindiging van de bedrijfsvoering. .. beëindigt zijn intensieve veehouderij en laat zijn vergunning hiervoor intrekken. Op zijn locatie ontwikkelt hij voor eigen rekening en risico twee RvR-kavels. De bestemmingswijziging om dit mogelijk te maken wordt meegenomen in de procedure tot bestemmingswijziging van het manegeterrein.’

...

‘De ORR heeft schriftelijk laten weten deze locatie graag in ontwikkeling te willen nemen. Ondanks de crisis op de woningmarkt verwacht de ORR een positief resultaat uit deze ontwikkeling. Conform de vervolgsamenwerkingsovereenkomst RvR moet de provincie deze locatie aanbieden aan de ORR. Op welke wijze de provincie deze locatie gaat aanbieden is op dit moment onderwerp van onderzoek door Pels Rijcken. Deze vraag is uitgezet gezien de ontwikkelingen binnen de ORR, waarover u op eerdere momenten bent geïnformeerd<sup>3</sup>. De risicoparagraaf en het financieel overzicht in het dossier gaan vooralsnog uit van het door de provincie ontwikkelen van de locatie en het alsdan mogelijk te bereik positieve resultaat van € 1,6 miljoen.

#### *Toelichting op de gang van zaken door betrokken ambtenaren*

Tijdens een gesprek hebben betrokken ambtenaren aan de rekenkamer aangegeven niet te weten of er daadwerkelijk sprake is (geweest) van een onderzoek uitgevoerd door Pels Rijcken, maar dat zij dit nader zouden uitzoeken.

Hierop heeft de rekenkamer het volgende antwoord ontvangen:

*‘Van een onderzoek door Pels Rijcken is afgezien. Door de recente wijziging bij de ORR bestaat hiertoe geen noodzaak meer. De ORR is bereid om de locatie over te nemen en verder in ontwikkeling te brengen. Daarbij zullen de door de provincie gemaakte kosten worden vergoed en de ruimte voor ruimte-titels conform worden afgerekend. Overdracht van de locatie moet formeel nog plaats vinden.*

*Provinciale Staten zijn eerder uitgebreid geïnformeerd over de ontwikkelingen bij de ORR en betrokken in de besluitvorming. Zie de voorstellen aan Provinciale Staten met nummer 66/14A (2014) en 68/15A (2015).’*

---

<sup>3</sup> Tijdens een gesprek met betrokken ambtenaren bij het project is de rekenkamer duidelijk geworden dat hier gedoeld wordt op de discussie die naar aanleiding van de vastgoedcrisis is ontstaan tussen de particuliere aandeelhouders van de ORR enerzijds en de provincie anderzijds over onder meer de prijs van RvR-titels. Deze discussie heeft er uiteindelijk toe geleid dat de provincie de particuliere aandeelhouders heeft uitgekocht en sinds 18 december 2015 enig aandeelhouder van de ORR is.

De GREX laat een positief resultaat zien van € 1,6 miljoen (netto saldo eindwaarde 1-1-2021). In principe worden alle positieve grondexploitatie-resultaten in het kader van de RvR-regeling ten gunste van de nog terug te verdienen opgave gebracht (op dit moment nog circa € 100 miljoen). Omdat bij de start van het Ontwikkelbedrijf er ook enkele voorcalculatorische negatieve grondexploitaties mee zijn overgekomen, wordt voorgesteld eerst de negatieve resultaten van deze exploitaties met een omvang van € 1,1 miljoen middels het verwachte resultaat op voorliggende exploitatie te compenseren. Het resterende potentiële positieve resultaat wordt ten gunste van de nog terug te verdienen opgave gebracht.'

Kanttekeningen (onder meer):

'Op de gronden van de manege is ernstige verontreiniging aangetroffen. In de koopovereenkomst verplicht de verkoper zich tot het voor eigen rekening saneren van deze gronden tot het niveau dat deze geschikt zijn voor woningbouw.

...

In vervolg op de brief van de ORR, waarin de provincie wordt aangesproken op het in gebreken blijven van afspraken in de samenwerkingsovereenkomst uit 2005 (onder andere ten aanzien van gevoerd restrictief beleid) wordt onderzocht hoe de provinciale RvR locaties bij de ORR moeten worden aangeboden. De resultaten van dit onderzoek hebben mogelijk (financiële) consequenties voor de ontwikkeling van deze locatie in het geval de ontwikkeling door de ORR dient te worden uitgevoerd.'

Financiën

In een tabel worden de inkomsten en uitgaven over (de) verschillende jaren gedurende de looptijd van het project (2014-2021) als volgt weergegeven:

<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 10.182.645</b>
Verkoop 32 kavels RvR	€ 9.600.000
Verkoop 3 overige kavels	€ 582.645
<b>Kosten</b>	<b>€ 4.548.778</b>
Verwerving grond	€ 2.350.000
Ontwikkeling	€ 1.261.488
Bijdrage aan gemeente	€ 435.000
Sloopvergoeding ..	€ 29.339
Kosten planschade	PM
Inflatie kosten gedurende looptijd	€ 110.186
Rentekosten gedurende ontwikkeling	€ 362.765
<b>Verschil opbrengsten -/ - kosten</b>	<b>€ 5.744.053</b>
Bestemming exploitatiewinst:	
- Reguliere afdracht ten behoeve van terugverdienen sloopvergoeding	€ 4.000.000
- Compensatie eerdere verliezen van het Ontwikkelbedrijf	€ 1.110.000
- Restant exploitatiewinst extra afdracht terugverdienen sloopvergoedingen	€ 523.867

Risico's en gevolgen Financieel:

'Indien niet de ORR maar de provincie de locatie ontwikkelt, loopt de provincie de risico's die samenhangen met het voeren van een grondexploitatie. Vooralsnog wordt uitgegaan van een duidelijk positieve opbrengst uit de grondexploitatie.'

Realisatie terugverdienopgave

Het terugverdienen via de aanpak RvR van nog een bedrag van circa € 100 miljoen aan al betaalde sloopvergoedingen blijft nog immer een zeer grote uitdaging en vormt voor de provincie nog een groot risico.'

Onder het kopje 'Relatie met de begroting' wordt onder meer opgemerkt:

'Het verwachte batig exploitatiesaldo zal gestort worden in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf ter compensatie van in het verleden genomen verliezen op RvR-projecten. Het resterende krediet van het ontwikkelbedrijf is per 18 juni 2014 € 129.000.000,-. Het beslag van € 2.350.000,- en € 1.750.000,- (reserve binnen Ontwikkelbedrijf voor ontwikkelkosten en kosten bouw- en woonrijp maken op de locatie) past binnen het resterende krediet.'

Risico's en gevolgen Europees:

'De verwervingsprijs voor de aankoop is gebaseerd op de uitkomst van het taxatierapport dat door 2 taxateurs is uitgevoerd en voldoet daarmee aan de (interne) regels.'

*Toelichting op Beslisdocument GS door betrokken ambtenaren*

In een gesprek met de rekenkamer hebben betrokken ambtenaren de volgende toelichting gegeven op de keuze om een gedeelte van de exploitatiewinst in te zetten om het negatieve resultaat van eerdere grondexploitaties te compenseren.

*'Het Ontwikkelbedrijf van de provincie is in 2010 opgericht. Destijds zijn alle grondposities van de provincie ondergebracht bij het Ontwikkelbedrijf. Daar zaten ook grondposities bij waarbij sprake was van een negatieve Businesscase. Conform de huidige regels van het Beheerstuut kunnen geen aankopen meer plaatsvinden waarbij sprake is van een negatieve Businesscase. Daarom is besloten de negatieve resultaten te compenseren met een deel van de exploitatiewinst van andere projecten.'*

*GS zijn van het inzetten van de exploitatiewinst voor het compenseren van negatieve resultaten van eerdere grondexploitaties in plaats van het terugverdienen van de sloopvergoedingen op de hoogte gebracht.*

*PS zijn hierover in de tweede Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf 2014 geïnformeerd. Op pagina 9/70 van deze Voortgangsrapportage valt te lezen:*

*"Van een aantal projecten zal een gedeelte van het verwachte batig exploitatiesaldo € 1,5 miljoen worden gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf ter compensatie van in het verleden genomen verliezen*

€ 2,9 miljoen.” Een van de in het overzicht erboven aangegeven projecten is het manegeterrein Vught. De geciteerde passage noemt niet concreet voor wélke projecten precies die storting geldt. Dat is bewust nagelaten om de provinciale onderhandelingspositie niet te schaden.”

In een gesprek met de rekenkamer hebben de betrokken ambtenaren over het taxatieproces het volgende opgemerkt:

*‘De opdrachtgever namens de provincie is gecertificeerd taxateur. Deze beoordeelt het door de externe taxateur opgestelde taxatierapport. Daarmee is de onafhankelijkheid gegarandeerd en wordt tegemoet gekomen aan de regels van het Beheersstatuut.’*

Op verzoek van de rekenkamer zijn de betrokken ambtenaren nagegaan of de regels over taxaties, zoals vastgelegd in het Beheersstatuut, nader zijn uitgewerkt door GS (in de uitwerking van het Beheersstatuut).

*Reactie betrokken ambtenaren:*

*‘De enige bepaling die over taxaties gaat is te vinden in 4.4 van de door GS op 11 oktober 2010 vastgestelde uitwerking van het beheersstatuut, onderdeel 4 Spelregels voor strategische en anticiperende grondverwerving, luidend:*

*“Een ieder in dienst van of handelend namens de provincie dient zich te onthouden van beïnvloeding van taxaties door taxateurs of rentmeesters die in dienst van de provincie zijn”.’*

***Taxatierapport d.d. maart 2012 (bijlage bij Beslisdocument GS d.d. 24 juni 2014)***

De opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant en de opdrachtnemer: Michielsens rentmeester & adviesbureau BV.

Het doel taxatie is in het taxatierapport als volgt omschreven:

*‘Het object is gelegen aan de Esscheweg te Vught en maakt onderdeel uit van manege de Vughtse Hoeve. Opdrachtgever overweegt gronden en een deel van de manege te verwerven.’*

De opdrachtomschrijving luidt:

*‘Het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond, uitgaande van een bestemmingswijziging naar woningbouw. Daarbij wordt uitgegaan van een realisatieperiode van circa 2-5 jaar. Dit zoals aangegeven in bijgevoegd model 1. In dit model is uitgegaan van circa 29 kavels. In model 2 is rekening gehouden met een grotere milieucirkel en is uitgegaan van circa 25 kavels.’*

De peildatum is 1 december 2011.

Het object betreft:

Gemeente	Sectie	Nummer	Totale oppervlakte	Te verwerven
Vught	D	2916	1.45.07 ha.	1.35.07 ha.
Vught	D	3730	1.08.85 ha.	0.83.00 ha.
Vught	D	3731	0.36.70 ha.	0.36.70 ha.
Vught	D	3732	1.19.45 ha.	1.19.45 ha.
Vught	D	3733	0.72.55 ha.	0.52.55 ha.
Totaal			4.82.62 ha.	4.26.77 ha.

Over de waarde van de ruwe bouwgrond wordt in het rapport opgemerkt: 'Vanwege de crisis in de woningmarkt worden er door partijen (zowel gemeenten als marktpartijen) minder 'warme' gronden aangekocht dan enige jaren geleden (voor juli 2008). Er zijn dan ook weinig referenties beschikbaar. Bij voldoende zekerheden en geschikte locaties vinden er incidentele aankopen plaats. Zo zijn er in West en Midden Brabant enkele transacties/aanbiedingen bekend van € 45,-/m2.

Een transactie betreft volledige woningbouw met een lange uitvoeringsperiode en een ander voorbeeld betreft een aanbod van de gemeente voor woningbouw en bedrijventerrein. De woningbouw in Vught heeft meer potentie (opbrengst) dan de hier bovengenoemde locaties. Zo worden in het Stadhouderspark te Vught kavels met een oppervlakte van ca. 661 m2 tot 985 m2 aangeboden variërend van € 616.500 tot € 886.500,- v.o.n. De beperking van deze locatie is voornamelijk gelegen in de lagere uitgeefbaarheid (circa 40-45%) tgv de aanwezige leidingen en de milieucirkel. Gebruikelijk is een uitgiftepercentage van circa 60%. Daarbij komt dat de manege voor rekening van koper dient te worden geamoveerd. De waarde van deze opstallen 'zakt als het ware door de grond'.

Rekening houdend met de sloop van de manege, de ontwikkelingstermijn van circa 2-5 jaar is hier een ruwe bouwgrondprijs, uitgaande van circa 29 woningen zoals aangegeven in model 1, van circa € 45,-/m2 redelijk. Indien ten gevolge van milieucirkel model 2 met een woningaantal van circa 25 mogelijk is, is een prijs van € 40,- redelijk.

Taxatierapport ondertekend door externe taxateur d.d. maart 2012.

#### *Toelichting taxatie door betrokken ambtenaren*

De rekenkamer heeft geconstateerd dat de uiteindelijk door de provincie betaalde prijs afwijkt van de taxatiewaarde. In het taxatierapport worden de volgende bedragen genoemd:

€ 45,-/m2 uitgaande van circa 29 woningen zoals aangegeven in model 1 en

€ 40,-/m2 uitgaande van model 2 met een woningaantal van circa 25.

Uitgaande van € 45,-/m2 komt de taxatie waarde maximaal uit op  $42677\text{m}^2 * € 45,-$   
= € 1.920.465,-. De koopsom die de provincie heeft betaald = € 2.350.000,-.

Als antwoord op een schriftelijk door de rekenkamer gestelde vraag naar een verklaring voor het verschil in taxatiewaarde en aankoopprijs, is door betrokken ambtenaren aangegeven: 'Het aantal te ontwikkelen RvR-kavels is naar boven bijgesteld (naar 35) ten opzichte van het taxatierapport (25 tot 29 RvR-kavels). Dit levert een hogere opbrengstpotentie op voor het gebied.'

Tijdens een gesprek met de rekenkamer hebben de betrokken ambtenaren aangegeven, dat het aantal te ontwikkelen RvR-kavels naar boven (in eerste instantie 35 en later 45 kavels) is bijgesteld na de aankoop van de gronden en dat de aankoop som gebaseerd is op het taxatierapport. *'De provincie heeft in dat opzicht defensief geraamd.'*

De vraag waarom de door de provincie betaalde prijs afwijkt van de taxatiewaarde hebben de betrokken ambtenaren als volgt beantwoord:  
*'De bijstelling naar 45 kavels heeft inderdaad plaatsgevonden na de aankoop van de gronden. De bijstelling naar 35 kavels was echter al voor de aankoop bekend. Naar aanleiding daarvan is een aanvulling op de taxatie opgesteld. Deze taxatie komt uit op een waarde van € 2.240.000,-. Uitgaande van deze aanvullende taxatie voldoet de aankoop aan de (interne) regels. De aanvulling op de taxatie is beschikbaar gesteld.'*

***Aanvulling op taxatie (ondertekend door taxateur d.d. juni 2014)***

Onder het kopje 'Inleiding' wordt vermeld dat F Michielsen Rentmeester en Adviesbureau BV op verzoek van de heer ... een aanvulling heeft opgesteld inzake het taxatierapport van de Manage Vught, Esscheweg.

Vervolgens wordt onder het kopje 'Taxatierapport' vermeld:

'De waardering is uitgevoerd in overeenstemming met de uitgangspunten en waarderingsmethodiek zoals omschreven in de opdracht "Het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond, uitgaande van een bestemmingswijziging naar woningbouw, met een realisatieperiode van 2-5 jaar.

- Model 1 betreft het realiseren van 29 bouwkavels;
- Model 2 betreft het realiseren van 25 kavels bouwkavels i.k.v. de milieucirkel van het naast gelegen intensief veehouderijbedrijf.

➤ De waarde voor model 1, betreft € 45,- /m<sup>2</sup> ofwel 4.26.77 ha  
totaal € 1.920.465,-

➤ De waarde voor model 2, betreft € 40,-/m<sup>2</sup> ofwel 4.26.77 ha  
totaal € 1.707.080, -

Onder het kopje 'Wijziging uitgangspunten' wordt opgemerkt

'Door de heer .. is het volgende meegedeeld:

- Mede door sanering milieucirkel van aanliggend landbedrijf kunnen ca. 35 kavels worden uitgegeven;

- Bij vaststelling bestemmingsplan worden drie bouwkavel afgenomen voor een prijs van € 185.000,--, verder wordt een bijdrage voor de kosten ontvangen van € 50.000,- /kavel;
- Conform het taxatieadvies is een grondprijs exploitatie opgemaakt, deze heeft een positief resultaat van € 1.6 miljoen.'

Tot slot wordt geconcludeerd:

'Op basis van de extra kavels, de directe afname van enkele bouwkavels (rente risico) is aankoopprijs van € 52,50/m<sup>2</sup> redelijk derhalve voor 4.26.77 ha € 2.240.542,50,--  
Rond € 2.240.000,--.'

De aanvulling op de taxatie is mede ondertekend door een taxateur van de provincie.

***Overeenkomst tussen verkoper en provincie ten behoeve van aankoop Vughtse Hoeve ter ontwikkeling van RvR (ondertekend d.d. 2 september 2014 eigenaar, 25 augustus 2014 provincie)***

Geen bijzonderheden.

***Akte van Levering (d.d. 17 december 2014)***

Geen bijzonderheden.

Wel zet de rekenkamer vraagtekens bij de formulering van de volgende bepaling: 'Het eventueel na verrekening nog door verkoper aan koper verschuldigde bedrag zal binnen dertig dagen na afronding van de sanering door koper aan verkoper worden voldaan.'

Op deze wijze geformuleerd lijkt het alsof de koper het aan hem verschuldigde bedrag zelf moet voldoen.

### **De Ploeg II Berlicum**

***Beslisdocument voor GS (d.d. 22 april 2014)***

In het beslisdocument voor GS wordt aangegeven dat in Berlicum, gemeente Sint Michielgestel, op de locatie De Ploeg II elf RvR-kavels kunnen worden ontwikkeld. Het voorstel is de gronden op deze locatie te verwerven en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken te reserveren binnen het Ontwikkelbedrijf.

Beslispunten:

1. De gronden op de locatie De Ploeg II, groot circa 14.150 m<sup>2</sup> te verwerven tegen een bedrag van € 436.250, -.
2. Binnen het Ontwikkelbedrijf een bedrag van maximaal € 928.000, - reserveren om de locatie te kunnen ontwikkelen en bouw- en woonrijp te maken.
3. De GREX vertrouwelijk verklaren.

Het beslisdocument bevat de volgende toelichting:

'De eigenaar van de gronden biedt deze nu te koop aan. Er is overeenstemming over het bedrag van € 436.250, -. Dit bedrag blijft binnen de mogelijkheden van een

positieve grondexploitatie. De gronden zijn extern getaxeerd. De taxatie komt uit op een waarde van € 435.000, -. De verwervingskosten blijven ruim binnen de 5% marge bovenop de taxatiewaarde voor een verwerving die het Ontwikkelbedrijf hanteert. Er is een conceptkoopovereenkomst opgesteld, waarmee de verkoper heeft ingestemd. Het bodemonderzoek laat zien dat er geen verontreiniging is aangetroffen waardoor het terrein zonder sanering niet geschikt zou zijn voor woningbouw.

Rol gemeente St. Michielsgestel:

Het college van B&W heeft op 26 juni 2012 op verzoek van de ORR het besluit genomen om medewerking te verlenen aan een RvR-ontwikkeling op locatie De Ploeg II. In een overleg van 4-2-2014 heeft de gemeente aangegeven dit standpunt nog steeds in te nemen. In het besluit van B&W wordt nog uitgegaan van 7 RvR-kavels, de ruimtelijke uitwerking gaat nu uit van elf RvR-kavels. Voor de provincie heeft dit een opbrengst verhogend effect.

De provincie heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten over een afdracht ruimte voor ruimte<sup>4</sup>. De overeenkomst geeft de gemeente recht op een afdracht van € 62.500, - per kavel die op de locatie wordt ontwikkeld. Met de gemeente is ambtelijk de afspraak gemaakt dat deze afdracht enkel betrekking heeft op acht van de elf RvR-locaties die op deze locatie worden ontwikkeld. De gemeente stelt zodanige kwaliteitseisen aan de ontwikkeling van de locatie dat de afdracht van drie kavels geïnvesteerd wordt in extra kwaliteit verhogende maatregelen binnen de locatieontwikkeling. De gemeente heeft dit ambtelijk bevestigd met een afschrift aan de twee betrokken wethouders.

Direct na besluitvorming GS over de verwerving van het perceel wordt een ontwikkel- en exploitatieovereenkomst met de gemeente opgesteld.

Rol ORR:

Met de ontwikkelingsmaatschappij wordt gesproken over haar rol in de ontwikkeling van de locatie De Ploeg II. Zoals bekend ontbreekt het de ORR op dit moment aan voldoende liquiditeit om de verwervingskosten voor haar rekening te nemen. Met de ORR willen we wel afspraken maken over het voor haar rekening nemen van de ontwikkelkosten en de verkoopkosten. De kosten bedragen circa €490.000, - en worden dan in mindering gebracht op de reservering van € 928.000, - binnen het Ontwikkelbedrijf.

Als de ORR ook zelf investeert in de locatie De Ploeg II moeten ook afspraken worden gemaakt over de verdeling tussen partijen bij de verkoop van de kavels. De verdeling van de opbrengst van verkochte kavels vindt dan plaats naar rato van

---

<sup>4</sup> Het betreft de Overeenkomst inzake Ruimte voor Ruimteontwikkelingen in de gemeente Sint Michielsgestel en de afdracht aan de gemeente Sint Michielsgestel van opbrengsten daaruit voor de provincie Noord-Brabant.



de investering van een partij. Deze aanpak komt overeen met wat eerder met de ORR is afgesproken over locatie Nieuwstraat in Veen, gemeente Aalburg.'

Onder het kopje Risico's en gevolgen Personeel' wordt opgemerkt: 'De verdere uitvoering om te komen tot het in ontwikkeling en verkoop kunnen nemen van de locatie geschiedt door de ORR.'

Als financieel risico wordt vermeld: 'Indien niet de ORR maar de provincie de locatie ontwikkelt, loopt de provincie de risico's die samenhangen met het voeren van een grondexploitatie. Vooralsnog wordt ingeschat dat deze risico's beperkt zijn door de beperkte omvang van het woningbouwprogramma en het eerder snel verkocht zijn van de kavels op de locatie De Ploeg I.'

***Taxatierapport d.d. 16 december 2013 (bijlage bij Beslisdocument voor GS d.d. 24 april 2014)***

De opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant en de opdrachtnemer Meander Grondverwerving en advies. Taxateur: De heer .., Rentmeester NVR, registertaxateur ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam.

'Route en aard taxatie: De taxatie is verricht met als uitgangspunt het vaststellen van de marktwaarde van de grond in het vrije economische verkeer.'

Kadastrale benaming der percelen			Getaxeerde opp.		
Dorp, polder gehucht of plaatselijke benaming	gemeente	Sectie	ha	a	ca
De Oude ploeg 1	Berlicum	L	01	41	50

Waardebegrip: Marktwaarde

Waardering: € 435.000, -

***Toelichting betrokken ambtenaren op taxatieproces***

*Voor de aankoop van de gronden met betrekking tot de locatie Ploeg 2 is één taxatierapport opgesteld. De opdracht voor de taxatie is verstrekt door een beëdigd taxateur van het cluster Projecten en Vastgoed en het taxatierapport is ook door hem akkoord bevonden. Daarmee is de taxatie door twee taxateurs akkoord bevonden.'*

***Overeenkomst van verkoop en koop (ondertekend door verkoper d.d. 4 mei 2014 en door de provincie d.d. 14 mei 2014)***

Geen bijzonderheden.

***Akte van levering (d.d. 18 juli 2014)***

Geen bijzonderheden.

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

Uit navraag bij de provincie is de rekenkamer gebleken dat de locatie Ploeg II geheel wordt ontwikkeld en verkocht voor eigen rekening en risico van de ORR. In een schriftelijke reactie is daar door de betrokken ambtenaren over opgemerkt: *'De provincie heeft de gronden enkel verworven en zal deze tegen boekwaarde leveren aan de ORR, nadat het bestemmingsplan voor De Ploeg II onherroepelijk in werking is getreden.'*

In een gesprek met de rekenkamer hebben de betrokken ambtenaren daar het volgende aan toegevoegd:

*'De reden waarom de ORR destijds geen middelen had was dat de banken de kredietfaciliteit hadden bevroren naar aanleiding van de discussie die gaande was tussen de aandeelhouders.*

*Dat de ORR geen middelen had heeft de provincie er niet van weerhouden om de grond toch aan te kopen, anders zou het een gemiste kans zijn. De provincie dient namelijk sloopvergoedingen terug te verdienen met de aankoop en ontwikkeling van RvR-kavels.*

*Per december 2015 is de provincie de enige aandeelhouder van de ORR. De locatie Ploeg II is nog niet aan de ORR aangeboden. Mocht de ORR de ontwikkeling uiteindelijk niet ter hand nemen, dan doet de provincie het zelf. Er is sprake van een positieve exploitatie.'*

Bij de afdracht aan de gemeente hebben de betrokken ambtenaren aangegeven:

*'Uiteindelijk is sprake geweest van een afdracht over elf locaties aan de gemeente. De gemeente is bereid geweest om de afdracht van 3 kavels (3 x € 62.500,-) van de 11 te investeren in de aanpassing van de locatie.'*

#### **Groenstraat/Het Laar Berlicum**

##### **Beslisdocument voor GS (d.d. 28 oktober 2014)**

Onderwerp: investering RvR-locatie Groenstraat/Het Laar te Berlicum.

Voorstel (onder andere):

- Aan de Groenstraat/Het Laar in Berlicum circa 3.000 m<sup>2</sup> aankopen waarop drie RvR-kavels zijn te ontwikkelen tegen een bedrag van € 150.000,- (kosten koper).

Onder het kopje 'Aanvullende toelichting relevant voor GS' wordt vermeld: 'De locatie die nu wordt voorgesteld aan te kopen komt ook naar voren als locatie waarop een oplossing kan worden gevonden voor een knelpunt intensieve veehouderij. Het gaat om de problemen die .., een intensief veehouderijbedrijf gevestigd in Berlicum, heeft met de bewoners van twee nabijgelegen burgerwoningen. De problemen van het bedrijf zouden kunnen worden opgelost indien de twee eigenaren van de burgerwoningen nieuwbouw kunnen plegen op de gronden gelegen aan de Groenstraat/Het Laar ter vervanging van hun huidige twee woningen. Hierover is bestuurlijk overleg geweest met het college van de gemeente St. Michielsgestel. Indien de gronden aan de Groenstraat/Het Laar worden ingezet

voor het oplossen van de problematiek bij .. is het effectief om deze gronden in eigendom te hebben.

Indien de locatie aan de Groenstraat/Het Laar inderdaad moet worden ingezet voor het oplossen van de problemen bij .. wordt hiertoe een nieuw dossier opgesteld en ter besluitvorming aan GS voorgelegd. In dit dossier zal de gehele provinciale bijdrage aan de oplossing van de problematiek bij .., waaronder begrepen de inbreng van de gronden, en de dekking van de financiële consequenties van deze bijdrage worden meegenomen. De verwachting is dat het dossier over de oplossing van de problematiek bij .. tegen het einde van het jaar voorgelegd zal worden.'

...

Als doel wordt omschreven: 'Het ontwikkelen van drie RvR-kavels waarbij € 375.000,- kan worden terugverdiend aan al uitbetaalde sloopvergoedingen.'

Argumenten (onder meer):

'De aan te kopen gronden aan de Groenstraat/Het Laar te Berlicum zijn conform het beheerstatuut voor het provinciaal ontwikkelbedrijf getaxeerd op een waarde van € 150.000,-.

Het dossier bevat een grondexploitatie. Om de onderhandelingen van de provincie niet te ondermijnen is het dossier vertrouwelijk.'

Kanttekeningen:

'Het is de bedoeling om de locatie voor verdere ontwikkeling aan te bieden aan de ORR. De verwachting is dat de ORR hier positief tegenover staat. Berlicum is een gewilde gemeente en de exploitatie laat een positief resultaat zien. Voor het aanbieden van de locatie aan de ORR zal nog een dossier worden voorgelegd aan GS. Dit zal echter pas gebeuren nadat er duidelijkheid is over de situatie ten aanzien van ...

In een tabel worden de financiën als volgt weergegeven:

<b>Opbrengsten</b>	<b>873.063</b>
Verkoop 3 kavels RvR	855.000
Vergoeding kosten bouwrijp maken	18.063
<b>Kosten</b>	<b>297.041</b>
Verwerving grond	150.000
Bouw- en woonrijp maken	72.251
Planontwikkeling	25.000
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	10.838
Risico en onvoorzien	7.225
Planschade	0
Vergoeding bestemmingsplan	10.290
Rentekosten	21.437
<b>Verschil opbrengsten -/- kosten</b>	<b>576.022</b>
Bestemming exploitatiewinst	
Reguliere afdracht ten behoeve van terugverdienen sloopvergoeding	500.000
Compensatie eerdere verliezen van het Ontwikkelbedrijf	76.022

Onder het kopje 'Planning' wordt opgemerkt dat na instemming van GS met het dossier de gronden nog dit jaar door de provincie worden aangekocht. De ontwikkeling van de locatie en de verkoop nemen naar verwachting nog 4 jaar in beslag.'

Onder het kopje 'Risico's en gevolgen Financieel' wordt vermeld: 'Indien niet de ORR maar de provincie de locatie ontwikkelt loopt de provincie de risico's die samenhangen met het voeren van een grondexploitatie. Vooralsnog wordt uitgegaan van een positieve opbrengst uit de grondexploitatie.'

#### Realisatie terugverdienopgave

Het terugverdienen via de aanpak RvR van nog een bedrag van ca. € 100 miljoen aan al betaalde sloopvergoedingen blijft nog immer een zeer grote uitdaging en vormt voor de provincie nog een groot risico.

Met de gemeente St. Michielsgestel is een overeenkomst afdracht RvR aangegaan omdat in de gemeente al meer dan 30 RvR-kavels zijn ontwikkeld.

#### Relatie met de begroting

...

Het verwachte batig exploitatiesaldo zal gestort worden in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf ter compensatie van in het verleden genomen verliezen op RvR-projecten.'

Onder het kopje 'Risico's en gevolgen Europees' wordt vermeld: 'De gronden zijn getaxeerd waarbij de koopsom op de getaxeerde waarde ligt.'

#### *Toelichting op beslisdocument door betrokken ambtenaren*

In het beslisdocument voor GS (d.d. 28 oktober 2014) wordt onder meer opgemerkt dat indien de locatie aan de Groenstraat/Het Laar moet worden ingezet voor het oplossen van de problemen bij .. hiertoe een nieuw dossier wordt opgesteld en ter besluitvorming aan GS voorgelegd.

Op de schriftelijk gestelde vraag of dat is gebeurd heeft de rekenkamer van de betrokken ambtenaren het volgende (schriftelijke) antwoord ontvangen:

*'Met het GS-dossier van 28 oktober is de locatie Groenstraat/Het Laar in eerste instantie ingestoken als een ruimte voor ruimte-project. Daarbij is het voorbehoud gemaakt dat de locatie mogelijk ook ingezet kan worden voor een ander knelpunt. Hiervoor is uiteindelijk niet gekozen. De locatie gaat daarmee door als een ruimte voor ruimte-project, (opnieuw) voorleggen aan GS is daarmee niet meer aan de orde.'*

Het bovenstaande is in een gesprek met de rekenkamer door betrokken ambtenaren als volgt toegelicht:

*‘Het dossier .. loopt nog, hier is nog geen oplossing voor gevonden. De locatie Groenstraat/Het Laar wordt in ieder geval niet ingezet voor het oplossen van de problemen met ... Met het dossier .. zijn nu andere afdelingen (onder andere Landbouw) bezig.*

Op de vraag of de locatie Groenstraat/Het Laar al is aangeboden aan de ORR en hierover een dossier aan GS is voorgelegd, hebben de betrokken ambtenaren in een gesprek met de rekenkamer geantwoord:

*‘Het dossier is besproken met de ORR, maar nog niet aangeboden aan de ORR. Het aanbieden van de locatie gebeurt in mandaat en zal niet in een afzonderlijk dossier aan GS aangeboden worden. Er zal wel een exploitatie- en planschadeafwikkelingsovereenkomst worden aangeboden aan GS. Maar nu loopt de bestemmingsplanprocedure.’*

Bij de opmerking in het beslisdocument dat met de gemeente St. Michielsgestel een overeenkomst ‘afdracht RvR’ is aangegaan omdat in de gemeente al meer dan 30 RvR-kavels zijn ontwikkeld, heeft de rekenkamer de volgende schriftelijke toelichting ontvangen:

*‘Een financieel gevolg van de overeenkomst is dat de gemeente een bijdrage ontvangt bij medewerking aan ruimte voor ruimte-ontwikkelingen.’*

In een gesprek met de rekenkamer hebben betrokken ambtenaren deze opmerking als volgt toegelicht:

*‘In het kader van de bijdrageregeling (PS-besluit 2010) dient de provincie/de ORR bij de aankoop van tussen de 30 en 50 RvR-kavels € 62.500,- per kavel af te dragen aan de gemeente. Boven de 50 RvR-kavels is dat bedrag destijds vastgesteld op € 100.000,-. Deze bedragen waren gebaseerd op de verwachte verkoopopbrengsten, uitgaande van de toenmalige marktwaarde van vastgoed. Afspraken hierover werden vastgelegd in overeenkomsten met gemeenten.*

Naar aanleiding van het gesprek hebben de betrokken ambtenaren de betreffende overeenkomst met de gemeente St. Michielsgestel aan de rekenkamer toegestuurd.

*Sinds december 2015 is de provincie de enige aandeelhouder van de ORR BV. Voor de ORR is een nieuwe Businesscase opgesteld waarin wordt uitgegaan van een lager verkooptempo en een lagere verkoopopbrengst van RvR-kavels dan in 2010/2011. Vanuit die gedachte is een afdracht van € 62.500,- respectievelijk € 100.000,- aan gemeenten behoorlijk hoog. Daarom hebben PS in november 2015 besloten om dat terug te brengen tot € 50.000,- indien sprake is van 30 RvR-kavels of meer (de grens van 50 kavels is losgelaten).*

De betrokken ambtenaren hebben na het gesprek met de rekenkamer het betreffende PS-besluit (68/15, d.d. 20 november 2015) aan haar beschikbaar gesteld.

Over de melding in het principebesluit van de gemeente (d.d. 26 november 2013) dat het uiteindelijk noodzakelijk is om een RvR-titel aan te kopen bij de ORR en deze titel circa € 185.000,- inclusief BTW kost, hebben de betrokken ambtenaren in een gesprek met de rekenkamer het volgende opgemerkt:

*‘Een aankoop in het kader van RvR omvat de aankoop van een kavel en van een RvR-titel. Tot voor kort diende een particulier bij de aankoop van een RvR-kavel € 155.000 te betalen voor de RvR-titel. De provincie kreeg daar dan € 140.000 van. Kocht de ORR een RvR-titel van de provincie, dan diende de ORR daar € 125.000, - voor te betalen.*

*Ook deze bedragen zijn per november 2015 met een PS-besluit aangepast. In beide gevallen krijgt de provincie nu (tot 2020) per titel € 115.000.-.*

*Voorheen waren de titelprijzen opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Nu de provincie de enige aandeelhouder is in de ORR, is een Samenwerkingsovereenkomst niet langer nodig. De provincie is bezig om een aandeelhoudersinstructie op te stellen en daar worden de nieuwe titelprijzen ook in opgenomen.’*

#### **Taxatierapport d.d. 9 juli 2014**

Opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant, opdrachtnemer Meander Grondverwerving en Advies (gecertificeerd taxateur).

Als reden en aard van de taxatie wordt vermeld: ‘Ten behoeve van een grondaankoop in het kader van de ontwikkeling van 3 RvR-kavels heeft ondergetekende in opdracht van de provincie Noord-Brabant de onderhavige onroerende zaak getaxeerd.

De taxatie is verricht met als uitgangspunt het vaststellen van de marktwaarde van de grond in het vrije verkeer.’

Datum opname 9 juli 2014, peildatum 1 juli 2014.

Kadastrale omschrijving der percelen			Getaxeerde opp.		
Dorp, polder gehucht of plaatselijke benaming	gemeente	Sectie	ha	a	ca
Groenstraat	Berlicum	L	00	30	00

#### **‘Situering/omschrijving object:**

Het perceel betreft een weiland ter grootte van circa 16.500 m2 en is gelegen aan de Groenstraat te Berlicum. Het perceel sluit rechtstreeks aan op de doorgaande openbare weg. Het perceel ligt nabij de kernrand van Berlicum en nabij het huidige RvR project de Ploeg 1. Volgens plan van de ORR worden daar nog 9 ruime kavels van circa 1000 - 1500 m2 en 2 kleinere van 500 m2 gerealiseerd.

Het perceel staat functioneel als historisch landschap in het bestemmingsplan. Gezien het huidige plan voor 4 RvR-kavels van circa 1.000 m2 per stuk allen gelegen nabij de openbare weg, blijft er veel van het huidige perceel en doorkijk van het landschap intact.’

...

#### 'Huidige marktsituatie

Bij de taxatie van het object is rekening gehouden met de courantheid en verhandelbaarheid van het perceel per genoemde peildata. Hierbij is een vergelijking gemaakt met percelen in de directe omgeving welke zijn verhandeld. Rekening is gehouden met de omvang en ligging van het perceel. Tevens is rekening gehouden met het gegeven dat de locatie mogelijk wordt ingezet ten behoeve van de ontwikkeling in het kader van RvR inclusief de hierbij behorende risico's. Gezien de locatie zal de uitgifteprijs van de kavels circa € 275,-/m<sup>2</sup> kunnen bedragen excl. BTW. Doordat de kosten voor bouwrijp maken vanwege de ligging nabij de openbare weg beperkt zullen blijven tot aansluiten van nutsvoorzieningen en eventueel aanpassing van het rioolsysteem, kunnen de grondkosten per kavel in de nabijheid van Den Bosch waar geen mogelijkheden zijn voor RvR op circa € 50.000,- per kavel worden gesteld. Dit is vergelijkbaar met de grondkosten per kavel in Vught. De gemeente heeft een principebesluit genomen op 26-11-2013 om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van 4 RvR-kavels onder voorwaarden. Uit de situatieschets blijkt dat de voorwaarden zijn meegenomen in het uiteindelijke plan. Het risico van bezwaren is gezien de ligging van de beoogde percelen als gering te kwalificeren. Er is gerekend met een rentepercentage van 5% over het gemiddeld geïnvesteerd vermogen bij een ontwikkeling binnen 3 jaar. Als referenties worden de verkopen van een kavel van 1.000 m<sup>2</sup> met woonboerderij aan de .. aangehaald, verkocht juli 2013 voor € 550.000,-, uiteen te halen als € 300.000,- voor de grond en € 250.000,- voor 950 m<sup>3</sup> woning. De gemeente wil grote kavels uitgeven aan de achterweg nabij de groenstraat. Daar is een kavel van 2.000 m<sup>2</sup> geschikt voor woningbouw in Berlicum verkocht voor € 440.000,-, zijnde € 220,-/m<sup>2</sup> bouwgrond met de aantekening dat men zelf moet zorgdragen voor de procedures en bouw en woonrijp maken. Gezien de grootte van de kavel kan men ook hier rekenen met een afslag boven de 1250 m<sup>2</sup>. Kavels van deze grootte staan te koop voor € 425.000,- k.k..'

#### 'Waardering:

Gelet op alle relevante feiten en omstandigheden alsmede op het gebruik dat er juridisch en feitelijk van wordt en kan worden gemaakt en rekening houdende met alle voorgenoemde overwegingen, schat ondergetekende de waarde in het economisch verkeer van de ondergrond Berlicum L 2320 gedeeltelijk volgens situatieschets als volgt in:

Totaal gehele object afgerond 00.30.00 ha: € 150.000,-.'

Ondertekend door taxateur d.d. 9 juli 2014.

***Overeenkomst tussen verkoper en provincie inzake de ontwikkeling van de locatie Groenstraat/ het Laar te Berlicum (getekend 17 november 2014 eigenaar, 19 november 2014 provincie)***

Geen bijzonderheden.

**Akte van Levering (d.d. 24 december 2014)**

Geen bijzonderheden.

**Oud Laar Berlicum**

**Beslisdocument GS: Besluitvorming GS (d.d. 20 januari 2015)**

Onderwerp: Investering RvR-locatie Oud Laar te Berlicum.

Voorstel (onder andere):

- Aankopen circa 3.875 m<sup>2</sup> aan Oud Laar in Berlicum waarop twee RvR-kavels zijn te ontwikkelen tegen een bedrag van € 50.000,- (kosten koper).

Onder het kopje ‘Aanvullende toelichting relevant voor GS’ is onder meer het volgende opgenomen:

‘De eigenaren van de gronden bieden deze nu te koop aan. Er is overeenstemming over het aankoopbedrag van totaal € 50.000,-. Dit bedrag blijft ruim binnen de mogelijkheden van een positieve grondexploitatie.

De verkopende partijen hebben de mogelijkheid om de gronden weer terug te kopen binnen twee maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit tegen de verwervingskosten, de gemaakte plankosten en inclusief de afdracht in verband met RvR. Indien zij hiervan geen gebruik maken, dan zal de ORR de twee locaties overnemen en in de verkoop brengen.’

Het doel luidt:

‘Het ontwikkelen van twee RvR-kavels waarbij al uitbetaalde sloopvergoedingen terug verdiend kunnen worden.’

Argumenten (onder meer):

‘De aan te kopen gronden aan Oud Laar zijn conform het beheerstatuut voor het provinciaal ontwikkelbedrijf getaxeed. De taxatiewaarde onderschrijft het aankoopbedrag.

Het dossier bevat een grondexploitatie. Om de onderhandelingen van de provincie niet te ondermijnen is het dossier vertrouwelijk.’

Onder het kopje ‘Financiën’ wordt opgemerkt dat er twee scenario’s mogelijk zijn:

1. Indien de verkopende partijen de twee percelen terugkopen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, worden alle kosten die de provincie heeft gemaakt (aankoop gronden en overige kosten) opgenomen in de verkoopprijs. Voor de provincie resteert de reguliere afdracht ten behoeve van het terug verdienen van de sloopvergoeding. Zoals overeengekomen met de verkopende partijen bedraagt die afdracht € 280.000 (€ 140.000 per RvR-woning). Conform eerdere afspraken ontvangt de gemeente Sint Michielsgestel hiervan € 125.000 (€ 62.500 per RvR woning).
2. Indien de verkopende partijen de twee percelen niet terugkopen, dan worden deze voor verdere ontwikkeling aangeboden aan de ORR. De ORR zal de twee



percelen overnemen en in de verkoop brengen. Na verkoop van de percelen ontvangt de provincie van de ORR volgens de geldende afspraken € 250.000 (€ 125.000 per RvR woning). En conform eerdere afspraken ontvangt de gemeente Sint Michielsgestel hiervan € 125.000 (€ 62.500 per RvR woning).

**Taxatierapport d.d. 9 december 2014 (bijlage bij Beslisdocument voor GS d.d. 20 januari 2015)**

Opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant, opdrachtnemer Meander Grondverwerving en Advies (Taxateur: Rentmeester NVR, ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam).

‘Reden en aard taxatie: Ten behoeve van een grondaankoop in het kader van de mogelijke ontwikkeling van 2 RvR-kavels.’

‘Kadastrale omschrijving

Oud Laar Berlicum, sectie M 1117 (gedeeltelijk), getaxeerde oppervlakte 2 ha.

Oud Laar Berlicum, sectie M 1118 (geheel), getaxeerde oppervlakte 1.875 ha.’

‘Waardering:

...schat ondergetekende de waarde in het economisch verkeer van de ondergrond Berlicum M 1118 en Berlicum M 1117 gedeeltelijk, voor zover het de beoogde woonbestemming betreft, als ruwe bouwgrond volgens situatieschets BRO d.d. 13-02-2014 als volgt in:

Totaal gehele object afgerond 00.38.75 ha € 50.000,-.’

Taxatierapport ondertekend door taxateur.

*Bijlage bij taxatierapport: Grondwaarde berekening*

Ontwikkeling via provincie/ORR		
Grondkosten (2)	€ 25.000,-	€ 50.000,00
Bouw- en woonrijp maken	3875 m2 * € 10,-	€ 38.750,00
Kosten bestemmingsplan		€ 30.000,00
Bouwtitels (2)	€ 125.000,-	€ 250.000,00
		€ 368.750,00
Verkoop kavels	3875 m2 * € 100,-	€ 387.500,00
Renteverlies	Gem inv verm 5% 184.375	€ 9.218,75
Rendement	4,84%	€ 18.750,00
<b>Particuliere ontwikkeling</b>		
Verkoop kavels		€ 387.500,00
Af: Bouw- en woonrijp maken		€ 38.750,00
Af: kosten bestemmingsplan		€ 30.000,00
Opbrengst provincie		€ 318.750,00

***Overeenkomst tussen verkopers en provincie inzake de ontwikkeling van een perceel aan het Oud Laar te Berlicum (ondertekend d.d. 19 juni 2015)***

Geen bijzonderheden.

***Akte van Levering (d.d. 30 juni 2015)***

Geen bijzonderheden.

## **1.2 Logistiek Park Moerdijk**

### **Bestuursovereenkomst gebiedsontwikkeling**

#### ***Statenvoorstel 34/09 A; Bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk***

Commissie EMG, 26 juni 2009

PS, 10 juli 2009

In de inleiding van het statenvoorstel wordt aangegeven dat de provincie, de gemeente Moerdijk en het Rijk (EZ en VROM) op 8 oktober 2007 de Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling Moerdijk hebben ondertekend. Deze heeft onder meer betrekking op de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk (LPM). Naar de financiële haalbaarheid van dit LPM is vervolgens een nadere marktverkenning uitgevoerd. Tot slot zijn afspraken vastgelegd in een bestuursovereenkomst.

De ontwikkeling van het LPM betreft een omvang van 150 hectare netto in de oksel van de A16/A17.

Voor de verwervingskosten en planontwikkelingskosten wordt voor de jaarschijven 2009 en 2010 een bedrag van € 12 miljoen gereserveerd uit het krediet provinciale grondbank/ontwikkelbedrijf.

#### ***Beslisdocument GS: beschikbaar stellen aanvullend krediet voor de verdere planontwikkeling Logistiek Park Moerdijk (d.d. 13 december 2009)***

Aan GS wordt voorgesteld in te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 9,4 miljoen voor de verwerving (aankoop gronden en woningen) en verdere planontwikkeling (2012) van LPM en deze ten laste te brengen van de provinciale grondbank/ontwikkelbedrijf.

Onder het kopje 'Samenvatting' wordt onder meer opgemerkt dat ten tijde van de vaststelling van de bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk, bij besluit van PS (10 juli 2009) voor de jaarschijven 2009 en 2010 een krediet beschikbaar is gesteld van ruim € 12 miljoen.

Daarvan, zo wordt aangegeven, is tot december 2011 € 5,9 miljoen aangewend voor verwerving van grond (2,7 ha) en woningen (16) en € 1 miljoen voor plankosten. Zodoende resteert nog een bedrag van ongeveer € 5,2 miljoen.

Voorts wordt vermeld dat de in 2012 te verwachten kosten voor verwerving en plankosten ruim € 14,6 miljoen bedragen en het resterende krediet van

€ 5,2 miljoen hiervoor niet dekkend is. 'Feitelijk moet een nieuw (aanvullend) krediet van € 9,4 miljoen voor 2012 beschikbaar worden gesteld.'

Onder het kopje 'Aanleiding en eventueel eerdere besluitvorming' wordt onder meer aangegeven dat overeenkomstig het Beheerstatuut Ontwikkelbedrijf de mogelijkheid bestaat om bedragen tot € 10 miljoen middels een GS-dossier beschikbaar te stellen.

Besteding van de € 14,6 miljoen in 2012 wordt als volgt onderbouwd: 'Voortvloeiend uit de afspraken zoals vastgelegd in de bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk zullen in januari 2012 de in het plangebied gelegen gronden in eigendom van het RVOB worden doorgeleverd aan de provincie (ruim 75 ha). De 75 ha worden tegen een vaste gereduceerde prijs (van € 8,20 per m<sup>2</sup>) geleverd. Wat de realisatie van het plan mede mogelijk maakt. De doorlevering levert een harde verplichting op ad. € 6,2 miljoen. Andere actuele aankopen op dit moment zijn een zestal woningen, twee bedrijven en 4,7 ha grond, te samen € 7,6 miljoen.'

'Nadat over de bovengenoemde aankopen overeenstemming is bereikt (onder voorbehoud van goedkeuring GS) worden de aankoopdossiers steeds afzonderlijk middels een verzamellijststuk ter goedkeuring voorgelegd aan GS.'

Onder het kopje 'Financieel' wordt onder meer opgemerkt 'Bij de overname van de gronden loopt de provincie een relatief beperkt risico. De grond wordt voor € 8,20 per m<sup>2</sup> overgenomen. Mocht de ontwikkeling van het LPM niet doorgaan dan staat daar tegenover een agrarische waarde van € 6,50 per m<sup>2</sup>.'

Tot slot wordt vermeld 'Op dit moment is er reeds een voorziening getroffen van € 5 miljoen. Op het moment van feitelijke levering van de verworven gronden (waaronder de RVOB gronden) zal worden bezien of de voorziening dient te worden verhoogd. Dit zal dan ten laste van de risicoreserve van het grondbedrijf vallen.'

In de bijlage is een overzicht opgenomen van tot en met 2011 aangekochte panden en gronden (m<sup>2</sup> en prijs in €) en te verwachten aankopen panden en gronden in 2012.

#### ***Exploitatieplan MPL (d.d. 5 december 2014)***

In de inleiding van het exploitatieplan MPL wordt onder meer opgemerkt: 'Door de provincie is van stand af aan een actieve grondpolitiek gevoerd, gericht op het verwerven van alle binnen het inpassingsplangebied gelegen en voor de ontwikkeling van het LPM benodigde gronden (totaal circa 213 ha.). Op 1 oktober 2014 is in totaal circa 85 ha door de provincie aangekocht/in eigendom verworven.'

Voorts wordt opgemerkt dat met een wijziging van de gemeenschappelijke regeling het Havenschap Moerdijk namens de provincie een actieve grondpolitiek voert

gericht op verwerving van alle voor de ontwikkeling van MPL benodigde gronden. Voor zover die actieve grondverwerving van de uitgeefbare gronden (ontwikkelingsvelden) succes heeft, vindt het kostenverhaal plaats door uitgifte van de aldus vervaardigde bouwkavels binnen de ontwikkelvelden. De op 1 oktober 2014 door of namens de provincie nog te verwerven gronden zijn aangegeven in bijlage 7.

Het exploitatieplan bevat 24 bijlagen. In het exploitatieplan wordt per bijlage de status toegelicht.

Bijlage 14 betreft Taxatierapporten inbrengwaarden.

Opgemerkt wordt dat deze bijlage een overzicht bevat van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. 'Zij bestaan uit twee onderdelen: taxatierapport van de taxateur inclusief addendum en een samenvattend overzicht van de taxatiewaarde per eigendom inclusief tabel transponering van de oude naar de nieuwe eigendommencodering. Bijlage 14 heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.'

In de paragraaf kosten (5.5) van het exploitatieplan worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht. Eén van de kostensoorten betreft: inbrengwaarden, waaronder waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied.

Opgemerkt wordt onder meer dat de provincie, respectievelijk het Havenschap Moerdijk op basis van haar actieve grondbeleid het voornemen heeft om de niet provinciale gronden te verwerven. Voor de taxatie is ten aanzien van een gedeelte van de gronden van derden uitgegaan van het uitgangspunt dat momenteel geen sprake is van onteigening. Deze inbrengwaarden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.3 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor de nog te verwerven eigendommen van derden die bebouwd zijn is het beleid gericht op minnelijke verwerving op onteigeningsbasis. Voor deze eigendommen is uitgegaan van taxatie op basis van volledige schadeloosstelling.

Voor een aantal van de door de provincie reeds verworven eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden eerder op onteigeningsbasis zijn verworven. In het overzicht in bijlage 14b is dit aangeduid in de kolom 'bijkomende kosten' in verband met schadeloosstelling.'

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op grondverwerving en eigendommen.

Vermeld wordt onder meer: 'Vanuit de in 2009 gesloten Bestuursovereenkomst is sprake van een publiek-publieke samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeente Moerdijk. De gezamenlijke overheidspartijen (inclusief Havenschap Moerdijk) hebben op 1 oktober 2014 circa 119 ha in juridisch eigendom.

Ter uitwerking van de bestuursovereenkomst is door de gemeente Moerdijk en de provincie een overeenkomst gesloten met Havenschap Moerdijk, waarbij het

Havenschap zal worden belast met de integrale grondexploitatie van LPM. Dit heeft geresulteerd in een wijziging van de gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk (aangegaan door provincie en gemeente Moerdijk). In dat kader zijn de gronden die in eigendom zijn van de genoemde overheidspartijen, verkocht aan het Havenschap Moerdijk. De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 94 ha.'

'De provincie, respectievelijk Havenschap Moerdijk wenst de eigendommen van de derden te verwerven om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van LPM op zich te kunnen nemen. Integrale gebiedsontwikkeling door Havenschap Moerdijk is nodig vanwege de technische en volgtijdelijke samenhang tussen de werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt dat binnen het uitgeefbaar gebied van de bestemming bedrijventerrein wordt voorzien in de vestiging van VAL/VAS-bedrijven met een minimale kavelgrootte van 5 ha. De toevallige eigendomsposities doorsnijden de uit te voeren grondwerken inzake het ophogen. Indien niet voor alle eigendommen binnen een deelgebied van het exploitatiegebied gelijktijdig deze werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, is er sprake van een zeer aanzienlijk kosten- en efficiencyverlies.'

PS hebben op 6 februari 2015 het statenvoorstel betreffende het exploitatieplan MPL behandeld en vastgesteld. Bij het exploitatieplan zitten 24 bijlagen, waaronder een taxatierapport.

### **Aankopen grond ten behoeve van LPM 2009 - 2015**

**Trustor Components Holding BV en Deltano Trust international BV**

**Concept Taxatierapport (d.d. 12 maart 2009, niet ondertekend)**

De opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant, de opdrachtnemers een beëdigd rentmeester-taxateur en beëdigd makelaar-taxateur, beiden verbonden aan Gloudemans.

Peildatum maart 2009, datum opname januari 2009

...

#### **8. Waardebepaling**

De waardebepaling is opgenomen in de bijlage. De berekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

##### **8.1 Verkoopwaarde**

...

Voor de berekening van de binnengrond is rekening gehouden met transacties die zijn gedaan binnen het gebied. Blijkens het uitgevoerde referentieonderzoek mag gesteld worden dat de waarde per m<sup>2</sup> exclusief toeslagen ongeveer € 25,- bedraagt. Inmiddels is sprake van enig tijdsverloop sinds het tot stand komen van deze transacties. Verder is er inmiddels sprake van gewijzigde financieel economische

omstandigheden, die een vermindering van de vraag naar gronden tot gevolg heeft. De invloed hiervan laat zich op dit moment nog niet aanzien. Gelet hierop wordt vooralsnog aangesloten bij het prijsniveau van de referentietransacties van circa € 25,- per m2.

#### Samenvatting

‘Geadviseerd wordt om een verkoopwaarde toe te kennen ten bedrage van € 25,- per m2.’

#### Bijlage waardebepaling

Verkoopwaarde	hoeveelheid	prijs per eenheid €	bedragen €
Basiswaarde grond	2.21.40 ha	25	553.500
Toelagen			
• Geen			
Totaal verkoopwaarde			553.500

#### Bijlage referentie onderzoek

In een tabel zijn gerealiseerde transactieprizen in het gebied weergegeven. In de laatste kolom is weergegeven wat de transactieprizen zijn wanneer gecorrigeerd wordt voor stroken met een bijzondere geschiktheid door hun gunstige ligging. Dit geldt voor zichtlocaties aan rijkswegen en voor voorstroken aan bestaande wegen. De toeslagen hiervoor zijn op basis van ervaringscijfers en schattingen bepaald.

Transactiedatum	Koper/eigenaar	oppervlakte	Gemiddelde koopsom per m2	Koopsom minus toeslagen
15-01-2002	Trustor Components Holding BV en Deltano Trust international BV	02.21.40 ha	€ 20,42	€ 20,42
20-08-2007	Habema II BV	11.72.45 ha	€ 52,50	€ 38,51
15-01-2008	Habema IV BV	06.70.00 ha	€ 45,00	€ 24,40
28-02-2008	ProDelta Distripark Moerdijk BV	14.03.50 ha	€ 26,73	€ 24,85
23-04-2008	Kadeego Beheer BV	28.20.75 ha	€ 36,55	€ 26,72

#### Conclusie

‘De genoemde gronden liggen alle in de nabijheid van de gronden van Domeinen. Bij deze prijzen moet in ogenschouw genomen worden dat het grote, veelal aaneengesloten percelen zijn met voorstroken en/of zichtlocatie naast de rijkswegen A16 of A17 zonder bebouwing en bijkomende kosten. Blijkens de bovenstaande prijzen vergelijking mag gesteld worden dat de basiswaarde van de referentietransacties per m2 excl. toeslagen in de orde van grootte van € 25,- bedraagt.’

***Overeenkomst van aankoop tussen Trustor Components Holding BV, Deltano Trust international BV en provincie Noord-Brabant (ondertekend door verkopers op 3 juli 2009 en door koper op 8 juli 2009)***

De koopprijs bedraagt € 658.665,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen. De koopprijs van € 29,75 per centiare is opgebouwd uit een basisbedrag en een toeslag vanwege de ligging nabij de Moerdijkseweg.

...

***Akte van Levering (d.d. 21 augustus 2009)***

Conform overeenkomst van aankoop.

**Aankoop grond van een particulier**

***Begeleidingsformulier verzamellijststuk***

‘Uiterste verzenddatum: zo spoedig mogelijk.

Onderwerp: aankoop perceel cultuurgrond in plangebied LPM.

Voorstel + beslispunten: instemmen met aankoop van de kadastrale percelen ... op basis van bijgevoegde overeenkomst en taxatie.

Toezenden van de overeenkomst aan de heer .. en notaris ..

Advisering andere organisatieonderdelen

Aankoop geschiedt in overleg met projectteam Moerdijk: akkoord.

Financiële aspecten en risico's:

Een bedrag van € 173.000,- (€ 169.650,- + kosten koper) kan worden voldaan, op basis van bijgaande taxatie.

Bovenstaand bedrag is resultante van het onderhandelingsresultaat dat een aankoopbedrag oplevert van € 169.650,- exclusief BTW (en exclusief deskundigenkosten op basis van RWS tarief).

De aankoop past binnen het reeds eerder gevoteerde bedrag van € 12,6 miljoen uit de provinciale grondbank. Bij besluit van GS op 2 juni 2009 is ingestemd met voting van 12,6 miljoen uit de provinciale grondbank.

***Taxatierapport (ondertekend december 2010)***

De opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant, de opdrachtnemer een beëdigd makelaar-taxateur en gecertificeerd makelaar-taxateur, beiden verbonden aan Gloudemans.

Peildatum maart 2009, datum opname: januari 2009

...

**8. Waardebepaling**

‘De waardebeoordeling is opgenomen in de bijlage. De berekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

## 8.1 Verkoopwaarde

...

Voor de berekening van de binnengrond is rekening gehouden met transacties die zijn gedaan binnen het gebied. Blijkens het uitgevoerde referentieonderzoek mag gesteld worden dat de waarde per m2 exclusief toeslagen ongeveer € 25,- bedraagt. Inmiddels is sprake van enig tijdsverloop sinds het tot stand komen van deze transacties. Verder is er inmiddels sprake van gewijzigde financieel economische omstandigheden, die een vermindering van de vraag naar gronden tot gevolg heeft. De invloed hiervan laat zich op dit moment nog niet aanzien. Gelet hierop wordt vooralsnog aangesloten bij het prijsniveau van de referentietransacties van circa € 25,- per m2.'

...

### Samenvatting

'Geadviseerd wordt om een verkoopwaarde toe te kennen ten bedrage van € 169.650,00 per m2.'

Ondertekend door beide taxateurs en voor akkoord door taxateur van de provincie op 8 december 2010.

### *Bijlage waardebepaling*

Verkoopwaarde	hoeveelheid	prijs per eenheid €	bedragen €
Verkoopwaarde gronden	0.55.10 ha	30	165.300
	0.01.45 ha	30	4.350
Totaal verkoopwaarde	0.56.55 ha		169.650

Bijlage referentie onderzoek: dezelfde als bij Trustor Components Holding BV en Deltano Trust international BV.

### ***Overeenkomst van koop van een registergoed ten behoeve van LPM (ondertekend door verkoper op 29 september 2010 en door koper op 30 november 2010)***

...

#### Artikel 2

De koopsom bedraagt € 169.650,00 in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe genaamd, exclusief deskundigenkosten, zijn begrepen.

Geen bijzonderheden.

### ***Akte van Levering (d.d. 31 maart 2011)***

Conform overeenkomst van koop.

### ***Akkoordverklaring aankoopdossier***

Betreft: aankoop perceel cultuurgrond in plangebied LPM



Taxatiebedrag: € 169.650,00

Verklaring en toelichting

‘De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerving o.a.:

- Het taxatierapport is opgesteld en ondertekend door een gecertificeerde externe taxateur;
- Het taxatierapport is gecontroleerd en geaccordeerd door een tweede gecertificeerde (interne) taxateur.’

Akkoord taxateur provincie, d.d. 8 december 2010.

### **Aankoop woning aan de Moerdijkseweg 14-16**

#### ***Begeleidingsformulier verzamellijststuk***

Uiterste verzenddatum: -

Onderwerp: aankoop woning aan de Moerdijkseweg 14 ten behoeve van de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk

Vorstel + beslispunten: instemmen met aankoop van de woning aan de Moerdijkseweg 14 ... op basis van bijgevoegde taxatie en overeenkomst.

Toezenden van bijgaande koopovereenkomst ter ondertekening aan de heer .. en mevrouw ...

Advisering andere organisatieonderdelen

Aankoop geschiedt in overleg met projectteam Moerdijk en de gemeente: akkoord.

Financiële aspecten en risico's:

Een bedrag van € 330.000,- (€ 321.483,- + kosten koper) kan worden voldaan, op basis van bijgaande taxatie.

Bovenstaand bedrag is resultante van het onderhandelingsresultaat dat een aankoopbedrag oplevert van € 315.000,- + € 6.483,- inclusief BTW (deskundigenkosten op basis van RWS tarief).

De aankoop past binnen het reeds eerder gevoteerde bedrag van € 12,6 miljoen uit de provinciale grondbank. Bij besluit van GS op 2 juni 2009 is ingestemd met votering van 12,6 miljoen uit de provinciale grondbank.

#### ***Taxatierapport (ondertekend december 2009)***

De opdrachtgever is provincie Noord-Brabant, bureau Vastgoed en de opdrachtnemer een beëdigd rentmeester lid NVR, van F. Michielsen Rentmeester & Adviesbureau.

‘Opdracht: Opdrachtgever wenst, in verband met een mogelijke onteigening, de volledige schadeloosstelling van de hierna nog te noemen en te specificeren onroerende zaken vastgesteld te zien. De onteigening vindt plaats ter realisering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Moerdijk.’

Peildatum 1 december 2009, datum opname: 15 december 2009.

...

#### 'Uitwerking schadeloosstelling

##### Vermogenswaarde

Rekening houdend met de ligging, courantheid en onderhoudstoestand

is de woning nr. 14, 278 m3 gewaardeerd op € 350,-/m3	€ 97.300,-
woning nr. 16, 226m3 gewaardeerd op € 160,-/m3	€ 36.160,-
schuur, steen opgetrokken ca 33 m3	€ 5.000,-
houten schuur 45m2 gewaardeerd a €100,-/m2	€ 4.500,-
ondergrond 475m2 a € 230,-/m2	€ 109.250,-
Totaal	€ 252.210,-
Rond	€ 252.500,-

##### Financieringsschade

Belanghebbende dient in de gelegenheid gesteld te worden

om een vervangend object met tuin terug te kopen.

Een dergelijk object wordt geraamd op rond € 270.000,-

Verbouwing € 5.000,-

Totaal € 275.000,-

Beschikbaar € 252.500,-

Resteert € 22.500,-

Rente 5,7% derhalve € 1.293,75

Voordeel ca 10% rond € 123,75

Resteert € 1.170 x factor 10 €

11.700,-

##### Bijkomende schade

Verhuis en wederinrichtingskosten € 20.000,-

Aankoopkosten 9% ad € 270.000,- € 24.300,-

Financieringskosten € 1.200,-

Deskundigenkosten p.m.

Totaal € 45.500,- + p.m.

Totaal € 309.700,-

Rond € 310.000,- + p.m.

##### Recapitulatie

Vermogenswaarde € 252.500,-

Financieringsschade € 11.700,-

Bijkomende schade € 45.500,-

Totaal € 309.700,-

Afgerond € 310.000,- + p.m.'

***Overeenkomst van koop (ondertekend door verkoper d.d. 1 april 2010 en door koper d.d. 8 april 2010)***

De Koopsom bedraagt € 321.483,-, in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen, inclusief de door verkoper gemaakte kosten voor deskundigen tot een bedrag van € 6.483,- inclusief BTW.

...

***Akte van levering (d.d. 9 juni 2010)***

...

‘Koopprijs

De totale koopprijs bedraagt € 315.000,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen. Van voormelde koopprijs is een bedrag groot € 267.750,- door de koper voldaan door ...

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

...

Het restant van de koopprijs € 47.250,- zal binnen één maand na de in artikel 1c bedoelde feitelijke levering van het gekochte worden voldaan zoals als dan te constateren door middel van een door de notaris op te maken akte van kwijting.’

Verder geen bijzonderheden.

***Akte van kwijting (d.d. 20 oktober 2010)***

Geen bijzonderheden.

***Aankoop woning aan de Moerdijkseweg 15***

***Taxatierapport (ondertekend februari 2009)***

Opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant, bureau Vastgoed, opdrachtnemer is een beëdigd rentmeester lid NVR, van F. Michielsen Rentmeester & Adviesbureau.

‘Opdracht: Opdrachtgever wenst, in verband met een mogelijke onteigening, de volledige schadeloosstelling van de hierna nog te noemen en te specificeren onroerende zaken vastgesteld te zien. De onteigening vindt plaats in het kader van de mogelijke realisering van een bedrijventerrein.’

...

‘Uitwerking

Vermogenswaarde

Rekening houdend met de ligging, courantheid en onderhoudstoestand wordt de woning met bijgebouwen en ondergrond getaxeerd, € 235.000,-.’

***Overeenkomst van koop (ondertekend door verkoper op 12 augustus 2009 en door koper op 28 augustus 2009)***

De koopsom bedraagt € 250.000,- ...

**Akte van levering (d.d. 17 september 2009)**

Geen bijzonderheden.

**Aankoop woning aan de Moerdijkseweg 17**

**Begeleidingsformulier verzamellijststuk**

Uiterste verzenddatum: -

Onderwerp: aankoop woning aan de Moerdijkseweg 17 ten behoeve van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk...

Voorstel + beslispunten:

Instemmen met aankoop van de woning aan de Moerdijkseweg 17 .. op basis van bijgaande taxatie en overeenkomst.

Toezending van bijgaande koopovereenkomst ter ondertekening aan mevrouw ....'

Advisering andere organisatieonderdelen

Aankoop geschiedt in overleg met projectteam Moerdijk en de gemeente: akkoord.

Financiële aspecten en risico's:

Een bedrag van € 300.000,- (€ 286.000,- + kosten koper) kan worden voldaan, op basis van bijgaande taxatie.

Bovenstaand bedrag is resultante van het onderhandelingsresultaat dat een aankoopbedrag oplevert van € 286.000,- inclusief BTW (en exclusief deskundigenkosten op basis van RWS tarief).

De aankoop past binnen het reeds eerder gevoteerde bedrag van € 12,6 miljoen uit de provinciale grondbank. Bij besluit van GS op 2 juni 2009 is ingestemd met votering van 12,6 miljoen uit de provinciale grondbank

Bedrag verplichting/toek. vordering      € 286.000,- + k.k. (excl. BTW).

**Taxatierapport (ondertekend april 2010)**

Opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant, bureau Vastgoed, opdrachtnemer een beëdigd rentmeester lid NVR, van F. Michielsen Rentmeester & Adviesbureau.

Opdracht: Opdrachtgever wenst, in verband met een mogelijke onteigening, de volledige schadeloosstelling van de hierna nog te noemen en te specificeren onroerende zaken vastgesteld te zien. De onteigening vindt plaats ter realisering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Moerdijk.

Peildatum 1 januari 2010, datum opname: 14 januari 2010

...

Uitwerking schadeloosstelling

Vermogenswaarde

Rekening houdend met de ligging, courantheid en onderhoudstoestand

is de woning inclusief ondergrond gewaardeerd op

€ 201.000,-

Aanbouw	€ 7.500,-
Garage	€ 5.000,-
Vogelkooi en diverse	€ 1.500,-
Totaal	€ 215.000,-

#### Financieringsschade

Belanghebbende dient in de gelegenheid gesteld te worden om een vervangend object met tuin terug te kopen.

Een dergelijk object wordt geraamd op rond	€ 235.000,-
Verbouwing	€ 5.000,-
Totaal	€ 240.000,-
Beschikbaar	€ 215.000,-
Resteert	€ 25.000,-
Rente 5,7% derhalve	€ 1.438,00
Voordeel ca 10% rond	€ 138,00
Resteert	€ 1.300,- x factor 10 rond € 13.000,-

#### Bijkomende schade

Verhuis en wederinrichtingskosten	€ 20.000,-
Aankoopkosten 9% ad € 235.000,-	€ 21.150,-
Financieringskosten	€ 1.200,-
Deskundigenkosten	p.m.
Totaal	€ 42.350,-+ p.m.

Totaal	€ 270.350,-
Rond	€ 270.500,- + p.m.

#### Recapitulatie

Vermogenswaarde	€ 215.500,-
Financieringsschade	€ 13.000,-
Bijkomende schade	€ 42.350,-
Totaal	€ 270.350,-
Afgerond	€ 270.500,- + p.m.

#### **Akkoordverklaring aankoopdossier**

Moerdijkseweg 17 te Zevenbergschen Hoek

Betreft: anticiperende aankoop inzake project LPM

...

Taxatiebedrag € 270.500,- + p.m. deskundigenkosten

Onderhandelingsresultaat: € 286.000,- k.k. Dit is inclusief deskundigenkosten van € 5.796,- inclusief BTW (deskundigenkosten op basis van RWS tarief)

#### Verklaring en toelichting

De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerving o.a.:

- Het taxatierapport is opgesteld en ondertekend door een gecertificeerde externe taxateur;
- Het taxatierapport is gecontroleerd en geaccordeerd door een tweede gecertificeerde taxateur;
- Het onderhandelingsresultaat levert een aankoopbedrag op dat valt binnen de toegestane marge van 5% afwijking van het taxatiebedrag.

Akkoordverklaring niet ondertekend.

#### ***Overeenkomst tot koop (ondertekend door verkoper d.d. 9 augustus 2010 en door koper d.d. 30 augustus 2010)***

...

De koopsom bedraagt € 286.000,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen, inclusief de door verkoper gemaakte kosten voor deskundigen.

...

#### ***Akte van levering (d.d. 8 oktober 2010)***

...

De koopprijs

De totale koopprijs bedraagt € 286.000,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen. Van voormelde koopprijs is een bedrag groot € 257.400,- door de koper voldaan door ...

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

...

Het restant van de koopprijs € 28.600,- zal binnen één maand na de in artikel 1c bedoelde feitelijke levering van het gekochte worden voldaan zoals alsdan te constateren door middel van een door de notaris op te maken akte van kwijting.

Verder geen bijzonderheden.

#### **Aankoop woning aan de Moerdijkseweg 22 Begeleidingsformulier verzamellijststuk**

Uiterste verzenddatum: -

Onderwerp: aankoop woning aan de Moerdijkseweg 22... ten behoeve van de ontwikkeling van het LPM.

Voorstel + beslispunten:

- Instemmen met het voornemen tot aankoop van de woning aan de Moerdijkseweg 22;
- Gemeente Moerdijk hierover informeren ....;

- Rentmeester & adviesbureau FM Michielsen opdracht geven voor de uitvoering van een taxatie;
- Vooral nog een bedrag van € 450.000,- af te splitsen van de grondbank voor de aankoop van de woning.

Advisering andere organisatieonderdelen

Aankoop geschiedt in overleg met projectteam Moerdijk en de gemeente en zijn akkoord.

Toelichting:

Vanwege de geplande ontwikkeling van LPM is in het kader van de Wet Voorkeursrecht gemeente het voorkeursrecht gevestigd vooruitlopend op verdere besluitvorming over het project. Conform artikel 3 van de overeenkomst inzake grondverwerving LPM delen wij aan de gemeente mede dat wij in willen gaan op de aanbidding.

Financiële aspecten en risico's:

Afsplitsing van een bedrag van € 450.000,- op basis van een geraamde waarde zoals gehanteerd in de exploitatieberekening en schadeloosstelling. Na besluitvorming zal opdracht gegeven worden aan Rentmeester & adviesbureau FM Michielsen voor de uitwerking van de taxatie. Na vaststelling van de getaxeerde waarde van de woning zal een GS-dossier worden opgesteld waarin wordt gevraagd definitief in te stemmen met de beoogde aankoop en zal dit als verplichting worden opgenomen.

Bij najaarsnota 2009 is aan PS het voorstel gedaan de reserve grondbank om te vormen tot een risicoreserve en het grondbankkrediet op te hogen naar € 250 miljoen. Omdat het huidige krediet op de grondbank is uitgeput (zie bijlage), kan alleen onder voorbehoud van akkoord in PS op de Najaarsnota 2009 akkoord worden gegaan met de beoogde aankoop van de woning aan de Moerdijkseweg 22.

#### ***Begeleidingsformulier mandaatstuk***

Uiterste verzenddatum: -

Onderwerp: Schriftelijk aanbod Moerdijkseweg 22 te Zevenbergschen Hoek

Voorstel + beslispunten:

Instemmen met schriftelijk aanbod op de woning aan de Moerdijkseweg 22 te Zevenbergschen Hoek.

Toelichting:

Naar aanleiding van het onderhandelingsgesprek op 8 juli 2010 over de aankoop van de woning van de heer en mevrouw ... aan de Moerdijkseweg 22 te ... heeft de adviseur van de familie ... de provincie verzocht een schriftelijk aanbod uit te brengen. Bij GS-besluit van 27-10-2009 is ingestemd met het voornemen tot aankoop van de woning aan de Moerdijkseweg 22 inzake realisatie LPM. Tevens is met dit besluit ingestemd om vooral nog een bedrag van € 450.000,- af te splitsen van de grondbank voor aankoop van deze woning.

Financiële aspecten en risico's:

Bij GS-besluit van 27-10-2009 is ingestemd om (vooralsnog) een bedrag van € 450.000,- af te splitsen van de grondbank voor aankoop van de woning aan Moerdijkseweg 22.

***Taxatierapport (ondertekend door taxateur d.d. januari 2010 en voor akkoord door Ketelaar op 6 december 2010)***

Opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant, bureau Vastgoed, opdrachtnemer een beëdigd rentmeester lid NVR, van F. Michiels Rentmeester & Adviesbureau.

Opdracht: Opdrachtgever wenst, in verband met een mogelijke onteigening, de volledige schadeloosstelling van de hierna nog te noemen en te specificeren onroerende zaken vastgesteld te zien. De onteigening vindt plaats ter realisering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Moerdijk.

Peildatum 1 januari 2010, datum opname: 18 januari 2010.

**Uitwerking schadeloosstelling**

**Vermogenswaarde**

Rekening houdend met de ligging, courantheid en onderhoudstoestand is de woning inclusief ondergrond gewaardeerd op	€ 228.000,-
Overige grond 4710m <sup>2</sup> € 25,-/m <sup>2</sup>	€ 117.750,-
Schuurtje en diverse	€ 2.250,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 348.000,-</b>

**Financieringsschade**

Belanghebbende dient in de gelegenheid gesteld te worden om een vervangend object met tuin terug te kopen.

Een dergelijk object wordt geraamd op rond	€ 365.000,-	
Verbouwing	€ 50.000,-	
<b>Totaal</b>	<b>€ 415.000,-</b>	
Beschikbaar	€ 348.000,-	
Resteert	€ 67.000,-	
Rente 5,7% derhalve	€ 3.852,50	
Voordeel ca 10% rond	€ 577,88	
Resteert	€ 3.274,62 x factor 10 rond	€ 32.746,-

**Bijkomende schade**

Verhuis en wederinrichtingskosten	€ 20.000,-
Aankoopkosten 9% ad € 365.000,-	€ 32.850,-
Financieringskosten	€ 1.200,-
Deskundigenkosten	p.m.
<b>Totaal</b>	<b>€ 54.050,-+ p.m.</b>



Totaal	€ 434.796,-
Rond	€ 435.000,- + p.m.

Recapitulatie	
Vermogenswaarde	€ 348.000,-
Financieringsschade	€ 32.746,-
Bijkomende schade	€ 54.050,-
Totaal	€ 434.796,-
Afgerond	€ 435.000,- + p.m.

***Overeenkomst van koop van een registergoed (ondertekend door verkoper d.d. 16 januari 2011 en door koper d.d. 20 januari 2011)***

...

**Artikel 2**

De koopsom bedraagt € 459.000,- in welk bedrag ...

De koopsom zal, onder inhouding van een gedeelte van 10%, ...

...

Binnen een maand nadat verkoper de woning metterwoon heeft verlaten en de feitelijke levering conform hetgeen in deze overeenkomst is vermeld heeft plaatsgevonden, zal het restant van de koopsom door de provincie ... worden voldaan.

***Concept Akte van levering***

Conform overeenkomst van koop.

**Aankoop woning aan de Moerdijkseweg 24**

***Begeleidingsformulier verzamellijststuk***

Uiterste verzenddatum: -

Onderwerp: aankoop woning aan de Moerdijkseweg 24... ten behoeve van de ontwikkeling van het LPM.

Voorstel + beslispunten:

- Instemmen met het voornemen tot aankoop van de woning aan de Moerdijkseweg 24;
- Gemeente Moerdijk hierover informeren ....;
- Vooralsnog een bedrag van € 250.000,- af te splitsen van de strategische grondportefeuille voor de aankoop van de woning.

Advisering andere organisatieonderdelen

Aankoop geschiedt in overleg met projectteam Moerdijk en de gemeente en zijn akkoord.

Toelichting:

Mededelen aan gemeente dat we in willen gaan op de aanbieding van de heer .. en mevrouw .. in verband met aankoop van de woning aan de Moerdijkseweg 24... in het kader van de WvG.

Vanwege de geplande ontwikkeling van LPM is in het kader van de Wet Voorkeursrecht gemeente het voorkeursrecht gevestigd vooruitlopend op verdere besluitvorming over het project. Conform artikel 3 van de overeenkomst inzake grondverwerving LPM delen wij aan de gemeente mede dat wij in willen gaan op de aanbidding. Voor de reactie van de gemeente zal een nadere prijsbepaling worden uitgewerkt.

Financiële aspecten en risico's:

Afsplitsing van een bedrag van € 250.000,- op basis van een geraamde waarde zoals gehanteerd in de exploitatieberekening plus extra aankoopkosten. Na besluitvorming zal opdracht gegeven worden aan Rentmeester & adviesbureau FM Michielsen voor de uitwerking van de taxatie.

***Mail van Michielsen Rentmeester & adviesbureau aan de provincie,  
d.d. 26 november 2009***

'Ik heb overleg gehad over de schadeloosstelling van de eigenaar van Moerdijkseweg 24. De eigenaar is gezakt van ca. € 330.000,- naar € 300.000,- k.k. exclusief deskundigenkosten.

Het aanbod van de provincie/Michielsen bedroeg € 280.000,-.

De woning is in 2006 gekocht voor € 174.000,-, maar is geheel vernieuwd en gerenoveerd. De woning blijft klein maar is nu van binnen een leuke woning. De verbeteringen zijn kwalitatief goed uitgevoerd.

Ik ben van mening dat onze vermogenswaarde van 228.500 correct is, dit mede vanwege de aankoop van vergelijkbare objecten en in relatie tot de koopprijs in 2006 met daarbij de verbeteringen.

Het enige waar de eigenaar wellicht een punt heeft is het opnemen van verbouwingskosten deze zijn nu voor € 10.000,- opgenomen maar € 20.000,- is m.i. ook goed te onderbouwen.

De schadeloosstelling komt dan ca. € 6.000,- hoger uit.

Graag verneem ik of je met een dergelijke verhoging in kunt stemmen. Alvorens een aanbod te doen vraag ik uiteraard of onder de € 300.000,- bespreekbaar is. Het heeft anders geen zin.'

***Mail van provincie aan Michielsen Rentmeester & adviesbureau,  
d.d. 27 november 2009***

'Met een verhoging in de orde van grootte van € 6.000,- kan ik instemmen rekening houdend met jouw opmerkingen. Als er met de eigenaar overeenstemming is zal ik de zaak voor definitieve goedkeuring voorleggen.'

***Taxatierapport (ondertekend door taxateur d.d. januari 2010)***

Opdrachtgever is de provincie Noord-Brabant, bureau Vastgoed, opdrachtnemer een beëdigd rentmeester lid NVR, van Michielsen Rentmeester & Adviesbureau.

Opdracht: Opdrachtgever wenst, in verband met een mogelijke onteigening, de volledige schadeloosstelling van de hierna nog te noemen en te specificeren onroerende zaken vastgesteld te zien. De onteigening vindt plaats ter realisering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Moerdijk.

...

#### Uitwerking schadeloosstelling

##### Vermogenswaarde

Rekening houdend met de ligging, courantheid en onderhoudstoestand is de woning, garage en ondergrond getaxeerd, deze waarde is mede gebaseerd op transacties van woningen gelegen aan de Moerdijkseweg, derhalve € 228.500,-

##### Financieringsschade

Belanghebbende dient in de gelegenheid gesteld te worden om een vervangend object met tuin terug te kopen.

Een dergelijk object wordt geraamd op rond € 245.000,-

Verbouwing € 25.000,-

Totaal € 270.000,-

Beschikbaar € 228.500,-

Resteert € 41.500,-

Rente 5,7% derhalve € 2.386,25

Aftrek i.v.m. voordeel € 86,25

Totaal € 2.300,-

(gezien de verbeteringen huidige woning geringe aftrek)

Resteert te vergoeden, factor 10 € 23.000,-

##### Bijkomende schade

Verhuis en weder inrichtingskosten € 20.000,-

Aankoopkosten 9% ad € 365.000,- € 22.050,-

Financieringskosten € 1.200,-

Deskundigenkosten p.m.

Totaal € 43.250,- + p.m.

Totaal € 294.750,- + p.m.

Rond € 295.000,- + p.m.

#### **Begeleidingsformulier verzamellijststuk**

‘Uiterste verzenddatum: -

Onderwerp: aankoop woning aan de Moerdijkseweg 24... ten behoeve van de ontwikkeling van het LPM.

Voorstel + beslispunten:

- Instemmen met het voornemen tot aankoop van de woning aan de Moerdijkseweg 24 voor een bedrag van € 295.000,- k.k. op basis van bijgaande taxatie;

- Toezenden koopovereenkomst ter ondertekening;
- De aankoop ten laste te brengen van de Grondbank.

Advisering andere organisatieonderdelen

Aankoop geschiedt in overleg met projectteam Moerdijk en de gemeente Moerdijk: akkoord.

Toelichting:

Met besluit van 22 september 2009 is reeds ingestemd door uw college met het voornemen tot aankoop en is het voornemen tot aankoop aan gemeente Moerdijk meegedeeld.

Financiële aspecten en risico's:

Bij besluit van 22 september 2009 is een bedrag van € 250.000,- gereserveerd op basis van een geraamde waarde zoals gehanteerd in de exploitatieberekening plus extra aankoopkosten. Vervolgens is opdracht gegeven aan Rentmeester & adviesbureau Michielsen voor de uitwerking van een taxatie.'

***Overeenkomst van koop (ondertekend door verkoper d.d. 12 februari 2010 en door koper d.d. 17 februari 2010)***

...

De koopsom bedraagt € 295.000,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen, met uitzondering van de door verkoper gemaakte kosten voor deskundigen. Deze kosten kunnen rechtstreeks door de betrokken deskundige bij de provincie worden gedeclareerd.

...

***Akte van Levering (d.d. 9 april 2010)***

Conform overeenkomst van koop.

**Aankoop Autobedrijf en autodemontage BV**

***Begeleidingsformulier mandaatstuk***

Verplichting/toek. vordering € 602.400,-, bedrag uitgave € 1.406.778 excl BTW (BTW € 214,-).

In verband met geconstateerde bodemverontreiniging is de koopsom aangepast.

Overeenkomst van koop, juni/juli 2013

Koopsom: € 2.035.000,00

***Taxatierapport***

'Opdrachtgever: provincie Noord-Brabant, afdeling Vastgoed

Opdrachtnemer/Taxateur: F. Michielsen Rentmeester & Adviesbureau BV, ten deze vertegenwoordigd door ing. F.M.G. Michielsen, beëdigd rentmeester lid NVR, Certificeringsnr. Cert. LV02.111.1084, Cert. BV02.111.2356 en M. Ketelaars (in dienst provincie), cert. I.V.02.111.0987.

Opdracht: het bepalen van de schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet en jurisprudentie bij aankoop van het bedrijf. Uitgangspunt daarbij is verplaatsing van het bedrijf naar elders.

Peildatum: de peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum is 1 januari 2013.

De vermogenswaarde en de schadeloosstelling zijn nader uitgewerkt in de bijlage.

Taxatierapport alleen ondertekend door Michiels

*Bijlage: berekening schadeloosstelling*

Vermogenswaarde gebouwen:	€ 243.845,-
Vermogenswaarde grond:	€ 903.870,-
Financieringsschade:	€ 593.900,-
Bijkomende schade:	€ 294.973,-
Totaal:	€ 2.036.588,- afgerond € 2.037.000.-.'

***Overeenkomst van koop van een registergoed (ondertekend door verkoper d.d. 20 juni 2013, door provincie d.d. 1 juli 2013)***

...

'Artikel 2

1. De koopsom bedraagt € 2.035.000,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen.
5. De feitelijke levering vindt plaats uiterlijk 1 november 2014. ....'

***Akte van Levering (d.d. 1 november 2013)***

...

De koopprijs/kwitantie

Partijen verklaren dat de oorspronkelijk tussen hen overeengekomen en in gemelde koopovereenkomst vermelde koopprijs ad € 2.035.000,- in verband met de sterke verontreiniging zoals opgenomen in het hierna in artikel 9 te noemen verkennend en nader bodemonderzoek, is verlaagd met € 27.000,-, zodat de thans tussen partijen overeengekomen koopprijs € 2.008.000,- bedraagt.

...

### **1.3 Glastuinbouw**

#### **Exploitatie- en bestuursovereenkomsten**

***Beslisdocument GS exploitatie- en bestuursovereenkomsten, 22 juni 2010***

Beslispunten (onder meer):

- 'Besluiten dat de provinciale uitgaven als gevolg van de uitvoering van de overeenkomst voor een gedeelte van € 3,9 miljoen ten laste komen van de middelen die uit het Fonds regionale structuurversterking kunnen worden besteed aan 11 majeure projecten voor West-Brabant, in overeenstemming met de intentieovereenkomst 'Samen investeren in (West)-Brabant' die op

24 september 2008 is gesloten tussen de provincie, 18 West-Brabantse gemeenten en de gemeente Tholen en voor het overige (€ 12,5 miljoen) ten laste komen van de provinciale Grondbank;

- Besluiten dat de inkomsten als gevolg van de uitvoering van de overeenkomsten ten gunste komen van de Provinciale Grondbank (€ 13,4 miljoen);
- Besluiten om planologische, grondverwervings- en renterisico's voor zover die door de provincie worden gelopen voor het bedrag van € 3,3 miljoen af te dekken uit de reserve provinciale Grondbank.
- Dit dossier vertrouwelijk houden.'

Urgentie te nemen beslissing:

'Op 9 juli 2009 wordt het provinciaal inpassingsplan voor het AFCWB ter vaststelling behandeld in de vergadering van PS en op 18 juni 2009 in de commissie RM. Het is vanwege de bepalingen over grondexploitatie in de Wro van essentieel belang dat de ondertekening van de exploitatieovereenkomsten voor die datum plaatsvindt. Vanwege de onderlinge samenhang moeten ook de bestuursovereenkomsten voor die datum worden ondertekend.'

Vervolgprocedure:

'Dit stuk zal niet worden aangeboden aan de Statencommissies; concepten van de bestuursovereenkomsten en inhoudsopgaven van de exploitatieovereenkomsten zijn aan de cie RM ter beschikking gesteld in het kader van de behandeling van Statenvoorstel 33/10 over het Inpassingsplan AFCWB en het Exploitatieplan AFCWB. Dit stuk zal niet worden aangeboden aan PS.'

### ***Exploitatieovereenkomst provincie en TOM, juni 2010<sup>5</sup>***

'Overwegingen

D. De TOM heeft door middel van eigendom, koopovereenkomsten en koopoptieovereenkomsten aanspraken op het grootste gedeelte van de gronden in het beoogde glastuinbouwgebied en wenst op te treden als (hoofd)exploitant van dit gebied. De provincie die de TOM samen met de Noord-Brabantse Christelijke Boerenbond Ontwikkeling (verwant aan de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie) in 2002 heeft opgericht, wil de TOM hierbij ondersteunen.'

Artikel 4. Publiekrechtelijke medewerking

Onteigening

4.6 'Mocht het de TOM niet lukken om uiterlijk 1 juli 2010 alle gronden binnen het glastuinbouwgebied te verwerven, dan wel om uiterlijk 1 oktober 2010 met alle eigenaren binnen het glastuinbouwgebied overeenkomsten te sluiten over de kosten van grondexploitatie en/of overige uit onderhavige exploitatieovereenkomst en het Inpassingsplan voortkomende voorwaarden, dan zal de provincie zich inspannen om uiterlijk voor 1 januari 2011 voor het glastuinbouwgebied een onteigeningsplan vast te stellen. De provincie zal vervolgens onverwijld na het doorlopen van de

---

<sup>5</sup> Van deze overeenkomst is alleen de inhoudsopgave voorgelegd aan de cie RM/PS

onteigeningsprocedure de onteigende gronden verkopen tegen de verwervingskosten plus de overdrachtskosten.’

#### Artikel 7. Grondverwerving

7.1 ‘Partijen streven ernaar dat alle gronden binnen het glastuinbouwgebied nodig voor de verwezenlijking van het glastuinbouwproject in eigendom van de TOM of van de provincie komen ten behoeve van de integrale en planmatige gebiedsontwikkeling zoals omschreven in het Inpassingsplan. ....’

7.2 ‘Ter uitvoering van het voorgaande artikel tracht de provincie alle gronden in het glastuinbouwgebied die de TOM niet in eigendom kan verwerven door middel van minnelijke verwerving en zo nodig door middel van onteigening in eigendom te krijgen. ....’

#### **Statenvoorstel 33/10 Vaststelling Inpassings- en Exploitatieplan Agro & Food Cluster West-Brabant (AFCWB)**

Behandeld in de RM op 18 juni 2010 en in PS op 9 juli 2010

#### 2. Inpassingsplan

...

‘Het AFCWB bestaat uit een projectvestigingslocatie glastuinbouw van circa 220 ha (netto) in combinatie met de ontwikkeling van een specifiek bedrijventerrein voor bedrijven in de agro- en voedingsmiddelensector (45 hectare netto) in aansluiting op het terrein van de suikerfabriek waar een autonome ontwikkeling van circa 40 hectare netto mogelijk is.’

...

#### 4. Exploitatieplan

‘De Wro bepaalt dat bij de vaststelling van een inpassingsplan tevens een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Dit plan is de basis voor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over alle in het exploitatiegebied begrepen gronden, voor zover het kostenverhaal niet vooraf (anterieur) door middel van een overeenkomst is geregeld of daarin op andere wijze is voorzien.

Het kostenverhaal voor het AFCWB wordt gedeeltelijk geregeld doordat wij binnenkort namens de provincie met de ontwikkelaars van het gebied, Suiker Unie en de TOM, exploitatieovereenkomsten sluiten. Voor een gedeelte van de gronden is het kostenverhaal echter niet verzekerd op het moment dat uw Staten het inpassingsplan vaststellen. Daarom, en vanwege de noodzaak om locatie-eisen te stellen, wordt aan uw Staten niet alleen het inpassingsplan voor het AFCWB, maar ook het exploitatieplan voor het AFCWB ter vaststelling voorgelegd.’

## 6. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp inpassings- en exploitatieplan Exploitatieplan

‘Het ontwerp-exploitatieplan wordt op een aantal punten bijgesteld en aangevuld, in nauw overleg met de gemeente Steenberg, TOM en SU. Eén van de belangrijkste punten is:

- de inbrengwaarden en de opbrengstpotentie worden door geregistreerde taxateurs geraamd;’

## 7. Uitvoering

‘In relatie tot de ontwikkeling van het AFCWB zijn voorts de volgende aspecten van belang:

### Eigendom van gronden

‘De gronden in het plangebied zijn grotendeels in eigendom van de twee initiatiefnemende ontwikkelaars (TOM en SU). Een aantal percelen zijn in eigendom van derden. De ontwikkelaars en de provincie proberen om met gezamenlijke inspanningen tot minnelijke verwerving van alle gronden in het plangebied te komen waarover zij nu nog niet beschikken. Voor het geval dat dit niet mocht lukken, bereiden wij een onteigeningsprocedure voor. Indien nodig zal dit tegen het einde van 2010 leiden tot een Statenvoorstel voor de indiening van een onteigeningsverzoek bij de Kroon.’

### *Bijlage: Exploitatieplan*

#### 1.2 Exploitatieplan voor AFCWB

...

‘De gronden waarop de uitbreiding van de suikerfabriek, de bedrijventerreinen en de glastuinbouw zijn gepland, zijn op een beperkt aantal percelen na geen eigendom van de provincie Noord-Brabant. Een belangrijk deel van de gronden in het plangebied van het PIP AFCWB is in eigendom van de SU en de TOM. De provincie Noord-Brabant heeft met de SU en de TOM overeenkomsten gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten van grondexploitatie (zogenaamde anterieure overeenkomsten). Met de eigenaren van de gronden die geen eigendom zijn van de provincie, de SU en de TOM, heeft de provincie vooralsnog geen overeenkomsten gesloten. Gelet op het feit dat het PIP AFCWB ook voor die gronden voorziet in zogeheten ‘bouwplannen’ moet er tegelijkertijd met het PIP AFCWB een exploitatieplan worden vastgesteld omdat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. De provincie Noord-Brabant wil door middel van het Exploitatieplan AFCWB het kostenverhaal verzekeren.

...

#### 1.5 Programma

‘Het PIP AFCWB maakt de ontwikkeling van een glastuinbouwvestigingsgebied van circa 220 ha (netto), een bedrijventerrein van circa 49 ha (netto) voor bedrijven uit en gelieerd aan de agro- en levensmiddelensector en de autonome ontwikkeling van de suikerfabriek van circa 37 ha (netto) Suiker Unie te Dinteloord mogelijk.’

...



## 2.2 Toelichting op de kosten

### 2.2.1 Raming inbrengwaarde gronden (ARTIKEL 6.2.3 A EN B BRO)

‘De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door externe onafhankelijke taxateurs. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.’

...

### 5.5 Te verwerven gronden

‘De provincie Noord-Brabant beoogt de gronden te verwerven die op de Eigendommenkaart die als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan zijn aangeduid als:

1. ‘Gemeente Halderberge’.
2. ‘Gemeente Steenbergen’.
3. ‘Domeinen’.
4. ‘Waterschap’.
5. ‘Nutsvoorzieningen’.
6. ‘JAM van Marrewijk’.
7. ‘Grootscholte glastuinbouw’.
8. ‘Kaaij Westland BV’.
9. ‘Derden’.

Uit de in bijlage 4 opgenomen exploitatieopzet volgen de volgende getallen (o.a.):

Kosten (Netto contante waarde per 1 januari 2010)

- Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro) € 101.002.555,-

*Bijlage bij behandeling door PS: Memorie van Antwoord bij Statenvoorstel 33/10*

....

‘Het exploitatieplan vervult in dit geheel in de eerste plaats de rol van achtervang voor het zogeheten kostenverhaal, voor het geval de ontwikkelaars er niet in slagen om alle grond in handen te krijgen en er partijen zijn die een gedeelte van het gebied willen ontwikkelen (zogeheten zelfontwikkelaars). Op dit moment is circa 80% van het plangebied eigendom van de twee ontwikkelaars. Eventuele zelfontwikkelaars worden op basis van het exploitatieplan verplicht om mee te betalen aan de wettelijk verhaalbare kosten die de ontwikkelaars maken, onder meer de kosten van onderzoeken, bodemsanering, grondwerken en aanleg van infrastructuur. De verplichting tot betaling ontstaat bij de verlening van bouwvergunningen door de gemeente Steenbergen.’

*Bijlage bij behandeling door PS: Memorie van Antwoord/aanvullende Nota van wijzigingen (d.d. 29 juni 2010)*

...

## 2.2. Exploitatieplan

### Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen van het exploitatieplan

De lijst van te verwerven gronden in artikel 5.5 komt als volgt te luiden:

1. 'Nutsvoorzieningen'.
2. 'JAM van Marrewijk'.
3. 'Grootscholte glastuinbouw'.
4. 'Kaaij West Brabant BV'.
5. 'Derden'.

PS hebben het Exploitatieplan op 9 juli 2010 vastgesteld.

### ***Notitie ten behoeve van: Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, d.d. 24 mei 2011, over onteigeningsprocedure***

De notitie is ter kennisneming aan de commissie aangeboden.

Opgemerkt wordt onder meer: 'Zoals aangegeven in het statenvoorstel en eerder in notitie RM-1418 van 15 mei 2009, zijn wij voornemens om, indien nodig, een onteigeningsprocedure in te zetten voor een aantal percelen. Naar verwachting zal niet met alle eigenaren op minnelijke basis tot overeenstemming kunnen worden gekomen over verwerving van hun gronden. Wij vinden dat nu de tijd is aangebroken om een door Provinciale Staten bij de Kroon in te dienen onteigeningsverzoek voor te bereiden.

...

De pogingen om tot minnelijke verwerving te komen worden voortgezet tijdens de voorbereidingsprocedure. Voor zover deze pogingen succes hebben kunnen de betrokken percelen buiten de verdere procedure worden gelaten.'

### ***Bijlage bij de notitie: Concept zakelijke beschrijving***

...

#### 5.2 Minnelijk overleg

'Een belangrijk deel van de voor de ontwikkeling van het AFCWB benodigde gronden in het plangebied is of komt naar verwachting binnenkort juridisch en/of economisch in eigendom van de ontwikkelaars. Andere beperkte delen zijn eigendom van de provincie en de gemeente Steenberg. De overige delen zijn van diverse andere eigenaren.

Met de laatstbedoelde andere eigenaren heeft overleg plaats gevonden. Dit overleg heeft tot op heden niet geleid tot overeenstemming over aankoop van de gronden. Voor zover deze eigenaren hebben aangegeven zelf te willen realiseren, is - niettegenstaande de nagestreefde en ook met deze eigenaren gecommuniceerde integrale wijze van planuitvoering - verzocht concreet te maken op welke wijze en wanneer deze eigenaren zelf de bestemmingen op hun gronden wensen te realiseren. Tot op heden hebben deze eigenaren hierin geen inzicht geboden.

Uiteraard worden de onderhandelingen met de eigenaren voortgezet met als doel te komen tot overeenstemming over de verwerving. Omdat op dit moment niet zeker is dat de gronden tijdig in eigendom komen van de provincie, is onteigening noodzakelijk. Zie wat betreft de te onteigenen (gedeelten van) percelen bijgaande grondtekeningen, situatietekening en bijbehorende lijst van te onteigenen onroerende zaken.'

***Statenvoorstel 48/12A Indienen onteigeningsverzoek aan de Kroon voor (gedeelten van) percelen benodigd voor de uitvoering van het inpassingsplan AFCWB (d.d. 7 augustus 2012)***

...

Aangegeven wordt onder meer: 'Naar verwachting zal niet met alle eigenaren op minnelijke basis tot overeenstemming kunnen worden gekomen over verwerving van hun gronden. Wij hebben daarom op 24 mei 2011 besloten te starten met een voorbereidingsprocedure voor de indiening van een onteigeningsverzoek aan de Kroon.

...

In het kader van de voorbereidingsprocedure hebben de stukken van 11 juli 2011 tot 5 september 2011 ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen heeft niemand gebruik gemaakt. De indiening van dit dossier is herhaaldelijk uitgesteld, omdat er nog schot leek te zitten in de minnelijke verwerving.

Het Statenvoorstel is op 31 augustus 2012 besproken in de commissie ROW. Gedeputeerde de Boer heeft de toezegging gedaan in een memorie van antwoord een nadere toelichting op de onteigeningsprocedure te geven en daarin ook vragen die tijdens de vergadering zijn gesteld te beantwoorden.'

***Memorie van Antwoord bij Statenvoorstel 48/12, d.d. 11 september 2012***

...

In de MvA wordt onder meer ingegaan op 'Het aantal verworven hectaren in verhouding tot het aantal te onteigenen hectaren'. Hierover wordt opgemerkt: 'De gronden in het bedrijventerrein, groot 72 hectaren (bruto), waren bij de start van het project in 2004 reeds volledig in handen van Suiker Unie, met uitzondering van percelen van twee particuliere eigenaren en percelen van de gemeente Steenberg en het waterschap Brabantse Delta. Deze situatie is sindsdien niet gewijzigd, zodat voor het bedrijventerrein 14 ha moet worden onteigend. Het glastuinbouwgebied, groot 300 hectaren (bruto), moest bij de start van het project in 2004 nog geheel worden verworven. Thans hebben de reeds in het gebied gevestigde glastuinders 64 ha in eigendom en de TOM 211 ha. De overige 25 ha moeten worden onteigend.

De aangegeven nog te onteigenen oppervlakten (14 ha + 25 ha) kunnen kleiner uitvallen indien gedurende de onteigeningsprocedure alsnog tot overeenstemming met de eigenaren kan worden gekomen. Wij schatten dat, afgezien van de gronden van de gemeente en het waterschap, uiteindelijk 7 hectaren moeten worden onteigend.'

PS hebben het Statenvoorstel 48/12 in hun vergadering van 21 september 2012 vastgesteld.

***Beslisdocument voor GS: voorstel of mededeling voor PS, d.d. 22 april 2014***

In het beslisdocument voor GS is het volgende opgenomen onder het kopje 'Tekst Openbare Besluitenlijst':

'Gedeputeerde Staten stellen Provinciale Staten voor om een nieuw verzoek om onteigening in te dienen bij de Kroon voor enkele percelen ten behoeve van het bedrijventerrein in het Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland/West-Brabant. De eerder ingezette onteigeningsprocedure voor het Agro- en Foodcluster is op verzoek van de provincie gestaakt, na overleg met de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat.'

***Statenvoorstel 26/14A Onteigening voor AFC Nieuw Prinsenland / West-Brabant, d.d. 9 september 2014***

In het Statenvoorstel 26/14A wordt onder meer vermeld:

'Op 21 september 2012 hebben PS besloten tot indiening van een onteigeningsverzoek voor percelen in het AFCWB. Dit verzoek is in december 2012 ingediend bij de Kroon. Tegen het ontwerp Koninklijk Besluit is een aantal zienswijzen ingediend, waarna in augustus 2013 een hoorzitting is gehouden. In december 2013 heeft de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat, die namens het Ministerie van Infrastructuur en Milieu onteigeningsprocedures voert, laten weten dat zij een aantal gebreken in de stukken heeft aangetroffen. De Dienst achtte de kans dat het ontwerp-KB na advisering door de Raad van State ongeschonden de eindstreep zou halen gering. Na overleg met onze adviseur (Arcadis) en met de Corporate Dienst hebben wij de Kroon verzocht om de procedure te staken. Met het nu voorliggende dossier beogen wij een nieuwe onteigeningsprocedure in te zetten. Een belangrijk verschil met de eerdere procedure is dat het nu gaat om slechts 5 percelen van twee eigenaren. In de eerdere procedure ging het om circa 30 percelen. Circa 25 percelen zijn inmiddels minnelijk verworven. Een tweede belangrijk verschil met de eerdere procedure is dat zij nu alleen gaat over percelen in en ten behoeve van het bedrijventerrein voor agro- en food gerelateerde bedrijven en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie. In de eerdere procedure ging het om percelen verspreid over het glastuinbouwgebied en het bedrijventerrein.

...

Ter informatie vermelden wij verder dat de Koninklijke Coöperatie Cosun U.A (Cosun), waarvan Suiker Unie deel uitmaakt, eigenaresse is van alle gronden in het bedrijventerrein, behalve van de nu te onteigenen gronden. Suiker Unie treedt op als ontwikkelaar van het bedrijventerrein. Zodra de provincie eigenaresse is geworden van de te onteigenen gronden, al dan niet via minnelijke verwerving, levert zij die door aan Suiker Unie. Dit is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst die de provincie op 30 juni 2010 over het AFCWB heeft gesloten met Suiker Unie.

## Financiën

Volgens de exploitatieovereenkomst levert de provincie de te onteigenen gronden direct na de onteigening door aan Suiker Unie, tegen betaling van alle kosten. Hetzelfde geldt voor gronden die de provincie langs minnelijke weg verkrijgt. De onteigeningsprocedure is dus budgettair neutraal voor de provincie.'

### *Toelichting betrokken ambtenaren*

*'Budgettair neutraal betekent in dit geval dat alle kosten (inclusief rente) door de ontwikkelaars aan de provincie worden terugbetaald. Dat de provincie indien nodig zou onteigenen was vastgelegd in de exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelaars.*

*De 5 percelen waarover in het Statenvoorstel wordt gesproken, zijn inmiddels minnelijk verworven door de ontwikkelaars.'*

## **Aankopen 2010 -2015**

De rekenkamer had, in de fase dat ze zich op het onderzoek aan het oriënteren was, in Corsa enkele brieven aangetroffen waarin de provincie een aanbod/ schadeloosstelling doet aan enkele particulieren, dan wel B.V.'s. In deze brieven wordt aangegeven dat de biedingen zijn gebaseerd op taxaties. Omdat de rekenkamer geen taxatierapporten in Corsa aantrof, heeft ze schriftelijk aan de betrokken ambtenaren gevraagd deze aan haar toe te sturen. Daarop ontving de rekenkamer de volgende reactie:

*'De aanbiedingen zijn uitgebracht op basis van taxaties die in opdracht zijn uitgevoerd van de ontwikkelaars van het betreffende gebied. Provincie heeft met deze ontwikkelaars een realisatieovereenkomst. De aankooptransacties zijn niet met provincie tot stand gekomen maar tussen de betreffende particulieren en de ontwikkelaars.'*

Vervolgens bleek uit dossiers die de rekenkamer alsnog van de provincie had ontvangen dat de provincie van de betreffende particulieren en B.V.'s wel zelf de gronden en opstallen heeft aangekocht. Dit gaf de rekenkamer aanleiding om in een gesprek met de betrokken ambtenaren om een toelichting te vragen.

In eerste instantie luidde de reactie van de betrokken ambtenaren als volgt:

*'De provincie is in het project AFCWB verantwoordelijk voor de ruimtelijke plannen. De TOM en Cosun (Suikerunie) zijn de ontwikkelaars van het project. De provincie onderhandelt ook mee bij het AFCWB, maar treedt voornamelijk op als onteigenaar. De andere betrokken partijen (TOM en Cosun) zijn daar immers niet bevoegd toe. Alleen de provincie kan tot onteigening overgaan.*

*Er zijn drie uitzonderingen waarbij de provincie niet alleen heeft mede-onderhandeld, maar uiteindelijk zelf de gronden/opstallen heeft aangekocht, omdat de TOM haar financieringsruimte op dat moment wilde behouden. In verkoopovereenkomsten tussen de provincie en de TOM is bij deze drie gevallen vastgelegd dat de TOM de gronden/opstallen voor het eind van 2015 zou overnemen. Dat is inmiddels gebeurd.'*

Tijdens het gesprek met de rekenkamer gaven de betrokken ambtenaren aan geen weet te hebben van overige gevallen waarbij de provincie zelf tot aankoop is overgegaan. Naar hun overtuiging was er slechts sprake van drie aankopen door de provincie. De rekenkamer is met hen overeengekomen dat zij schriftelijk door zou geven van welke percelen/opstallen zij documenten heeft ontvangen, waaronder een akte van levering waarin de provincie de aankopende partij is.

Dat heeft zij gedaan in het concept gespreksverslag dat zij aan de betrokken ambtenaren heeft verstuurd. Het betreft de volgende gronden en opstallen:

- Noordzeedijk 122. Akte van levering d.d. 30 maart 2010;
- Noordzeedijk 124. Akte van levering d.d. 21 juni 2010;
- Noordzeedijk 128. Akte van levering d.d. 11 augustus 2014;
- Noordzeedijk 130. Akte van Levering d.d. 15 november 2011;
- Noordzeedijk 132. Akte van Levering d.d. 15 november 2011.

Schriftelijke reactie betrokken ambtenaren:

*'In de door de rekenkamer aangegeven gevallen ging het om woningen waarvan de eigenaren in eerste instantie weigerden zaken te doen met de TOM. De provincie had met de TOM afgesproken dat de partij die de laatste bieding zou doen de verwervende partij zou zijn. Bijkomend voordeel van de verwerving door de provincie was dat zij de aankoop kon doen zonder overdrachtsbelasting en de grond na sloop van de opstallen aan de TOM kon overdragen in de BTW sfeer. Dit leverde voor de TOM een (bescheiden) fiscaal voordeel op.'*

*'Over het overnemen van de percelen/opstallen van de provincie door de TOM, heeft de provincie overeenkomsten van verkoop en koop met de TOM gesloten. Inmiddels zijn de percelen/opstallen ook daadwerkelijk overgenomen door de TOM.'*

## **Noordzeedijk 122**

### ***Begeleidingsformulier Verzamellijststuk (uiterste verzenddatum 2 februari 2010)***

'Onderwerp: aankoop woning en ondergrond Noordzeedijk 122, Dinteloord.  
Voorstel + beslispunten: Instemmen met de aankoop tegen volledigheid van dit perceel met woning onder voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen van de TOM om deze aankoop over te nemen, voorlopend op het te sluiten raamcontract met de TOM.

GS-besluit: 16 februari 2010 akkoord.

Toelichting:

In het kader van de realisering van het agrofoodcluster in Dinteloord zijn de provincie en de TOM overeengekomen dat de provincie en de TOM gezamenlijk proberen de resterende benodigde objecten en percelen grond minnelijk te verwerven, vooruitlopend op mogelijke onteigening door de provincie op basis van het provinciaal inpassingsplan (PIP). De woning op de Noordzeedijk is getaxeerd

door een interne asp-rentmeester NVR en een externe gecertificeerde rentmeester NVR, de taxatie is gecontroleerd door een interne gecertificeerde senior taxateur. Het aankoopbedrag is nagenoeg in overeenstemming met de berekende schadeloosstelling.

De provincie en de TOM, als projectontwikkelaar van het tuinbouwgedeelte van het AFC hebben nog geen raamovereenkomst betreffende afspraken van overname van door de provincie aangekochte objecten en percelen. Daarom wordt het voorbehoud gemaakt onherroepelijke goedkeuring van de TOM betreffende overname van de aankoop inclusief de kosten.

Financiële aspecten en risico's:

Deze aankoop wordt gedaan uit de grondbank, vooruitlopend op doorlevering aan de TOM.

Financiële consequenties:

Bedrag verplichting/toek. vordering: € 305.000,- (excl. BTW) onroerend goed.

(BTW = € 1.159,-)

€ 6.100,- deskundigenkosten, p.m. notariskosten.'

*Bijlage: Taxatierapport*

'Opdrachtgever: GS van de provincie Noord-Brabant

Opdrachtnemer: provincie Noord-Brabant en De Bakker Makelaardij/Kamperland namens TOM).

Opname/peildatum: de opname is uitgevoerd op 28 september 2009 en deze datum wordt als peildatum van de taxatie genomen.

Opdracht:

- Het vaststellen van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis van mevrouw ..., Noordzeedijk 122. De schadeloosstelling is opgesteld aan de hand van de onteigeningswet en daarvan afgeleide jurisprudentie.
- Het betreft een aankoop vooruitlopend op de realisering van het inpassingsplan van het Agro Food Cluster te Dinteloord en de daarmee samenhangende realisering van een grootschalig glastuinbouwgebied.

...

Vermogensschade

Woonkavel 290 * € 250,-	€ 72.500,-	
Woning	€ 141.950,-	
Garage 35 m2 * € 400,-	€ 14.000,-	
Erfverharding 134 m2 * € 20,-	€ 2.680,-	
Totaal		€ 231.130,-

Herinvesteringsschade

Herinvestering nieuwe woning € 274.130,-

Af:

Vermogenswaarde		€ 231.130,-	
Te investeren		€ 43.000,-	
Financieringslasten			
5%	€ 2.150,-		
Af: nieuw/oud	€ 150,-		
Extra last	€ 2.000,-		
Kap. factor 10		€ 20.000,-	
Herinvesteringsschade			€ 20.000,-
Bijkomende kosten			
Aankoopkosten vervangende woning			
Notariskosten, aankoopkosten			
Overdrachtsbelasting (incl btw) 9%	274.130	€ 24.672,-	
Verhuiskosten (2x)	5000	€ 10.000,-	
Herinrichtingskosten (2x)	2500	€ 5000,-	
Tuinaanleg		€ 5000,-	
Totaal			€ 44.672,-
Totaal schadeloosstelling			€ 295.802,-'

Ondertekend door beide taxateurs.

Akkoord: interne gecertificeerde senior taxateur van de provincie.

*Bijlage: Inspectie van de bodem middels verkennend bodemonderzoek op de locatie Noordzeedijk 122 te Dinteloord, d.d. 18 december 2009*

'Opdrachtgever: bureau Vastgoed, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant.

Uitvoering onderzoek: Bureau Milieumetingen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant.

Uitbestede werkzaamheden: Al-West BV en Eurofins Analytico BV.

...

Conclusie onderzoek: De bij het verkennend bodemonderzoek vastgestelde verontreinigingssituatie vormt geen belemmering voor de aankoop van de onderzoekslocatie door de provincie Noord-Brabant.'

*Bijlage: Checklist grondverwerving en ruimtelijke ontwikkelingsprojecten*

...

'2. Risico analyse ten behoeve van beheersing kredietruimte Grondbank  
In het kader van de beheersing van de kredietruimte van de Grondbank zal bij elke verwerving een risicoanalyse moeten worden uitgevoerd en moet de totale risicopositie periodiek worden geactualiseerd.



Inzicht in Risico's

1. De financiële risico's kunnen per verwerving worden bepaald (onder andere in een worst case scenario). Voor elke grondverwerving en voor elke grondexploitatie worden de risico's bepaald en jaarlijks opnieuw geijkt.
2. Bij het openen van een grondexploitatie zal voorcalculatorisch bepaald zijn of het project een winst of verlies kent. Uitgangspunt blijft echter steeds dat ieder project zo kostenefficiënt mogelijk gerealiseerd wordt ongeacht het voorgerecalculeerde resultaat.'

***Overeenkomst van koop (getekend door verkoper en koper (provincie) op 1 maart 2010)***

Geen bijzonderheden.

***Akte van levering (d.d. 30 maart 2010)***

Geen bijzonderheden.

**Noordzeedijk 124**

***Begeleidingsformulier Verzamellijststuk (uiterste verzenddatum 12 april 2010)***

'Onderwerp: aankoop woning en ondergrond Noordzeedijk 124, Dinteloord.

Voorstel + beslispunten: Instemmen met de aankoop tegen volledigheid van dit perceel met woning onder voorbehoud van goedkeuring van de RvC van de TOM om deze aankoop over te nemen, voorlopend op het te sluiten raamcontract met de TOM.

GS-besluit: 27 april 2010 akkoord.

Toelichting:

In het kader van de realisering van het agrofoodcluster in Dinteloord zijn de provincie en de TOM overeengekomen dat de provincie en de TOM gezamenlijk proberen de resterende benodigde objecten en percelen grond minnelijk te verwerven, vooruitlopend op mogelijke onteigening door de provincie op basis van het provinciaal inpassingsplan (PIP). De woning op de Noordzeedijk is getaxeerd door een interne rentmeester NVR en een externe gecertificeerde rentmeester NVR, de taxatie is gecontroleerd door een interne gecertificeerde senior taxateur. Het aankoopbedrag ligt 5,37% boven de eertijds berekende schadeloosstelling (zie taxatierapport en bijgevoegde schadeloosstelling waarover overeenstemming is met de verkoper). In de vastgestelde schadeloosstelling was in eerste instantie geen herinvestering opgenomen en een stelpost voor bijkomende kosten. Tijdens de onderhandelingen komen er zaken op tafel, die de schadeloosstelling kunnen beïnvloeden. In dit geval woonden de ouders (reeds eerder aangekocht) en de dochter naast elkaar waardoor mantelzorg makkelijk gegeven kan worden. In de geprojecteerde nieuwe locaties moet de dochter elke dag in de auto om de mantelzorg te kunnen geven. Over deze kosten is een compromis bereikt. De beoogde vervangende woning komt qua ligging goed overeen met de huidige. Alleen is deze woning ongeveer 25% groter in inhoud. Nu kun je dit soort zaken niet met

een schaarstje knippen, daarom is er een compromis bereikt dat een gedeelte van de vergroting wordt meegenomen in de berekening (50 m3) en dat een gedeelte voor rekening komt van de verkoper (70 m3). De overschrijding van de mandaatgrens van 5% die wij intern gebruiken zit hem dus niet in vergoede van de vermogenswaarde (de taxatiewaarde) maar in de verrekening van de herinvesteringschade en de bijkomende kosten.

De provincie en de TOM, als projectontwikkelaar van het tuinbouwgedeelte van het AFC hebben nog geen raamovereenkomst betreffende afspraken van overname van door de provincie aangekochte objecten en percelen. Daarom wordt het voorbehoud gemaakt onherroepelijke goedkeuring van de TOM betreffende overname van de aankoop inclusief de kosten.

Financiële aspecten en risico's:

Deze aankoop wordt gedaan uit de grondbank, vooruitlopend op doorlevering aan de TOM.

Financiële consequenties:

Bedrag verplichting/toek. vordering: € 500.000,- (excl. BTW) onroerend goed. BTW = € 1.805,-, € 9.500,- (excl. BTW) deskundigenkosten, p.m. notariskosten.'

*Bijlage: Taxatierapport, d.d. 28 september 2009*

'Opdrachtgever: GS van de provincie Noord-Brabant

Opdrachtnemer: taxateur provincie Noord-Brabant en De Bakker Makelaardij/ Kamperland namens TOM).

Opname/peildatum: de opname is uitgevoerd op 28 september 2009 en deze datum wordt als peildatum van de taxatie genomen.

Opdracht:

- Het vaststellen van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis van de heer .. en mevrouw .., Noordzeedijk 124 Dinteloord. De schadeloosstelling is opgesteld aan de hand van de onteigeningswet en daarvan afgeleide jurisprudentie.
- Het betreft een aankoop vooruitlopend op de realisering van het inpassingsplan van het Agro Food Cluster te Dinteloord en de daarmee samenhangende realisering van een grootschalig glastuinbouwgebied.

Vermogensschade

Woonkavel 500 * € 250,-	€ 125.000,-	
500 * € 100,-	€ 50.000,-	
750 * € 50,-	€ 37.500,-	
		€ 212.500,-
Woning 470m2 * € 393,-		€ 184.625,-
Garage 44 m2 * € 400,-		€ 17.600,-
Overige opstallen		€ 1.000,-
Erfverharding 209 m2 * € 20,-		€ 4.180,-
Totaal		€ 419.905,-

Herinvesteringsschade  
Voorlopig begroot op: nihil

Bijkomende kosten  
Aankoopkosten vervangende woning  
Notariskosten, aankoopkosten  
Overdrachtsbelasting (incl btw) 9% 419.905 € 37.791,-  
Verhuiskosten (2x) 5000 € 10.000,-  
Herinrichtingskosten (2x) 2500 € 5.000,-  
Totaal € 52.791,-

Totaal schadeloosstelling € 472.696,-

Ondertekend door beide taxateurs.  
Controle: interne gecertificeerde senior taxateur

*Bijlage: Taxatierapport Noordzeedijk 124 Dinteloord versie 2010-03-18*  
'Vermogensschade

...  
Totaal € 419.905,-

Herinvesteringsschade  
Woning € 456.849,-  
Af: vermogensschade € 419.905,-  
€ 36.944,-

Financiering  
Rente 5,5% 5,5\* € 36.944,- € 2.032,-  
Af: Oud voor nieuw 20%\* € 2.032,- € 406,-  
€ 1.626,-

Kapitalisatie factor 10 € 16.255,-

Omrijsschade mantelzorg ouders  
365 dagen, 1 x per dag, 14,8 km a € 0,20/km  
Levensverwachting vrouw: 82 jaar  
Nog 8 jaar, factor 7  
7\*1\*14,8\*0,20 € 7.563,-

Bijkomende kosten  
Aankoopkosten vervangende woning  
Notariskosten, aankoopkosten  
Overdrachtsbelasting (incl btw) 9% € 456.849 € 41.116,-  
Verhuiskosten (2x) € 5.000 € 10.000,-  
Herinrichtingskosten (2x) € 2.500 € 5.000,-  
Totaal € 56.116,-

Totaal schadeloosstelling € 499.840,-

Aanbod gedaan van	€ 473.000,-
Afwijking van eerste aanbod	€ 26.840,- 5,37%.’

*Bijlage: Inspectie van de bodem middels verkennend bodemonderzoek op de locatie Noordzeedijk 124 te Dinteloord, d.d. 9 en 18 november 2009*

‘Opdrachtgever: bureau Vastgoed, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant.

Uitvoering onderzoek: Bureau Milieumetingen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant.

Uitbestede werkzaamheden: Al-West BV en Eurofins Analytico BV.

Conclusie onderzoek: De bij het verkennend bodemonderzoek vastgestelde verontreinigingssituatie vormt geen belemmering voor de aankoop van de onderzoekslocatie door de provincie Noord-Brabant.’

#### **Akkoordverklaring aankoopdossier**

‘Betreft:

Minnelijke aankoop inzake project Agro Food Cluster te Dinteloord

...

Taxatiebedrag	
Eindbedrag schadeloosstellingsrapport	€ 473.000,-
Aankoopbedrag	€ 500.000,-

#### Verklaring en toelichting

De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerving o.a.:

- Het taxatierapport is opgesteld en ondertekend door een gecertificeerde externe taxateur en een interne rentmeester;
- Het taxatierapport is gecontroleerd en geaccordeerd door een tweede gecertificeerde taxateur;
- Het aankoopbedrag is binnen de mandaat bandbreedte van het taxatiebedrag

#### Akkoord

.., rentmeester NVR (werkzaam bij provincie), d.d. 26 april 2010

.., register Makelaar Taxateur (werkzaam bij provincie), d.d. 26 april 2010’

#### *Boekingsformulier aan- en verkopen grondtransacties Ontwikkelbedrijf*

	Bedrag aankoop
Aankoop grond Noordzeedijk 124	€ 212.500,-
Aankoop woning Noordzeedijk 124	€ 207.566,-
Vermogensschade en overige bijkomende kosten	€ 79.934,-

Deskundigheidskosten	€ 9.500,-
Totaal	€ 509.500,-

*Bijlage: Checklist grondverwerving en ruimtelijke ontwikkelingsprojecten  
(de punten 1 en 2 ontbreken)*

...

4. 'Grondverwerving vindt marktconform plaats:

- Streven is om prijsopdrijving te voorkomen;
- De te betalen prijs wordt bepaald (op grond van een taxatie) door twee taxateurs, op basis van de huidige of toekomstige bestemming;
- Een hogere prijs kan betaald worden als dit past binnen de totale financiële randvoorwaarden van het project.

Toelichting: het taxatierapport geeft een onderbouwing van het voorgestelde aankoopbedrag waarbij is uitgegaan van de marktwaarde van de grond en de opstallen (inclusief vergoeding voor schadeloosstelling). Dit rapport is door een externe taxateur en een interne taxateur opgesteld en voorzien van een medeparaaf door een interne gecertificeerde taxateur.

5. Statencommissie vooraf vertrouwelijk informeren

Over elke verwerving boven de € 10 miljoen, of als de aard van een transactie daar aanleiding toe geeft, bijvoorbeeld vanwege politiek bestuurlijke aspecten, informeren GS de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling vooraf vertrouwelijk over deze transactie.

Toelichting: Het betreft een aankoop onder de € 10 miljoen die niet politiek/ bestuurlijk gevoelig is.

***Overeenkomst van koop van een registergoed, ondertekend door verkoper en koper (de provincie) d.d. 18 mei 2010***

Geen bijzonderheden.

***Akte van Levering, d.d. 21 juni 2010***

'Koop- en leveringsbepalingen

Artikel 1

d. De feitelijke levering vindt plaats uiterlijk op 31 december 2010 of zoveel eerder, op aangeven van de verkoper. Dit voortgezet gebruik door verkoper geschiedt om niet en op eigen risico. Indien de verkoper het gekochte feitelijk later oplevert dan 31 december 2010, vervalt het bedrag ad € 50.000,- aan de koper, alsmede is een direct opeisbare boete verschuldigd aan de koper van € 1.000,- voor iedere dag dat het gekochte feitelijk later wordt opgeleverd dan 31 december 2010.

Artikel 9

...

1. Voor zover de verkoper bekend, bevinden zich in de bodem van het verkochte geen verontreinigingen. De provincie heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren door Bureau Milieumetingen onder nummer XXX d.d. 18-12-2009. De conclusie

van dit rapport is dat de bij het verkennende bodemonderzoek vastgestelde verontreinigingssituatie geen belemmering vormt voor de aankoop van deze onderzoekslocatie door de provincie Noord-Brabant.'

***Aanvullende overeenkomst, getekend door verkoper en koper d.d. 25 juni 2010***

...

'Komen overeen dat:

De datum van feitelijke levering van 31 december 2010, zoals drie maal genoemd in artikel 1, lid d van de akte van levering wordt gewijzigd in 15 februari 2011.

Alle overige bedingen uit de akte van levering blijven ongewijzigd.'

**Noordzeedijk 128**

***Begeleidingsformulier mandaatstuk***

'Uiterste verzenddatum 24 juni 2010

Onderwerp: aankoop woning en ondergrond Noordzeedijk 128 Dinteloord.

Voorstel + beslispunten: Instemmen met aankoop tegen volledige schadeloosstelling van dit perceel met woning

Besluit GS: Akkoord, d.d. 29 juni 2010

Toelichting: In het kader van de realisering van het agrofoodcluster in Dinteloord zijn de provincie en de TOM overeengekomen dat de provincie en de TOM gezamenlijk proberen de resterende benodigde objecten en percelen grond minnelijk te verwerven, vooruitlopend op mogelijke onteigening door de provincie op basis van het provinciaal inpassingsplan (PIP). De woning op de Noordzeedijk is getaxeerd door een interne asp-rentmeester NVR en een externe gecertificeerde rentmeester NVR, de taxatie is gecontroleerd door een interne gecertificeerde senior taxateur. Verkennend bodemonderzoek levert geen belemmering van de transactie op. Het aankoopbedrag is nagenoeg in overeenstemming met de berekende schadeloosstelling. De afwijking is 3,2%, deze zit volledig in de bijkomende kosten in verband met de leeftijd van de eigenaar en echtgenoot (69 en 84 jaar).

De provincie en de TOM, als projectontwikkelaar van het tuinbouwgedeelte van het AFC hebben overeenstemming betreffende afspraken van overname van dit door de provincie aangekochte object.

Financiële aspecten en risico's

Deze aankoop wordt gedaan uit de grondbank, vooruitlopend op doorlevering aan de TOM.

Bestuurlijk juridische/ Europeesrechtelijke aspecten en risico's:

Daar de exploitatieovereenkomst met de TOM nog niet is ondertekend, kan deze zaak niet in mandaat worden afgedaan. De RvC van de TOM heeft ingestemd met overname van dit perceel met woning tegen gemaakte kosten en eventueel te berekenen rente.

Bedrag verplichting/toek. vordering: € 565.000,- (excl. BTW) onroerend goed.  
BTW = € 1.990,25, € 10.475,- (excl. BTW) deskundigenkosten, p.m. notariskosten.'

*Bijlage: Taxatierapport, d.d. 28 september 2009*

'Opdrachtgever: GS van de provincie Noord-Brabant

Opdrachtnemer: taxateur provincie Noord-Brabant en De Bakker Makelaardij/  
Kamperland namens TOM.

Opname/peildatum: de opname is uitgevoerd op 28 september 2009 en deze datum wordt als peildatum van de taxatie genomen.

Opdracht:

- Het vaststellen van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis van mevrouw ..., Noordzeedijk 128 Dinteloord. De schadeloosstelling is opgesteld aan de hand van de onteigeningswet en daarvan afgeleide jurisprudentie.
- Het betreft een aankoop vooruitlopend op de realisering van het inpassingsplan van het Agro Food Cluster te Dinteloord en de daarmee samenhangende realisering van een grootschalig glastuinbouwgebied.

Vermogensschade

Woonkavel 500 * € 250,-	€ 125.000,-	
500 * € 100,-	€ 50.000,-	
1000 * € 50,-	€ 50.000,-	
2190 * € 26,-	€ 56.940,-	
		€ 281.940,-
Woning 461m3 * € 376,-		€ 173.291,-
Garage 27 m2 * € 200,-		€ 5.400,-
Schuur/paardenstal 78m2 * € 175,-		€ 13.650,-
Overige opstallen		nihil
Erfverharding 237 m2 * € 20,-		€ 4.740,-
Paardenbak/afrastering		€ 1.000,-
Heras hekwerk 150 meter		€ 3.750,-
Totaal		€ 483.771,-

Herinvesteringschade

Voorlopig begroot op: nihil

Bijkomende kosten

Aankoopkosten vervangende woning

Notariskosten, aankoopkosten

Overdrachtsbelasting (incl btw) 9% 483.771 € 43.539,-

Verhuiskosten (2x) 5000 € 10.000,-

Herinrichtingskosten (2x) 2500 € 5.000,-

Inrichting weiden, afrastering plaatsen	€ 5.000,-
Totaal	€ 63.539,-
Totaal schadeloosstelling	€ 547.310,-'

Ondertekend door beide taxateurs.  
 Controle: interne gecertificeerde senior taxateur.

***Akkoordverklaring aankoopdossier***

'Betreft:

Minnelijke aankoop inzake project Agro Food Cluster te Dinteloord

...

Taxatiebedrag	
Eindbedrag schadeloosstellingsrapport	€ 547.000,-
Aankoopbedrag	€ 565.000,-

**Verklaring en toelichting**

De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerving o.a.:

- Het taxatierapport is opgesteld en ondertekend door een gecertificeerde externe taxateur en een interne rentmeester;
- Het taxatierapport is gecontroleerd en geaccordeerd door een tweede gecertificeerde taxateur;
- Het aankoopbedrag is binnen de mandaatbandbreedte van het taxatiebedrag

**Akkoord**

.., rentmeester NVR (werkzaam bij de provincie), d.d. 23 juni 2010

.., register Makelaar Taxateur (werkzaam bij de provincie), d.d. 23 juni 2010.'

***Overeenkomst van koop van een registergoed, getekend door verkoper en koper d.d. 1 juli 2010***

...

'Artikel 2

1. De koopsom bedraagt € 565.000,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd zijn inbegrepen.

...

2. Tot zekerheid voor de nakoming door verkoper van zijn verplichting tot ontruiming van het verkochte, zal van de koopsom van het verkochte een bedrag groot € 56.500,- door de Notaris in depot gehouden.'



*Boekingsformulier aan- en verkopen grondtransacties Ontwikkelbedrijf*

	Bedrag aankoop
Aankoop grond Noordzeedijk 128	€ 281.940,-
Aankoop opstallen Noordzeedijk 128	€ 201.831,-
Vermogensschade	€ 81.229,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 565.000,-</b>

*Bijlage: Inspectie van de bodem middels verkennend bodemonderzoek op de locatie Noordzeedijk 128 te Dinteloord, d.d. 3 en 18 november 2009*

‘Opdrachtgever: bureau Vastgoed, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant.

Uitvoering onderzoek: Bureau Milieumetingen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant.

Uitbestede werkzaamheden: Al-West BV.

Conclusie onderzoek: De bij het verkennend bodemonderzoek vastgestelde verontreinigingssituatie vormt geen belemmering voor de aankoop van de onderzoekslocatie door de provincie Noord-Brabant.’

**Akte van levering (d.d. 2 augustus 2010)**

Conform overeenkomst van koop.

**Noordzeedijk 126**

**Begeleidingsformulier mandaatstuk**

‘Uiterste verzenddatum: 12 juli 2010

Onderwerp: aankoop woning en ondergrond Noordzeedijk 126 Dinteloord.

Voorstel + beslispunten: Instemmen met aankoop tegen volledige schadeloosstelling van dit perceel met woning

Paraaf bureauhoofd en directielid/directeur d.d. 12 juli 2010 en portefeuillehouder d.d. 15 juli 2010.

Toelichting: In het kader van de realisering van het agrofoodcluster in Dinteloord zijn de provincie en de TOM overeengekomen dat de provincie en de TOM gezamenlijk proberen de resterende benodigde objecten en percelen grond minnelijk te verwerven, vooruitlopend op mogelijke onteigening door de provincie op basis van het provinciaal inpassingsplan (PIP). De woning op de Noordzeedijk 126 is getaxeerd door een interne rentmeester NVR en een externe gecertificeerde taxateur/rentmeester NVR, de taxatie is gecontroleerd door een interne gecertificeerde senior taxateur. Verkennend bodemonderzoek levert geen belemmering van de transactie op. Het aankoopbedrag is in overeenstemming met de berekende schadeloosstelling.

De provincie en de TOM, als projectontwikkelaar van het tuinbouwgedeelte van het AFC hebben een exploitatieovereenkomst getekend op 30 juni 2010 waarin

afspraken zijn gemaakt betreffende de voorwaarden waartegen de TOM percelen van de provincie overneemt.

Financiële aspecten en risico's

Deze aankoop wordt gedaan uit de grondbank, vooruitlopend op doorlevering aan de TOM

Bestuurlijk juridische/ Europeesrechtelijke aspecten en risico's:

De exploitatieovereenkomst met de TOM is ondertekend. De RvC van de TOM heeft ingestemd met overname van dit perceel met woning tegen gemaakte kosten en eventueel te berekenen rente.

Bedrag verplichting/toek. vordering: € 440.000,- (excl. BTW) onroerend goed. p.m. notariskosten.'

***Overeenkomst van koop van een registergoed (tussen verkoper en koper van Noordzeedijk 126, getekend op 23 juli 2010 door beide partijen)***

...

'Artikel 2

3. De koopsom bedraagt € 440.000,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd zijn inbegrepen.

...

4. Tot zekerheid voor de nakoming door verkoper van zijn verplichting tot ontruiming van het verkochte, zal van de koopsom van het verkochte een bedrag groot € 44.000,- door de Notaris in depot gehouden.'

***Boekingsformulier aan- en verkopen grondtransacties Ontwikkelbedrijf***

	Bedrag aankoop
Aankoop grond Noordzeedijk 126	€ 227.340,-
Aankoop opstallen Noordzeedijk 126	€ 162.825,-
Vermogensschade	€ 49.835,-
Totaal	€ 440.000,-

***Akkoordverklaring aankoopdossier***

'Betreft:

Minnelijke aankoop inzake project Agro Food Cluster te Dinteloord

...

Taxatiebedrag

Eindbedrag schadeloosstellingsrapport € 440.000,-

Aankoopbedrag € 440.000,-

#### Verklaring en toelichting

De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerving o.a.:

- Het taxatierapport is opgesteld en ondertekend door een gecertificeerde externe taxateur en een interne rentmeester;
- Het taxatierapport is gecontroleerd en geaccordeerd door een tweede gecertificeerde taxateur;
- Het aankoopbedrag is binnen de mandaatbandbreedte van het taxatiebedrag

#### Akkoord

.., rentmeester NVR (werkzaam bij de provincie), d.d. 12 juli 2010

.., register Makelaar Taxateur (werkzaam bij de provincie), d.d. 12 juli 2010.'

#### *Bijlage: Taxatierapport, d.d. 28 september 2009*

'Opdrachtgever: GS van de provincie Noord-Brabant

Opdrachtnemer: taxateur provincie Noord-Brabant en De Bakker Makelaardij/  
Kamperland namens TOM.

Opname/peildatum: de opname is uitgevoerd op 28 september 2009 en deze datum wordt als peildatum van de taxatie genomen.

#### Opdracht:

- Het vaststellen van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis van de heer X, Prins Bernhardstraat 1 Dinteloord. Het object is gelegen aan de Noordzeedijk 126 Dinteloord. De schadeloosstelling is opgesteld aan de hand van de onteigeningswet en daarvan afgeleide jurisprudentie.
- Het betreft een aankoop vooruitlopend op de realisering van het inpassingsplan van het Agro Food Cluster te Dinteloord en de daarmee samenhangende realisering van een grootschalig glastuinbouwgebied.

#### Vermogensschade

Woonkavel 500 * € 250,-	€ 125.000,-	
500 * € 100,-	€ 50.000,-	
1000 * € 50,-	€ 50.000,-	
90 * € 26,-	€ 2.340,-	
		€ 227.340,-
Woning 415m3 * € 375,-	€ 155.625,-	
Schuur 1 24 m2 * € 200,-	€ 4.400,-	
Schuur 2	nihil	
Erfverharding 140 m2 * € 20,-	€ 2.800,-	
Totaal		€ 390.165,-

#### Herinvesteringschade

Voorlopig begroot op: nihil

Bijkomende kosten	
Aankoopkosten vervangende woning	
Notariskosten, aankoopkosten	
Overdrachtsbelasting (incl btw) 9%	€ 390.165,- € 35.115,-
Verhuiskosten (2x)	5.000,- € 10.000,-
Herinrichtingskosten (2x)	2.500,- € 5.000,-
Totaal	€ 50.115,-
Totaal schadeloosstelling	€ 440.280,-

Ondertekend door beide taxateurs.  
 Controle: interne gecertificeerde senior taxateur (d.d. 12 juli 2010).'

***Akte van Levering, d.d. 11 augustus 2010***

Geen bijzonderheden

***Koopovereenkomst provincie Noord-Brabant - TOM (d.d. 2 november 2011)***

Verkoper: provincie

Koper: TOM

Artikel 1

Verkoper verkoopt verplicht zich in eigendom over te dragen en af te leveren aan de koper, die in koop verklaart aan te nemen het registergoed, zoals hieronder nader omschreven .... Het registergoed omvat:

Eén perceel bouwgrond, waarvan alle opstallen zijn verwijderd, gelegen aan de **Noordzeedijk 122, 124, 126 en 128**, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie F, nummers...

Artikel 2

1. De koopsom bedraagt € 1.910.684,13 ...  
 De omzetbelasting bedraagt € 363.029,98...  
 De koopsom, inclusief omzetbelasting bedraagt € 2.273.714,11...  
 Vergoeding gedeelde rente bedraagt € 87.347,95...  
 De totale koopsom, inclusief omzetbelasting en vergoeding gedeelde rente bedraagt € 2.361.062,06...
3. De eigendomsoverdracht ten overstaan van de in lid 1 genoemde notaris zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk in overleg tussen koper en verkoper doch uiterlijk 15 november 2011.

**Noordzeedijk 130**

***Taxatierapport, d.d. 7 september 2009***

'Opdrachtgever: GS van de provincie Noord-Brabant

Opdrachtnemer: taxateur provincie Noord-Brabant en De Bakker Makelaardij/  
 Kamperland namens TOM.

Opname/peildatum: de opname is uitgevoerd op 7 september 2009 en deze datum wordt als peildatum van de taxatie genomen.

Opdracht:

- Het vaststellen van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis van de heer X, Noordzeedijk 130 Dinteloord. De schadeloosstelling is opgesteld aan de hand van de onteigeningswet en daarvan afgeleide jurisprudentie.
- Het betreft een aankoop vooruitlopend op de realisering van het inpassingsplan van het Agro Food Cluster te Dinteloord en de daarmee samenhangende realisering van een grootschalig glastuinbouwgebied.

Vermogensschade

Woonkavel 400 * € 250,-	€ 100.000,-
Woning 332m3 * € 200,-	€ 66.400,-
Hoofdbijgebouw 102 m2 * € 100,-	€ 10.200,-
Erf 128 m2 * € 20,-	€ 2.560,-
Kippenhok	€ 240,-

Totaal € 177.000,-

Herinvesteringschade

Aankoop vergelijkbaar huis	€ 220.000,-
Af: vermogenswaarde	€ 177.000,-
Te financieren	€ 43.000,-

Rente 6%	€ 2.580,-	
Af: nieuw-oud	€ 580,-	
Resteert	€ 2.000,-	
Vermenigvuldigen met factor 10		€ 20.000,-

Bijkomende kosten

Aankoopkosten vervangende woning		
Notariskosten, aankoopkosten		
Overdrachtsbelasting (incl btw) 9% € 220.000	€ 19.800,-	
Verhuiskosten	€ 5.000,-	
Herinrichtingskosten	€ 2.500,-	
Tuininrichting	€ 1.000,-	
Totaal		€ 28.300,-

Recapitulatie

Vermogensschade	€ 177.000,-
Herinvesteringschade	€ 20.000,-
Bijkomende schade	€ 28.300,-

Totaal schadeloosstelling € 225.300,-

Ondertekend door beide taxateurs.'

***Overeenkomst van koop van een registergoed (tussen verkoper en koper van Noordzeedijk 130, getekend op 24 oktober 2011 door beide partijen)***

..

'Artikel 2

1. De koopsom bedraagt € 230.000, ...
2. Tot zekerheid voor nakoming door verkopen van zijn verplichting tot ontruiming van het verkochte, zal van de koopsom van het verkochten een bedrag groot € 23.000,- door de notaris in depot worden gehouden....

Artikel 14

De eigenaar van het naastgelegen erf aan de Noordzeedijk 132, ..., hebben een contractueel voorkeursrecht tot koop van het (bij overeenkomst verkochte) registergoed. De provincie onderhandelt sedert eind 2008 met de heer en mevrouw .. om te komen tot aankoop van zijn erf en om overeenstemming te bereiken dat de heer.. afstand doet van dit voorkeursrecht.

Per 3 oktober 2011 is er overeenstemming met de heer en mevrouw ... Zij hebben afstand gedaan van het genoemde voorkeursrecht ten behoeve van de provincie, zodat verkoper het verkochte kan verkopen en juridisch kan leveren aan de provincie.'

***Akte van Levering, d.d. 15 november 2011***

'De Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 230.000-, in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe genaamd ook, zijn begrepen.

...

Koop- en leveringsbepalingen

Artikel 1

c. De feitelijke levering (aflevering) vindt plaats direct na het ondertekenen van de onderhavige akte.'

**Noordzeedijk 132**

***Taxatierapport, d.d. 7 september 2009***

'Opdrachtgever: GS van de provincie Noord-Brabant

Opdrachtnemer: taxateur provincie Noord-Brabant en De Bakker Makelaardij/ Kamperland namens TOM.

Opname/peildatum: de opname is uitgevoerd op 7 september 2009 en deze datum wordt als peildatum van de taxatie genomen.

Opdracht:

- Het vaststellen van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis van de heer .. en mevrouw .., Noordzeedijk 132 Dinteloord. De schadeloosstelling is opgesteld aan de hand van de onteigeningswet en daarvan afgeleide jurisprudentie.

- Het betreft een aankoop vooruitlopend op de realisering van het inpassingsplan van het Agro Food Cluster te Dinteloord en de daarmee samenhangende realisering van een grootschalig glastuinbouwgebied.

De taxatie betreft een perceel grond (1.810m<sup>2</sup>) met opstallen (3 bedrijfshallen)

Vermogensschade	
Agrarische bedrijfskavel	€ 47.060,-
Bedrijfsopstand 847m <sup>2</sup>	€ 84.700,-
Erfverharding	€ 3.000,-
Totaal	€ 134.760,-
Bijkomende kosten	
Verhuiskosten	€ 5.000,-
Deskundigenkosten	pm
Totaal	€ 5.000,-
Recapitulatie	
Vermogensschade	€ 134.760,-
Inkomensschade	
Bijkomende schade	€ 5.000,-
Totaal schadeloosstelling	€ 139.760,-

Waarde Noordzeedijk 130 en 132; 1 geheel als agrarisch bouwblok  
 € 177.000,- + € 139.760,- = € 311.760,- (vermogenswaarde)

Een redelijk koper zou betalen voor de locatie:  
 2210 m<sup>2</sup>, met woonhuis en 3 oude schuren.  
 Voor de oude schuren mag hij (illustratief) 1 woonhuis terugbouwen (RvR)  
 Stel: 2 kavels van 1.105 m<sup>2</sup>, verkoopprijs € 200.000,- per kavel = totaal € 400.000,-.  
 Dus gezamenlijk is de waarde, onder aftrek sloop- en ontwikkelingskosten ongeveer  
 € 375.000,-.  
 Ieder afzonderlijk is de waarde € 311.760,-. Met alle schadeloosstellingen  
 € 365.000,-

Ondertekend door beide taxateurs, d.d. 7 september 2009.'

***Overeenkomst van koop van een registergoed (tussen verkoper en koper van Noordzeedijk 132, getekend op 14 oktober 2011 door beide partijen)***

...

'Artikel 2

3. De koopsom bedraagt € 245.000,- ...

4. Tot zekerheid voor nakoming door verkopen van zijn verplichting tot ontruiming van het verkochte, zal van de koopsom van het verkochten een bedrag groot € 23.000,- door de notaris in depot worden gehouden....

#### Artikel 14

Bij de verwerving van het verkochte door verkoper op 6 augustus 1998 van de toenmalige eigenaar de heer .., Noordzeedijk 130 Dinteloord, staat vermeld in de koopakte een voorkeursrecht tot koop. Hierbij is bepaald dat de verkoper een voorkeursrecht tot koop heeft verkregen op de woning van de heer ... Dit betreft de woning aan de Noordzeedijk 130 te Dinteloord.

Koper is voornemens de woning aan de Noordzeedijk 130 te Dinteloord te kopen. De eigenaar ..verklaart zijn woning niet te kunnen verkopen wegens het voorkeursrecht van de verkoper.

Bij deze verklaart de verkoper dat hij, conform het bepaalde uit de genoemde koopakte, geen gebruik zal maken van dit voorkeursrecht en afstand te doen van dit voorkeursrecht ten behoeve van koper (provincie) inzake de aankoop van de genoemde woning aan de Noordzeedijk 130 door de koper.'

#### ***Akte van Levering, d.d. 15 november 2011***

'De Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 245,000-, in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe genaamd ook, zijn begrepen.

...

Koop- en leveringsbepalingen

Artikel 1 c:

De feitelijke levering (aflevering) vindt plaats direct na het ondertekenen van de onderhavige akte.'

#### ***Koopovereenkomst provincie Noord-Brabant - TOM (d.d. 6 maart 2012)***

Verkoper: provincie

Koper: TOM

Artikel 1

Verkoper verkoopt verplicht zich in eigendom over te dragen en af te leveren aan de koper, die in koop verklaart aan te nemen het registergoed, zoals hieronder nader omschreven .... Het registergoed omvat:

Eén perceel bouwgrond, waarvan alle opstallen zijn verwijderd, gelegen aan de **Noordzeedijk aan de voormalige nummers 130 en 132**, kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie F, nummers...

Artikel 2

2. De koopsom bedraagt € 526.410,44 ...

De omzetbelasting bedraagt € 100.017,98...

De koopsom, inclusief omzetbelasting bedraagt € 626.428,42...

Vergoeding gederfde rente bedraagt € 6.227,55...



De totale koopsom, inclusief omzetbelasting en vergoeding gedeerde rente bedraagt € 632.655,97...

3. De eigendomsoverdracht ten overstaan van de in lid 1 genoemde notaris zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk in overleg tussen koper en verkoper doch uiterlijk 15 maart 2012.

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

Tijdens een gesprek met betrokken ambtenaren heeft de rekenkamer op de vraag waarom er bij alle aankopen van woningen aan de Noordzeedijk een afzonderlijk bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, het volgende antwoord ontvangen:

*'Bodemonderzoeken kunnen pas worden verricht als er overeenstemming is bereikt met de verkopende partij, en moeten dan binnen korte tijd tot stand komen, zodat duidelijkheid ontstaat over het al dan niet van toepassing zijn van de gebruikelijke ontbindende voorwaarde in verband met bodemvervuiling. Omdat de overeenstemming op verschillende momenten werd bereikt zijn de bodemonderzoeken afzonderlijk uitgevoerd.*

*In de praktijk zijn overigens niet of nauwelijks kostenvoordelen te behalen door bodemonderzoeken voor een gering aantal percelen in één bundel aan te besteden.'*

#### **Tuinbouwgrond Noordzeedijk**

##### **Taxatierapport, d.d. 8 mei 2012**

'Opdrachtgever: provincie Noord-Brabant.

Opdrachtnemer: De Bakker Makelaardij/Kamperland gecertificeerd taxateur, ingeschreven per 9 november 2010 in het register van SCVM.

Opname/peildatum: 3 mei 2012

Opdracht: Het bepalen van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis ten behoeve van eigenaar van de hierna te omschrijven onroerende zaken, in verband met een aankoop van het object. De schadeloosstelling is opgesteld aan de hand van de onteigeningswet en daarvan afgeleide jurisprudentie.

...

#### Waardering

De taxatieprijs is bepaald op basis van de onteigeningswetgeving en vergelijkingstransacties. In de koopsom is begrepen een prijs welke overeenstemt met transacties welke de TOM laatst heeft gedaan binnen het AFC Nieuw Prinsenland. Dit behelst de aankoop van:

- Perceel (4.83 ha) van X, met pachter Y, voor een totaalprijs, inclusief aankoop pachtrechten van € 26,-/m<sup>2</sup>, geleverd op 21 januari 2010;
- Perceel (30 ha) van Z, voor € 26,-/m<sup>2</sup>, geleverd op 25 oktober 2011;
- Perceel (19 ha) van A, voor € 26,-/m<sup>2</sup>, geleverd op 15 maart 2012;

...

De schadeloosstelling bedraagt

Perceel per m <sup>2</sup>	€ 26,-
Perceel de massa	€ 2.058.160,-'

**Overeenkomst van koop van een registergoed ten behoeve van perceel Dinteloord D 415 (getekend op 22 juni 2012 door verkoper en op 2 juli 2012 door koper).**

...

**'Artikel 2**

1. De koopsom bedraagt € 26,- per m<sup>2</sup>, de massa € 2.058.160,-, in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen, en is exclusief de aan verkoper te vergoeden bijdrage deskundigenkosten zie artikel 12 lid 2.'

**Overeenkomst van verkoop en koop**

**Ter uitvoering van de Exploitatieovereenkomst Provincie Noord-Brabant en TOM inzake het Agro- en Foodcluster West Brabant te Steenberg (getekend op 24 juli 2012 door TOM en op 7 augustus 2012 door provincie).**

...

**'Artikel 1**

De TOM verplicht zich ten opzichte van de provincie uiterlijk 31 december 2014 de eigendom over te nemen van het door de provincie van de heer .. te Dinteloord aangekochte perceel ...

**Artikel 2**

- De koopsom van het in artikel 1 genoemde perceel bedraagt € 2.058.160,-.
- Naast de koopsom vergoedt de TOM aan de provincie:
  - a. De overdrachtskosten die de provincie heeft moeten betalen wegens de levering van het in artikel 1 bedoelde perceel;
  - b. De ambtelijke voorbereidingskosten voor de verwerving van het in artikel 1 bedoelde perceel;
  - c. De kosten van externe adviseurs die de provincie heeft moeten inschakelen voor de verwerving van het in artikel 1 bedoelde perceel;
  - d. De kosten van externe adviseurs die de provincie heeft vergoed aan de heer ..;
  - e. De door de provincie betaalde zakelijke lasten en belastingen op het in artikel 1 bedoelde perceel tot het einde van het belastingjaar waarin de aktepassering plaatsvindt;
  - f. Een rente van 5% op jaarbasis over de koopsom alsmede de hiervoor onder a t/m d bedoelde kosten, voor de periode dat de gronden in eigendom zijn geweest van de provincie.'

**Akte van levering (d.d. 1 oktober 2012) (verkoper .., koper provincie Noord-Brabant)**

Geen bijzonderheden.

**Aankoop grond Mastboom-Brosens Stichting**

**Begeleidingsformulier mandaatstuk**

Uiterste verzenddatum 31 mei 2013

Onderwerp: aan- en verkoop grond ten behoeve van AFC van De Mastboom-Brosens Stichting.

Toelichting: de grond wordt aangekocht op 11 november 2014 en door de TOM voor dezelfde som als waarvoor thans aankoop plaatsvindt gekocht uiterlijk 31 december 2015; daarnaast worden diverse kosten dan door de TOM voldaan.

Bedrag verplichting/toek. vordering: Kosten € 2.293.200,- + kosten deskundige + k.k.; bij verkoop inkomsten € 2.293.200,- + kosten deskundige + p.m. kosten rente c.a. op basis van overeenkomst (excl BTW).

***Overeenkomst van koop van een registergoed (van de Mastboom-Brosens Stichting), d.d. 26 maart 2013)***

...

De koopsom bedraagt € 26 per m<sup>2</sup>, de massa € 2.293.200,-....

De koopsom kan worden verlaagd conform het bepaalde in artikel 12, lid 4.

...

Artikel 12, lid 4

‘Indien verkoper niet voldoet aan hetgeen is bepaald in artikel 6, letter b, en verkoper aldus aan koper niet het bewijs overhandigt dat het verkochte op de datum van juridische levering geheel onherroepelijk pachtvrij wordt geleverd, dan wordt de koopsom zoals vermeld in artikel 2, lid 1 verlaagd met € 4,- per m<sup>2</sup> en bedraagt de koopsom de massa € 1.940.000,-.’

***Akte van Levering, d.d. 11 november 2014***

De Koopprijs

Partijen verklaren dat de koopprijs overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 lid 4 van gemelde koopovereenkomst € 1.940.000,- bedraagt.

Uit deze koopprijs blijkt dat verkoper niet heeft voldaan aan haar verplichting om het gekochte te leveren vrij van pacht, zoals opgenomen in artikel 6 lid b van gemelde koopovereenkomst, zodat het gekochte aan de koper geleverd wordt onder gestanddoening van de met de heren .. gesloten reguliere pachtovereenkomst.

***Overeenkomst van verkoop en koop ter uitvoering van de Exploitatieovereenkomst Provincie en TOM inzake AFCWB (ondertekend door TOM d.d. 2 mei 2013 en door provincie d.d. 23 mei 2013)***

De TOM verplicht zich ten opzichte van de provincie uiterlijk 31 december 2015 de eigendom over te nemen van het door de provincie van De Mastboom-Brosens Stichting aangekochte perceel...

De koopsom bedraagt € 2.293.200,- behoudens het bepaalde in artikel 11 van de overeenkomst.

Artikel 11

Indien het gekochte niet geheel pachtvrij zal worden geleverd zal de koopprijs van het gekochte worden verlaagd conform het bepaalde zoals verwoord in artikel 12,

lid 4 van de koopovereenkomst tussen de Mastboom-Brosens Stichting en de provincie....

***Akte van Levering (d.d. 16 november 2015)***

...

De koopprijs bedraagt € 1.958.394,74.

**1.4 Erfgoed**

**Moederhuis Franciscanessen Dongen**

***Taxatierapport (d.d. 27 mei 2012)***

‘Opdracht: de provincie Noord-Brabant, ten deze vertegenwoordigd door .., heeft REDRES.nl gevestigd te Hilversum, ten deze vertegenwoordigd door .., makelaar in en beëdigd taxateur van onroerende zaken en .. erfgoedmakelaar, opdracht gegeven het volgende registergoed te taxeren: Het Kloostercomplex Zuster Franciscanessen te Dongen.

Doel: Opdrachtgever heeft aangegeven dat deze taxatieopdracht is vertrekt om inzicht te verkrijgen in de marktwaarde ten behoeve van een eventuele aankoop van het monumentale gedeelte van het complex.

Marktwaarde van het totaal: € 5.980.000,-

Marktwaarde van het monumentale voordeel en achtergelegen kapel: € 2.618.000,-’

***Akkoordverklaring Aankoopdossier (d.d. 25 oktober 2012)***

‘Betreft: Aankoop Kloostercomplex Maria-Oord

Taxatiebedrag

Marktwaarde van het totaal: € 5.980.000,-

Marktwaarde meest monumentale deel € 2.618.000,-

Verklaring en toelichting:

- De onderhandse verkoopwaarde van het complex is bepaald op basis van de vastgestelde huurwaarde en kapitalisatiemethode;
- Het monumentale gedeelte van het complex betreft het hoofdgebouw en de kapel;
- De verwevenheid tussen het monumentale gedeelte en het complex is dermate vervlochten dat het geheel onlosmakelijk is van elkaar;
- De huurovereenkomsten zullen in de samenwerkingsovereenkomst worden geconcretiseerd;
- Erfdienstbaarheden zijn niet onderzocht en hebben derhalve geen invloed op de waarde van het complex;
- Met de waardebepaling is uitgegaan dat er geen milieuverontreinigende aspecten zijn.

De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerving;

- Het taxatierapport is opgesteld en ondertekend door gecertificeerde onafhankelijke taxateurs;
- Het taxatierapport is gecontroleerd en geaccordeerd door een tweede gecertificeerde taxateur.

***Beslisdocument voor GS: Commissienotitie/Statenvoorstel (d.d. 13 november 2012)***

Het Beslisdocument voor GS bevat de volgende beslispunten:

1. Besluiten tot het voornemen de participatieovereenkomst met de congregatie aan te gaan, waarbij de provincie de komende vijf jaar een bedrag van € 3,3 miljoen investeert in het behoud en de herontwikkeling van het kloostercomplex Moederhuis Franciscanessen te Dongen
2. Besluiten tot het voornemen de investering van € 3,3 miljoen te financieren uit het gereserveerde budget voor cultuurhistorische complexen in het provinciaal Ontwikkelbedrijf.
3. Vaststellen van Statenvoorstel 82/12A, Investeringsvoorstel Moederhuis Franciscanessen Dongen en het statenvoorstel via de griffie door te geleiden naar de Statencommissies CS en ROW.

De provincie is voornemens te investeren in het transitietraject van het kloostercomplex Moederhuis der Franciscanessen te Dongen. Het transitietraject houdt in dat de omzetting van klooster naar woon-zorgcomplex, dat de afgelopen jaren al is ingezet, nu wordt afgerond. Het transitietraject wordt met de Congregatie voortgezet waarbij ieder voor de helft in het traject participeert.

Aanvullende toelichting relevant voor GS:

1. Het betreft een revolverende investering in het behoud en de herontwikkeling van een rijksmonument, dat kan gelden als een icoon voor Brabant omdat vanuit deze locatie provinciebreed het katholiek onderwijs aan meisjes is opgezet.
2. Het ambitieniveau in de herontwikkeling betreft het willen ontwikkelen van een relatief klein woon-zorgcomplex van hoge kwaliteit tegen aanvaardbare kosten door innovatieve zorgcomplexen.
3. De investering voor de provincie waarbij de provincie voor de helft participeert, bedraagt € 3,3 miljoen. De opbrengsten voor de provincie bedragen jaarlijks € 185.000,-, na aftrek van de kosten.
4. Het financieel risico voor de provincie ligt bij het exit-moment. De provincie wil feitelijk niet langer dan vijf jaar in het project participeren. Dit geldt overigens ook voor de Congregatie. Het is vooraf niet te garanderen dat er binnen de periode van vijf jaar een belegger kan worden gevonden die het woon-zorgcomplex wil overnemen tegen een prijs die de investeringen voor partijen compenseert. Vanaf moment één van de provinciale participatie moeten partijen actief op zoek naar geïnteresseerde beleggers.

Risico's en gevolgen:

Juridisch: nee

Financieel: Het risico ligt niet in de participatie. De samenwerkingsovereenkomst met de Congregatie legt een gebruiksvergoeding te betalen door de Congregatie contractueel vast. Het huurcontract van de huurverstrekker stichting Maria-Oord loopt tot 2024 en maakt deel uit van de participatieovereenkomst.

Het risico voor de provincie zit in het feit dat vooraf niet is te garanderen dat bij de verkoop van het complex de verkoopprijs de gemaakte investeringen volledig compenseert.

Op de investering van € 3,3 miljoen wordt vanaf het begin een rendement gehaald van € 185.000,- ofwel 5,6%. Daarnaast is het een weinig risicovolle investering. Het huurcontract heeft een looptijd tot en met 2024. De vergrijzing neemt alleen maar toe zodat van leegstand van het woon-zorgcomplex de eerste decennia geen sprake zal zijn. Voor beleggers is het bij een risico-opslag van 10% een aantrekkelijke belegging zolang de rente op spaardeposito's beneden de 5% blijft.'

***Statenvoorstel (PS vergadering 25 januari 2013, Commissie voor Cultuur en Samenleving 14 december 2012)***

In het Statenvoorstel wordt onder meer aangegeven: 'Het moederhuis Franciscanessen is een van de eerste complexen waarmee gesproken is in het kader van het programma Grote Erfgoedcomplexen. In eerste instantie met WSG als beoogd koper van het complex. Later met de Congregatie zelf, toen bleek dat WSG haar afspraken tot aankoop van het complex niet kon nakomen als gevolg van financiële problemen die bij WSG aan het licht kwamen.

Het wegvallen van de beoogd koper had voor de Congregatie tot gevolg dat zij het afronden van het transitietraject van klooster naar woon-zorgcomplex, dat ook toegankelijk wordt voor een ieder uit Dongen en omgeving, zelf is gaan financieren. De Congregatie geeft aan deze kosten niet geheel voor haar rekening te kunnen nemen. Nieuwe investeringen zijn voor de Congregatie alleen mogelijk nadat de eerder gemaakte kosten zijn afgelost.

De Congregatie heeft bij de provincie het verzoek neergelegd om gezamenlijk te investeren in het behoud en de herontwikkeling van het complex. De Congregatie is er niet in geslaagd andere marktpartijen hiervoor te interesseren. Deze vielen af, mede omdat het transitietraject van klooster naar woon-zorgcomplex nog niet is afgerond.

Er heeft de afgelopen jaren al een geleidelijke transitie plaatsgevonden van klooster naar woon-zorgcomplex. De zusters zijn gaandeweg een steeds kleiner deel van het complex gaan bewonen. De huidige bezetting en de leeftijd van de bewoners noodzaken om het transitietraject tot woon-zorgcomplex nu af te ronden.

#### Ambitieniveau

Het woon-zorgcomplex na de afronding van het transitietraject blijft relatief kleinschalig. De hoge leeftijd van de zusters die dan veelal patiënten zullen zijn, vergt een intensieve verzorging. Om de kosten hiervan laag te houden wil de zorgverstrekker voor dit complex toewerken naar innovatieve zorgconcepten.

#### Partners

De Congregatie blijft voor de helft eigenaar van het complex en verplicht zich tot het voor de helft dragen van de investeringen in het verdere transitietraject. In de (concept)participatieovereenkomst (bijlage 3) ligt dit vast.

De huidige zorgverstrekker Stichting Maria-Oord heeft op basis van het deel dat al als woon-zorgcomplex functioneert een ondernemingsplan opgesteld en een huurcontract tot 2024 afgesloten. De zorgverstrekker heeft aangegeven na transitie van het hele klooster tot woon-zorgcomplex de betrokkenheid als zorgverstrekker over het hele complex uit te breiden.

Het Moederhuis is binnen het programma Grote Erfgoedcomplexen het eerste object waarvoor op voorhand de eindgebruiker bekend is en zich heeft gecommitteerd.

De gemeente Dongen ziet geen mogelijkheden te investeren in het behoud en de herontwikkeling van het complex. De gemeente heeft wel onlangs een structuurvisie opgesteld, waarvan het complex onderdeel is. Ook is het bestemmingsplan voor het centrumgebied vastgesteld. De verdere transitie tot woon-zorgcomplex is daarin aangegeven. De gemeente heeft haar bereidheid tot medewerking schriftelijk vastgelegd (bijlage 5).

#### Investeringen

- Het overleg tussen provincie en de Congregatie heeft geleid tot: het opnemen van het kloostercomplex in het Boek der Verkenningen dat is opgesteld om te informeren over de complexen waarmee de provincie in overleg is over een mogelijke participatie;
- een taxatierapport voor de waardebeoordeling van het kloostercomplex (bijlage 4);
- een (concept)participatieovereenkomst over de samenwerking tussen Congregatie en provincie om te komen tot de afronding van de transitie. In de onderhandelingen is uitgekomen op het gezamenlijk doorlopen van de volgende stappen:
  - de provincie neemt 50% van het complex in eigendom.
  - de Congregatie en provincie investeren gezamenlijk, ieder voor de helft in het nog te doorlopen transitietraject.
  - de Congregatie en provincie gaan op zoek naar een investeerder die het object na afronding van het transitietraject als belegging wil kopen.

Investerings provincie	
Aankoop 50% eigendom	€ 3.050.000 (eenmalig)
Kosten afronding transitietraject	€ 250.000 (eenmalig)
Opbrengsten provincie	
Huuropbrengst via zorgverstreker	€ 120.000 (netto opbrengst per jaar)
Gebruikersvergoeding Congregatie	€ 65.000 (netto gebruikersvergoeding per jaar)
Verkoop 50% eigendom	€ 3.300.000 (eenmalig)

Het kloostercomplex is getaxeed. De taxatie-uitkomst is € 5.980.000,-. Een participatie van 50% in het eigendom voor een bedrag van € 3.050.000,- past binnen de marge van 5% die als onderhandelingsresultaat bovenop de uitkomst van een taxatie kan worden betaald. De taxatie heeft plaatsgevonden conform het beheerstatuut van het provinciaal Ontwikkelbedrijf.

De investeringen om te komen tot afronding van het transitietraject worden door de Congregatie geraamd op maximaal € 500.000,- waarvan de provincie de helft voor haar rekening neemt.

De huidige zorgverstreker betaalt voor het deel van het complex waar nu zorg wordt verstrekt tot 2024 een kale huurvergoeding van € 240.000,- per jaar, waarvan de provincie nu de helft ontvangt. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. Het huurcontract maakt deel uit van de participatieovereenkomst met de Congregatie. In de participatieovereenkomst wordt vastgelegd dat de zusters voor dat deel wat nog als klooster in gebruik is een jaarlijkse vergoeding betalen van € 340.000,- gedurende de looptijd van de overeenkomst.

De investering van de provincie kent gedurende de looptijd van de participatie een rendement van 5,6%. Er is voorcalculatorisch geen verlies. Er vindt geen storting vanuit het Investeringskrediet Erfgoedcomplexen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf plaats.

#### Risicoanalyse

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening
Planologisch risico	Niet aanwezig, verdere transitie van het klooster tot woonzorgcomplex past binnen het vigerende bestemmingsplan.	nee
Looptijd	De participatie gaat uit van een looptijd van vijf jaar. In bepaalde situaties is dit met maximaal twee jaar te verlengen. De rente kan worden gefinancierd uit de jaarlijkse opbrengsten.	nee
Kosten of opbrengsten	De opbrengsten liggen contractueel vast. De kosten zijn geraamd door de Congregatie op basis van de ervaring als huidige eigenaar.	nee
Specifieke risico's	n.v.t.	
Omvang voorzieningen	Er is geen voorcalculatorisch verlies zodat geen voorziening wordt getroffen. Jaarlijks wordt de grondexploitatie conform het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf geactualiseerd.	



Op de investering van € 3,3 miljoen wordt vanaf het begin een rendement gehaald van € 185.000,- ofwel 5,6%. Daarnaast is het een weinig risicovolle investering. Het huurcontract heeft een looptijd tot en met 2024. De vergrijzing neemt alleen maar toe zodat van leegstand van het woon-zorgcomplex de eerste decennia geen sprake zal zijn. Voor beleggers is het bij een risico-opslag van 10% een aantrekkelijke belegging zolang de rente op spaardeposito's beneden de 5% blijft.

Indien zich een situatie voordoet dat bij verkoop aan een beleggende partij de investeringen in het complex niet volledig worden gecompenseerd, wordt aan GS voorgelegd het complex al of niet met verlies te verkopen of de verkoop uit te stellen tot er wel een koper wordt gevonden die de investeringskosten wel volledig compenseert.

#### Begrotingswijziging

Er vindt geen begrotingswijziging plaats.

#### 7. Vervolgtraject

Indien PS instemmen met het voornemen van GS om te participeren in de herontwikkeling van het Moederhuis Franciscanessen te Dongen, dan wordt de participatieovereenkomst met de Congregatie aangegaan. Direct daarna wordt het eerste uitvoeringsprogramma voor het jaar 2013 opgesteld.

#### 8. Overzicht beoordeling investeringsvoorstel

Voor de beoordeling of het kloostercomplex voldoet aan de voorwaarden om in te kunnen investeren vanuit het programma Grote Erfgoedcomplexen wordt verwezen naar het bijgevoegde overzicht beoordeling investeringsvoorstel (bijlage 3).

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Overzicht beoordeling investeringsvoorstel (checklist - op alle punten positief)
2. Rapportage verkenning Moederhuis Franciscanessen Dongen
3. Participatieovereenkomst Congregatie - provincie
4. Taxatierapport
5. Brief gemeente Dongen
6. Videotestament (digitaal)

#### **Notulen PS vergadering 25 januari 2013**

Investeringsvoorstel Moederhuis Franciscanessen Dongen wordt tegelijk behandeld met CHV-complex te Veghel. Alle vragen en opmerkingen zijn gericht op het CHV-complex.

De PVV maakt zich zorgen over het voorkeursrecht tot koop van WSG. Gedeputeerde geeft aan dat WSG via een brief schriftelijk heeft verklaard afstand te doen van het voorkeursrecht tot koop.

**Akte van Levering (d.d. juli 2013)**

‘De verkoper heeft blijkens een met de koper aangegane participatieovereenkomst aan de koper verkocht en levert op grond daarvan aan de koper, die blijkens voormelde overeenkomst van de verkoper heeft gekocht en hierbij aanvaardt: De onverdeelde helft van het eigendom van het kloostercomplex (...).

Koopprijs: De koopprijs bedraagt € 3.050.000,-.’

**Klooster Mariadal te Roosendaal**

**Taxatierapport (d.d. 19 oktober 2011)**

‘Opdracht: de provincie Noord-Brabant, ten deze vertegenwoordigd door .., heeft REDRES.NL BV gevestigd te Hilversum, ten deze vertegenwoordigd door .. en .., makelaar in en taxateur van onroerende goederen, opdracht gegeven te taxeren: Klooster Mariadal.

Doel: Het doel van de taxatie opdracht is om inzicht te verkrijgen in de marktwaarde om een eventuele aankoopbeslissing te nemen.

Hiervoor zullen de volgende waarden getaxeerd worden:

1. De marktwaarde, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van het klooster en de kapel bij een goedgekeurde bestemming voor het realiseren van 17 appartementen conform de aangeleverde haalbaarheidsstudie.
2. De marktwaarde, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van het klooster en de kapel bij een goedgekeurde bestemming voor het realiseren van 29 appartementen conform de aangeleverde haalbaarheidsstudie.
3. De marktwaarde, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van de ambtswoning.

Getaxeerde waarde

Ad.1 : € 1.185.000,-

Ad.2: € 1.985.000,-

Ad.3: € 350.000,-.’

**Aankoopverklaring Aankoopdossier (d.d. 28 februari 2012)**

‘Betreft: Aankoop erfgoedcomplex Mariadal te Roosendaal

Taxatiebedrag:

Realisatie van 29 appartementen € 1.985.000,-

Rectorwoning € 350.000,-

Totaal € 2.335.000,-

Verklaring en toelichting:

De waardebepaling voor realisatie van de 17 appartementen en kantoorruimte is gebaseerd op de residuele waarde methode. De waarde van het complex wordt bepaald wanneer deze wordt herontwikkeld.

De waarde van de rectorwoning is gebaseerd op vergelijkingsmethode waarbij verkooptransacties van soortgelijke objecten met elkaar vergeleken en beoordeeld wordt.

De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerking onder andere:

- Het taxatierapport is opgesteld en ondertekend door een gecertificeerde onafhankelijke taxateur;
- Het taxatierapport is gecontroleerd en geaccordeerd door een tweede gecertificeerde taxateur;
- Het aankoopbedrag bedraagt afgerond € 2.350.000,-.'

### ***Beslisdocument voor GS (d.d. 20 maart 2012)***

Beslispunten:

1. Kennis nemen van de verkenning van klooster Mariadal te Roosendaal, het taxatierapport, het beheerplan, de grondexploitatie inclusief risicoanalyse, de gebiedsvisie van de gemeente Roosendaal en het videotestament van Mariadal;
2. Besluiten om tot aankoop van het kloostercomplex Mariadal over te gaan voor een termijn van 5 jaar en voor een bedrag van € 3.750.000,- te financieren uit het gereserveerde budget voor cultuurhistorische complexen in het Ontwikkelbedrijf en dit voornemen voor te leggen aan Provinciale Staten, om hen in staat te stellen hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan Gedeputeerde Staten alvorens een definitief besluit te nemen;
3. Besluiten om de planontwikkeling en beheerkosten van het kloostercomplex Mariadal te financieren voor een bedrag van € 2.156.104,- te financieren uit het gereserveerde budget voor cultuurhistorische complexen in het Ontwikkelbedrijf en dit voornemen voor te leggen aan Provinciale Staten, om hen in staat te stellen hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan Gedeputeerde Staten alvorens een definitief besluit te nemen;
4. Besluiten om het bijgevoegde statenvoorstel en het statenvoorstel via de griffie door te geleiden naar de Statencommissies CS en ROW;
5. Besluiten dat het concept voor de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Roosendaal het uitgangspunt is voor de definitief met de gemeente Roosendaal te sluiten samenwerkingsovereenkomst en de portefeuillehouder te machtigen de definitieve overeenkomst te ondertekenen;
6. Instemmen met het concept van de koopovereenkomst tussen de congregatie en de provincie Noord-Brabant, het uitgangspunt is voor de definitief met de congregatie te sluiten koopovereenkomst en de portefeuillehouder machtigen de definitieve koopovereenkomst te ondertekenen.

### **Samenvatting**

Klooster Mariadal in Roosendaal is het eerste complex waarin de provincie investeert vanuit het programma grote Erfgoedcomplexen. De provincie is initiatiefnemer en regisseur van het plan en wordt met dit PS-besluit (tijdelijk) eigenaar van het

klooster. Voor de aankoop, de planontwikkeling en beheer stelt de provincie een bedrag van € 5.906.104,- beschikbaar. Deze middelen worden revolverend ingezet. De middelen vloeien terug zodra het complex inclusief de ontwikkelrechten verkocht wordt aan een nieuwe eigenaar, die garant staat voor een duurzame exploitatie. Voor de planontwikkeling wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Roosendaal.

#### Urgentie te nemen beslissing

In Mariadal ligt een kans voor de provincie om met de herontwikkeling van het klooster een bijdrage te leveren aan het versterken van het aantrekkelijke leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Nu is het moment om te handelen: de voorbesprekingen tussen de huidige eigenaar, de provincie en de gemeente zijn ambtelijk afgerond. De volgende stap in het herontwikkelingstraject kan ingezet worden: overgaan tot aankoop van het complex. De planontwikkeling vindt dan onder de regie van de provincie plaats. Naast het afronden van de voorbesprekingen, speelt ook de goede staat van het gebouw een rol. Het klooster staat sinds december 2011 leeg, omdat de laatst overgebleven bewoners naar een verzorgingstehuis elders in de stad zijn verhuisd. Leegstand zorgt snel voor verloedering en verval, terwijl het complex nu nog goed onderhouden en gaaf is. Preventief en proactief handelen verdient daarom de voorkeur, zeker nu de potentiële marktpartijen niet willen en kunnen verwerven gezien de marktomstandigheden. Met de huidige eigenaar en gemeente is reeds in een vroeg stadium meerdere malen overleg geweest over de toekomst van het klooster. Ook is overleg gevoerd met potentieel geïnteresseerde marktpartijen.

#### Aanvulling en eventueel eerdere besluitvorming

De investering in het toekomstbestendig maken van klooster Mariadal is een logische volgende stap in een reeks van besluiten die de afgelopen jaren zijn genomen op het gebied van de Cultuur en Ruimte en in het bijzonder erfgoed.

#### Beoogd effect:

- Behoud van het complex als één van de identiteitsdragers van het Brabants cultureel erfgoed door gebruik te maken van de unieke kwaliteiten van het kloostercomplex: de rustige, groene enclave midden in de stad;
- Het creëren van een bijzondere nieuwe toekomstbestendige functie in het kloostercomplex. Doel is bij te dragen aan het aantrekkelijke leef- en vestigingsklimaat, wat nodig is om de top-regio Brabant te zijn en te blijven. Door het (vertellen van het historische) verhaal van Brabant en door een invulling met functies die kenmerkend zijn/passen bij de ambitie van de Agenda van Brabant is het complex verbonden met andere Brabantse erfgoedcomplexen;
- Het streven bij de herbestemming is om het klooster tegelijkertijd meer toegankelijk voor het publiek te maken.

Argumenten (= want):

Beslispunt 1: deze documenten geven de onderbouwing en achtergrondinformatie om over te gaan tot aankoop en herontwikkeling van het kloostercomplex (beslispunten 2 en 3) en vormen de financiële onderbouwing. Het gaat om de volgende documenten:

- De verkenning met de kwaliteiten van het complex, de betekenis voor Brabant en de uitgangspunten voor herontwikkeling van het complex (bijlage 1);
- een taxatierapport waarin de waarde van het complex is bepaald en een grondexploitatie (bijlage 2);
- de beheerexploitatiekosten (bijlage 4);
- de gebiedsvisie van de gemeente Roosendaal in samenwerking met de congregatie (bijlage 5);
- en een videotestament (bijlage 6).

In de verkenningsfase is het ambtelijk advies geformuleerd over of, en zo ja onder welke voorwaarden en uitgangspunten, de provincie het complex moet aankopen en/of ontwikkelen. Hier ligt naast een cultuurhistorische, maatschappelijke, ruimtelijke en economische, ook een financiële argumentatie aan ten grondslag. De bijlage 1 t/m 6 zijn het eindproduct van de verkenningsfase

Beslispunten 2 + 3:

- Mariadal is een uniek complex waar kansen liggen voor herontwikkeling die passen binnen de ambitie van de agenda van Brabant (zie statenvoorstel).
- Mariadal past binnen de gestelde inhoudelijke en financiële kaders (zie financiële paragraaf en financiële bijlagen 2, 3 en 4 en het statenvoorstel). Hierbij geldt wel dat kloostercomplex Mariadal formeel nog niet aan het uitgangspunt voldoet dat er een investering moet zijn van externe partners. Naar deze investeerder gaat de provincie immers op zoek. De verwachting is deze investeerder wel te vinden, er heeft zich al een aantal investeerders gemeld. Zie hiervoor het statenvoorstel en de exit strategie.

Beslispunt 4:

Op grond van de provinciewet is het aan GS om te besluiten tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals een aankoop. De reden om het voorstel voor te leggen aan PS ligt in het feit dat dit is toegezegd in de Statenvergadering van 9 december 2011.

Beslispunten 5 + 6:

De provincie tekent een koopovereenkomst met de Congregatie voor de verwerving van het klooster Mariadal. De conceptovereenkomst is bijgevoegd in bijlage 8. De provincie gaat met de gemeente Roosendaal een samenwerkingsovereenkomst aan. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van rollen en verantwoordelijkheden van beide partijen en bindende afspraken te maken over het vervolgproces in de herontwikkeling van klooster Mariadal. De conceptovereenkomst is bijgevoegd in

bijlage 9. Op een later moment sluiten provincie en gemeente een exploitatie- en ontwikkelovereenkomst.

Risico's en gevolgen:

Juridisch en Europees

Er liggen de volgende contracten in concept gereed:

- koopovereenkomst kloostercomplex Mariadal Roosendaal (bijlage 8);
- samenwerkingsovereenkomst over de ontwikkeling van Mariadal tussen gemeente en provincie (bijlage 9).

De aankoop vindt plaats op basis van een extern opgesteld taxatierapport en eveneens extern opgestelde grondexploitatie. Het aankoopbedrag wijkt minder dan 5% af van de taxatiewaarde en de uitkomst van de grondexploitatie.

Personeel

De personele inzet van het project is nu geraamd op 1,6 fte per jaar. Met een looptijd van 5 jaar is dat 8 fte in totaal. Dit is de inzet van interne capaciteit verdeeld over alle directies. De kosten komen ten laste van de exploitatie van het project Mariadal.

Bestuurlijke/politieke of algemene risico's en gevolgen:

Rol GS en PS in vervolgtraject

Na het Statenbesluit start de projectfase. In deze fase start de voorbereiding en uitvoering van de daadwerkelijke herontwikkeling. Gedeputeerde Staten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van deze projectfase. Het projectplan (inclusief ondernemingsplan) voor het klooster Mariadal zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan GS. Provinciale Staten worden via de voortgangsrapportage van het ontwikkelbedrijf geïnformeerd. Daarnaast ontvangen de commissies CS en ROW twee keer per jaar ter informatie een actuele lijst met verkenningen.

Financieel

Financieel: Het beheerstatuut van het provinciaal Ontwikkelbedrijf is de leidraad voor de financiële aspecten van dit voorstel.

Herontwikkelingsproces

De herontwikkeling van het complex bestaat uit de volgende stappen:

1. De provincie verwerft een voor Brabant uniek erfgoedcomplex op basis van de Verkenning Mariadal, waarvan de financiële onderbouwing wordt geleverd door het taxatierapport en de grondexploitatie die onderdeel uitmaken van de verkenning. Het voorstel voor verwerving van klooster Mariadal ligt nu voor;
2. Gemeente en provincie dragen samen met een ontwikkelpartner(s) zorg voor tot stand komen van een gemeenschappelijk masterplan voor de herontwikkeling, inclusief een exploitatieopzet. Op basis daarvan kiest de provincie in overleg met de gemeente de meest geschikte partner om tot een duurzame

- herontwikkeling en exploitatie te komen. Samen wordt een definitief masterplan inclusief ondernemersplan gemaakt. De provincie maakt met de ontwikkelende en exploiterende partij afspraken over de realisatie en overdracht van het complex. Er hebben tot op heden vijf ontwikkelende marktpartijen belangstelling getoond. De gemeente zorgt voor de planologische haalbaarheid en het ontwikkelrecht via een onherroepelijk bestemmingsplan;
3. De provincie vervreemdt het complex met een ontwikkelrecht en -plicht aan de partner en/of een derde partij binnen 5 jaar, die op basis van zijn ondernemersplan het complex ontwikkelt en duurzaam exploiteert. Insteek is om er op zijn minst financieel neutraal uit te komen en dat de provincie geen structurele inbreng levert in de exploitatie van het complex.

#### Verwerving en overige kosten

De kosten van de verwerving van het kloostercomplex zijn gebaseerd op de taxatie van het complex op basis van een potentieel programma en een grondexploitatie voor de potentiële ontwikkeling van een deel van de tuin dat past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van het investeringsprogramma grote erfgoedcomplexen en beleidskaders van de gemeente Roosendaal. Het bestaande kloostercomplex plus rectorwoning is getaxeerd door REDRES. De grondexploitatie is opgesteld door READ-advies.

De rentelasten en de exploitatiekosten voor het kloostercomplex gedurende een periode van vijf jaar, vermeerderd met de eenmalige voorbereidingskosten komen ten laste van het gereserveerde budget voor cultuurhistorische complexen van het Ontwikkelbedrijf. Het gaat dan om een bedrag van € 2.156.104,-.

#### Kosten versus opbrengsten

Bij verkoop van het kloostercomplex, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt en nadat de ontwikkel- en exploitatieovereenkomst met de gemeente is ondertekend, wordt uitgegaan van een minstens kostendekkende opbrengst. Gelet op de huidige belangstelling van ontwikkelende partijen wordt een kostendekkende opbrengst reëel geacht. Bij verkoop van het kloostercomplex Mariadal wordt de opbrengst ten gunste van het Ontwikkelbedrijf gebracht. De verdere kosten voor de herontwikkeling van het kloostercomplex zoals kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden doorgelegd naar de ontwikkelende partij.'

#### Risicobeheersing

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	College van B&W heeft gebiedsvisie vastgesteld voor het kloostercomplex met de mogelijkheid voor het toevoegen van maximaal 100 woningen in kloostergebouw en kloostertuin. Provincie en gemeente sluiten een samenwerkingsovereenkomst waarbij de gemeente toezegt de planologische procedure om te komen tot een	nee

	onherroepelijk bestemmingsplan te starten. Er ligt een rapport van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed waarin beperkte bebouwing van de kloostertuin bespreekbaar is.	
Looptijd	In de grondexploitatie is uitgegaan van een lange looptijd voor de uitgifte van de woningen. Er is overlegd met plaatselijke makelaars over aan welke woningen in de gemeente Roosendaal behoefte is en welke snel zouden worden afgenomen.	Nee, wel wordt de grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend.
Kosten of opbrengsten	Verwervingsprijs is vastgesteld op basis van een kleiner woningbouwprogramma dan waarvan in de gebiedsvisie sprake is. Er wordt continue contact gehouden met ontwikkelende partijen die hun belangstelling voor het herontwikkelen van Mariadal hebben laten weten. De provincie verkoopt het complex met het ontwikkelrecht binnen vijf jaar aan een ontwikkelende partij die voor eigen risico en rekening herontwikkelt. Vooraf is de opbrengst van deze verkoop niet aan te geven. Er ligt een rapport van de provinciale Monumentendienst dat stelt dat het kloostercomplex in excellente staat van onderhoud verkeert.	Nee, wel wordt de grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend.
Specifieke risico's	De jaarlijkse beheers- en onderhoudskosten worden zo veel als mogelijk gecompenseerd uit opbrengsten voor tijdelijk gebruik; Er wordt onderzocht hoe het beheer het beste georganiseerd kan worden.	Nee, wel wordt de grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend.
Omvang voorziening	Voorziening Ontwikkelbedrijf: nihil. Er is geen voorcalculatorisch verlies voorzien. Voorziening Erfgoedcomplexen: n.v.t. Er is geen voorcalculatorisch verlies, zodat geen beroep wordt gedaan op het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.	

**Statenvoorstel 23/12 A (PS vergadering 11 mei 2012, Commissie voor Cultuur en Samenleving 13 april 2012)**

'Gedeputeerde Staten leggen het voornemen tot verwerving en investering in de ontwikkeling van klooster Mariadal ter instemming voor aan Provinciale Staten. Na de kaderstelling, waarin de uitgangpunten en randvoorwaarden van het investeringsprogramma grote erfgoedcomplexen zijn vastgelegd in 2010 (PS 78/10A) 2011 (PS 49/11A) liggen nu de eerste twee herbestemmingslocaties ter besluitvorming voor.

Voor de aankoop, de planontwikkeling en beheer stelt de provincie een bedrag van € 5.906.104,- beschikbaar. Deze middelen worden revolverend ingezet. De middelen vloeien terug zodra het complex inclusief de ontwikkelrechten wordt verkocht aan een nieuwe eigenaar, die garant staat voor een duurzame exploitatie.



### De Uitdaging

Het klooster staat vanaf 1 december 2011 leeg, omdat de laatst overgebleven bewoners naar een verzorgingstehuis elders in de stad zijn verhuisd. Leegstand zorgt snel voor verloedering en verval, terwijl het complex nu nog goed onderhouden en gaaf is. Preventief en proactief handelen verdient daarom de voorkeur, zeker nu de potentiële marktpartijen niet willen en/of kunnen verwerven gezien de marktomstandigheden.

### Achtergrond en context

Het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen is van start gegaan met het besluit PS 78/10A van december 2010 en het statenbesluit van 9 december 2011 (PS 49/11A) voorziet in een nadere uitwerking van het door PS op 10 december 2010 vastgestelde kader.

Op dit moment is, vanuit actielijn 1 (Herontwikkeling: Behoud en ontwikkeling van leegkomende grote erfgoedcomplexen) een aantal voorstellen m.b.t. investeringen in locaties ambtelijk in voorbereiding. Het voorstel voor Mariadal bevindt zich op het moment van 'go/no go besluit door PS' (afsluiting verkenning en start projectfase).

### Beleidskader

Doel is om het klooster als identiteitsdrager van het Brabantse culturele erfgoed te behouden met een nieuwe toekomstbestendige functie, waarbij het gebouw en het verhaal centraal staan. Deze nieuwe functie voor Mariadal betekent tegelijkertijd een nieuwe toekomst van het complex en heeft een stimulerende werking op kwaliteit van de binnenstad van Roosendaal als onderdeel van het stedelijk netwerk West Brabant. Met de herontwikkeling realiseren we een betere ruimtelijke inbedding en toegankelijkheid voor gebruikers en publiek.

Samen met de gemeente zoekt de provincie naar een nieuwe eindgebruiker/ investeerder van het complex.

### Toepassing afwegingskader op Mariadal

De conclusie is dat Mariadal aan het afwegingskader voldoet. Voor het schema van het afwegingskader zie ook bijlage 7. Hieronder volgt een toelichting op de afwegingen uit het schema.

- Het complex zelf;
- Urgentie: In Mariadal ligt een kans voor de provincie om met de herontwikkeling van het klooster een bijdrage te leveren aan het versterken van het aantrekkelijke leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Nu is het moment om te handelen: de besprekingen tussen de huidige eigenaar, de provincie en de gemeente zijn ambtelijk afgerond. De volgende stap in het herontwikkelingstraject kan ingezet worden: overgaan tot aankoop van het complex. De planontwikkeling vindt dan onder de regie van de provincie plaats.

Naast het afronden van de voorbesprekingen, speelt ook de goede staat van het gebouw een rol.;

- Betekenis/identiteit: De zusters Franciscanessen die het klooster bewoonden, hebben veel betekend voor het onderwijs in Brabant.
- Participatie door gemeente: De gemeente Roosendaal participeert in het project door:
  - haar bereidheid de gronden in gemeentelijk eigendom in het plangebied voor de herontwikkeling van het kloostercomplex om niet beschikbaar te stellen;
  - haar bereidheid tot het financieren van de doorgaande openbare langzaam-verkeersroutes in het plangebied;
  - haar bereidheid woningen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma beschikbaar te stellen als medefinancieringsbron voor de herontwikkeling van het kloostercomplex;
  - haar bereidheid de planologische procedures om te komen tot de herontwikkeling van het kloostercomplex te starten. In zoverre deze afspraken nog niet vastliggen in de samenwerkingsovereenkomst worden deze vastgelegd in de op te stellen ontwikkel- en exploitatieovereenkomst met de gemeente.

In zoverre deze afspraken nog niet vastliggen in de samenwerkingsovereenkomst worden deze vastgelegd in de op te stellen ontwikkel- en exploitatieovereenkomst met de gemeente.

- De gemeente Roosendaal stelt uit haar woningbouwprogramma maximaal 100 wooneenheden beschikbaar voor het kloostercomplex Mariadal. Daarmee maakt zij het mogelijk dat de provincie deze aantallen kan omzetten in een extra opbrengstpotentie tot maximaal € 2.000.000,- (afhankelijk van het aantal) voor de ontwikkeling van het kloostercomplex.
- Mogelijke herbestemming: Bij de herontwikkeling van Mariadal wordt gezocht wordt naar een functie die aansluit bij de voormalige functie van het complex. Het streven is dat de gebruiksfuncties een bijdrage leveren aan het de doelen van de top-regio Brabant op het gebied van kennis en innovatie
- Agenda van Brabant: De ontwikkeling van Mariadal kan op de volgende manieren bijdragen aan de Agenda van Brabant.
- Aansluiting met andere investeringsvoorstellen en/of beleidsterreinen: In de verdere uitwerking van het projectplan klooster Mariadal zal de aansluiting met de overige investeringsstrategieën en andere provinciale beleidsvelden mogelijk een rol spelen. Dit zal in de planontwikkeling worden uitgewerkt. Met betrekking tot het tijdelijk gebruik worden vanuit de provincie ook verbindingen gelegd met de aanloopactiviteiten in het kader van Brabant Culturele Hoofdstad en andere innovatieve activiteiten op het gebied van kunst en cultuur.
- Sluitende exploitatie en passend binnen budget: De investering in aankoop en ontwikkeling van Mariadal past binnen de beschikbare budgetten. De opgestelde grondexploitatie is sluitend.
- Mede-investering door partners: Op dit moment wordt met verschillende marktpartijen overlegd. Een viertal van deze partijen heeft de interesse voor de

herontwikkeling van het complex ook schriftelijk laten weten. Het is pas mogelijk concrete afspraken te maken over het overnemen van het complex als meer zekerheid is over welke financieringsmogelijkheden banken aan marktpartijen beschikbaar willen stellen. Banken vragen meer zekerheden. Een van die zekerheden is een onherroepelijk bestemmingsplan waarin ontwikkelrechten planologisch verzekerd zijn.

Gezien het bovenstaande, voldoet kloostercomplex Mariadal formeel nog niet aan het uitgangspunt dat er een investering moet zijn van externe partners, van ten minste 1/3 van de totale kosten. Naar deze investeerder gaat de provincie immers op zoek. De verwachting is deze investeerder wel te vinden, er hebben zich al een aantal investeerders gemeld. Zie hiervoor ook de exit-strategie.

- Onrendabele top: Op basis van de taxatie en de grondexploitatie is er sprake van een sluitende exploitatie. Dit betekent dat er op voorhand geen onrendabele top is.
- Risico's niet eenzijdig belegd: Met de verwerving van het kloostercomplex is de provincie alleen eigenaar en risicodragend in de planontwikkelingsfase (zie ook exit-strategie). De provincie gaat niet risicodragend herontwikkelen, daarvoor gaat zij in samenwerking met de gemeente op zoek naar een ontwikkelaar/ investeerder die risicodragend wil en kan investeren in de herontwikkeling en exploitatie van het complex.
- Markconformiteit: De taxaties en de grondexploitatie zijn verricht conform de richtlijnen opgenomen in het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf.

#### Herontwikkelingsproces

Zelfde tekst en tabel als in GS-beslisdocument - Zie onder "GS Beslisdocument: Commissienotitie/Statenvoorstel (13 november 2012)."

#### Tijdelijk gebruik en beheer

Insteek is dat totdat de definitieve herbestemming is gerealiseerd, tijdelijke functies een plek krijgen in het complex. Als de projectfase start, wordt dit verder uitgewerkt.

De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten bedragen € 190.000,- per jaar.

Op dit moment staat het complex leeg en word beheerd door de eigenaar, de congregatie. Gemeente en congregatie kijken nu al met de provincie naar de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik.

#### Financiën

##### Verwerving

Zelfde tekst en tabel als in GS-beslisdocument - Zie onder "GS Beslisdocument: Commissienotitie/Statenvoorstel (13 november 2012)"

#### Beheer- en Ontwikkelkosten

Het overzicht van de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten is aangeleverd door de verkopende partij. De rentelasten zijn berekend conform wat daarover is vastgelegd in het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf.

#### Kosten versus opbrengsten

Bij verkoop van het kloostercomplex, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt, en nadat de ontwikkel- en exploitatieovereenkomst met de gemeente is ondertekend, wordt uitgegaan van een minstens kostendeekkende opbrengst. Gelet op de huidige belangstelling van ontwikkelende partijen wordt een kostendeekkende opbrengst mogelijk geacht.

In overleg met de congregatie wordt momenteel gezocht naar het zoveel mogelijk benutten van het kloostergebouw voor tijdelijke functies. De huuropbrengsten hieruit worden gezien als compensatie voor de beheer- en onderhoudskosten.

#### Ondernemingsplan

Streven is dat het investeringskrediet zoveel mogelijk revolverend wordt ingezet. Het GS en PS-voorstel wat nu voorligt, gaat over de verwerving van het complex. Daar ligt geen ondernemersplan aan ten grondslag maar een verkenning inclusief taxatie en grondexploitatie. Het ondernemersplan wordt opgesteld door de toekomstige gebruiker en volgt in de fase van de planontwikkeling en realisatie. Het door PS geformuleerde uitgangspunt van het niet langdurig inbrengen in de exploitatie van provinciale middelen wordt bereikt door het altijd binnen vijf jaar verkopen van het complex, zodat de provincie nooit langer dan deze vijf jaar de exploitatiekosten draagt.

#### Risicobeheersing

Zelfde tekst en tabel als in GS-beslisdocument - Zie onder "GS Beslisdocument: Commissienotitie/Statenvoorstel (13 november 2012)"

#### Exit-strategie

Binnen het ontwikkelproces zullen er, zeker in de huidige marktomstandigheden, momenten zijn waarbij de uitgangspunten voor herontwikkeling, de ambities en herprogrammering opnieuw tegen het licht van de doelstellingen worden gehouden. Indien (markt)omstandigheden leiden tot herziening van uitgangspunten zal GS gevraagd worden hierover te besluiten. Mocht er na een periode van vijf jaar, ondanks eventueel gewijzigde uitgangspunten nog altijd geen bindende afspraken zijn gemaakt, wordt het complex verkocht aan de meestbiedende partij en een eventueel optredend verlies afgeboekt.'

#### Bestuurlijke rol in het vervolgtraject

Zelfde tekst en tabel als in GS-beslisdocument - Zie onder "GS Beslisdocument: Commissienotitie/Statenvoorstel (13 november 2012)".

### **Notulen PS-vergadering**

Verwerving en ontwikkeling Klooster Mariadal te Roosendaal (investeringsprogramma erfgoedcomplexen) Nummer 24/12 wordt samen besproken met Verwerving en ontwikkeling industrieel erfgoed de Dongecentrale (investeringsprogramma erfgoedcomplexen).

Veel positieve geluiden over Mariadal.

Alleen GroenLinks stemt tegen statenvoorstel

GroenLinks: "Met de aankoop van het complex Mariadal in dit stadium heeft GroenLinks echter wel een probleem. Er zijn momenteel geen partners die mee willen investeren en de kar mee willen trekken naar een nieuwe toekomst voor het geheel. Noch de huidige eigenaar noch andere partijen durven nu een risico te nemen! Er zijn wel partijen die iets willen, maar een handtekening is nog niet gezet. Wij vinden dan ook dat het voorstel voor aankoop van het pand te vroeg komt om er positief over te kunnen besluiten. Wij vinden het geen goede zaak dat de provincie hier als projectontwikkelaar optreedt. Dat is gewoon geen taak van de provincie."

### **Verzamelijsstuk GS (d.d. 26 juni 2012): Overgaan tot aankoop van het kloostercomplex Mariadal te Roosendaal**

'Beslispunten:

1. Instemmen met de koopovereenkomst Mariadal Roosendaal, waarbij de provincie het kloostercomplex verwerft tegen een bedrag van € 3.750.000,- (k.k.).
2. De CdK te verzoeken gedeputeerde Y. de Boer te Machtigen de koopovereenkomst te ondertekenen.
3. Instemmen met het beschikbaar stellen gedurende een periode van vijf jaar van een bedrag van €190.000 per jaar voor de kosten en van beheer en onderhoud van het kloostercomplex Mariadal.

Samenvatting:

GS zijn, overgegaan tot aankoop van het kloostercomplex te Mariadal. Samen met de gemeente wordt nu het herontwikkelingstraject gestart.

Beoogd effect:

De verwerving en ontwikkeling van klooster Mariadal beoogt de volgende effecten te realiseren:

- Behoud van het complex als één van de identiteitsdragers van het Brabants cultureel erfgoed door gebruik te maken van de unieke kwaliteiten van het kloostercomplex: de rustige, groene enclave midden in de stad;
- Het creëren van een bijzondere nieuwe toekomstbestendige functie in het kloostercomplex. Doel is bij te dragen aan het aantrekkelijke leef- en vestigingsklimaat, wat nodig is om de topregio Brabant te zijn en te blijven.
- Het streven bij de herbestemming is om het klooster tegelijkertijd meer toegankelijk voor het publiek te maken.

Argumenten (=want)

1. Met de ondertekening van de koopovereenkomst (bijlage 1) wordt het verkenningstraject voor de herontwikkeling van het Kloostercomplex Mariadal Roosendaal afgerond. Vervolgens kan de eigendomsoverdracht door het passeren van de akte plaatsvinden. Hierna start het herontwikkelingstraject voor het complex, dat gezamenlijk met de gemeente Roosendaal wordt opgepakt. De samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is ambtelijk gereed en wordt op korte termijn ter besluitvorming aan de beide colleges voorgelegd.  
De aankoop van het kloostercomplex tegen een bedrag van € 3.750.000,- wordt conform eerdere besluitvorming GS en PS gefinancierd uit de middelen van het Provinciaal Ontwikkelbedrijf. De aankoop vindt conform het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf plaats. Taxatierapport, GREX en risicoanalyse maken deel uit van het dossier van 20 maart 2012 waarin GS besluiten het voornemen tot aankoop van het kloostercomplex aan PS kenbaar te maken.  
De rentetoerekening en actualisering risicoanalyse vindt plaats conform het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf en opgenomen in de voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf.
2. Met de aktepassering gaat het eigendom van het kloostercomplex over naar de provincie. Dit houdt in dat ook de beheer- en onderhoudskosten van het complex voor rekening van de provincie komen. De huidige eigenaar geeft aan dat de jaarlijkse kosten hiervoor uitkomen op € 190.000. De contracten die betrekking hebben op het beheer en onderhoud van het complex zijn als bijlage 2 bijgevoegd. De provincie wil maximaal gedurende vijf jaar eigenaar blijven van het complex. De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten gedurende die vijf jaar worden conform eerdere besluitvorming GS en PS gefinancierd uit de middelen van het Provinciaal Ontwikkelbedrijf en onder de voorwaarden van het beheerstatuut. In de voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf wordt aangegeven in hoeverre deze middelen ook zijn uitgegeven.

Financieel:

Op 11 mei 2012 hebben PS ingestemd met het voornemen tot aankoop van het Kloostercomplex Mariadal. In het statenvoorstel is aangegeven dat dit project geen voorcalculatorische onrendabele top heeft (niet verlieslatend is). Er heeft derhalve geen storting plaatsgevonden in de reserve Ontwikkelbedrijf vanuit het investeringskrediet Erfgoedcomplexen. Zoals reeds aangegeven wordt het project gefinancierd uit het Provinciaal Ontwikkelbedrijf.'

***Overeenkomst I en II inzake koop van een registergoed (d.d. 22 juni 2013)***

Geen bijzonderheden.

***Akte van levering (d.d. 3 oktober 2013)***

Geen bijzonderheden.

## **CHV-Veghel**

### ***Statenvoorstel 76/12 A (d.d. 25 januari 2013)***

Behandeld in de Commissie voor Cultuur en Samenleving op 14 december 2012 en in PS op 25 januari 2013.

In het Statenvoorstel wordt aangegeven dat de investering in het CHV-complex een volgende is in de reeks investeringen uit het programma Grote Erfgoedcomplexen. Het voorstel is om in te stemmen met het ontwerpbesluit. Aangegeven wordt dat om te beoordelen of een complex in aanmerking komt voor een bijdrage uit het investeringsbudget van het programma Grote Erfgoedcomplexen een afwegingskader is vastgesteld. Het afwegingskader is toegepast op het CHV-complex en samengevat in een overzicht met alle beoordelingsaspecten op een rij. De conclusie is dat het CHV-complex aan het afwegingskader voldoet.

#### **'Inleiding**

Sinds 2008 is Bouwbedrijf .. eigenaar van zo'n 6 hectare van het voormalig CHV-terrein. .. had aanvankelijk de intentie om op dit terrein een nieuw distributiecentrum te vestigen. Echter, na het zien van de monumentale kwaliteit, besloot het bouwbedrijf de gebouwen te behouden en een andere herbestemming te zoeken. Passend in de plannen van de gemeente om van het CHV-terrein (Noordkade) een tweede centrumgebied te maken, is .. begonnen met restauratie van (een gedeelte van) de gebouwen.

Sinds juni 2011 is de provincie ambtelijk in gesprek met bouwbedrijf .. en de gemeente Veghel over de herontwikkeling van het CHV-complex en een mogelijke inbreng van de provincie daarin.

#### **Herbestemming**

De gebiedsontwikkeling moet ervoor zorgen dat in 2035 het voormalig CHV-terrein volledig is getransformeerd tot het Leisure centrum van Veghel en omstreken. De onderdelen Kunst & Cultuur, food en feed staan hierin centraal. De intentie is om een attractie te creëren die is gebaseerd op het thema food met een bovenregionale uitstraling.

De nieuwe functies zullen zoveel mogelijk worden geconcentreerd rond het industrieel erfgoed met als middelpunt het plein bij de silo's. De grote ruimtes lenen zich uitstekend voor culturele - en voedselgeoriënteerde functies. Daarnaast vormen de monumentale panden een prachtig decor voor het hart van het CHV-terrein. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en geïntegreerd in de nieuwe bestemming.

#### **Provinciale uitgangspunten**

De provincie Noord-Brabant wil zich ontwikkelen tot top-regio op het gebied van kennis en innovatie. Een aangenaam en bijzonder leef- en vestigingsmilieu is daarbij belangrijk. De herontwikkeling van de grote Erfgoedcomplexen (kloosters, fabrieken, landgoederen en forten en kazernes) kan hierin een belangrijke impuls

geven. De grote Erfgoedcomplexen kunnen als identiteitsdragers van Brabant traditie en economische innovatie op vernieuwende wijze met elkaar verbinden. Van belang is dat de herbestemming aansluit bij de identiteitswaarde die deze complexen hebben.

Bij de herontwikkeling van het CHV-complex hanteert de provincie, met inachtneming van de gemeentelijke ontwikkelingskaders, uitgangspunten, die beschreven staan in de ruimtelijk-functionele verkenning. Deze ruimtelijk-functionele verkenning is, naast de financiële verkenning, het eindproduct van de verkenningfase.

#### Partners

- De gemeente Veghel: De gemeenteraad heeft de intentie en ambitie uitgesproken om, gefaseerd, het kunst- en cultuurcluster in het complex te huisvesten. Het eerste (van 3) deelbesluit is genomen: Inmiddels huurt zij een ruimte voor het jeugd- en jongerencentrum en heeft zij geïnvesteerd in het geschikt maken van die ruimte. Ook investeert de gemeente in de fysieke verbinding tussen het winkelgebied in het centrum en het CHV-terrein. Het gaat dan om investeringen in de openbare ruimte.

#### Marktpartijen:

- Bouwbedrijf ..is eigenaar van het complex en heeft reeds geïnvesteerd in de restauratie en verbouw van het complex. Samen met de gemeente Veghel heeft het bouwbedrijf het herontwikkelingsconcept Food & Cultuur ontwikkeld. Inmiddels zijn gesprekken gaande met de bedrijven uit het omringende food-cluster van Veghel om hen te betrekken bij de herontwikkeling.
- Inmiddels zijn gesprekken gaande met de bedrijven uit het omringende food-cluster van Veghel om hen te betrekken bij de herontwikkeling. Supermarktketen Jumbo (hoofdkantoor in Veghel) heeft aan de gemeente Veghel laten weten de visie om te komen tot een tweede centrum met thema 'food en cultuur' te ondersteunen.

#### Financiën

<i>Investeringen Provincies:</i>	
Aankoop 1/3 <sup>e</sup> eigendom	2,6 miljoen
Bijdrage in kosten kwaliteitsimpuls openbaar gebied	€ 1.100.000 (eenmalig en maximaal)
Bijdrage in kosten ontwikkeling foodcluster (investering in gebouwen met provinciaal belang)	€ 3.000.000 (eenmalig en maximaal)
Rentekosten gedurende vijf jaar	€ 650.000
<i>Opbrengsten provincie:</i>	
Verkoop participatie in het eigendom	€ 2.600.000
<i>Onrendabele investeringen</i>	€ 1.750.000
<i>Risico-opslag 20% over onrendabele investeringen</i>	€ 350.000



De provincie wil over vijf jaar haar participatie in het CHV-terrein beëindigen. Het risico daarbij is dat de investeringen die zijn gedaan niet leiden tot een waardevermeerdering op de investering. Wat dan rest is een verkoopwaarde voor de participatie op basis van bedrijventerrein. Deze is gelijk aan de waarde zoals bepaald in het taxatierapport dat nu voorligt en een waarde aan het complex toekent van € 7,6 miljoen.

#### Risico's

Op voorhand wordt uitgegaan van een onrendabele investering van € 1,1 miljoen in de kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied. Dit geldt ook voor de rentelasten op de investering in het eigendom. De rentekosten bedragen over vijf jaar € 650.000,-. Voor onrendabele investeringen geldt een risico-opslag van 20%.

De provincie wil voor 1/3e deel mede-eigenaar worden van het complex. Om in deze minderheidspositie toch een beslissende invloed te kunnen hebben op belangrijke besluitvorming over het eigendom, wordt in de overeenkomst met de huidige eigenaar (en eventueel volgende) opgenomen dat belangrijke besluiten met 3/4e meerderheid dienen te worden genomen. Belangrijke besluiten zijn verkoop van het complex of delen ervan en investeringen voor een eindgebruik.'

Binnen het Ontwikkelbedrijf zijn de volgende risico's geanalyseerd:

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening
Planologisch risico	De gemeente moet het bestemmingsplan wijzigen en is daartoe bereid.	nee
Looptijd	De participatie gaat uit van een looptijd van vijf jaar. In bepaalde situaties is dit met maximaal twee jaar te verlengen. De rentelasten over de investeringen uit het Ontwikkelbedrijf worden gecompenseerd uit het investeringskrediet.	Ja, storting van € 650.000 uit het investeringskrediet erfgoedcomplexen in de risicoreserve ontwikkelbedrijf.
Kosten of opbrengsten	De kosten voor de kwaliteitsimpuls openbaar gebied worden gefinancierd uit het investeringskrediet erfgoedcomplexen.  De reservering voor de ontwikkeling van het food-experience worden enkel ingezet onder de conditie van een rendement van 8%	Ja, storting van € 1,1 miljoen uit het investeringskrediet erfgoedcomplexen in de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.
Specifieke risico's	Op bedragen die worden ingezet uit het investeringskrediet erfgoedcomplexen wordt gelet op het risico bij de herontwikkeling van cultureel erfgoed een extra risico van 20% toegerekend.	Ja, storting van € 350.000 uit het investeringskrediet erfgoedcomplexen in de risicoreserve ontwikkelbedrijf.
Omvang voorziening	Jaarlijks wordt de grondexploitatie conform het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf geactualiseerd.	€ 2.100.000

### ***Besluitenlijst Commissievergadering 14 december 2012***

De commissie acht het voorstel unaniem rijp voor behandeling door Provinciale Staten. Aandachtspunten bij de bespreking: de samenwerking met een private eigenaar, onrendabele top, openbare ruimte in het gebouw/complex; toepassing provinciaal aanbestedingsbeleid en aandacht voor risico staatssteun. GS zullen de commissie t.z.t informeren over de uitgewerkte statuten.

### ***Notulen PS vergadering 25 januari 2013***

De fracties van de VVD, D66, GroenLinks en OSN geven aan zich zorgen te maken over de publiek-private samenwerking bij de herbesteding van het CHV-complex. Zo geeft de woordvoerder van de VVD aan dat het risico moet worden uitgesloten dat de provincie publieke middelen investeert in een project waaruit een private partij aan het einde van de streep voordeel haalt. De VVD-fractie dringt er bij de gedeputeerde op aan dat zij toezegt dat de provincie niet zal meewerken aan het vestigen van een megasupermarktformule aan de Noordkade.

D66 vraagt zich in dit verband af wat het provinciaal belang is van het inrichten van de openbare ruimte van een openbaar complex dat de culturele instellingen van Veghel zal gaan herbergen en geeft aan dat de provincie zich zeer dicht bij het niveau van verboden staatssteun bevindt. D66 deelt de zorgen van de VVD-fractie om als overheid na vier jaar in te springen in een project van een commercieel ontwikkelaar.

De GroenLinks-fractie sluit zich aan bij de vragen van de VVD en D66 over verkapte staatsteun bij het CHV-complex en geeft aan deze vragen zelf ook gesteld te hebben.

De gedeputeerde geeft aan dat het provinciaal belang leidend zal zijn en in de afspraken over de samenwerking opgenomen zal worden hoe de stemverhoudingen zullen zijn en dat ervoor zal worden gezorgd dat in die afspraken voldoende ruimte is om als provincie een gewichtige stem in te kunnen brengen.

### ***Taxatierapport van een deel van het complex van Noordkade Ontwikkeling B.V. (d.d. 6 november 2014)***

Opdrachtgever: provincie Noord-Brabant en Noordkade Ontwikkeling BV

Taxateurs: .. en .. van RSP Makelaars, beide gecertificeerd bij Stichting VastgoedCert.

...

Opdracht: Opdrachtgevers hebben verzocht een taxatierapport uit te brengen in het kader van de voorgenomen overdracht van een deel van het complex van Noordkade Ontwikkeling B.V. aan provincie Noord-Brabant.

Getaxeerde waarde

Marktwaarde: € 2.750.000,-.

Grootte: 55,250 m2.

#### *Toelichting betrokken ambtenaren op taxatieproces*

De rekenkamer heeft op een schriftelijk gestelde vraag naar het taxatieproces de volgende schriftelijke reactie van betrokken ambtenaren ontvangen:

*'Er is door de provincie geen separaat eigen interne taxatie (in de zin van een apart rapport) van het aan te kopen CHV-vastgoed uitgevoerd. Wel is er een interne beoordeling uitgevoerd van het aangeleverde concept van de taxatie van RSP. Beschikbaar is een bevestiging per mail van de positieve beoordeling van onze beëdigde taxateur van de onafhankelijke taxatie. Zie zijn bijgesloten mail van 1 oktober 2014. Deze bevestiging is als formeel document, ingeschreven in Corsa onder nr. 3724452, als onderdeel van het dossier dat aan GS ter besluitvorming is voorgelegd. Vanuit de visie van het ontwikkelbedrijf heeft dit dezelfde status als een 2<sup>e</sup> taxatie zoals bedoeld in het beheerstatuut.*

*Overigens zijn er in de loop van dit proces nog twee eerdere taxaties door twee onafhankelijke derden uitgevoerd (Jones Lang LaSalle juni 2012, Deloitte Advisory Services november 2012, plus de eigen beoordeling hiervan), maar deze taxaties betroffen de waarde van het hele CHV complex, en niet de gebouwen die de provincie later zou aankopen. Wel droeg deze kennis bij aan de interne beoordeling van de RSP taxatie.'*

De betrokken ambtenaren hebben in een gesprek met de rekenkamer hier het volgende aan toegevoegd:

*'De taxateur bij de provincie heeft een bepaalde methodiek aangeraden. Aan de taxateurs is gevraagd om de door de provincie aan te kopen delen van het complex te taxeren met in het achterhoofd wat er op die plek gerealiseerd zou gaan worden. Als grondslag voor de taxatie is gekozen om het complex dus niet als 'ruïne' te waarderen maar om tevens het potentieel in ogenschouw te nemen. Deze methode maakt het mogelijk om later de waarde op een vergelijkbare manier te bepalen.*

*De waarderingsgrondslag verschilt bij elk project. Deskundigen dienen zich telkens opnieuw uit te spreken over wat de waarderingsgrondslag behoort te zijn.*

*Uiteindelijk zijn er 3 taxaties uitgevoerd, waarvan er zich 2 in het PS-dossier bevinden. Deze taxaties gaan over de waarde van het gehele complex, de derde taxatie betreft de specifieke aan te kopen gebouwen, op basis waarvan de aankoopwaarde is bepaald.*

Op verzoek van de rekenkamer hebben de betrokken ambtenaren na het gesprek de drie betreffende taxatierapporten aan de ZR toegestuurd. Het betreft:

- *Taxatie Jones Lang LaSalle totale complex ten behoeve van investeringsbesluit 2013;*
- *Taxatie Deloitte totale complex ten behoeve van investeringsbesluit 2013;*

- *Taxatie RSP aan te kopen monumentale delen ten behoeve van aankoopbesluit december 2014.*

***Memo Financiële beoordeling overeenkomst Noordkade Ontwikkeling BV (27 november 2014)***

‘De overeenkomst met Noordkade Ontwikkeling BV valt, financieel, in een drietal onderdelen uiteen;

1. De aankoop van het gedeelte van het complex waardoor PNB risicodragend deelneemt aan de exploitatie;
2. De financiering middels een lening;
3. Financiering van de kwaliteitsimpuls in het openbaar gebied.

1) Aankoop

De koopsom bedraagt € 2,6 miljoen. De hoogte van de koopsom is getaxeerd en derhalve marktconform bevonden. Aantekening hierbij is dat de waarde bepaald is als onderdeel van de totale waarde van het CHV-complex en niet als een zelfstandig eigendom. Dat is ook wenselijk omdat dit bij de exit conform samenwerkingsovereenkomst de basis zal zijn.

Kerngetallen exploitatiemodel:

- Totaal rendement (Internal Rate of Return): 2,8% (15 jaar exploitatie). Voor de provincie ..% (5 jaar), .. % (10 jaar).
- Het resultaat van de mededeling in de huuropbrengst bedraagt tot 2019 totaal circa € 980.000,-, per jaar een rendement op de investering van € 2,6 miljoen van 6,3%.
- De waarde van het eigendom bedraagt in 2019 circa € 4,8 miljoen (bepaald middels toepassing van een Exit Yield/huurwaarde), contant gemaakt naar 2014 tegen 4,5% rente circa € 3,8 miljoen.
- Lening: rentepercentage 3,5 marktconform.

Risico’s

De inkoop van de provincie in de exploitatie van een erfgoedcomplex levert de gebruikelijke financiële risico’s op die samenhangen met projectontwikkeling. In dit geval wordt de volledige projectontwikkeling gedaan door Noordkade.

*Laag rendement*

Het totaal rendement van de ontwikkeling is relatief laag met 2,8%. Normaal hanteert het Ontwikkelbedrijf xxx, andere vastgoedprojecten halen gemiddeld X%. Dit lage rendement wordt veroorzaakt door de aanzienlijke kosten die samenhangen met het tot ontwikkeling brengen en exploiteren van het complex. Overigens is al € 3,3 miljoen van de niet-rendabele kosten buiten de exploitatie gehouden. Zonder deze beslissing zou het rendement nog lager zijn.

#### *Achterblijvende huuropbrengst*

Vooralsnog is met niet alle aangenomen partijen een huurovereenkomst gesloten. Omdat de exploitatie voor 100% bij Noordkade ligt, heeft de provincie weinig invloed op de huuropbrengsten.

#### *Lagere verkoopwaarde*

Een achterblijvende huuropbrengst werkt ook rechtstreeks door in de waarde van het provinciaal eigendom, achterblijvende opbrengsten betekenen ook een lagere verkoopwaarde.

#### 2) Lening

Om de herontwikkeling van het CHV-complex mogelijk te maken is de provincie bereid een lening te verstrekken van € 3 miljoen. Deze lening wordt verstrekt tegen een jaarlijkse vaste rente van 3,5% voor een termijn van in principe 10 jaar. De lening wordt lineair afgelost op basis van 2,5% per jaar, waarbij in de laatste termijn het resterende gedeelte van de lening in een keer wordt voldaan.

#### Risico's

De lening wordt in principe afgedekt door een hypothecaire zekerheid op het vastgoed van Noordkade. Omdat alleen het onderpand wordt geaccepteerd van voldoende waarde, kent de lening slechts een beperkt risico.

Het rendement van 3,5% past binnen het statuut Ontwikkelbedrijf???? Ook past de lening binnen de investeringskaders van een marktconforme inzet van middelen zoals geschetst in het PS-dossier.

#### 3) Kwaliteitsimpuls

##### Risico's

Aan het beschikbaar stellen van dit bedrag zijn geen aanvullende risico's verbonden. Een eventuele staatssteunclaim zal verhaald moeten worden op Noordkade.'

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

De rekenkamer heeft in een gesprek met betrokken ambtenaren gevraagd wat het rendement voor de provincie is bij 5 en 10 jaar. In de Financiële memo namelijk bij 'Totaal rendement' (...). Voor de provincie ..% (5jaar), ... %10 jaar.

#### *Reactie betrokken ambtenaren*

*'Het is ons, zonder bestudering van de relevante documenten, niet bekend hoeveel het rendement bedraagt bij 5 en 10 jaar. Wel is de verwachting dat, ondanks het exit moment waarbij na 5 jaar de haalbaarheid van een exit wordt overwogen, de provincie langer betrokken zal zijn bij het project.'*

De betrokken ambtenaren zijn na het gesprek met de rekenkamer, nagegaan wat de percentages bij 5 en 10 jaar zijn en hebben de ZR het volgende laten weten:

*'In het GS dossier is de definitieve versie van de memo toegevoegd onder nummer 3719564. Letterlijke tekst: Totaal rendement (Internal Rate of Return) bedraagt*

2,8% (15 jaar exploitatie). Voor de provincie 1,9% (5 jaar), 2,5 % 10 jaar.’

Op de vraag van de rekenkamer waarom bij de berekening € 3,3 miljoen van de niet-rendabele kosten buiten de exploitatie is gehouden, hebben de betrokken ambtenaren het volgende antwoord gegeven:

*‘Inzake de exploitatie wordt aangegeven dat het project de nodige onrendabele kosten kent. Met Noordkade BV is afgesproken dat de provincie mee zou delen in de winstgevende delen, maar ook in de onrendabele investeringen in de publieke ruimte. Dit zijn investeringen die op zichzelf niet tot een rendement leiden maar wel een bijdrage leveren aan het rendabel maken van de te exploiteren gebouwdelen. Net als bij het gehele project geldt ook hier de afspraak 1/3<sup>de</sup> - 2/3<sup>de</sup>. De provincie betaalt in dit geval dus € 1,1 miljoen en Noordkade BV € 2,2 miljoen om de ‘onrendabele top’ van € 3,3 miljoen af te dekken. Op verzoek van Noordkade BV is de bijdrage van € 1,1 miljoen uit het exploitatiemodel gehouden. Om een evenredige rendementsverdeling te houden, is ook de € 2,2 miljoen bijdrage van Noordkade BV uit het rekenmodel gehouden. Omdat de onrendabele top niet rendeert en er geen opbrengst op valt te verwachten is er voor gekozen dit deel uit de rendementsberekening/exploitatie te houden.*

*Het Ontwikkelbedrijf kent een rendementseis waardoor er niet geïnvesteerd kan worden in projecten waarbij voorcalculatorisch het rendement ontbreekt, dan wel te laag (< € 0) uitvalt. De betreffende € 1,1 miljoen wordt daarom ook niet opgebracht door het Ontwikkelbedrijf maar komt uit het investeringskrediet van erfgoedprojecten.’*

***Brief aan Noordkade over Samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling CHV (d.d. 27 november 2014)***

***Samenwerkingsovereenkomst:***

Partijen sluiten een overeenkomst over de aankoop door de provincie van een gedeelte van het CHV-complex (Artikel 4); de (voortzetting van de) exploitatie van het CHV-complex door Noordkade inclusief het verkochte (artikel 5); Financiële aspecten van de exploitatie (artikel 6); de verkoop door de provincie van het verkochte (artikel 7); de bijdrage van de provincie in de investeringen in de publieke ruimte van het plangebied (artikel 8); de bijdrage van de provincie in de investeringen in de ontwikkeling, anders dan in de publieke ruimte van het plangebied (artikel 9); de totstandkoming van het juridische raamwerk waarbinnen de toekomstige ontwikkeling, het beheer en de exploitatie van het CHV-complex worden bevorderd en de beleidsdoelstellingen van de provincie worden geborgd (artikel 10); de organisatie en besluitvorming door partijen in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst.

***Beslisdocument voor GS over herontwikkeling CHV-complex Veghel: samenwerkingsovereenkomst (UA 42, Investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen) (d.d. 16 december 2014, vertrouwelijk)***

Voorstel aan GS:

- een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met Noordkade BV, en de meest monumentale delen van het CHV-complex aan te kopen voor 2,6 miljoen euro;
- € 1,1 miljoen investeren in de kwaliteit openbare ruimte door middel van een subsidie aan Noordkade;
- een subsidie in de vorm van een lening verstrekken van € 3,0 miljoen voor investeringen in het cultuur- en foodcluster en hiervoor een overeenkomst van een lening aan te gaan;
- PS informeren over de samenwerkingsovereenkomst.

#### Proces

De uitwerking van het principebesluit heeft uiteindelijk twee jaar geduurd, omdat de detailhandelsdiscussie de nodige tijd vergde, bezwaar en beroep het vergunningsproces vertraagde en de juridische en economische afstelling lastig bleek. De contracten zijn omgezet van een gedeeltelijke participatie in het totaalconcept naar een eigenaarschap van de meest monumentale panden en afspraken over specifieke steun voor onderdelen van het cluster, niet zijnde FoodWorld. Door de latere instap en de gekozen instrumenten zijn voor de provincie de risico's kleiner, de inkomsten zekerder, maar maximale rendementen lager. De samenwerking en investeringen zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst (als bijlage bij GS-voorstel toegevoegd). Deze uitwerking wijkt af van de details van het dossier, maar past wel binnen de kaders van het PS-besluit

Overzicht van kaders en uitwerking:

#### Kader 1

Instemmen met het voornemen van GS om met een bedrag van € 2,6 miljoen voor 1/3<sup>de</sup> deel te participeren in het eigendom van het CHV-complex.

#### Invulling

Met een bedrag van € 2,6 miljoen in het eigendom van 1/3<sup>de</sup> deel van het CHV-complex. De provincie wordt 100% eigenaar van het middendeel tussen FoodWorld en het Cultuurcluster en 50% eigenaar van de graansilo's. Provincie concentreert zich op de meest monumentale onderdelen en bezit geen ruimten voor detailhandelsfuncties.

#### Kader 2

Instemmen met voornemen van GS om € 3,0 miljoen te reserveren voor investeringen in de gebouwen binnen het CHV-complex die een functie met provinciaal belang krijgen;

#### Invulling

Vanwege de grotere flexibiliteit en staatssteunvermijding is een lening een passend

instrument. Hiermee worden de investeringen in het brede cultuur- en foodcluster ondersteund (uitgezonderd gebouwen voor detailhandel). De lening wordt in twee tranches toegekend.

### Kader 3

Instemmen met het voornemen van GS om € 2,1 miljoen uit het Investeringskrediet Erfgoedcomplexen in te zetten ter financiering van onrendabele investeringen, ter dekking van de rentelasten op de provinciale participatie en als risico-opslag.

- € 1,1 miljoen uit het Investeringskrediet wordt ongewijzigd ingezet voor de onrendabele investeringen in de openbare ruimte, maar niet als investering, maar als subsidie.
- De resterende € 1 miljoen blijft binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf gereserveerd voor afdekking van risico's in het project CHV Noordkade.

### Overige Kaders

1. Bij de inzet van middelen is consequent de verdeling  $1/3^{\text{de}}$  provincie -  $2/3^{\text{de}}$  Noordkade toegepast, zowel in het eigendom, onrendabele investeringen, middelen voor rendabele investeringen. Hiermee wordt een evenredig aandeel in de exploitatie verkregen en wordt staatssteun vermeden.

### Aanleiding

Het PS-besluit van 25 januari 2013 gaf de kaders voor de bijdrage aan de herontwikkeling. In de GS-bespreking van d.d. 25 juli 2014 is de opdracht gegeven te verkennen of binnen de PS-kaders een manier van investeren mogelijk is, zonder de bezwaren van betrokkenheid bij grootschalige detailhandel. Ook is gevraagd te verkennen of er vanuit innovatie-overwegingen argumenten waren om het initiatief te ondersteunen. Dit dossier geeft een positief antwoord op beide vragen.

Het GS-voorstel behandelt voorts argumenten voor de gekozen uitwerkingen van de kaders. Over staatssteun wordt nog vermeld dat in de samenwerkingsovereenkomst heldere afspraken zijn vastgelegd over aankoop, exploitatie, beheer, samenwerking en exit. De provinciale participatie-mix is zo vormgegeven dat het de opbouw en exploitatie van het cultuur- en foodcluster optimaal faciliteert. Hiermee wordt ook voorkomen dat staatssteun een kwestie wordt, zoals in- en externe checks hebben aangetoond. De provincie heeft net als Noordkade de rol van mede-eigenaar en financier, maar Noordkade is de ontwikkelaar van het concept en is exploitant van het geheel, inclusief provinciaal vastgoed. Daarmee zijn heldere rollen gecreëerd.

Er is geen sprake meer van gedeeld eigenaarschap: De provincie heeft geen zeggenschap over de invulling van de andere gebouwen, zoals de detailhandel. De mogelijk conflicterende positie van de provincie als ontwikkelaar ten opzichte van het ontmoedigen van grootschalige detailhandel wordt daarmee verzacht.



#### Risico's en gevolgen

Juridisch: Met de eigendomsverkrijging wordt de provincie drager van de gebruikelijke kosten en risico's verbonden aan het betreffende gedeelte van het CHV-complex. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het meenemen van deze kosten in de exploitatie van het CHV-complex. De ontwikkeling en exploitatie van het CHV-complex vindt verder plaats door en voor rekening en risico van Noordkade.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken opgenomen over de informatievoorziening aan en betrokkenheid van de provincie bij de ontwikkeling en exploitatie. Verder draagt de provincie bij aan investeringen in de publieke ruimte en de ontwikkeling van het CHV-complex die aan de daartoe gestelde voorwaarden voldoen. Deze bijdragen worden bij wege van subsidie verstrekt, deels als lumpsum en deels als lening. Op deze verstrekking is het subsidieregime van toepassing. In de overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over de exit van de provincie. Indien de provincie haar eigendom in het CHV-complex wenst te vervreemden dient zij haar eigendom eerst aan te bieden aan Noordkade. Alsdan wordt de koopsom bepaald op basis van de marktwaarde van het complex. De lening en de subsidie voldoen aan de ASV. Door de gekozen inzet en middelen zal de provincie geen opdrachten verlenen en is het provinciale aanbestedingsbeleid niet van toepassing. De risico's van (vermoedens van) criminele activiteiten zijn afgedekt in een bibob-clausule.

Financiële risico's en gevolgen: Ten opzichte van het PS besluit is de situatie op het CHV terrein aangepast aan de lopende ontwikkelingen. Dit heeft consequenties voor de gekozen inzet van middelen en het rendement en voor de risico's.

#### Risico's eigendom:

- Een laag rendement vanwege hoge kosten van herontwikkeling industrieel erfgoed;
- Achterblijvende huuropbrengst wanneer volledige verhuur niet haalbaar is;
- Lage verkoopwaarde van het eigendom, omdat de periode vrij kort is en er geen getekende huurovereenkomsten zijn op basis waarvan de waarde wordt bepaald.

#### Risico's subsidie:

- Er is geen kans dat deze terugkomt. De volledige € 1,1 miljoen moet dus worden afgedekt.

#### Risico's lening:

- De lening wordt afgedekt door hypothecaire zekerheid. Er wordt een onderpand gesteld van eenzelfde executiewaarde als de lening, mét een opslag van 20%. Het betreft hier echter een uniek vastgoed. Het onderpand in de markt zetten tegen deze voorwaarden (25% aflossen in 10 jaar) zal lastig zijn.

Voor afdekking van deze risico's blijft € 2,1 miljoen gereserveerd binnen de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

Risico's kwaliteitsimpuls:

- Geen, omdat de investering is omgezet in een subsidie.

In tegenstelling tot het PS document wordt rekening gehouden met een positieve exploitatie vanaf aankoop door het overeengekomen aandeel in de totale gebiedsexploitatie. Het risico voor de provincie van een verlieslatende exploitatie is contractueel afgedekt.

Risico's Europees:

Er is een algemeen risico voor niet-toegelaten staatssteun. De provinciale deelname aan het CHV-complex is marktconform ingestoken. Het aankoopbedrag is niet hoger dan de getaxeerde waarde. Het te verwachten rendement is gelijk aan dat van de private marktinvesteerder. De rentevergoeding en de zekerheid voor de te verstrekken lening kunnen als marktconform worden beschouwd. Op basis hiervan komen we tot de conclusie dat alle mogelijke zorgvuldigheid is betracht om te voorkomen dat er in de casus sprake is van steun aan Noordkade BV. Een toets door advocatenkantoor Pels Rijcken bevestigt dit. Gelet op deze conclusie hoeft geen melding richting Europese Commissie plaats te vinden. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een onderzoek door de Europese Commissie (naar aanleiding van een klacht), waarbij geconcludeerd wordt dat er toch elementen van steun in de transacties aanwezig zijn wil dat nog niet zeggen dat er ook sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Hierbij zouden we bijvoorbeeld een beroep kunnen doen op vrijstellingsbepalingen inzake staatssteun voor cultuur en erfgoed.

Concern control: volgt maandag.

*Toelichting betrokken ambtenaren beslisdocument voor GS d.d. 16 december 2014*

Op de vraag van de rekenkamer hoe de gewijzigde plannen binnen de kaders van het PS-besluit passen, hebben de betrokken ambtenaren als volgt geantwoord:

*'De kaderstelling (door PS) heeft begin 2013 plaatsgevonden en deze had alleen betrekking op de financiën. PS hebben geen inhoudelijke kaders en geen specificatie van de in te zetten middelen gegeven. Vervolgens heeft de detailhandelsdiscussie (vanwege een mogelijke precedentwerking naar het ruimtelijk-economisch beleid en de directe betrokkenheid bij detailhandelsinitiatieven, een zogenaamde 'Mega-supermarkt' in het bijzonder) bijna twee jaar gevergd en zijn de plannen naar aanleiding daarvan lichtelijk gewijzigd.*

*In 2013 omvatte de voorgestelde investering in het CHV-complex drie pijlers waaraan specifieke bedragen waren gekoppeld. De pijlers zijn:*

- 1. Voor 1/3<sup>de</sup> participeren in het eigendom van het geheel;*
- 2. bijdragen aan de onrendabele investeringen (in openbare ruimte);*
- 3. een bijdrage leveren aan de "commerciële investering".*

*Naar aanleiding van de discussie in PS over staatssteun en de rol van de provincie in de herontwikkeling (participeren in eigendom van het geheel: hoe dicht zit de provincie dan op het realiseren van commerciële activiteiten als (verhuur aan)*

*detailhandel en megasupermarkten) is in 2014, in lijn met het PS-besluit, aan de kaders opnieuw invulling gegeven. Uiteindelijk is besloten dat de provincie niet meer gaat participeren in het geheel, maar dat zij 100% eigenaar wordt van het middendeel tussen Foodworld en het Cultuurcluster, en 50% eigenaar wordt van de graansilo's (culturele hart, publiek belang). Met deze constructie is de provincie niet meer voor een derde eigenaar van het geheel, maar voor het geheel eigenaar van een derde. In totaal gaat het om dezelfde bedragen. Het betreft zowel de bijdragen als de opbrengsten. De winst- en verliesrekening van de exploitatie wordt over het geheel opgemaakt. De winst wordt naar rato van inbreng van middelen verdeeld tussen de betrokken partijen. Het risico bij verlies ligt eenzijdig bij Noordkade BV. Op deze manier wijken de financiële kaders niet af van het PS-besluit uit 2013. En over de vorm van het eigenaarschap was niets in het kader opgenomen.*

Over de derde pijler wordt in het GS-beslisdocument van 2014 aangegeven dat de provincie aan Noordkade BV een lening van € 3,0 miljoen zal verstrekken. In het Statenvoorstel uit 2013 wordt gesproken over een investering. De rekenkamer heeft in een gesprek met betrokken ambtenaren gevraagd waarom eerst van een investering wordt gesproken en later van een lening.

*Toelichting betrokken ambtenaren*

*'Door de jaren heen is in verschillende stukken niet dezelfde terminologie gehanteerd. Soms wordt gesproken over een 'investering', soms over een 'lening' en soms over een 'subsidie'. Hoewel geen eenduidige termen worden gebruikt is het bedrag gelijk en is het administratieve proces betreffende de bijdrage die de provincie voor ogen had hetzelfde.'*

In het verslag dat de rekenkamer had opgemaakt naar aanleiding van het gesprek, hebben de betrokken ambtenaren hier de volgende tekst aan toegevoegd: *'Binnen het Erfgoedprogramma worden de begrippen rendabele of onrendabele investeringen gehanteerd. Deze worden in de uitwerking omgezet naar leningen (rendabele investeringen) of projectsubsidies (onrendabele investeringen). Door het verstrekken van een lening wordt er nog steeds geïnvesteerd maar tegen een vast rendement zodat de risico's beperkt zijn.*

*Dit alles in lijn met de kaders van het investeringsprogramma (Kadervoorstel eerste tranche investeringsstrategie): "Kern van de financiële betrokkenheid van de provincie is dat er niet, of zo min mogelijk, gesubsidieerd wordt. Bij voorkeur wordt via risicodragende participatie geïnvesteerd. De vorm of vormen hiervoor vragen om nadere uitwerking, maar de gedachte erachter is dat de overheid op korte termijn een investeringskrediet instelt en aanwendt om herbestemming op lucratieve locaties op gang te brengen".'*

Op de vraag van de rekenkamer of het voorstel niet opnieuw ter besluitvorming voorgelegd had moeten worden aan PS gezien de aanzienlijke inhoudelijke wijzigingen en de inzet van andere financiële instrumenten, hebben de betrokken ambtenaren in het gesprek met de rekenkamer opgemerkt:

*‘Door de bijgestelde invulling van de drie pijlers houdt de provincie zich buiten de detailhandelsdiscussie en draagt zij met de private partner (Noordkade BV) evengoed bij aan de ontwikkeling van het complex. Door de pijlers te concretiseren en op verschillende punten bij te stellen is door GS tegemoetgekomen aan de PS-leden die bij de Statenvergadering in 2013 hun zorgen uitten over vermeende staatssteun en de veronderstelling dat de provincie bij zou gaan dragen aan de ontwikkeling van een megasupermarkt. Voor GS is staatssteun nooit reden geweest de wijze van financiering anders in te zetten, omdat in alle gevallen de dossiers zo worden ingericht dat staatssteun wordt voorkomen. Omdat er slechts sprake was van nuanceverschillen ten opzichte van het PS-besluit uit 2013 is het voorstel niet opnieuw geagendeerd.’*

Tijdens het gesprek heeft de rekenkamer de betrokken ambtenaren ook gevraagd waarom er geen melding is gemaakt bij de Europese Commissie. Daarop hebben zij als volgt gereageerd:

*‘Omdat er altijd wordt gestuurd op het niet overtreden van de Europese staatssteun regelgeving, heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar. In dit geval ook vanwege de kritiek van concurrenten uit de retailsector. Alle plannen zijn eveneens voorgelegd aan interne staatssteunfunctionarissen van de provincie en de casus is behandeld door de staatssteuncoördinator van het cluster Projecten en Vastgoed. Ook is er een externe check uitgevoerd door Pels Rijcken. Alle checks leidden tot eenzelfde conclusie, namelijk dat er geen sprake was van staatssteun, ook niet van geoorloofde staatssteun, en dat de casus niet aan de Europese Commissie voorgelegd zou hoeven te worden.’*

Op verzoek van de rekenkamer hebben de betrokken ambtenaren na het gesprek de volgende documenten aan haar toegestuurd:

- *Memo Analyse staatssteunaspecten CHV: Bart Louwers (centrale staatssteunjurist PNB);*
- *Quickscan steunanalyse ontwikkeling CHV-terrein, Pels Rijcken;*
- *Notitie vervolgadvis ontwikkelingen CHV-terrein, Pels Rijcken;*
- *GS-beslisdocument: blz. 11 onder “Europees” concluderend advies staatssteunjuristen;*
- *Formele reactie GS op brief Loyens en Loeff / Sligro aan GS over vermeende staatssteun, afschrift naar PS;*
- *Persbericht GS: [https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/2014/juli/gs\\_geen-verboden-staatssteun-voor-chv.aspx](https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/2014/juli/gs_geen-verboden-staatssteun-voor-chv.aspx);*
- *Antwoord GS op brieven Sligro, alles in afschrift naar PS.*

In het GS-beslisdocument staat achter concern control “volgt maandag”. De rekenkamer heeft in het gesprek met betrokken ambtenaren gevraagd of concern control het project uiteindelijk heeft beoordeeld en zo ja, hoe het oordeel van concern control luidt.

*Reactie betrokken ambtenaren;*

*'Het document moet in Corsa staan. Het project is namelijk bekeken door concern control: als concern control geen akkoord zou hebben gegeven zou het stuk niet bij GS terecht zijn gekomen.'*

Op het verzoek van de rekenkamer het definitieve stuk, dat het akkoord van concern control bevat, aan haar toe te sturen, hebben de betrokken ambtenaren als volgt gereageerd:

*'Akkoord Concerncontrol is niet meer voorafgaand aan behandeling in GS op het beslisdokument aangepast. In het processcherm van Corsa is het akkoord wél vastgelegd: "De secretaris meldt dat Concerncontrol akkoord is met het dossier", zie bijlage 2 "Bewijs instemming Concerncontrol CHV dossier".'*

***Brief aan provincie van advocatenkantoor Loyens en Loeff namens Sligro (d.d. 18 juli 2014)***

In de brief reageert de betreffende advocaat op het PS-besluit van 25 januari 2013. Voor wat betreft de geplande financiële bijdragen van de provincie aan de herontwikkeling van het CHV-terrein is volgens de betreffende advocaat sprake van (verboden) staatssteunmaatregelen.

'Er is sprake van steunmaatregelen met betrekking tot de participatie van de provincie in de N.V. en de storting in de risicoreserve ten behoeve van de kwaliteitsverbetering in het openbaar gebied en de publieksruimtes op het CHV-complex. Deze staatssteunmaatregelen zijn niet verenigbaar met de interne markt en daarmee kwalificeren dergelijke steunmaatregelen als verboden staatssteun. Voorts is er ook sprake van (ongeoorloofde) steunmaatregelen met betrekking tot de reservering voor investeringen in gebouwen op het CHV-complex, met name nu de provincie hierbij niet handelt op dezelfde wijze als een particuliere investeerder zou doen en de investeringen leiden tot bevoordeling van een of meer ondernemingen. Overigens is uitdrukkelijke goedkeuring van de Europese Commissie nodig om de desbetreffende investeringen te mogen doen.

Ik concludeer dat een en ander in de weg staat aan provinciale participatie op de wijze die Provinciale Staten, blijkens hun besluit van 25 januari 2013, voorstaan in de herontwikkeling van het voormalige CHV-complex te Veghel. Mijn cliënten vertrouwen er dan ook op dat uw College, na kennisgeving van deze brief, afziet van besluitvorming gericht op de uitvoering van de voorgenomen provinciale participatie.'

***Brief van de provincie aan advocatenkantoor Loyens Loeff (d.d. 24 juli 2014)***

In de brief reageren GS op de conclusie van de betreffende advocaat dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

'Deze conclusie kunnen wij niet delen, mede omdat de besluitvorming over de participatie van de provincie in de Noordkade BV nog moet plaatsvinden. De provincie zal samen met andere partijen dit belangrijke erfgoed voor Brabant behouden via herontwikkeling, maar de vorm waarin dat gebeurt staat nog niet vast.'

Voor de provincie zijn de Europese staatsteun- en mededingingsregels continu punt van aandacht. Aan onze voorgenomen investeringen in het cultureel erfgoed op het CHV-complex gaat dan ook een zorgvuldige juridische analyse vooraf. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake zal zijn van ongeoorloofde steun. Zoals u bekend is, zullen Gedeputeerde Staten na de zomer, na zorgvuldige afweging van alle aspecten, een besluit nemen over de investeringen. Hierbij worden uiteraard ook de staatssteunaspecten meegenomen.'

***Memo analyse staatsteunaspecten CHV (d.d. 20 augustus 2014)***

In het intern opgestelde memo wordt ingegaan op staatssteunaspecten inzake de voorgenomen investeringen van de provincie in het CHV-complex. Vermeld wordt dat de directe aanleiding voor het schrijven van het memo een brief van advocatenkantoor Loyens & Loeff namens Sligro is, waarin wordt gesteld dat de voorgenomen besluiten zouden leiden tot verboden staatssteun.

Onder het kopje 'Feiten' wordt onder meer opgemerkt dat PS op 25 januari 2013 hebben ingestemd met de investeringsvoornemens. 'De nadere uitwerking van de investeringen vindt momenteel plaats. In het PS dossier en in het hieraan voorafgaande GS dossier ontbreekt een Europese staatssteuntoets. (...).

Op 21 juli 2014 ontving PNB een brief van advocatenkantoor Loyens & Loeff. Deze advocaat stelt dat er sprake is van verboden staatssteun vanuit PNB. In onderhavig memo wordt alsnog een staatssteunanalyse uitgevoerd inzake de mogelijke rol van PNB in het CHV-complex.'

De analyse leidt tot de volgende deelconclusies:

- A. 'De aankoop van het vastgoed vindt plaats onder marktconforme voorwaarden en omvat derhalve geen staatssteun.
- B. Investerings door PNB in het eigen vastgoed bevatten op zichzelf geen staatssteunaspecten. Exploitatie of verkoop van het vastgoed zijn wel gevoelig voor staatssteun.
- C. Om te voorkomen dat verboden staatssteun wordt verstrekt aan huurders van het CHV-complex dient een marktconforme huurprijs te zijn gegarandeerd. Een lagere huurprijs kan worden gevraagd aan huurders indien wordt voldaan aan de vereisten gesteld in de AGVV.
- D. Indien PNB op gelijke voet met .. participeert in de exploitatie van het CHV-complex is er ten aanzien van de exploitatie van het CHV-complex geen sprake van verlening van staatssteun door PNB. Het op gelijke voet participeren door PNB dient juridisch te worden geborgd.
- E. Indien PNB terzake van de exploitatie niet kan worden geacht op gelijke voet te handelen met .. c.q. Noordkade B.V. is het van belang om een eventueel steunelement in de exploitatieafspraken inzichtelijk te maken en te borgen dat deze steun voldoet aan de voorwaarden van de AGVV.
- F. Ten aanzien van de investering in het openbare gebied en de publieksruimten dient bevoordeling van ondernemingen te worden voorkomen. Hiertoe moet de beschikbaarheid van bedoelde voorzieningen worden meegewogen bij de totstandkoming van de huurprijzen. Ook moet worden nagegaan of de bedoelde

voorzieningen ten goede komen aan betalende gebruikers en huurders of ook aan andere ondernemingen.’

#### Ad A

De provincie heeft, voorafgaand aan onderhandelingen met .. over de aankoop, twee onafhankelijke taxateurs de marktwaarde laten bepalen. ‘Het door de provincie te betalen aankoopbedrag zal niet hoger zijn dan de door de taxateurs vastgestelde marktprijs. *Mutatis mutandis* voldoet de aankoop aan de richtsnoeren van de Commissiemededeling 97/C 209/03. Er is hierdoor geen sprake van een niet-marktconform economisch voordeel voor ... Hierdoor is er ook geen sprake van staatssteun in de zin van artikel 107 VWEU.’

#### Ad D

‘Door de constructie van resultaatafhankelijke huuropbrengsten wordt de provincie als het ware partner van .. bij de exploitatie van het totale complex. Uit de stukken is niet gebleken dat de provincie ook zeggenschap krijgt over de totale exploitatie. Dit was in de aanvankelijke constructie waarbij PNB *participeerde* in het totale CHV-complex wel het geval.

...

Het is mogelijk om te onderbouwen dat de provincie in deze opereert op gelijke voet met een marktpartij, conform het Market Economy Investor Principle, indien .. en de provincie op gelijke voet participeren. Indien participatie op gelijke voet het uitgangspunt is in toekomstige besluitvorming zal dit ook moeten worden geborgd in de rechtsverhouding tussen provincie en ... Van belang hierbij zijn zaken als gelijke zeggenschap, en het gelijkwaardig evenredig delen van het exploitatieresultaat.

In de huidige constructie is sprake van een evenredige verdeling van het behaald rendement tussen .. en de provincie. De provincie heeft volledige zeggenschap over beslissingen om nieuwe *investeringen* te doen. De provincie heeft geen zeggenschap over de dagelijkse exploitatie. Dat wil zeggen dat .. bepaalt aan wie ruimten worden verhuurd. Wel is als voorwaarde gesteld dat de gevraagde huur marktconform is.’

#### Ad E

‘Het is voorstelbaar dat de exploitatie van het Rijksmonument niet hetzelfde rendement oplevert als vergelijkbare vastgoedobjecten zonder monumentenstatus. Als .. en de provincie op gelijke voet participeren in de exploitatie en beiden een zelfde rendement aanvaardbaar achten vormt dit een belangrijke aanwijzing dat er desondanks sprake is van marktconformiteit. Immers in dat geval is kennelijk een marktpartij bereid om onder dezelfde voorwaarden te participeren.

Indien de provincie als eigenaar van het monument genoeg neemt met een lager verwacht rendement dan het rendement dat .. behaalt is dit een belangrijke aanwijzing dat de provincie niet marktconform handelt. In dat geval handelt de provincie mede vanuit het beleidsmatig oogmerk om een Rijksmonument te

behouden. De AGVV biedt uitzonderingen op het staatssteunverbod ten aanzien van investeringssteun en exploitatiesteun van cultureel erfgoed. Indien .. optreedt als exploitant van het gebouw waarvan de provincie eigenaar is, kan de provincie rechtmatig steun verlenen aan .., mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit de AGVV.

De AGVV stelt aan steun voor de exploitatie van materieel erfgoed de voorwaarde dat het steunbedrag niet hoger is dan wat nodig is om de exploitatietekorten plus een redelijke winst over de betrokken periode te dekken. Dit moet vooraf worden geborgd op basis van redelijke prognoses, of achteraf via een terugvorderingsmechanisme. De kosten waarvoor steun kan worden ingezet zijn genoemd in het vijfde lid van artikel 53 AGVV.'

Ad F

'Het uitbesteden van de exploitatie van het eigendom van de provincie in het CHV-complex moet worden getoetst aan het geldend aanbestedingsrecht. De eenheid Inkoop voert deze toets uit.

De investering in het openbare gebied en de publieksruimten is naar verwachting niet rendabel. Op zichzelf hoeft dit vanuit staatssteunoptiek geen probleem te zijn zolang er geen sprake is van bevoordeling van ondernemingen. Dit kan worden bereikt door ervoor te zorgen dat gebruikers van de betreffende voorzieningen een marktconform tarief betalen. Dit kan worden geborgd door het vragen van een marktconforme vergoeding aan de huurders van de ruimten in het gebouw, waarbij de beschikbaarheid van de openbare voorzieningen is meegewogen bij de bepaling van de hoogte van de huur. Om marktconformiteit vanuit staatssteunoptiek bij de verhuur te borgen zullen de richtsnoeren in Commissiemededeling 97/C 209/03 moeten worden gevolgd. Ten aanzien van .. als intermediair bij de verhuur zullen de waarborgen in acht moeten worden genomen zoals gesteld onder E.

Ook moet worden nagegaan of bedoelde voorzieningen direct of indirect ten goede komen aan andere ondernemingen dan de huurders of betalende gebruikers. Indien dit het geval is kan verboden staatssteun mogelijk worden uitgesloten doordat er sprake is van openbare infrastructuur waarvan het beheer bij of krachtens wet een overheidstaak vormt. Deze openbare infrastructuur moet op open, transparante en niet discriminerende basis beschikbaar worden gesteld.'

#### ***Quick scan steunanalyse ontwikkeling CHV-terrein (Pels Rijcken d.d.***

***29 oktober 2014)***

De provincie heeft Pels Rijcken verzocht (d.d. 16 oktober 2014) op hoofdlijnen (*quick scan*) te beoordelen of de samenwerkingsconstructie tussen de provincie en Noordkade in overeenstemming is met de Europese staatssteunregels.

Onder het kopje 'beschrijving van de samenwerking' wordt onder meer opgemerkt dat de provincie het monumentale middenstuk van Noordkade koopt voor een bedrag van € 2,6 miljoen. 'Deze koopsom is gebaseerd op het taxatierapport, dat de



waarde van het vastgoed heeft getaxeerd op € 2.750.000,-. De Provincie koopt dit vastgoed in beginsel voor een duur van vijf jaren, waarna de mogelijkheid bestaat het vastgoed aan Noordkade, dan wei een derde te vervreemden.'

Onder het kopje 'Steunanalyse' wordt onder meer vermeld dat bij een PPS, zoals aan de orde, de overheid als particuliere marktinvesteerder dient te handelen. Als grondregel geldt dat een overheid gelijktijdig en op dezelfde voorwaarden als een marktpartij deelneemt. Daarbij moet aannemelijk zijn dat met de investeringen een redelijk, marktconform rendement wordt genoten.

Door het uitgangspunt dat voor zover de provincie voor 1/3 deelt in de investeringen zij ook voor 1/3 moet delen in de opbrengsten, lijkt de provincie in beginsel als particuliere marktinvesteerder te handelen en verleent zij door haar deelname aan het project geen steunvoordeel aan Noordkade.

'Of de participatie van de provincie daarmee inderdaad marktconform is, hangt af van de precieze vormgeving van de samenwerking. Daarbij is het van belang dat de investeringen van de provincie marktconform zijn, gezien in het licht van de opbrengsten die daar tegenover staan. Bij aan- en verkoop van vastgoed kan in beginsel van de marktconformiteit van de transactie worden uitgegaan, indien de koopprijs is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur. Wij nemen aan dat taxateur RSP inderdaad een van beide partijen onafhankelijke taxateur is. Nu in het taxatierapport aan het getaxeerde een waarde wordt toegekend van € 2.750.000,- lijkt de koopsom van € 2,6 miljoen *op zichzelf* marktconform.'

Verder zijn de voorwaarden waartegen de provincie het vastgoed vervreemdt van belang. 'Voor de provincie ongunstige verkoopvoorwaarden kunnen tot gevolg hebben dat, hoewel de aankoopprijs marktconform is, de transactie in haar geheel een steunvoordeel bevat.'

Verder wordt vermeldt dat in de concept samenwerkingsovereenkomst is geregeld dat de provincie het recht heeft om uiterlijk 10 weken voor het aflopen van een termijn van vijf jaar het erfgoed te vervreemden. 'Niet is duidelijk tegen welke waarde dat geschiedt en of daarmee vervreemding aan Noordkade wordt bedoeld, of dat de provincie ook aan derden kan vervreemden. Als de provincie geen gebruik maakt van dit vervreemdingsrecht, heeft Noordkade een koopoptie, waarbij de prijs wordt bepaald aan de hand van een 'marktconforme waardebepalings'. Dat kan betekenen dat wanneer de provincie juist omwille van een tegenvallend rendement na de eerste periode van vijf jaar vooralsnog afziet van verkoop, Noordkade op dat moment de provincie niettemin kan dwingen het erfgoed aan haar te vervreemden tegen een lagere prijs dan de huidige koopprijs.

De calloptie van Noordkade, gecombineerd met de niet uit te sluiten mogelijkheid dat de investeringen pas na méér dan vijf jaren gaan renderen, maken dat de provincie geconfronteerd kan worden met een verliespost. Een dergelijk beding levert voor de provincie dus een extra risico op dat een particuliere marktinvesteerder naar ons oordeel niet zou aangaan.'

‘De Provincie deelt voor 1/3 in de door Noordkade gedane en nog te verrichten investeringen in de publieke ruimte, met een maximum van € 1,1 miljoen. Ervan uitgaande dat de investeringen daadwerkelijk door Noordkade zijn verricht en aan de publieke ruimte ten goede zijn gekomen, zijn deze investeringen in beginsel marktconform, indien deze in gelijke (althans, niet ongunstiger) verhouding staan tot de opbrengsten die de provincie geniet uit hoofde van de SOK. Zolang over de business case van de exploitatie nog geen duidelijkheid bestaat, kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld of deelname in de investeringen door de provincie daadwerkelijk marktconform is.’

‘Bij een PPS moeten de investeringen in verhouding staan tot de verwachte opbrengsten: indien het aandeel van de provincie in de investeringen verhoudingsgewijs groter is dan het aandeel van Noordkade in de opbrengsten, dan is er mogelijk sprake van een steunvoordeel. Over de verwachte opbrengsten uit de exploitatie is nog geen zekerheid. Er zal een geactualiseerde exploitatieberekening worden opgesteld, op basis waarvan de marktconformiteit van de deelname van de provincie kan worden beoordeeld.’

Over de overlegde rendementsverwachtingen wordt in de quick scan het volgende opgemerkt. ‘De eerste rendementsverwachting is opgenomen in de prospectus van Noordkade (2012). In die prospectus wordt gesproken van een rendement van 7,5% tot 9,5%. Het is echter onduidelijk op welke termijn dit rendement naar verwachting gerealiseerd zal worden. Als de betrokkenheid van de provincie in de tijd beperkt is, is het niet zeker of en zo ja in welke mate de provincie daadwerkelijk een redelijk rendement zou genieten. In beginsel zal de Provincie het cultureel-historisch erfgoed voor tenminste vijf jaren aanhouden, waarna Noordkade onder voorwaarden de mogelijkheid heeft het gekochte terug te kopen. Ons is niet bekend of daarmee de betrokkenheid van de provincie bij het project geheel ten einde komt of dat zij voor het overige deel (de investeringen en de lening) nog wel in de opbrengsten zal delen. Indien Noordkade inderdaad een mogelijkheid krijgt om de provincie vroegtijdig 'uit te kopen', is het de vraag of de gehele samenwerking marktconform is.

In een tweede rendementsberekening van Noordkade (opgenomen in een Excel-bestand) wordt een rendement voorgerekend van 1,91% over 2013, 3,94% in 2014 en meer dan 6% voor de jaren vanaf 2015. Hoewel wij geen inzage hebben in het inmiddels over 2013 en 2014 gerealiseerde rendement, lijkt ons een rendement van 2 à 6 % over de eerste jaren weinig waarschijnlijk. Het valt ons in ieder geval op dat de financieringslasten bij de rendementsberekening niet zijn meegenomen. Aangezien dit niet tot onze expertise behoort, geven wij de provincie in overweging bij de toets van de business case en de rendementsberekeningen een review door een (onafhankelijk) financieel deskundige te laten plaats vinden.’

## Conclusie

‘De afzonderlijke transacties van de aankoop van het erfgoed en de verstrekking van de geldlening lijken op zich als marktconform te kunnen worden beschouwd. De financiële bijdrage in de investeringen in de publieke ruimte 'lift mee' op de samenwerking met betrekking tot de participatie van de provincie in het project als geheel. Dienaangaande moet kunnen worden verdedigd dat de provincie op gelijke voorwaarden participeert en op gelijke wijze deelt in de opbrengsten en de risico's. Tevens zal er sprake moeten zijn van een uitzicht op een redelijk, marktconform rendement. De afspraken over de verkoop van het erfgoed roepen de vraag op of dat hier wel het geval is: loopt de provincie door de calloptie van Noordkade eigenlijk niet een groter risico op een tegenvallend rendement dan Noordkade?

Het is van belang dat de provincie niet alleen getalsmatig in gelijke mate deelt in de opbrengsten, maar dat ook de voorwaarden voor deelname in het project gelijk zijn en de provincie een redelijk perspectief heeft op een marktconform rendement. Noordkade zou geen mogelijkheid moeten hebben om meer dan evenredig te profiteren van de investeringen, zonder dat de provincie die investeringen op gelijke wijze kan uitputten, dan wel een adequate compensatie voor haar financiële bijdrage verkrijgt voor een 'vroegtijdige exit'.

Vooralsnog zijn wij van mening dat de huidige afspraken omtrent de samenwerking met Noordkade in het project niet alleen nog open einden kent maar ook niet zonder risico is. Indien in de uitwerking van de afspraken met vorenstaande aandachtspunten rekening kan worden gehouden, kan er een marktconforme constructie worden opgezet, waarvan verdedigbaar is dat deze niet aan de Commissie ter goedkeuring hoeft te worden voorgelegd. Om die reden hebben wij ons in dit stadium nog niet gebogen over de vraag of en zo ja in welke mate een beroep zou kunnen worden gedaan op de Algemene groepsvrijstellingsverordening. Uiteraard kan het project omwille van de rechtszekerheid worden aangemeld. Ook kan een informeel gesprek met de Commissie worden aangegaan dat kan leiden tot een confirmation letter). De ervaring leert dat zelfs in een dergelijk informeel traject een vertraging van een half jaar kan worden opgelopen.’

### ***Vervolgadvies - steunanalyse ontwikkeling CHV-terrein (Pels Rijcken d.d. 5 december 2014)***

...

‘Wij constateren dat de call-optie uit de SOK is verdwenen. Daarmee is het door ons in de quick scan geconstateerde risico weggenomen.

In de quick scan hebben wij een aarzeling geuit bij de rendementsverwachtingen van 2 tot 6% over de eerste jaren. Naar wij hebben begrepen, is het rendement en de business case door een planeconoom beoordeeld en zal de exploitatie worden betrokken bij de jaarlijkse accountantscontrole. Dan zal de accountant wel expliciet de vraag moeten worden voorgelegd om naast zijn verklaring omtrent getrouwheid van de jaarstukken tevens een oordeel uit te spreken over die marktconformiteit. Aangezien wij hier geen oordeel over kunnen uitspreken laten wij marktconformiteit van het rendement verder onbesproken en beperken ons tot de constatering dat nu

partijen naar rato van hun investering gelijkelijk delen in de rendementen en Noordkade als marktpartij daar genoeg mee neemt (en zelfs eenzijdig de verliezen voor eigen rekening neemt) is de marktconformiteit goed te verdedigen (zie ook de opmerkingen hierna).

Wij begrijpen dat bij de verdeling van het rendement de ratio 1/3-2/3 is verlaten. In plaats daarvan wordt het rendement verdeeld naar rato van het aandeel in de door Noordkade reeds gepleegde investeringen. De investeringen in de publieke ruimte (die van de provincie, niet van Noordkade) en de door de provincie verstrekte lening worden buiten beschouwing gelaten, met het argument dat deze investering niet rendabel wordt geacht. De provincie deelt voor 2,6/17,3 (ongeveer 15%) en Noordkade voor 14,7/17,3 (ongeveer 85%) in het rendement op het totale complex. Toekomstige investeringen van Noordkade worden in de rendementsverdeling meegenomen. Daarmee wijzigt het aandeel van de provincie in de positieve rendementen uiteindelijk in 2,6/27,1, zijnde slechts 9,6% (of nog minder). Een vergelijkbare bepaling voor eventueel toekomstige investeringen van de provincie ontbreken evenwel.

Als gevolg van deze wijzigingen valt het rendementsaandeel van de provincie beduidend lager uit, maar dat staat in verhouding tot de investeringen van de provincie. Het buiten beschouwing laten van de lening vormt naar ons oordeel geen probleem. Dit betreft immers een marktconforme verstrekking van vreemd vermogen, waar dus een terugbetalingsverplichting tegenover staat en waarvoor de provincie een rentevergoeding ontvangt.

De vraag is of het voor de hand ligt om de investeringen in de publieke ruimte buiten beschouwing te laten. Uit de in het memorandum van 26 november 2014 gegeven toelichting blijkt dat deze investeringen weliswaar onrendabel worden geacht, maar ook noodzakelijk zijn om het complex als geheel rendabel te maken. Nu de afspraken omtrent de verdeelsleutel zien op de rendementen van het gehele complex, had evengoed ervoor kunnen worden gekozen om de investeringen in de publieke ruimte wél mee te nemen. Het rendementsaandeel van de provincie zou met inbegrip van haar bijdrage van € 1,1 miljoen uitkomen op 3,7/20 (18,5%). De vorenstaande signaleringen kunnen vragen oproepen over de marktconformiteit van de afspraken. Naar onze inschatting roepen zij evenwel geen groot steunrisico in het leven nu de provincie niet deelt in de verliezen, die volledig voor rekening en risico van Noordkade blijven, en de rendementsaanspraak blijft bestaan zolang de Provincie de eigendom behoudt.'

#### ***Akte van Levering (d.d. 19 december 2014)***

...

Levering, registergoed, gebruik

... verkoper levert .. in eigendom aan koper...

a. een perceel grond..., bij partijen bekend als de gebouwen die deel uitmaken van het cultuurhistorisch industrieel erfgoed op het CHV-complex, waaronder de Wiebenga graansilo cum annexis, de Nieuwe Persvoerder Fabriek en de algemeen toegankelijke verkeers- en verblijfsruimten van het KCFF-cluster,

b. een onverdeeld aandeel van de helft in een perceel grond met de daarop staande opstallen en aanhorigheden, gelegen aan ..., bij partijen bekend als de Betonsilo's.

...

Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 2.600.000,-.

**Dagmail aan PS, d.d. 16 januari 2015**

In het beslisdocument voor GS (d.d. 16 december 2014) wordt aangegeven dat PS geïnformeerd zullen worden over de uiteindelijke Samenwerkingsovereenkomst. Op een schriftelijk gestelde vraag heeft de rekenkamer het volgende schriftelijk geformuleerde antwoord ontvangen:

*'PS zijn per dagmail van 16 januari 2015 als volgt geïnformeerd over de uitwerking van het PS besluit:*

*Betreft: Toezegging Cie. CS 3328919 betreffende het informeren over de uitgewerkte statuten investering CHV-Complex Veghel.*

*U ontvangt hierbij de Samenwerkingsovereenkomst die de provincie Noord-Brabant en Noordkade Ontwikkeling BV op 18 december j.l. hebben gesloten conform Toezegging Cie. CS 3328919 van 14 december 2012.*

*PS hebben op 25 januari 2012 ingestemd met het investeren in het herontwikkelen van het voormalige CHV-terrein te Veghel. Gedeputeerde Staten hebben op 16 december jl. ingestemd met de voorliggende uitwerking van dat besluit. De toegezonden samenwerkingsovereenkomst is in plaats gekomen van statuten, waar de toezegging nog naar verwijst.*

*Vanwege de omvang en het detailniveau van de bijlagen, zoals het PS-dossier en plattegronden, is alleen het hoofddocument toegezonden.'*

Het bovenstaande antwoord is door de betrokken ambtenaren in hun schriftelijke reactie als volgt toegelicht:

*'De volledige overeenkomst tussen provincie en Noordkade Ontwikkeling BV is als bijlage voor de PS leden toegevoegd. In de overeenkomst is precies vastgelegd op welke wijze, binnen de kaders van het PS-besluit, maar anders dan met een participatie met statuten, GS en Noordkade het besluit praktisch hebben uitgewerkt.'*

In een gesprek met de rekenkamer hebben de betrokken ambtenaren daar het volgende aan toegevoegd:

*'PS hadden aangegeven geïnformeerd te willen worden over de Statuten. Toen de samenwerkingsovereenkomst met Noordkade BV was afgesloten is met de griffie overlegd hoe PS het beste geïnformeerd konden worden. Op suggestie van de griffie is de Samenwerkingsovereenkomst per dagmail aan PS verzonden. Omdat de uitvoering van de investering geheel binnen de door PS gestelde kaders is gebleven, hebben GS het niet nodig geacht PS te verzoeken het voorstel opnieuw te agenderen. Door toezending van de Samenwerkingsovereenkomst zijn PS*

*geïnformeerd over de andere invulling van de door PS gegeven kaders dan ten tijde van behandeling in PS kon worden voorzien. Door het doen toekomen van de samenwerkingsovereenkomst aan PS hebben zij uiteindelijk meer informatie ontvangen dan waar aanvankelijk naar was gevraagd: De samenwerkingsovereenkomst bevat namelijk een uitgebreide uiteenzetting van alle afspraken die met Noordkade BV zijn gemaakt.'*

### **Kantoorvilla BergOss**

#### **Statenvoorstel 01/14A**

Commissie voor Cultuur en Samenleving 17 januari 2014, PS 7 februari 2014.

Aan PS worden investeringsvoorstellen voorgelegd om hen in staat te stellen hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan GS alvorens een definitief besluit te nemen.

Opgemerkt wordt onder meer: 'De kantoorvilla is een rijksmonument en in eigendom van een particuliere ontwikkelaar. Hij heeft plannen voor de verbouwing en contracten met nieuwe huurders vorm gegeven.

De sheddaken zijn gemeentelijk eigendom en een gemeentelijk monument. De sheddaken worden herbouwd en herontwikkeld tot locatie voor startende bedrijfjes gekoppeld aan een horecavoorziening.

De gemeente heeft de provincie gevraagd een rol te spelen in het financieel mogelijk maken van de herontwikkeling van deze twee objecten, waarmee de herontwikkeling van het gehele BergOss-terrein is afgerond.

#### **Kantoorvilla**

De totale projectkosten voor de kantoorvilla zijn geraamd op € 2,4 miljoen. Hieronder vallen de aankoop van het pand, de restauratiekosten en de kosten om het gebouw te kunnen verhuren. De eigenaar verzoekt de provincie 1/3<sup>de</sup> van de projectkosten te dragen. Ook de gemeente doet een bijdrage in de herontwikkeling, zij stelt € 65.000,- beschikbaar en de gronden worden via een erfpacht constructie ingebracht. Dat betekent dat de eigenaar de overige kosten voor zijn rekening neemt.

Bovenstaande is opgenomen in een concept-participatieovereenkomst met de eigenaar. Hierin stelt de provincie maximaal € 800.000 beschikbaar als participatie in de projectkosten. De provincie wordt voor 1/3<sup>de</sup> eigenaar van het pand en ontvangt ook 1/3<sup>de</sup> van de netto-opbrengst gedurende de periode dat zij participeert. De eigenaar is verplicht na afloop van de participatie het aandeel van de provincie tegen marktconforme voorwaarden over te nemen. Indien dit bod niet passend is, is de provincie niet verplicht hier op in te gaan.

Op de investering van maximaal € 800.000,- in de herontwikkeling van de Kantoorvilla wordt uitgegaan van een netto-opbrengst van € 25.000,- per jaar. Een dergelijk rendement biedt geen revolverendheid en dit is een voorwaarde in het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf. Om te komen tot een rendabele investering

waarbij rekening wordt gehouden met aanvangsleegstand wordt er een storting van € 410.000,- uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen gedaan in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

#### Risico's

Het grootste risico van de investering in de Kantoorvilla ligt bij de particuliere ontwikkelaar. De provincie wil in principe niet langer dan vijf jaar participeren in een herontwikkelingstraject. Het is de vraag of er - behalve de eigenaar - interesse is in het overnemen van de provinciale participatie.

#### Maatregel

De participatieovereenkomst verplicht de eigenaar op het moment dat de provincie de participatie wenst te beëindigen een marktconform bod uit te brengen op de provinciale participatie. De provincie kan niet eerder dan na vijf jaar een beroep doen op deze verplichting. De risico's zijn hiermee voldoende geborgd.

#### Financiën

Investering in Kantoorvilla maximaal € 800.000,-, waarvan € 410.000,- uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen en € 390.000,- uit het provinciaal Ontwikkelbedrijf.

Nadat de uitvoering is gestart vindt de verdere verantwoording van planning, realisering en actualisering risico's plaats in de verantwoordingsrapportages van het Ontwikkelbedrijf.'

#### Bijlagen bij statenvoorstel:

1. Ruimtelijke verkenning.
2. Bouwhistorische verkenning.
3. Vinklijstje Sheddaken.
4. Vinklijstje kantoorvilla.
5. Exploitatie.

#### ***Ad 1: Ruimtelijke verkenning***

In een stroomschema staat als één van de afwegingen die gemaakt moeten worden om tot een besluit te komen:

'Revolverend (via budget GEC) vanwege belang en/of revolverend (via ontwikkelbedrijf en budget GEC).'

...

#### 2.1.7. Sluitende exploitatie en passend binnen budget

'Constructie van samenwerking (partnership) en rol van provincie: Voor de renovatie van de kantoorvilla wordt aan de provincie een risicodragende bijdrage van € 0,8 miljoen gevraagd, waarbij de kantoorvilla als onderpand wordt ingebracht.

De particulier draagt zelf € 1,6 miljoen bij. De gemeente heeft de plannen voor een investeringsbijdrage gereed. De gemeente vraagt de provincie 1/3<sup>de</sup> van het

ontwikkelrisico te dragen. Dit vergt een provinciale investering van maximaal € 1,1 miljoen. In beide renovatie- c.q. herontwikkelingstrajecten heeft de provincie geen inhoudelijke inbreng.

#### 2.1.8. Mede-investering door partners

Businesscase en de daarbij gedachte financiering c.q. participatie van de provincie: De particuliere investeerder heeft een businessplan opgesteld. De exploitatie komt uit op een rendement van 2,6 % op het ingebrachte vermogen. In de exploitatie zijn zeker nog posten die lager kunnen uitvallen.

Het businessplan van de gemeente voor de sheddaken komt uit op een indirect rendement van 3,75% gemiddeld over de eerste vijf jaar. Het rendement loopt op naarmate de participatie langer duurt. Over een periode van tien jaar komt het indirect rendement uit op 5,5%.

#### Voorcalculatorisch risico

De investering in de herontwikkeling van sheddaken en kantoorvilla loopt via het Ontwikkelbedrijf. Het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf stelt dat voorcalculatorische risico's moeten worden gedekt uit stortingen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Het voorcalculatorische risico op de maximale investering van € 1,9 miljoen is berekend op € 592.000,-. Voor het Ontwikkelbedrijf is een investering in de herontwikkeling van de twee objecten enkel mogelijk indien er een storting van € 592.000,- uit het Investeringskrediet Erfgoedcomplexen plaatsvindt in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

#### Risico's niet eenzijdig belegd

Voor beide objecten geldt dat de provincie 1/3<sup>de</sup> van het ontwikkelrisico loopt.

#### Marktconformiteit

De kantoorvilla is door twee extern gecertificeerde bureaus getaxeerd. De waarde van het object is bepaald tussen de uitkomst van deze twee taxaties.'

Onder het kopje 'provinciale uitgangspunten' wordt onder meer vermeld:

#### 'Financieel gezond en zuiver

Bij herontwikkeling is het van belang dat de nieuwe functie een gezonde financiële basis heeft, ook voor de langere termijn. Voor de stadsvilla zijn meerjarige huurcontracten gesloten die zicht geven op een - zij het weliswaar laag - rendement. In de uitvoeringsfase moet gekeken worden naar mogelijkheden dit rendement te verhogen. De herontwikkeling van de gemeentelijke sheddaken is risicovoller. Hier moet vooral rekening worden gehouden met de inbreng van de gemeente die op basis van lokale kennis en ontwikkelingen moet kunnen komen tot een invulling die op termijn zekerheid moet bieden op een financieel gezonde exploitatie.'

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

In de Ruimtelijke Verkenning wordt onder meer opgemerkt: 'De particuliere inves-



teerder heeft een businessplan opgesteld. De exploitatie komt uit op een rendement van 2,6% op het ingebrachte vermogen. In de exploitatie zijn zeker nog posten die lager kunnen uitvallen.

De rekenkamer heeft in een gesprek met betrokken ambtenaren gevraagd of er daadwerkelijk posten lager zijn uitgevallen en of dit invloed heeft (gehad) op de hoogte van het rendement?

Daarop hebben de betrokken ambtenaren als volgt geantwoord:

*‘Deze veronderstelling is met de kennis van toen gedaan. Op dat moment liep de exploitatie nog niet. Nu de exploitatie loopt (sinds september 2014 is daadwerkelijk sprake van inkomsten) moet dat blijken uit de afrekeningen. De uitkomsten daarvan worden gerapporteerd aan PS in de komende Voortgangsrapportage (2<sup>e</sup> Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2015).’*

### **Ad 2: Bouwhistorische verkenning**

‘Door een extern bureau is een bouwhistorische verkenning verricht uitmondend in een waardering van de monumentwaarden van het complex. Deze waardering volgt de in 2009 gewijzigde richtlijnen voor Bouwhistorisch onderzoek, opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Stichting Bouwhistorie Nederland, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, het Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksgebouwendienst.’

### **Ad 3: Vinklijstje Sheddaken**

Financieel	
Sluitende exploitatie	Na verkoop van de herontwikkelde locatie zal het project een sluitende exploitatie kennen. In het exploitatieplan van de gemeente heet dit een indirect rendement van gemiddeld 5,5% over 10 jaar. Omdat dit rendement vooral in latere jaren wordt gerealiseerd, zou het voor de provincie financieel aantrekkelijk kunnen zijn langer dan de gebruikelijke 5 jaar te participeren.
Passend binnen beschikbare budgetten	Ja, investering provincie is ca. € 900.000.
Investing externe partners minimaal 1/3 totale kosten	Ja gemeente is verantwoordelijk voor 2/3 <sup>de</sup> van de financiering.
Onrendabele top < 5 miljoen euro	Er is geen onrendabele top, maar een rendement van 5,5%
Risico's niet eenzijdig bij PNB belegd	De gemeente draagt 2/3de van het risico en bovendien 100% van het risico over de eerste € 400.000 als het beoogd rendement niet wordt gehaald.
Marktconforme financiële voorwaarden	Ja zie ook bovenstaande over financiering, exploitatie en risico.
Revolverendheid	Er is voorcalculatorisch geen verlies.
Ondernemingsplan	Het ondernemingsplan is opgesteld door de gemeente. De exploitatie komt uit op een indirect rendement van € 5,5%.

#### Ad 4: Vinklijstje Kantoorvilla

Financieel	
Sluitende exploitatie	Er is voorcalculatorisch een exploitatietekort van € 465.000 op een investering van € 800.000.
Passend binnen beschikbare budgetten	Ja, investering provincie is ca. € 800.000.
Investing externe partners minimaal 1/3 totale kosten	Ja particulier is verantwoordelijk voor 2/3 <sup>de</sup> van de financiering.
Onrendabele top < 5 miljoen euro	Voorcalculatorisch is er een tekort van € 465.000.
Risico's niet eenzijdig bij PNB belegd	De particulier draagt 2/3 <sup>de</sup> van het risico.
Marktconforme financiële voorwaarden	Ja, participatie valt binnen twee extern opgestelde taxatierapporten.
Revolverendheid	Er is binnen het ontwikkelbedrijf sprake van een revolverend project.
Ondernemingsplan	Het ondernemingsplan is opgesteld door de particulier. De exploitatie komt uit op een netto rendement van jaarlijks € 2,6% na ca. anderhalf jaar.

In het Statenvoorstel en bijbehorende bijlagen wordt gesproken over revolverendheid en voorcalculatorisch tekort. De rekenkamer heeft in een gesprek met betrokken ambtenaren een toelichting op deze begrippen gevraagd.

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

*'Conform het Beheerstatuut kan het Ontwikkelbedrijf niet investeren in niet-revolverende projecten, tenzij het niet-revolverende deel/voorcalculatorische verlies/onrendabele investering wordt afgedekt uit een ander budget. Dat is het geval bij het BergOss-complex; het voorcalculatorisch verlies wordt afgedekt uit het budget Grote Erfgoedcomplexen ('Erfgoedpotje').*

*Bij een voorcalculatorisch verlies wordt gesproken in termen van risico's, en er moet dus een risicovoorziening worden getroffen om dit risico af te dekken. Bij het Ontwikkelbedrijf dienen deze voorcalculatorische risico's te worden gedekt uit stortingen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Dan is er geen sprake meer van voorcalculatorisch verlies en mag het Ontwikkelbedrijf wel investeren. De nieuwe risico's/verliezen die zich in de praktijk voordoen, zijn dan vervolgens wel voor het Ontwikkelbedrijf.'*

De rekenkamer heeft geconstateerd dat in het Statenvoorstel en de Ruimtelijke Verkenning wat betreft het voorcalculatorische verlies bij de Kantoorvilla een bedrag van € 410.000,- wordt vermeld. In het vinklijstje Kantoorvilla wordt echter een bedrag van € 465.000,- weergegeven.

De betrokken ambtenaren zijn nagegaan waarom er een bedrag van € 465.000 in het Vinklijstje van de Kantoorvilla is opgenomen en hebben de rekenkamer het volgende laten weten:

*‘Het cijfer van €465.000,- is per ongeluk blijven staan en niet geactualiseerd op basis van het definitieve GS/PS-dossier. Dit had vervangen moeten zijn door het juiste cijfer zoals dat ook in de hoofdtekst van het statenvoorstel 01/14A staat: € 410.000,- (pag. 5/8). Vandaar ook het totaalcijfer voor het benutten van het investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen van € 592.000,- in het statenvoorstel (pag. 7/8).’*

#### **Vastgestelde besluitenlijst vergadering Commissie CS, 17 januari 2014**

‘Na uitgebreide bespreking acht de commissie het voorstel vooralsnog niet rijp voor behandeling in PS. Alvorens dit oordeel te kunnen geven verzoekt de commissie de secretaris te kijken naar de mogelijkheden om op korte termijn een werkbezoek aan het Bergossterrein te initiëren. De Gedeputeerde zegt toe dat zij op korte termijn komt met antwoorden op technische vragen die door de commissie zijn gesteld.

#### **Memorie van Antwoord 01/14D (d.d. 11 maart 2014)**

In de Memorie van Antwoord wordt onder meer opgemerkt: ‘Op 31 januari 2014 heeft een werkbezoek aan het Bergoss complex plaatsgevonden. Voorafgaand aan dit werkbezoek is een memo via de dagmail verspreid over de gestelde technische vragen. In de memorie van antwoord zijn de antwoorden op deze vragen overgenomen.

#### **Bergoss-complex**

Bergoss is een erfgoedcomplex met een financieringsbehoefte aan de voorkant die niet door de markt kan worden opgepakt. Het investeringsvoorstel betreft een samenwerking met een marktpartij en met de gemeente. Het project levert op termijn rendement op hierdoor is er sprake van een revolverendheid. De exit strategie is dat de eigenaren de provincie na vijf jaar uitkoopt tegen een marktconform bod.

#### **Financiële onderbouwing**

In de commissie zijn vragen gesteld over de financiële constructie. In onderstaande tabel een toelichting op deze financiële onderbouwing.

De projecten binnen het programma grote Erfgoedcomplexen worden niet opgepakt door de markt omdat de opstartfase te onzeker is. Het zijn van mede eigenaar, met verplichte terugkoop biedt voor de provincie de meeste garantie. Daarom is voor deze constructie gekozen. Het NRF heeft het recht van eerste hypotheek en de provincie kan voor haar lening het tweede recht van hypotheek krijgen. Hierdoor is elke vorm van financiering van de kantoorvilla, zonder dat er sprake is van mede-eigendom en de verplichte terugkoop (tegen de dan actuele marktwaarde los van de hypotheek), voor de provincie altijd risicovoller.

Project-object	Kantoorvilla
Totale investeringsbehoefte	2.400.000
Investering provincie in projectkosten	800.000
Investering derden	Particulier met € 662.000 eigen kapitaal  € 938.000 laagrente lening (1,5%) van NRF waarbij voor € 238.000 geldt dat die lening onder de voorwaarde is dat provincie participeert  gemeente € 65.000
Eigenaarschap	1/3 <sup>de</sup> provincie 2/3 <sup>de</sup> particulier
Rendementseis Ontwikkelbedrijf	4,5 %
rendementsverwachting	2,2%
Verwachting rendementsopbrengst	€ 87.500 over 5 jaar Jaar 1: € 0 Jaar 2: € 12500 Jaar 3 t/m 5 25000 netto/jr
Exit	5 jaar
financieel exit-doel	Uitgangspunt is participatie van 5 jaar. Reëel exit doel hierbij is € 390.000. Indien langere participatie termijn wordt gekozen is hoger financieel exit mogelijk ten gunste van het programma.
vooraf afdekking rendementsrisico	410.000 uit erfgoedbudget
afdekking projectrisico bij exit	Verplichting van eigenaar om tegen marktconforme voorwaarden aandeel van de provincie over te nemen, vrij van hypotheek
	Eigenaar heeft verplichting tot aankoop tegen marktwaarde, die bij geen overeenstemming over marktwaarde door een derde partij wordt vastgesteld.
financieel exit-doel	hoogte verkoopsom is afhankelijk van marktomstandigheden, bezettingsgraad huurders, hoogte huur, duur huurcontracten
	Jaarlijks monitoring en bijstelling beoogd projectresultaat oa agv wijzigingen in rentevoet, huurders, etc.

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

In de MvA wordt de financiële onderbouwing in een tabel toegelicht. In de tabel wordt onder meer aangegeven

Rendementseis Ontwikkelbedrijf	4,5%
rendementsverwachting	2,2%

De rekenkamer heeft in een gesprek met betrokken ambtenaren gevraagd waarom er in de MvA 2,2% wordt aangegeven, terwijl in andere bijlagen bij het Statenvoorstel (Vinklijstje Kantoorvilla en Ruimtelijke Verkenning) 2,6% wordt vermeld.

*Toelichting betrokken ambtenaren*

*‘De MvA levert het juiste cijfer, dat had zo ook in het vinklijstje en de Ruimtelijke Verkenning aangepast moeten zijn. Nadere toelichting bij de juistheid van het cijfer 2,2%: de verwachte rendementsopbrengst is € 87.500,- over 5 jaar, dat is € 17.500 gemiddeld per jaar en dat is weer 2,2% van de provinciale investering van €800.000,-.’*

**Notulen PS vergadering d.d. 14 maart 2014**

..

‘VVD: De provincie verkoopt haar aandeel in de aankoop na vijf jaar marktconform aan de initiatiefnemer. Een positief aspect daarbij is dat de provincie bij tegenvallend resultaat haar participatie kan verlengen conform de kaders voor de grote erfgoedcomplexen om later een beter resultaat te kunnen behalen. Er is zeker sprake van een risicodragende participatie, echter met een verzachtende clausule waarop de provincie zelf invloed kan uitoefenen. Bovendien is het risico voor het Ontwikkelbedrijf keurig geborgd. Dat hebben GS ook omschreven in hun stukken.

...

Het is dus niet dankzij maar ondanks de stukken en de beantwoording van de gedeputeerde. De VVD heeft bij de commissiebehandeling van de voortgangsrapportage en ook in de Staten verschillende keren aangegeven dat zij ontevreden is over de wijze waarop de voorstellen voor de erfgoedcomplexen worden aangeleverd en afgehandeld.

...

CDA: De derde aarzeling lag in de financiële onderbouwing van het voorstel. Het komt erop neer dat bijna zes ton uit het investeringskrediet grote erfgoedcomplexen op voorhand niet direct revolverend zou zijn. Deels heeft dit te maken met het feit dat wij in principe niet langer dan vijf jaar deelnemen in dergelijke projecten. Het lijkt ons een goed idee om in dit geval dit uitgangspunt niet te strak te hanteren als dit de financiële balans wat beter zou maken. Immers, als wij alle projecten op deze wijze blijven financieren, blijft er behalve het geld van het Ontwikkelbedrijf weinig meer over om te investeren vanuit deze pot omdat die dan snel opdroogt.

...

PVV: Risico's zien wij wel degelijk. Ten eerste kan de gedeputeerde kennelijk niet aangeven wat de marktconforme waarde van het provinciaal deel van het eigendom van de kantoorvilla zal zijn na vijf jaar. Evenmin kan zij op dit moment zeggen dat het bod dat de gemeente na vijf jaar zal doen, voldoende zal zijn om de provinciale inbreng van de sheddaken te compenseren. Onzekerheid troef dus!

...

D66: Als je een ondernemer vier ton geeft om een kantoorpand te ontwikkelen, is het staatssteun, dus wij subsidiëren niet maar gaan participeren. Wij maken een berekening. Wij stappen in met acht ton en berekenen dat wij over vijf jaar uitstappen voor vier ton. Die vier ton hoeven wij dan geen subsidie meer te noemen, dat heet tegenwoordig onrendabele top. Omdat wij in de tussentijdse periode meedelen in eventuele huuropbrengsten die trouwens nauwelijks genoeg zijn om onze interne rendementseis af te dekken, zal het waarschijnlijk volgens de letter van de wet geen staatssteun zijn. Dat moet nog een keer getoetst worden, ook volgens GS zelf. D66 is van mening dat als het naar de letter van de wet geen staatssteun is, het in ieder geval naar de geest van de wet staatssteun is. Daar komt bovenop dat de ontwikkelaar tijdens het werkbezoek aangaf dat ook zonder provinciale inbreng de financiering wel rond zou komen, hoe moeilijk dat ook zou gaan. Voorwaar dus weinig reden om een commerciële ontwikkelaar indirect vier ton te geven!

Gedeputeerde: Er is ook gesproken over de vraag hoe lang je deel wilt uitmaken van een dergelijke ontwikkeling en op welk moment je wilt uitstappen. Daarover wordt pas besloten als het moment daar is. Wij houden de berekening continue bij, maar kunnen dan pas een goed besluit nemen gebaseerd op de juiste gegevens.

...

Wij hebben in de stukken compleet en uitgebreid de samenhang van de financiering aangegeven. De verschillende financiers maken hun bijdrage afhankelijk van elkaar. De lening van het Nationaal Restauratiefonds bijvoorbeeld is voor een deel afhankelijk van de lening die door de provincie wordt verstrekt. Het is "samen uit, samen thuis". Dat geldt zowel voor deze businesscase als voor deze investering.

D66:

De ondernemer heeft zelf aangegeven dat de leningen geregeld kunnen worden zonder de provinciale inbreng; het zou een stuk lastiger worden maar het kan wel. Ik snap dat het "samen uit, samen thuis" gemakkelijk is, maar het is niet noodzakelijk. Wij praten wel over een situatie waarbij volgens de calculaties van het college sprake is van een uitstapverlies van vier ton. Dat is dus wezenlijk verschillend.

Gedeputeerde: De onderlinge afhankelijkheid van de financiële afspraken is volstrekt helder. Wij hebben het volgens mij goed onderhandeld. Wij maken geen vier ton uitstapverlies. Er is geen sprake van een onrendabele top. De heer Hageman heeft zelf gezegd dat uit de berekeningen blijkt dat er rendement wordt geboekt. Wij hebben hier echter de interne afspraak dat het rendement 4,5% moet zijn. Die afspraak wordt door het Ontwikkelbedrijf gehanteerd. Het rendement dat wij boeken op de herontwikkeling van Bergoss haalt net niet die 4,5%. Daarom moeten wij een storting doen vanuit het krediet erfgoedcomplexen in het Ontwikkelbedrijf. Dat kan niet beschreven worden als het afdekken van een onrendabele top, het is

het afdekken van het verschil tussen het gegarandeerde rendement en het beoogde rendement.

Wij hebben in de contracten keiharde afspraken gemaakt over het uitstapmoment. De ondernemer gaat grote verplichtingen aan om ons na een X aantal jaren uit te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Wij weten natuurlijk niet wat die dan zal zijn, wij hebben hier niet de afdeling glazen bollen. Wij kunnen dat nu niet berekenen, wij kunnen wel een schatting maken, maar wij weten het niet zeker. De eigenaar moet het van ons terugkopen tegen de dan geldende marktwaarde en zonder hypotheek. Het is een zware verplichting waarvoor getekend wordt en waaraan wij elkaar zullen houden.'

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

De rekenkamer heeft geconstateerd dat in de overeenkomst met de particulier wordt vermeld dat de termijn één keer 2 jaar kan worden verlengd.

In de MvA (d.d. 11 maart 2014) wordt in de tabel onder het kopje 'Financiële onderbouwing' aangegeven: 'Uitgangspunt is participatie van 5 jaar. Reëel exit doel hierbij is € 390. 000,-. Indien langere participatie termijn wordt gekozen is hoger financieel exit mogelijk ten gunste van het programma'

Uit de notulen van de PS-vergadering van 14 maart 2014 blijkt dat de gedeputeerde heeft opgemerkt: 'Er is ook gesproken over de vraag hoe lang je deel wilt uitmaken van een dergelijke ontwikkeling en op welk moment je wilt uitstappen. Daarover wordt pas besloten als het moment daar is. Wij houden de berekening continue bij, maar kunnen dan pas een goed besluit nemen gebaseerd op de juiste gegevens.'

De rekenkamer heeft in een gesprek met betrokken ambtenaren gevraagd hoe deze zinsneden zich tot elkaar verhouden.

#### *Reactie betrokken ambtenaren:*

*'Bij de eerste projecten die in het kader van de regeling Grote Erfgoedcomplexen aan PS zijn voorgelegd (Mariadal, Dongecentrale) hebben PS gezegd 'we willen hier niet duurzaam/langdurig in participeren'. Vijf jaar, met uitloop van hooguit 2 jaar vonden PS acceptabel. Deze termijnen zijn vervolgens als uitgangspunt genomen bij alle contracten die de provincie is aangegaan in het kader van de regeling Grote Erfgoedcomplexen.*

*Bij projecten die later zijn gestart (waaronder het Bergoss-complex) ontstond er discussie over de termijn van participeren in relatie tot het rendement; als rendementen op langere termijn hoger worden moeten/kunnen we dan al provincie ook niet beter langer participeren (lonkend perspectief)?*

*Tot nu toe is echter vastgehouden aan een termijn van vijf jaar. Daarbij hanteren GS de redenering dat als na vijf jaar het perspectief op langere termijn zeer gunstig is, de markt daar op dat moment ook wel voor wil betalen.*

*Met het nieuwe bestuursakkoord 2015-2019 is er meer ruimte gekomen. Er worden geen participatie-termijnen meer als kader meegegeven. Per casus/project/contract worden daarover afspraken gemaakt.'*

### ***Beslisdocument voor GS d.d. 22 april 2014***

...

‘Beslispunten:

- Instemmen met de verwerving van 1/3<sup>de</sup> van het eigendom van de kantoorvilla tegen een bedrag van € 66.667,-;
- In te stemmen met een investering van maximaal € 733.333,- in de restauratie en herontwikkeling van het kantoorvilla Bergoss;
- In te stemmen met het aangaan van de overeenkomst tussen de provincie en de heer Kemkens inzake de herontwikkeling van het Bergoss-kantoor;
- Gedeputeerde de Boer door de CdK te doen machtigen de overeenkomst met de heer Kemkens namens de provincie te ondertekenen.

Toelichting

...

De afspraken over de inzet van de provinciale investering liggen in de overeenkomst vast. De afspraken wijken niet af van eerdere afspraken zoals opgenomen in de conceptovereenkomst in het PS-dossier.’

*Uit navraag door de rekenkamer blijkt dat met ‘PS-dossier’ binnen de provincie wordt bedoeld het dossier dat door GS op 3 december 2013 behandeld is en waarin het statenvoorstel en statenbesluit zijn opgenomen. Niet, zo is aangegeven, is bedoeld dat de aan PS gerichte stukken zelf een conceptovereenkomst zouden bevatten.*

‘Risico’s en gevolgen Financieel:

De totale projectkosten voor de kantoorvilla zijn geraamd op € 2,4 miljoen. Hieronder vallen de aankoop van het pand, de restauratiekosten en de kosten om het gebouw te kunnen verhuren. In de overeenkomst met de eigenaar stelt de provincie maximaal € 800.000,- beschikbaar als participatie in 1/3<sup>de</sup> van de projectkosten. De provincie wordt voor 1/3<sup>de</sup> eigenaar van het pand en ontvangt ook 1/3<sup>de</sup> van de netto-opbrengst gedurende de periode dat zij participeert. Er wordt uitgegaan van een jaarlijks bedrag van € 25.000,- aan huuropbrengsten die aan de provincie toevalt. De eigenaar verplicht zich na afloop van de provinciale participatie het aandeel van de provincie tegen marktconforme voorwaarden over te nemen. In de overeenkomst staat hoe marktconform wordt bepaald. De provincie is niet verplicht op dit bod in te gaan. Op basis van het risicoprofiel van de investering vindt een storting van € 410.000,- uit het Investeringskrediet Erfgoedcomplexen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.’

*In het Beslisdocument voor GS van 3 december 2013 luidt de tekst bij Risico’s en gevolgen Financieel onder meer:*

‘Risico’s

Op de investering van maximaal € 800.000,- in de herontwikkeling van de kantoorvilla wordt een netto-opbrengst van € 25.000,- per jaar berekend. Een



dergelijk rendement voldoet niet aan de voorwaarden in het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf. Rekening houdend met aanvangsleegstand kan het Ontwikkelbedrijf alleen tot een voorcalculatorisch rendabele investering komen, indien er een storting van € 410.000,- uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen plaatsvindt in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. De provincie wil in principe niet langer dan 5 jaar participeren in een herontwikkelingstraject. Het is de vraag of er - behalve de eigenaar - interesse is in het overnemen van de provinciale participatie.

#### Maatregel/exit strategie

De participatieovereenkomst verplicht de eigenaar van de kantoorvilla op het moment dat de provincie de participatie wenst te beëindigen een marktconform bod uit te brengen op de provinciale participatie. De provincie kan niet eerder dan na vijf jaar een beroep doen op deze verplichting.

#### Relatie met begroting

Het op voorhand niet revolverende deel van de investering van € 592.400,- wordt gefinancierd uit de hiervoor beschikbaar gestelde € 57,6 miljoen uit programma Grote Erfgoedcomplexen. Het op voorhand wel revolverende deel van de investering wordt gefinancierd uit € 60 miljoen die is afgesplitst van € 235 miljoen investeringskrediet van het ontwikkelbedrijf.

#### Europees:

n.v.t.

De kantoorvilla is getaxeerd door twee externe gecertificeerde bureaus. De aankoop van het provinciaal aandeel ligt tussen de uitkomst van deze twee taxaties.'

#### *Toelichting betrokken ambtenaren*

De rekenkamer heeft een taxatierapport van Redres ontvangen, dat in opdracht van de Provincie Noord-Brabant is opgesteld en een waardebeoordeling van RSP, dat in opdracht van de particuliere ontwikkelaar is opgesteld. In een gesprek met betrokken ambtenaren heeft de rekenkamer gevraagd of dit de twee externe taxaties betreffen die in het Beslisdocument voor GS van 3 december 2013 worden genoemd. Deze vraag is bevestigend beantwoord.

Daaraan hebben de betrokken ambtenaren het volgende toegevoegd:

*'Beide taxaties zijn op dezelfde grondslagen gebaseerd. Eén taxatie in opdracht van de provincie en één van de projectontwikkelaar. Wie de taxatie doet, is in principe niet van belang, omdat er altijd sprake is van een onafhankelijk taxateur.*

*De waarde van de Kantoorvilla is uiteindelijk bepaald op € 200.000,-. Dit bedrag blijft binnen de 5% van de taxatiewaarde. De provincie heeft daar 1/3<sup>de</sup> van betaald, zijnde € 66.667,-. De rest van de investering van € 800.000,- door de provincie is bedoeld voor de restauratie van de Kantoorvilla.'*

## **Conceptovereenkomst d.d. 25 maart 2014**

...

### **'Artikel 4. Aankoop en participatie**

4.1 Zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 6 weken nadat de voorwaarden als bedoeld in artikel 18 zijn vervuld zal Kemkens een aandeel in de eigendom van het Bergoss-kantoor verkopen en overdragen aan de provincie, welke aandeel door de provincie zal worden aanvaard zodanig dat de provincie voor 1/3 deel en Kemkens voor 2/3 deel participeren in de eigendom van het Bergoss-kantoor.

4.2 De koopsom die de provincie in verband met de verkoop en eigendomsoverdracht als bedoeld in lid 1 aan Kemkens verschuldigd is, bedraagt € 66.667,- in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen. De koopsom is gebaseerd op de taxatie van de waarde in het economisch verkeer ten tijde van de aankoop en eigendomsverkrijging van het Bergoss-kantoor door Kemkens, welke taxatie in opdracht van de provincie door een onafhankelijke deskundige is uitgevoerd.

### **Artikel 14. Einde van deelgenootschap**

14.1 De samenwerking tussen partijen voor de herontwikkeling van het Bergoss-kantoor en het deelgenootschap van de provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor is van tijdelijke duur. De provincie beoogt haar deelgenootschap na het verstrijken van een periode van 5 jaar na de inwerkingtreding van deze overeenkomst te beëindigen.

14.2 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten om de periode van 5 jaar als bedoeld in lid 1 éénmaal met een periode van maximaal 2 jaar te verlengen. Deze besluitvorming dient voor het verstrijken van de periode van 5 jaar als bedoeld in lid 1 te hebben plaatsgehad door (de bevoegde bestuursorganen van) Partijen.

14.3 Gedurende de periode als bedoeld in lid 1 respectievelijk lid 2 kan geen van partijen verdeling van de gemeenschap verlangen, tenzij die bevoegdheid hierna in deze overeenkomst nadrukkelijk wordt toegekend.

14.4 Na afloop van de periode als bedoeld in lid 1 respectievelijk lid 2 is (de herontwikkeling van) het Bergoss-kantoor geheel voor rekening en risico van Kemkens. Kemkens vrijwaart de provincie alsdan voor aanspraken van derden enigerlei verband houdende met (de herontwikkeling van) het Bergoss-kantoor.

### **Artikel 15. Verwerving van provinciaal aandeel**

15.1 Bij afloop van de periode als bedoeld in artikel 14 lid 1 respectievelijk lid 2 is Kemkens gehouden om het aandeel van provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor te verwerven van de provincie tegen vergoeding van de alsdan geldende (positieve) waarde in het economisch verkeer van dat aandeel waarbij de eigendom van het Bergoss-kantoor geacht wordt vrij van het Hypotheekrecht te zijn.

15.2 Indien partijen overeenstemming bereiken over de hoogte van de aan de provincie verschuldigde vergoeding als bedoeld in lid 1 dan wel bij gebreke daarvan een bindend advies wordt uitgebracht als bedoeld in lid 5, zal de provincie vervolgens binnen 2 maanden na het bereiken van die overeenstemming respectievelijk het uitbrengen van het bindend advies medewerking verlenen aan de

overdracht van het aandeel van de provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor aan Kemkens.

15.3 De overdracht van het aandeel van de provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor aan Kemkens als bedoeld in lid 3 geschiedt in de staat waarin het Bergoss-kantoor zich alsdan bevindt en tegen gelijktijdige betaling door Kemkens aan de provincie van de in lid 1 bedoelde vergoeding.

15.4 De kosten verband houdende met de overdracht van het aandeel van de provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor aan Kemkens als bedoeld in lid 3 zijn voor rekening van Kemkens.

15.5 In het geval tussen partijen een verschil van inzicht ontstaat over de waardering (peilmoment: datum van afloop van de periode als bedoeld in artikel 14 lid 1 respectievelijk lid 2 van het aandeel van de provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor, zullen partijen ter zake een advies vragen aan een commissie van drie deskundigen. Ieder van partijen benoemt één deskundige, en de beide benoemde deskundigen benoemen gezamenlijk een derde deskundige. Bij de waardering van het aandeel van de provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor wordt de eigendom van het Bergoss-kantoor geacht vrij te zijn van het Hypotheekrecht en zal rekening worden gehouden met de aard van de rechtsverhouding tussen partijen waaronder de in deze overeenkomst omschreven belangen en doelstellingen van ieder van partijen. Het advies van de commissie over de waardering van het aandeel van de provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor is bindend voor partijen.

#### Artikel 19. Inwerkingtreding en beëindiging

19.1 De overeenkomst treedt in werking onmiddellijk nadat deze door beide partijen is ondertekend.

19.2 De overeenkomst eindigt na de overdracht van het aandeel van de provincie in de eigendom van het Bergoss-kantoor aan Kemkens overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.

19.3 De provincie is bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een schriftelijke mededeling aan Kemkens en zonder dat de provincie op enigerlei wijze een vergoeding in verband met de beëindiging van de overeenkomst is verschuldigd ingeval:

- a. met betrekking tot Kemkens een Insolventie ontstaat;
- b. het Hypotheekrecht wordt uitgeoefend zulks onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 2.

#### ***Eigendomsbewijs/akte van levering, d.d. 13 juni 2014***

Geen bijzonderheden, conform overeenkomst.

#### ***Taxatierapport Kantoorvilla Bergoss (Redres d.d. 10 juli 2013)***

'Opdracht

De provincie Noord-Brabant, bureau Vastgoed, ten deze vertegenwoordigd door de heer ..., heeft Redres.nl BV, gevestigd te Hilversum, ten deze vertegenwoordigd

door .., makelaar in en beëdigd taxateur van onroerende zaken en .., erfgoedmakelaar, ...

Opdracht gegeven het volgende registergoed te taxeren: het voormalige kantoor en portieswoning alsmede de bedrijfsgebouwen met sheddaken van de voormalige Bergoss fabriek gelegen aan de ...

Doel en uitgangspunten

In het kader van het programma industrieel erfgoed vinden momenteel gesprekken plaats voor aankoop of participatie in de locatie Bergoss te Oss.

Met inachtnaam van dit rapport zijn, per peildatum 1 januari 2013 aan de onroerende zaak de navolgende waarden toegekend:

Voor object 1: kantoorgebouw en portierswoning:

De residuele waarde van het hoofdgebouw bij de bestemming kantoor, rekening houdend met de voorgenomen restauratie plan Vitruvius en huurovereenkomst met Taylor Mates.

EUR : € 1,- k.k. (€ -515.000,- )

De residuele waarde van de aanbouw bij een bestemming wonen voor in totaal 5 nieuwbouwappartementen

EUR : € 166.560,- k.k.

De residuele waarde, van de aanbouw bij een bestemming wonen bij de voorgenomen restauratie ten behoeve van 2 woningen;

EUR : € 26.438,- k.k.

Ondertekend door beide taxateurs op 10 juli 2013.'

#### ***Taxatierrapport RSP***

De rekenkamer heeft de provincie verzocht het tweede taxatierapport (opgesteld in opdracht van de eigenaar) aan haar toe te sturen. Daarop heeft de rekenkamer twee brieven ontvangen waaruit blijkt dat RSP, in opdracht van de eigenaar, zowel de 'marktwaarde van een volledig gerenoveerd pand in volledig verhuurde staat' als de 'marktwaarde in de huidige (vervallen) staat' heeft bepaald.

#### ***Waardering Kantoorvilla in gerenoveerde en volledig verhuurde staat (RSP d.d. 19 juli 2013)***

In de brief wordt het getaxeerde als volgt omschreven:

'Het getaxeerde betreft een rijksmonumentale Kantoorvilla (groot circa 825 m<sup>2</sup> vvo), verdeeld over twee bouwlagen, alsmede 31 parkeerplaatsen op eigen (middels slagboom afgesloten) terrein, alsmede twee grondgebonden woningen (met gemeenschappelijke entree) in twee bouwlagen (circa 90 m<sup>2</sup> per woning), met ondergrond, erf, tuin en overdekte fietsenstalling, staande en gelegen te Oss aan de Bram van den Berghstraat 20 en 22.'

...

‘Recent is een aanvang gemaakt met de renovatie/het herstel van het getaxeerde, waarbij het gehele object in de ‘oude stijl’ wordt teruggebracht. In onze waardering zijn wij hier van uitgegaan.’

...

‘Marktwaarde

€ 1.420.000,- kosten koper exclusief eventueel verschuldigde BTW.’

‘Toelichting waardering

Gelet op het doel van de taxatie is rekening gehouden met de feitelijke huursituatie(s) ten tijde van de oplevering medio 2015. Per 1 mei 2015 is de gehele begane grond en een gedeelte van de eerste verdieping (totaal circa 617 m<sup>2</sup>) en 22 parkeerplaatsen verhuurd aan .. De huurtermijn bedraagt 8 jaren en telkenmale 5 verlengingsjaren. De aanvangshuurprijs bedraagt € 80.000,- per jaar, waarbij geen BTW van toepassing is. Er vindt jaarlijks indexering plaats en er is een bankgarantie afgegeven van € 20.000,-.

Gelet op de periode die nog resteert tot de oplevering is bij onderhavige waardering eveneens uitgegaan van de situatie dat per 1 mei 2015 de resterende kantoorruimte (208 m<sup>2</sup>) op de verdieping en 7 parkeerplaatsen zijn verhuurd met een huuropbrengst van in totaal € 28.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

De aangrenzende woningen zijn in onderhavige waardering vrij van huur en gebruik meegenomen voor een totaalbedrag van € 320.000,-.’

***Waardering in huidige staat (RSP d.d. 7 augustus 2013)***

In de brief van RSP aan de eigenaar wordt ingegaan op de ‘waardering van de rijksmonumentale villa met aangrenzende woningen in de huidige staat’.

De huidige staat wil volgens RSP zeggen ‘een rijksmonumentale villa met aangrenzende woningen waar al ruim tien jaar geen onderhoud aan is verricht en die op geen enkele wijze zo te betrekken zijn. Het dak en dakgoten lekken, ramen zijn ingegooid, kozijnen zijn rot en het volledige interieur is door regen en vocht beschadigd en dient vervangen/hersteld te worden.’

Uit de brief blijkt dat RSP van de eigenaar de opdracht heeft gekregen deze waardering uit te voeren omdat het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) hem gevraagd heeft naar de indicatie van de marktwaarde in huidige (vervallen) staat. Tevens blijkt dat de NRF bij de eigenaar geïnformeerd heeft naar de verhuurbaarheid van het complex na restauratie en in relatie hiertoe de gecontracteerde huur.

RSP komt tot de volgende waarde: ‘Marktwaarde in de huidige staat € 500.000,- kosten koper exclusief eventueel verschuldigde BTW.’

In de brief is vervolgens onder het kopje 'Toelichting waardering' de volgende tekst opgenomen:

'Voor dit soort objecten zijn nauwelijks referentie-objecten te vinden. Uitgaande van de huidige door u als opdrachtgever aangegeven geprognosticeerde restauratie-/renovatiekosten (circa € 1.950.000,- exclusief BTW) is in deze waardering uitgegaan van een waarde voor de opstallen die nihil is. De marktwaarde is in deze waardering teruggebracht tot een restwaarde van de grond (circa 2.600 m<sup>2</sup>) en een symbolische restwaarde voor de opstallen.'

Over de verhuurbaarheid van het complex na restauratie wordt in de brief opgemerkt: 'De gecontracteerde huur aan .. omvat een achtjarige huurovereenkomst met een aanvangshuurprijs van circa € 120,- voor de kantoorruimte en circa € 60,- voor de kelderruimte. Het betreft hier huurprijzen per m<sup>2</sup> per jaar waarbij geen BTW van toepassing is (huurder kan immers geen BTW verrekenen, echter er is een klein bedrag aan BTW-compensatie in de huurprijs begrepen). Voor de parkeerplaatsen is een aanvangshuur van € 300,- per parkeerplaats per jaar gehanteerd. Deze prijzen kunnen, gelet op het hoogwaardige opleveringsniveau na restauratie, het uitzonderlijke en exclusieve karakter van de kantoorvilla en het beperkte metrage, als marktconform worden beschouwd.'

### **1.5 Informatievoorziening aan PS**

Bij de informatievoorziening aan PS heeft de rekenkamer gekeken naar informatie over de thema's die in het onderzoek aan bod komen in het algemeen en naar de projecten die binnen deze thema's zijn onderzocht in het bijzonder.

### **Planning en controlcyclus 2010**

Begroting 2011

#### *Paragraaf Grondbeleid*

In de paragraaf grondbeleid wordt ingegaan op de doelen en activiteiten van de provincie voor actief grondbeleid. 'Met het actieve provinciale grondbeleid beoogt de provincie tegen aanvaardbare prijzen tijdig gronden beschikbaar te krijgen voor de realisering van door haar beoogde ruimtelijke doelen. 'Actief grondbeleid voert de provincie reeds jarenlang voor de aanleg van infrastructuur (wegen) en de handhaving en uitbreiding van natuurgebieden (ecologische hoofdstructuur). Relatief recente doelen waarvoor de provincie actief grondbeleid voert zijn de revitalisering van het landelijke gebied en het teruggeven van ruimte aan de rivieren. Ook het sluiten van overeenkomsten met grondeigenaren over bodemsanering wordt tot het actieve grondbeleid gerekend.'

'De laatste jaren heeft de provincie zich intensiever dan voorheen op de grondmarkt begeven. Een aantal aankoopkansen dat zich voor heeft gedaan in het landelijk en stedelijk gebied is benut, in overleg met de betrokken gemeenten. Hierdoor is de grondvoorraad gegroeid. Deze lijn zal worden doorgezet in 2011. Op die manier wordt een belangrijke voorwaarde geschapen om de ontwikkelende aanpak van ruimtelijke opgaven te verwezenlijken.'

Onder het kopje 'Ontwikkelbedrijf' is de volgende tekst opgenomen: 'De activiteiten van het Ontwikkelbedrijf, onderdeel van het bureau Vastgoed, zijn gericht op de feitelijke realisering van ruimtelijke projecten van provinciaal belang. Welke projecten dit zijn wordt met name bepaald aan de hand van de provinciale structuurvisie. Het Ontwikkelbedrijf verricht in hoofdzaak twee activiteiten: het op bedrijfsmatige wijze deelnemen in grondexploitaties en het anticiperend of strategisch verwerven van grond en opstallen. Met de vaststelling van het beheerstatuut (PS 23 april 2010, 14/10 E ), is het organisatorische en financiële kader voor de uitoefening van de activiteiten door het Ontwikkelbedrijf gegeven. Gedeputeerde Staten verschaffen Provinciale Staten twee maal per jaar, tegelijk met de begroting en jaarstukken, een rapportage waarin de stand van zaken is opgenomen van elk door het Ontwikkelbedrijf in exploitatie genomen project en de anticiperende en strategische grondverwerving (aan- en verkopen) door het Ontwikkelbedrijf.'

Voor investeringen van het Ontwikkelbedrijf (projecten, anticiperende en strategische verwervingen) is een krediet beschikbaar van € 250 miljoen; de risico's worden gedekt door de Reserve Grondbank. Deze reserve heeft in totaal een omvang van € 101 miljoen, onderverdeeld in € 50 miljoen voor de dekking van risico's van het project Stimuleren woningbouw en € 51 miljoen voor de risico's van het Ontwikkelbedrijf.'

Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf en grondaankopen

### **Deel 1: Activiteiten**

#### *Grondexploitatie*

Het opzetten en uitvoeren, vrijwel altijd in samenwerking met andere partijen, van grondexploitaties is een van de kernactiviteiten van het Ontwikkelbedrijf.

Grondexploitatie houdt in dat grond geschikt wordt gemaakt voor bebouwing.

Hiervoor is nodig dat de bestemming wordt aangepast en dat de grond bouw- en woonrijp wordt gemaakt. Dit is een complex en langdurig proces, dat gepaard gaat met de nodige financiële en andere risico's. Een risico is bijvoorbeeld dat de uitgifteprijs tegenvallen, waardoor de provincie verlies lijdt op een project. Om risico's op te vangen houdt de provincie de reserve grondbank aan.

#### *Anticiperende en strategische grondverwerving*

De start van een project door het Ontwikkelbedrijf kan plaatsvinden door de verwerving van grond met het oog op een bepaalde ontwikkeling. Zulke grondaankopen zijn onder meer gedaan voor Ruimte voor Ruimte projecten en voor het Logistiek Park Moerdijk. Het Ontwikkelbedrijf heeft een aantal gronden in portefeuille waarvan de ontwikkelperiode of het ontwikkeldoel onduidelijk is of onmogelijk is gebleken, zoals bijvoorbeeld bij sommige Landbouw Ontwikkelingsgebieden. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de factsheets per locatie.

### *Financiële middelen*

Bij de vaststelling van de begroting voor het jaar 2010 hebben Provinciale Staten voor het provinciaal grondbeleid - uit te voeren door het Ontwikkelbedrijf - een krediet ter beschikking gesteld van € 250 miljoen. Winsten en verliezen uit de activiteiten van het Ontwikkelbedrijf komen ten gunste, respectievelijk ten laste van de reserve grondbank. Voor verwachte verliezen en voor financiële risico's moeten voorzieningen worden getroffen binnen deze reserve. Voor dit doel is binnen de reserve grondbank een bedrag geormerkt van € 51 miljoen. Daarnaast is een reserve van € 50 miljoen beschikbaar voor de Stimulering van de woningbouw.

Door het oormerken van een deel van de reserve grondbank voor het grondbeleid/ontwikkelbedrijf zijn de financiële resultaten en risico's van het Ontwikkelbedrijf gescheiden van de financiële huishouding van de overige provinciale taken. Aan elke grondexploitatie die in handen van het Ontwikkelbedrijf wordt gelegd worden provinciale apparaatskosten toegerekend naar rato van de tijdsbesteding van de medewerkers van bureau Vastgoed.

### **Deel 1: Resultaten Ontwikkelbedrijf**

'Sinds zijn oprichting en gedurende de aanloopperiode heeft het Ontwikkelbedrijf (onder meer):

- de exploitatie van negen woningbouwlocaties opgestart in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- voor het Agro- en Foodcluster West-Brabant leiding gegeven aan de totstandkoming van het wettelijk verplichte exploitatieplan, behorende bij het provinciaal inpassingsplan, twee exploitatieovereenkomsten en twee bestuursovereenkomsten;
- de projectleiding op zich genomen van de planvorming en uitvoering van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk.'

Conform onderstaande tabel wordt in de voortgangsrapportage per projectcategorie de hoogte van de investering en de getroffen voorziening aangegeven.

Thema	Boekwaarde 31-12-2010	Voorziening grondbankreserve 2010
Ruimte voor Ruimte	11.386.419	
Bedrijventerreinen	27.429.340	-5.000.000
..	..	
Glastuinbouwprojecten	600.000	-800.000
..	..	..
Eindtotaal	89.280.416	-12.666.834

...

'Voor een aantal gebiedsopgaven is de fase van planuitwerking naar uitvoering reeds gestart, voorbeelden zijn het Agro Food Cluster en het Logistiek Park Moerdijk. Andere gebiedsopgaven zitten in de fase van verkenning of pre-verkenning.'



## **Deel I: Projecten**

### Projectstatus

'De projecten die in de portefeuille zitten van het ontwikkelbedrijven verkeren in verschillende stadia van ontwikkeling: Grondpositie (strategische/anticiperende), in ontwikkeling en in uitvoering.

**Grondpositie:** locaties waarbij nog geen sprake is van planvormingstrajecten ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging. Vaak gaat het om locaties die pas op langere termijn in ontwikkeling komen of locatie waarbij de definitieve verkoop afhankelijk is van bestemmingsplanwijzigingen/vergunningverkrijging (LOG's en RvR).

**In ontwikkeling:** locaties waarbij de planvormingsfase is gestart. Er worden inrichtingsstudies en grondexploitatieberekeningen gemaakt om tot een zo optimaal mogelijke invulling van de locatie te komen. Vaak is sprake van onderhandeling met andere partijen.

**In uitvoering:** locaties waarbij de uitvoering daadwerkelijk is gestart. Contracten met eventuele partners zijn gesloten en het voor de ontwikkeling benodigde bestemmingsplan is vastgesteld. In dit stadium is sprake van werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het terrein, de uitgifte van kavels en de inrichting van het openbaar gebied.

### Grondexploitatie

Voor de projecten 'in ontwikkeling' en 'in uitvoering' is een grondexploitatie opgesteld. Een grondexploitatie geeft, in de financieel-technische zin, een beeld van de kosten en opbrengsten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen (kosten voor grondverwerving, bouwrijp maken en inrichting en de opbrengsten uit de verkoop van kavels ten behoeve van woningbouw).

In een grondexploitatie worden parameters gehanteerd, die zijn vastgesteld door de voor het Ontwikkelbedrijf verantwoordelijke directeur, op voordracht van het hoofd van het bureau Vastgoed (regel 5.1 Uitwerking Beheerstatuut).

Wordt een grondexploitatie positief afgesloten, dan wordt de winst toegevoegd aan de reserve grondbank. Is er sprake van verlies, dan leidt dit tot een onttrekking aan de reserve grondbank. Wordt op een grondexploitatie een tekort verwacht, dan wordt hiervoor een voorziening getroffen in de reserve grondbank.

Een vastgestelde grondexploitatie geeft de financiële grenzen aan waarbinnen het betreffende project kan worden uitgevoerd. Voert het Ontwikkelbedrijf het project in eigen beheer uit dan wordt de grondexploitatie vastgesteld door GS. Ingeval van in samenwerking uit te voeren projecten vindt vaststelling plaats in het samenwerkingsverband (altijd na behandeling in het GS).

Een grondexploitatie wordt ook gebruikt om de verkoopwaarde van grond vast te stellen in situaties waarin het Ontwikkelbedrijf tussentijds tot verkoop wil overgaan (bepaling residuele grondwaarde). Dit is voor het merendeel van de RvR-projecten het geval.

Voor elk project wordt een factsheet gemaakt, dat inzicht geeft in de algemene projectgegevens, huidige stand van zaken en de risico's. Vanwege de vertrouwelijkheid van de gegevens vormen grondexploitatieberekeningen geen integraal onderdeel van deze factsheets.'

## **Deel II: Factsheets projecten**

### *Ruimte voor Ruimte:*

3. Bernheze, project Loosbroek (2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitgeefbaar woningbouw) 'In het kader van de afwaartse beweging (intensieve veehouderij) is besloten dat de provincie het bedrijf beëindigt en de kosten hiervan terugverdiend door het ontwikkelen van 10 woningen. De aankoop van de locatie wordt deels bekostigd vanuit de BIV en moet deels terugverdiend worden uit de 10 te ontwikkelen woningen. Van deze woningen draagt de gemeente er 4 bij uit het eigen woningbouwprogramma de overige 6 woningen zijn RvR kavels.

De provincie is per 1 juni 2010 eigenaar van de gronden. De milieucirkel die nog over de gronden loopt vervalt uiterlijk 31 december 2012 door beëindiging van het intensieve veehouderij bedrijf en intrekking van de milieuvergunning. De provincie heeft het perceel aangeboden aan de ORR. De ORR heeft een bod uitgebracht voor de gronden en het kunnen ontwikkelen van de 10 woningbouw kavels. De provincie heeft hier nog niet op gereageerd. Gemeente en provincie hebben een concept exploitatieovereenkomst opgesteld. Het gemeentebestuur moet daar nog mee instemmen. Onderdeel van de overeenkomst is de vergoeding van door de gemeente gemaakte apparaatskosten. Zodra de gemeente instemt met de overeenkomst, beoordeelt de provincie of het bod van de ORR kan worden geaccepteerd.'

### Risico's

- Planologisch risico:  
'Het gebruikelijke risico op vertraging als gevolg van een tegenvallende proceduretijd is aanwezig. De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. Indien het bod van de ORR wordt geaccepteerd gaat dit risico over naar de ORR.
- Tegenvallende looptijd:  
Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Indien het bod van de ORR wordt geaccepteerd dan gaat dit risico over naar de ORR. Ook in het geval van vertraging is er sprake van een kostendekkende grondexploitatie. Bij een eventuele vertraging zal, in het geval de provincie de gronden zelf tot ontwikkeling brengt, de afdracht aan de begrotingspost "opbrengsten Ruimte voor Ruimte" naar beneden worden bijgesteld.
- Tegenvallende kosten of opbrengsten:  
Specifieke tegenvallende kosten of opbrengsten worden niet verwacht. De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van de vastgestelde parameters.

Bovendien ligt er een bod van de ORR voor de overname van de positie, met alle bijbehorende risico's.'

*Bedrijventerreinen:*

1. Logistiek Park Moerdijk (190 ha, eigendom: 04.07.09 ha provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op xx ha)  
'In juni 2009 hebben provincie, gemeente en rijk de BO Gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekend (goedgekeurd door PS op 10 juli 2009). Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is de realisatie van Logistiek Park Moerdijk; bedrijventerrein van circa 150 ha netto in de oksel van de A16/A17.  
Inmiddels is een ruimtelijk ontwerp opgesteld, dat ter consultatie is voorgelegd aan de Statencommissie en de gemeenteraad/raadscommissie en andere stakeholders. Naar aanleiding van de resultaten daarvan wordt het ruimtelijk ontwerp mogelijk aangepast. Vervolgens wordt het ter vaststelling voorgelegd aan GS.  
In augustus 2010 is begonnen met het opstellen van een MER. De procedure voor het provinciaal inpassingsplan start eind 2010 begin 2011. Eén en ander wordt aangehouden totdat er duidelijkheid is over de ontwikkelentiteit van het LPM. Er worden verschillende varianten onderzocht, waaronder de ontwikkeling van het LPM door het Havenschap Moerdijk. Eind 2010 wordt hierover meer duidelijkheid verwacht. Er is sprake van een positief sluitende grondexploitatie. De eerste uitgifte van kavels staat gepland voor eind 2013, begin 2014.

De huidige grondexploitatie laat een rendabele ontwikkeling van het LPM zien. Mocht de ontwikkeling niet doorgaan, dan draait de provincie op voor de volgende kosten:

- € 2,8 miljoen saneringskosten;
- 4,1 miljoen voorfinanciering Caldic.

Daarnaast vindt dan waardevermindering plaats van de provinciale eigendommen van naar schatting € 2 miljoen en worden de plankosten niet terugverdiend (circa € 1 miljoen).

Het is niet aannemelijk dat het LPM in zijn geheel niet door zal gaan. Er wordt voorzichtigheidshalve een voorziening getroffen van € 5 miljoen (50% van worstcase scenario). Deze kan tevens dienen als risicoreservering voor de grondexploitatie in het geval het LPM in aangepaste vorm doorgaat (lagere opbrengsten, vertraging, tegenvallende kosten).

*Risico's*

- Planologisch risico:  
Risico op vertraging als gevolg van tegenvallende proceduretijd is aanwezig. De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. Voorziening in reserve grondbank nu niet nodig.
- Tegenvallende looptijd:  
Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, zeker gezien de specifieke doelgroep voor het LPM. Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen. Op het moment dat de afspraken met het Havenschap of eventuele andere partners

zijn gemaakt wordt duidelijk welke risico's er resteren voor de provincie. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een positief sluitende grondexploitatie. Voorziening in reserve grondbank nu niet nodig.

- Tegenvallende kosten of opbrengsten:  
De huidige grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de afspraken die gemaakt zijn in de bestuursovereenkomst, laat zien dat de ontwikkeling van het LPM rendabel is. Mocht de ontwikkeling van het LPM niet doorgaan, dan staat de provincie volgens de bestuursovereenkomst aan de lat voor een aantal kosten:  
€ 2,8 miljoen saneringskosten  
€ 4,1 miljoen voorfinanciering Caldic.'

#### *Glastuinbouwprojecten:*

1. Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) (03.59.87 ha provincie, waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC)

'Het project bestaat uit een projectvestigingslocatie glastuinbouw in combinatie met een terrein voor bedrijven in de agro- en voedingsmiddelensector, in aansluiting op het terrein van de suikerfabriek. De hoofdontwikkelaar van het glastuinbouwgebied is de TOM CV/BV, waarvan de provincie voor 49,75% commanditair vennoot, respectievelijk voor 50% aandeelhouder is. De Suiker Unie is ontwikkelaar van het nieuwe bedrijventerrein.

Het Ontwikkelbedrijf verzorgt de aandeelhouders- en vennotenrol in de TOM en voor het AFCWB als geheel het beheer van de voor de ontwikkeling van het AFCWB gesloten overeenkomsten. Bij de totstandkoming van deze overeenkomsten en van het exploitatieplan heeft het Ontwikkelbedrijf expertise ingebracht. Verder verzorgt het Ontwikkelbedrijf de inzet van de onteigeningsprocedure, voorafgegaan door minnelijke grondverwerving.

Op 30 juni 2010 heeft de provincie 4 overeenkomsten getekend; met de gemeenten Steenbergen en Halderberge bestuursovereenkomsten en met de hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suiker Unie exploitatieovereenkomsten. Op 9 juli 2010 hebben PS het Provinciaal Inpassingsplan AFCWB vastgesteld, alsmede het daarbij behorende Exploitatieplan (PS 33/10). Er wordt een onteigeningsprocedure voorbereid, gericht op de verwerving van alle gronden die nog niet in handen zijn van de provincie, de gemeente Steenbergen en de hoofdontwikkelaars.

#### *Risico's:*

- Planologisch risico:  
Als het provinciaal inpassingsplan geen stand houdt bij de Raad van State, dan kan de provincie geen plankosten verhalen op de TOM. Tevens komt de Regiobijdrage A4-zuid dan geheel voor rekening van de Provincie.
- Tegenvallende looptijd:  
Het risico verbonden aan de looptijd is voor het glastuinbouw deel voor rekening van de TOM en voor het bedrijventerrein voor rekening van de Suiker Unie.
- Tegenvallende kosten of opbrengsten:  
1) Volgens de exploitatieovereenkomst heeft de provincie de mogelijkheid om voor 50% van de uit te geven grond Brabantse glastuinbouwbedrijven voor te

dragen. Als dit niet binnen een jaar na de afgesproken datum leidt tot afname van grond, dan vergoedt de provincie de rentekosten die de TOM maakt voor het vasthouden van de grond gedurende dat jaar. De beheersmaatregel is dat de provincie, in nauw contact met de TOM en de andere aandeelhouder, NCB- Ontwikkeling, de Brabantse glastuinbouwmarkt op de voet blijft volgen.

2) In het glastuinbouwgebied bevinden zich twee mogelijke zelfontwikkelaars. Als het tot zelfontwikkeling komt, dan kunnen alleen de wettelijke verhaalbare kosten worden gevorderd, op basis van het exploitatieplan. In dat geval is een aantal kosten niet verhaalbaar. De beheersmaatregel is erop gericht dat zelfontwikkeling wordt voorkomen door met de mogelijke zelfontwikkelaars tot overeenstemming te komen over ontwikkeling van het gehele terrein door de TOM. Hierbij is ook van belang dat de provincie de onteigeningsprocedure goed volgt.

Het risico verbonden aan de kosten en opbrengsten voor het bedrijventerreindeel zijn voor rekening van de Suiker Unie.

Voorziening reserve grondbank:

Voor de afdekking van het risico dat het inpassingsplan in deze niet onherroepelijk worden of dat niet alle (plan)kosten naar rato kunnen worden verhaald op de TOM en de twee mogelijke zelfontwikkelaars wordt een voorziening getroffen van € 800.000,-.'

## **Planning en controlcyclus 2011**

Jaarstukken 2010

### *Paragraaf Weerstandsvermogen*

In de Paragraaf Weerstandsvermogen van de Jaarstukken 2010 is onder meer onderstaande tabel met een overzicht van getroffen voorzieningen binnen de grondbankreserve opgenomen.

<b>Thema</b>	<b>Projectnaam</b>	<b>bedrag</b>
Bedrijventerreinen	Moerdijk: Logistiek Park Moerdijk	5.000.000
..		
Glastuinbouwprojecten	Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)	800.000
..		
<b>Totaal</b>		20.254.994

### *Paragraaf Grondbeleid*

In de paragraaf Grondbeleid wordt onder meer opgemerkt dat de provincie zich in 2010 uit strategische overwegingen nadrukkelijker op de grondmarkt heeft begeven. 'De provincie heeft een aantal aankoopkansen die zich voor hebben gedaan in het landelijk en stedelijk gebied benut in overleg met en draagvlak van de betrokken gemeenten, hierdoor is de grondportefeuille van het Ontwikkelbedrijf gegroeid. Op die manier kan er meer actief gestuurd worden gericht op de uitvoering van het ruimtelijk en economisch beleid.'

Onder het kopje ‘Ontwikkelbedrijf’ wordt vermeld dat op 23 april 2010 het Beheerstatuut Ontwikkelbedrijf is vastgesteld en conform dit statuut een voortgangsrapportage is opgesteld. Daarin is de stand van zaken opgenomen van elk door het Ontwikkelbedrijf in exploitatie genomen project van de anticiperende en strategische grondverwervingen. Verder, zo wordt opgemerkt, is in deze rapportage een uiteenzetting gegeven van de bestedingen van het Ontwikkelbedrijf ten laste van het investeringskrediet (maximaal € 235 miljoen) en van de winsten, verliezen en risicovoorzieningen ten gunste/laste van de reserve grondbank, onderdeel grondbeleid/ontwikkelbedrijf (maximaal € 50 miljoen).

Onder het kopje ‘Heeft het gekost wat het mocht kosten?’ is onder meer de volgende tabel opgenomen:

		uitgaven	inkomsten
Ontwikkelbedrijf	Aan-en verkoop grond en opstallen	10.309.327,09	771.694,90
	Storting en onttrekking grondbankreserve	<b>Storting</b> 113.992,00	<b>Onttrekking</b> 337.539,21

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf.

#### Eerste Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011

...

Conform onderstaande tabel wordt in de voortgangsrapportage per projectcategorie de hoogte van de investering en de getroffen voorziening aangegeven.

Thema	Per 31-12-2010	
	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	20.761.458	11.488.160
Glastuinbouwprojecten	2.459.898	800.000
Ruimte voor Ruimte	11.692.327	
..		
Eindtotaal	60.780.950	14.954.994

...

‘Samenvattend heeft sinds oprichting en gedurende de aanlooperperiode het Ontwikkelbedrijf aanvullend op voorgaande opsomming de volgende activiteiten uitgevoerd (onder meer):

- de exploitatie van negen woningbouwlocaties opgestart in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- voor het Agro- en Foodcluster West-Brabant leiding gegeven aan de totstandkoming van het wettelijk verplichte exploitatieplan, dat hoort bij het provinciaal inpassingsplan, alsmede twee exploitatieovereenkomsten en twee bestuursovereenkomsten opgesteld;

- de projectleiding op zich genomen van de planvorming en uitvoering van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk.’

#### Bijlage 2: Thema's Ontwikkelbedrijf

In het hoofdstuk 2 is het inhoudelijk kader van het Ontwikkelbedrijf beschreven. Op basis van dit kader zijn de projecten in de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf verdeeld in thema's. In onderstaande tekst wordt per thema het provinciaal belang beschreven. Apart onderdeel binnen de portefeuille zijn de stimuleringsmaatregelen Woningbouw. Dit betreffen tijdelijke maatregelen die momenteel worden afgebouwd. Daarnaast zijn de thema's Brabants Erfgoed en Campusontwikkelingen toegevoegd ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf.

(zie voor teksten bij de thema's paragraaf 3.1 van voorliggend rapport).

#### Bijlage 3: Risicomanagement

...

##### *Risico onjuiste waardering aan te kopen gronden (waarderingsrisico)*

‘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 Beheerstatuut 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.

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;
- Specifieke risico's.

#### Factsheets per locatie

##### *Ruimte voor Ruimte:*

2. Bernheze, project Loosbroek (2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitgeefbaar woningbouw)  
‘Op verzoek van de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden tot beëindiging van een intensief veehouderij bedrijf in de kern Loosbroek met een milieucirkel over

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

De provincie is per 1 juni 2010 eigenaar van de gronden. De milieucirkel die nog over de gronden loopt vervalt uiterlijk 31 december 2012 door beëindiging van het intensieve veehouderij bedrijf en intrekking van de milieuvergunning. De provincie heeft het perceel aangeboden aan de ORR. De ORR heeft een bod uitgebracht voor de gronden en het kunnen ontwikkelen van de 10 woningbouwkwavels. De gemeente en de provincie hebben gezamenlijk een exploitatieovereenkomst opgesteld. GS en het gemeentebestuur moeten nog instemmen met deze overeenkomst. Onderdeel van de overeenkomst is de vergoeding van de door de gemeente gemaakte apparaatskosten. Zodra de exploitatieovereenkomst definitief is, zal de provincie beoordelen of het bod van de ORR kan worden geaccepteerd. Het besluit wordt voor de zomer genomen.

Risico's

Dezelfde tekst als in de Voortgangsrapportage 2010 deel 2.

#### 9. Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noord-oost (27 ha; waarvan 12 ha uitgeefbaar woningbouw)

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

In de ruimtelijke visie is plaats voor een 100-tal ruimte voor ruimtekavels naast een aantal appartementencomplexen in een landschappelijk situering. De visie gaat uit van een ontwikkeling van een nieuw lint waarlangs de kavelontwikkeling plaatsvindt. De gronden die worden ontwikkeld zijn voor een groot deel in handen van de gemeente en de provincie. Er hoeft maar van één derde partij gronden worden aangekocht, in de planning wordt hier rekening mee gehouden. Deze gronden zijn inmiddels aangekocht.

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

De provincie heeft voor de ontwikkeling van de woningen een grondexploitatie laten opstellen. De grondexploitatie komt uit op een positief resultaat van € 16 miljoen in



2020. Daarnaast zou er nog een optimalisatieslag te maken zijn waarbij meer kavels kunnen worden ontwikkeld.

De ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van De Oostkamer is gereed. Gemeente en provincie hebben in september 2010 een intentieovereenkomst ondertekend, waarin afspraken worden vastgelegd over de condities waaronder de locatie ook in ontwikkeling kan worden genomen. Nu de partijen de intentieovereenkomst hebben goedgekeurd en ondertekend, is direct gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. De provincie heeft de gemeente de opdracht verstrekt voor het opstellen van het bestemmingsplan. De intentieovereenkomst wordt omgezet in een definitieve exploitatieovereenkomst. De verwachting is dat eind 2012 de eerste kavels in verkoop kunnen worden gebracht.

Nu alle gronden in eigendom zijn van de overheidspartijen wordt met de ORR overleg gevoerd over het overnemen van de locatie en over de condities en voorwaarden daarbij. Voor 2012 moet dit overleg zijn afgerond.

Risico's:

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

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

*Glastuinbouwprojecten:*

2. Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) (03.59.87 ha provincie, waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC)

Nagenoeg dezelfde tekst weergegeven als in de Voortgangsrapportage 2010 deel 2.

Over het Provinciaal Inpassingsplan AFCWB wordt alleen extra opgemerkt dat hiertegen beroep is ingesteld bij de Raad van State.

Risico's:

Dezelfde tekst weergegeven als in de Voortgangsrapportage 2010 deel 2.

*Bedrijventerreinen:*

2. Logistiek Park Moerdijk (190 ha, eigendom: 04.07.09 ha provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op 83.49.24 ha)  
'In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de BO 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. De realisatie van Logistiek Park Moerdijk (LPM), een logistiek bedrijventerrein van ca. 150 ha. netto uitgeefbaar in de oksel van de A16/A17, is onderdeel van het programma in de bestuursovereenkomst. In de bestuursovereenkomst zijn de financiële afdrachten, de verantwoordelijkheden van partijen en planologische afspraken vastgelegd. Vastgelegd is dat de realisatie van het LPM onder de verantwoordelijkheid en regie van de provincie wordt voorbereid.

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

Voor het LPM is een ruimtelijk ontwerp opgesteld. Op 22 februari 2011 hebben GS het ruimtelijk ontwerp vastgesteld. Het ruimtelijk ontwerp is het uitgangspunt van het op te stellen provinciaal inpassingsplan en de project-MER. Voor het opstellen van het provinciaal inpassingsplan, MER, exploitatieplan etc. is in april 2011 opdracht gegeven aan een extern adviesbureau. De verwachting is dat het voorontwerp-inpassingsplan en het project-MER in het derde kwartaal 2011 gereed zijn voor inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.  
Sinds de ondertekening van de BO wordt onderzoek gedaan naar de samenstelling van de ontwikkelentiteit voor het Logistiek Park Moerdijk. In de BO is vastgelegd dat de provincie en de gemeente Moerdijk bereid zijn om Havenschap Moerdijk (HM) een nader te bepalen risicodragende rol te geven in de ontwikkelentiteit.  
De provincie heeft HM 28 juli 2010 verzocht een standpunt in te nemen over de vraag of ze het LPM volledig en zelfstandig kan ontwikkelen. Het Dagelijks Bestuur van HM heeft thans schriftelijk aangegeven dat ze onder een aantal expliciete voorwaarden over de financiële mogelijkheden beschikt om over te gaan tot ontwikkeling van het LPM. Daarnaast is aanpassing van de Gemeenschappelijke Regeling nodig. De volgende stap is besluitvorming door het bestuur van Havenschap Moerdijk m.b.t. de ontwikkeltaakstelling van het LPM door HM (naar verwachting medio 2011). De provincie neemt samen met de gemeente Moerdijk initiatief m.b.t. de besluitvorming. Nadrukkelijk wordt hierbij gekeken naar de rol van de twee marktpartijen met grondbezit in het plangebied (de twee marktpartijen samen beschikken over 1/3 van de gronden in het plangebied).  
Op basis van actuele grondexploitatieberekeningen (gebaseerd op het vastgestelde ruimtelijk ontwerp) is sprake van een positief sluitende grondexploitatie. De eerste uitgifte van kavels staat gepland voor eind 2013.'

## Risico's

Planologische risico's en tegenvallende looptijd: nagenoeg dezelfde tekst als in de Voortgangsrapportage 2010 deel 2.

- Tegenvallende kosten of opbrengsten:

Door de looptijd van het plan kan de invloed van de uitgifteprijs enorm oplopen. In dit stadium wordt een opslag van 15 % genomen voor onvoorziene zaken over de posten: bouw-/woonrijpmaken, plankosten en planstructurele voorziening. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een positief sluitende grondexploitatie

- Specifieke risico's:

De huidige grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de afspraken die gemaakt zijn in de bestuursovereenkomst, laat zien dat de ontwikkeling van het LPM rendabel is. Mocht de ontwikkeling van het LPM niet doorgaan, dan staat de provincie volgens de bestuursovereenkomst aan de lat voor een aantal kosten: € 2,8 miljoen saneringskosten  
€ 4,1 miljoen voorfinanciering Caldic.'

Daarnaast vindt er dan een waardevermindering plaats van de provinciale eigendommen van naar schatting € 4 miljoen en zullen de reeds gemaakte plankosten niet kunnen worden terugverdiend, zijnde circa € 2 miljoen.

## Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

Het is niet aannemelijk dat het LPM in zijn geheel niet door zal gaan; mogelijk wordt de vorm van het project aangepast. Voorzichtigheidshalve is reeds een voorziening getroffen van € 5 miljoen. Deze kan tevens dienen als risicoreservering voor de grondexploitatie in het geval het LPM in aangepaste vorm doorgaat (lagere opbrengsten, vertraging, tegenvallende kosten). Voorgesteld wordt de voorziening te verhogen met € 1,5 miljoen. tot € 6,5 miljoen. Op deze manier is 50% van het worstcase scenario afgedekt.'

## Begroting 2012

### *Paragraaf Grondbeleid*

'Met het actieve provinciale grondbeleid beoogt de provincie tegen aanvaardbare prijzen tijdig gronden beschikbaar te krijgen voor de realisering van door haar beoogde doelen. Actief grondbeleid voert de provincie reeds jarenlang voor de aanleg van infrastructuur (wegen) en de handhaving en uitbreiding van natuurgebieden (ecologische hoofdstructuur). Daarnaast voert de provincie actief grondbeleid ten behoeve van de doelstellingen Ruimte voor Ruimte en Ruimte voor de Rivier.

## Ontwikkelbedrijf

Als gevolg van relevante ontwikkelingen wordt het steeds wenselijker geacht dat de provincie in staat is slagvaardig en met de juiste kennis en competenties op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling te opereren. Anders dan voorheen zal het

realiseren van ruimtelijk relevante doelen door de provincie niet meer geheel en vrijblijvend aan andere partijen worden overgelaten. Een actieve aanpak vereist een combinatie van het maken van beleid (initiëren van planontwikkeling) en het vermogen om het beleid uit te voeren (geld, mankracht en kennis). Een ontwikkelbedrijf is een goed middel om de publieke doelstellingen in de provinciale ruimtelijke ordening te realiseren en op een doelmatige wijze op basis van bedrijfseconomisch transparante afweging van alle kosten, opbrengsten en risico's.

Op 23 april 2010 is het Beheerstatuut Ontwikkelbedrijf vastgesteld. Volgens dit statuut (regel 3.6.1) wordt een voortgangsrapportage opgesteld, waarin de stand van zaken is opgenomen van elk door het Ontwikkelbedrijf in exploitatie genomen project en van de anticiperende en strategische grondverwerving door het Ontwikkelbedrijf.

...

De projecten in de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf zijn verdeeld in thema's, te weten: Ruimte voor Ruimte, Bedrijventerreinen, Glastuinbouwprojecten, Spoorzones, Revitalisering Landelijk Gebied, Brabantserfgoed, Cultuurhistorische complexen en Campusontwikkelingen. Apart onderdeel binnen de portefeuille zijn de stimuleringsmaatregelen Woningbouw. Dit betreffen tijdelijke maatregelen die zullen worden afgebouwd.

Vervolgens wordt het provinciaal belang per thema beschreven. Het betreft dezelfde teksten die ook in de 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2011 zijn opgenomen bij de beschrijving van ieder thema (zie paragraaf 3.1 van voorliggend rapport).

#### Tweede Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011

...

##### Risicomanagement

Dezelfde tekst als in de eerste Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011.

##### Financiële voortgang 2011

'De verwachte financiële resultaten van het Ontwikkelbedrijf op 31-12-2011 worden inzichtelijk gemaakt via de boekwaarden en getroffen voorzieningen binnen de risicoreserve per beleidsthema.'

Thema	Per 31-12-2011		Per 31-12-2010	
	Boekwaarde	Voorziening	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	31.057.961	13.275.534	20.761.458	11.488.160
Glastuinbouwprojecten	6.565.486	800.000	2.459.898	800.000
Ruimte voor Ruimte	12.605.802	1.201.132	11.692.327	
..				
Cultuurhistorie	30.403	0		
Eindtotaal	66.111.794	17.749.262	60.780.950	14.954.994

...

Onderhanden werken van het ontwikkelbedrijf 2011-2020

De belangrijkste lopende projecten c.q. verkenningen zijn (onder meer):

- projectverkenningen voor meerdere locaties in het kader van het Brabants Erfgoed (cultuurhistorische complexen) uit de 1e tranche investeringsstrategie;
- projectverkenningen voor meerdere locaties in het kader van het provinciale campusbeleid;
- projectverkenningen ten behoeve van aankopen voor RvR;
- de exploitatie van negen woningbouwlocaties opgestart in het kader van RvR;
- voor het ARCWB leiding gegeven aan de totstandkoming van het wettelijk verplichte exploitatieplan, dat hoort bij het provinciaal inpassingsplan, alsmede uitvoering geven aan 2 exploitatie- en 2 bestuursovereenkomsten;
- de projectleiding van de planvorming en uitvoering van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk.'

De rekenkamer heeft bij de vergaderstukken voor PS op de site van de provincie Noord-Brabant bij de 2<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2011 geen Factsheets per project aangetroffen.

### **Planning en controlcyclus 2012**

Jaarstukken 2011

Paragraaf Grondbeleid

Nagenoeg dezelfde tekst opgenomen als in Jaarstukken 2010

Onder het kopje 'Heeft het gekost wat het mocht kosten?' is onder meer de volgende tabel opgenomen:

		<b>uitgaven</b>	<b>inkomsten</b>
Ontwikkelbedrijf	Aan-en verkoop grond en opstallen	6.479.909	18.677.425
	Storting en onttrekking grondbankreserve	<b>Storting</b> 1.969.669	<b>Onttrekking</b> 7.129.760

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf.

Eerste Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012

...

Financiële resultaten (terugblik 2011)

...

## Boekwaarde en voorzieningen

Thema	Per 31-12-2011		Per 31-12-2010	
	Boekwaarde	Voorziening	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	21.216.074	12.251.378	20.761.458	11.488.160
Glastuinbouwprojecten	-1.662.429	0	2.459.898	800.000
Ruimte voor Ruimte	12.087.003	1.588.750	11.692.327	
..				
Cultuurhistorie	74.074			
Eindtotaal	49.143.493	20.579.655	60.780.950	14.954.994

### Toelichting verloop boekwaarden

...

#### *'Bedrijventerreinen*

##### Logistiek park Moerdijk

Naast de rentebijdring zijn er gronden en woningen gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk.

#### *Glastuinbouwprojecten*

Door het onherroepelijk worden van het provinciale inpassingsplan voor het project Agro-en Foodcluster West Brabant zijn conform de exploitatieovereenkomsten met de twee hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suikerunie bijdragen ontvangen van € 3.000.000,00. Hiervan zal in 2012 € 2.400.000,00 worden doorbetaald aan Rijkswaterstaat, waardoor er per 31-12-2011 een negatieve boekwaarde ontstaat. Daarnaast is een bedrag van € 599.501,00 gestort in de risicoreserve als incidentele bate op de voorbereidingskosten van dit project en zijn er grondposities aan de Noordzeedijk aan de TOM doorgeleverd.

...

#### *Cultuurhistorische complexen*

Dit betreffen voorbereidingskosten voor het complex Mariadal.'

...

#### Risicomanagement

Dezelfde tekst als in de eerste Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011.

### Bijlage 4: Onderhanden werk provinciaal ontwikkelbedrijf

#### *Ruimte voor Ruimte:*

7. Bernheze, project Loosbroek (2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitgeefbaar woningbouw)

Enige verschil met de tekst in de 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2011:

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

9. Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noord-oost (27 ha; waarvan 12 ha uitgeefbaar woningbouw)

Projectbeschrijving nagenoeg dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2011. Enige verschil:

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

Stand van zaken

...

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

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

Risico's: dezelfde tekst als in de 1e Voortgangsrapportage 2011.

*Glastuinbouwprojecten:*

2. Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) (03.59.87 ha provincie, waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC)

Nagenoeg dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2010.

Toegevoegd: Provinciaal belang

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

Stand van zaken

‘Op 9 juli 2010 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Inpassingsplan AFCWB/AFC NP vastgesteld, alsmede het daarbij behorende Exploitatieplan (PS 33/10).

Op 7 december 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen tegen het inpassingsplan nagenoeg volledig ongegrond verklaard. In het

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

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

#### Risico's

- Planologisch risico

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

...

- Tegenvallende kosten of opbrengsten

1)...

Omdat de afzetmarkt voor glastuinbouwpercelen sinds het sluiten van de exploitatieovereenkomst drastisch is veranderd heeft de TOM tot op heden geen gronden gereserveerd voor Brabantse glastuinbouwbedrijven. Wij voeren overleg met de TOM om tot aanpassing te komen van de betrokken bepaling in de exploitatieovereenkomst. Onder deze omstandigheden is een risicoreservering voor dit aspect niet nodig.

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

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

#### *Bedrijventerreinen:*

1. Logistiek Park Moerdijk (190 ha, eigendom: 04.07.09 ha provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op 83.49.24 ha)

...In de bestuursovereenkomst zijn de financiële afdrachten, de verantwoordelijkheden van partijen en planologische afspraken vastgelegd. Vastgelegd is dat de realisatie van het LPM onder de verantwoordelijkheid en regie van de provincie wordt voorbereid.



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

#### Provinciaal belang

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

#### Stand van zaken

Voor het LPM is een ruimtelijk ontwerp opgesteld. Op 22 februari 2011 hebben GS het ruimtelijk ontwerp vastgesteld. Het ruimtelijk ontwerp is het uitgangspunt voor het op te stellen provinciaal inpassingsplan en de project-MER. Voor het opstellen van het provinciaal inpassingsplan, MER, exploitatieplan etc. is in april 2011 opdracht gegeven aan een extern adviesbureau. De verwachting is dat het voorontwerp-inpassingsplan en het project-MER in het tweede kwartaal van 2012 gereed zijn voor inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.

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

#### Risico's

Alleen Tegenvallende kosten of opbrengsten tekst aangepast ten opzichte van 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2010:

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

#### Toevoeging

- Specifieke risico's:

'De huidige grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de afspraken die gemaakt zijn in de bestuursovereenkomst, laat zien dat de ontwikkeling van het LPM sluitend is. Mocht de ontwikkeling van het LPM niet doorgaan, dan staat de provincie volgens de bestuursovereenkomst aan de lat voor de saneringskosten en voorfinanciering van Caldic Chemie. Daarnaast vindt er dan een waardevermindering plaats van de provinciale eigendommen (gronden + woningen) en zullen de gemaakte plankosten niet kunnen worden terugverdiend.

- Voorziening in Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

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

#### Begroting 2013

##### *Paragraaf Ontwikkelbedrijf en Grondbeleid*

Nagenoeg dezelfde tekst als in de Begroting 2012.

#### Tweede Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012

...

##### Boekwaarde en voorzieningen:

Thema	Per 31-12-2012		Per 31-12-2011	
	Boekwaarde	Voorziening	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	31.883.539	13.016.330	21.216.074	12.251.378
Glastuinbouwprojecten	2.081.910	0	-1.662.429	0
Ruimte voor Ruimte	12.537.905	1.118.276	12.087.003	1.588.750
..				
Cultuurhistorie	4.105.001	870.000	74.074	
Eindtotaal	71.867.058	21.225.010	49.143.493	20.579.655

#### Toelichting verloop boekwaarden

...

##### *'Bedrijventerreinen*

##### Logistiek park Moerdijk

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

##### *Glastuinbouwprojecten*

##### Agro Food Cluster (AFC)

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

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

#### *Cultuurhistorische complexen*

Dit betreffen de (verwachte) aankopen van twee erfgoedcomplexen Mariadal en de Dongecentrale in 2012.'

#### Bijlage 4: Onderhanden werk provinciaal ontwikkelbedrijf

Ruimte voor Ruimte:

7. Bernheze, project Loosbroek (2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitteefbaar woningbouw)  
Dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2012.

Aanvulling tot slot:

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

#### Risico's

- Planologisch risico

Nagegaan moet worden welke consequenties het besluit van 3 juli 2012 om een groot aantal woningbouwprojecten waaronder het project Loosbroek in de gemeente in de ijskast te zetten, heeft/kan hebben voor de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie.

- Omvang voorziening

Of en in welke omvang een voorziening moet worden getroffen, is eerst duidelijk na het overleg met de gemeente naar aanleiding van het besluit van 3 juli 2012.

Toelichting risico's

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

9. Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg Noordoost (27 ha; waarvan 12 ha uitteefbaar woningbouw)

Grotendeels dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012.

Aanvulling onder projectbeschrijving:

'Op basis van de ruimtelijke visie is een optimalisatieslag gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie is uitgebreid met een zuidelijk deel in eigendom van de gemeente waarop iets kleinere kavels worden ontwikkeld. Het totale aantal te ontwikkelen kavels gaat daarmee richting de 212. Daarnaast is in het plan de mogelijkheid opgenomen om ook nog een 25-tal appartementen in zogeheten stadsvilla's te ontwikkelen.'

Aanvulling onder stand van zaken:

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

13. Ulicoten, Dorpsstraat 4 en 7 (8 ruimte voor ruimte kavels; ca 0,8 ha uitgeefbaar woningbouw)

Projectbeschrijving

‘Aan de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten zijn 2 intensieve veehouderijen gevestigd. De gemeente Baarle-Nassau heeft in 2009 een intentieovereenkomst gesloten met de beide ondernemers Michielsen en Adams waarbij er afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing van de intensieve veehouderijbedrijven. Vanwege de ligging nabij de kern en het ‘extensiveringsgebied overig’ heeft de gemeente belang bij de verplaatsing van de bedrijven, mede vanwege de plannen voor woningbouw in die kern. Daarnaast heeft één van de bedrijven een locatie in extensiveringsgebied natuur. De verplaatsing van dit bedrijf maakt deel uit van de afspraken met de ondernemers. De gemeente wil de vrijkomende bedrijfslocaties in de kern Ulicoten gebruiken voor de ontwikkeling van woningbouwkavels en heeft de provincie verzocht de mogelijkheid die op grond van het Pact van Brakkenstein aan de provincie is toegekend om ruimte voor ruimtekavels te ontwikkelen, in te zetten.

GS hebben eerder al ingestemd met een aanpak waarbij de provincie de locatie overneemt van de gemeente tegen een bedrag van € 1.730.000,- op voorwaarde onder andere dat er een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand is gekomen. De gemeente zet dit bedrag in om de beide intensieve bedrijven uit de kern te verplaatsen. De provincie ontwikkelt op de vrijgekomen locatie acht ruimte voor ruimtekavels en uit de opbrengst daarvan met de verwerving- en ontwikkelkosten voor de acht kavels weer worden terugverdiend.’

Provinciaal Belang

‘De uitplaatsing van drie intensieve veehouderijen uit extensiveringsgebied.’

Stand van zaken

‘Op 31 mei 2012 is de intentieovereenkomst door de gemeente en de ondernemers ondertekend. Deze overeenkomst is op 27 juni 2012 door de raad bekrachtigd. De provincie heeft inmiddels opdracht gegeven voor de uitwerking van het bestemmingsplan voor de realisatie van de 8 ruimte voor ruimte kavels.’

Risico's

Tegenvallende looptijd

'Acht kavels verkopen in Ulicoten, daar kan enige tijd overheen gaan. Met een lange looptijd is in de GREX rekening gehouden.'

Toelichting risico's

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

*Glastuinbouwprojecten*

2. Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) (03.59.87 ha provincie, waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC)

Dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012

Aanvulling onder stand van zaken:

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

*Bedrijventerreinen:*

1. Logistiek Park Moerdijk (190 ha, eigendom: 04.07.09 ha provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op 83.49.24 ha)

Zelfde projectomschrijving en omschrijving van provinciaal belang als in 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012.

Andere tekst onder stand van zaken, namelijk:

*'Ruimtelijk spoor*

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

Het provinciaal inpassingsplan maakt de realisatie en ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk ruimtelijk-juridisch mogelijk. Het plan is een ontwikkelingsgericht inpassingsplan, waarbij gekozen is voor een directe, globale en flexibele regeling. Hiermee kunnen de ambities ten aanzien van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling goed worden vastgelegd. Het voorontwerp-inpassingsplan en de concept- projectMER zijn eind mei 2012 vrijgegeven voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak. Rond de inspraak wordt een doelgroepgerichte benadering gehanteerd. Afhankelijk

van de gevoeligheid of de belangen van de verschillende doelgroepen, zijn persoonlijke gesprekken gevoerd en informatiebijeenkomsten gehouden. Daarnaast is er een persbericht uitgegaan en is informatie te vinden op onze website en de website van Moerdijk Meer Mogelijk.

#### *Ontwikkelentiteit*

Sinds de ondertekening van de bestuursovereenkomst wordt onderzoek gedaan naar de samenstelling van de ontwikkelentiteit voor het Logistiek Park Moerdijk. In de bestuursovereenkomst is vastgelegd dat de provincie Noord-Brabant en gemeente Moerdijk bereid zijn om Havenschap Moerdijk (HM) een nader te bepalen risicodragende rol te geven in de ontwikkelentiteit.

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

Partijen streven er naar om, bij voorkeur gelijk aan het vrijgeven van het ontwerp-inpassingsplan doch, uiterlijk 1 januari 2013 een schriftelijk antwoord te krijgen van de Raad van Bestuur van het Havenschap. Op basis van dit antwoord kan overgegaan worden tot de definitieve vaststelling en ondertekening van een Locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO) tussen partijen. Nadrukkelijk wordt hierbij gekeken naar de rol van de twee marktpartijen met grondbezit in het plangebied (de twee marktpartijen samen beschikken over 1/3 van de gronden in het plangebied). De eerste uitgifte van kavels staat gepland voor 2014.'

Ook nieuwe tekst onder specifieke risico's:

'Specifieke risico's:

De huidige grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de afspraken die gemaakt zijn in de bestuursovereenkomst, laat zien dat de ontwikkeling van het LPM sluitend is. Medio 2012 is € 13,1 miljoen van het beschikbaar gestelde krediet (beschikbaar gesteld ten tijde van de bestuursovereenkomst + aanvulling ultimo 2011) ad. € 21,5 miljoen voor verwerving van grond/woningen en plankosten aangewend.

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

€ 2,8 miljoen saneringskosten Caldic

€ 4,1 miljoen voorfinanciering Caldic (50 % van de voorfinanciering ad.

€ 8,2 miljoen)

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

### *Erfgoedcomplexen*

#### 2. Kloostercomplex Mariadal

##### Projectbeschrijving

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

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

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

##### Provinciaal belang

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

##### Stand van zaken

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

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

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

## Planning en controlcyclus 2013

Jaarstukken 2012

*Paragraaf Ontwikkelbedrijf en Grondbeleid*

Nagenoeg dezelfde tekst als in de Jaarstukken 2010 en 2011.

‘Onder het kopje ‘Heeft het gekost wat het mocht kosten?’ is onder meer de volgende tabel opgenomen:

		uitgaven	inkomsten
Ontwikkelbedrijf	Aan-en verkoop grond en opstallen	34.160.213	12.819.015
	Storting en onttrekking grondbankreserve	5.268.873	1.369.188

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf.

Eerste Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2013

...

Financiële resultaten (terugblik 2012)

...

### Boekwaarde en voorzieningen

Thema			Per 31-12-2011	
	Boekwaarde	Risicoreservering	Boekwaarde	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	30.082.758	12.982.741	21.216.074	12.251.378
Glastuinbouwprojecten	2.060.881	0	-1.662.429	0
Ruimte voor Ruimte	12.424.149	1.067.153	12.087.003	1.588.750
..				
Cultuurhistorie	5.493.609	1.200.000	74.074	
Eindtotaal	70.484.691	20.462.212	49.143.493	20.579.655

### Toelichting verloop boekwaarden

#### *Bedrijventerreinen*

##### Logistiek park Moerdijk

‘Naast rentebijdringen zijn gronden en woningen gekocht voor de realisatie van het LPM groot € 8.400.000,- in plaats van de verwachte € 9.700.000,- zoals in de 2e 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,-.’

...

##### *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 2e voortgangsrapportage 2012 geprognoseerd. 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.'

...

#### *Grote erfgoedcomplexen*

In de verwachte boekwaarde per 31-12-2012, zoals opgenomen in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012, was uitgegaan van aankoop van de erfgoedcomplexen Mariadal en Dongecentrale. Deze aankopen vinden naar verwachting in 2013 plaats....'

#### Toelichting verloop risicoreserveringen

...

#### *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.'

...

#### Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf

...

'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.'

...

#### Portfoliomanagement

##### *Ruimte voor Ruimte*

...

'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.

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 woningbouw mogelijkheden 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.'

...

#### *Glastuinbouw*

'De provinciale inbreng in glastuinbouwprojecten is op verschillende manieren vormgegeven. De provincie participeert in de TOM en heeft daarnaast een garantstelling afgegeven aan de TOM om glastuinbouwlocaties te kunnen ontwikkelen. Ten behoeve van de 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.'

#### Factsheets per locatie

Bij de beschrijving van de locaties wordt in het gehele document (evenals in de volgende Voortgangsrapportages) het kopje 'stand van zaken' niet meer gehanteerd. In plaats daarvan wordt 'projectvoortgang' gebruikt.

Onder de toelichting van de risico's worden de kopjes 'tegenvallende looptijd' en 'tegenvallende kosten of opbrengsten' niet meer gehanteerd. In plaats daarvan wordt 'looptijd beschrijving risico's' en 'kosten en opbrengsten beschrijving risico's' gebruikt.

#### *Ruimte voor Ruimte:*

2. Bernheze, project Loosbroek (2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitgeefbaar woningbouw)  
Nagenoeg dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2012.

Aanvulling onder projectvoortgang:

'Het perceel dat de provincie heeft aangekocht is voor ontwikkeling aangeboden aan de ORR. Met de ORR is geen overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van deze locatie.

De gemeente en de provincie hebben de intentie een exploitatieovereenkomst te sluiten waarbij de gemeente de door haar gemaakte apparaatskosten vergoed krijgt. De gemeente heeft de provincie laten weten niet bereid te zijn de locatie zelf voor eigen rekening en risico te willen ontwikkelen.

Op 3 juli 2012 heeft het college besloten een groot aantal woningbouwprojecten - gelet op de stagnatie in de woningbouw - in de ijskast te zetten. Hieronder ook het project Loosbroek. Met de gemeente wordt nu overleg gevoerd over wat de exacte consequenties zijn van dit besluit. De inzet is om een beperkt aantal RvR-kavels aan

de bestaande infrastructuur te ontwikkelen in 2013/2014 en rest van het woningbouwprogramma tot nader orde uit te stellen.'

9. Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg Noordoost (27 ha; waarvan 12 ha uitgeefbaar woningbouw)

Nagenoeg dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012.

Aanvulling onder projectvoortgang:

'Met de ORR wordt gesproken over het oprichten van een GEM (Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij) voor het in ontwikkeling nemen van de locatie. In de eerste helft van 2013 moet hier duidelijkheid over zijn.'

Andere tekst onder toelichting risico's:

'Looptijd beschrijving risico's

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, zeker gezien het grote aantal woningen dat op de markt wordt gebracht. Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen.

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Bij een eventueel tegenvallende looptijd dus een verkooptraject tot na 2020 wordt de afdracht aan de begrotingspost "opbrengsten Ruimte voor Ruimte" naar beneden bijgesteld.'

13. Ulicoten, Dorpsstraat 4 en 7 (8 ruimte voor ruimte kavels; ca 0,8 ha uitgeefbaar woningbouw)

Dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012.

Andere tekst onder toelichting risico's:

'Kosten en opbrengsten beschrijving risico's:

De verwachting is dat er lagere opbrengsten per m2 zullen worden ontvangen.

Op grond hiervan is een voorziening getroffen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.'

*Bedrijventerreinen:*

1. Logistiek Park Moerdijk (190 ha, eigendom: 04.07.09 ha provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op 83.49.24 ha)

Nagenoeg dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012

Aanvulling onder projectvoortgang:

'Momenteel wordt het ontwerp inpassingplan opgesteld. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het voorontwerp is de verkeersstructuur. Door het scheiden van verkeersstromen draagt positief bij aan de doorstroming en de verkeersveiligheid. Het ontwerp inpassingplan zal naar verwachting na de zomer vrijgegeven worden voor inspraak. Een definitief inpassingsplan wordt medio 2014 verwacht.'

### *Glastuinbouwprojecten*

1. Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) (03.59.87 ha provincie, waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC)

Nagenoeg dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012.

Aanvulling onder projectvoortgang:

‘In september 2012 hebben Provinciale Staten besloten tot indiening van een verzoek om onteigening aan de Kroon. In december 2012 is het onteigeningsverzoek ingediend. Dit verzoek is gericht op de verwerving van de laatste percelen die nog niet in handen zijn van de provincie, de gemeente Steenberg en de hoofdontwikkelaars (gezamenlijke omvang circa 50 ha, zijnde circa 10 % van de bruto oppervlakte van het plangebied).’

Aanvulling onder kosten en opbrengsten beschrijving risico’s:

‘In 2012 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 € 21.155,39 zijn in 2012 ten laste van de risicoreserve gebracht.’

### *Grote Erfgoedcomplexen*

1. Kloostercomplex Mariadal Roosendaal

Dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012.

### *Begroting 2014*

#### *Paragraaf Ontwikkelbedrijf en Grondbeleid*

Onder het kopje ‘Wat wil de provincie bereiken?’ is nagenoeg dezelfde tekst opgenomen als in de Begroting 2012. Aanvulling: ‘Van passief grondbeleid is sprake als de provincie wel regulerend optreedt ten aanzien van het grondgebruik, maar de aankoop, het beheer en de eventuele exploitatie van de grond overlaat aan private partijen.’

Verder Nagenoeg dezelfde tekst opgenomen als in de Begroting 2012.

### *Tweede Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2013*

...

#### *Boekwaarde en voorzieningen*

Thema	Per 31-12-2013		Per 31-12-2012	
	Boekwaarde	Voorziening	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	37.272.285	13.980.155	30.082.758	12.982.741
Glastuinbouwprojecten	5.425.285	0	2.060.881	0
Ruimte voor Ruimte	20.492.704	1.043.273	12.424.149	1.067.153
..				
Grote erfgoedcomplexen	15.679.862	5.153.624	5.493.609	1.200.000
Eindtotaal	93.277.489	28.805.824	70.484.691	20.462.212

Toelichting verloop boekwaarden:

...

#### *Bedrijventerreinen*

'Naast de rentebijbeschrijving zijn c.q. worden er gronden en woningen gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk.

#### *Glastuinbouwprojecten*

De hogere boekwaarde ontstaat door aankoop van gronden te Dinteloord ten behoeve van het Agro Food Cluster (AFC). Met de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij is overeengekomen dat gronden in 2014 tegen boekwaarde zullen worden overgenomen.

#### *Ruimte voor Ruimte*

De verhoging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door de in de tweede helft van 2013 verwachte koop van grondposities in de orde van grootte van € 8 miljoen voor de volgende Ruimte voor Ruimte projecten:

- o Berkel-Enschot, Rauwbrakenweg
- o Vught, Esscheweg
- o Breda, Hoevenseind
- o Ulicoten, Dorpsstraat
- o Etten-Leur, De Streek

#### *Grote erfgoedcomplexen*

In de verwachte boekwaarde per 31-12-2013 zijn opgenomen de aankoop van het onroerend goed en herontwikkelingskosten van erfgoedcomplexen Mariadal, Dongecentrale, Moederhuis Franciscanessen en CHV-terrein te Veghel voor € 10.200.000,-.'

Factsheets per locatie

#### *Ruimte voor Ruimte:*

2. Bernheze, project Loosbroek (2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitgeefbaar woningbouw) Nagenoeg dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2012.

Aanvulling onder projectvoortgang:

'Het initiatief tot de ontwikkeling van de RvR kavels wordt door de provincie genomen in overleg met de gemeente. De start van de uitvoering van de benodigde onderzoeken ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is voorzien in de resterende maanden van 2013.'

Planologische risico's:

In vervolg op het besluit van 3 juli 2012 om een groot aantal woningbouwprojecten, waaronder het project Loosbroek, in de gemeente in de ijskast te zetten, wil de provincie het initiatief nemen in de ontwikkeling van een aantal RvR-kavels op deze locatie. Tot zover heeft de gemeente hier (ambtelijk) mee ingestemd.

**Specifieke risico's:**

De gemeente heeft recent een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van hindercirkels op het perceel. Naar aanleiding hiervan is opdracht gegeven voor de uitvoering van een akoestisch onderzoek. Op basis van de uitkomst van het akoestisch onderzoek en het verdere overleg met de gemeente wordt een stedenbouwkundige invulling (aantal kavels) uitgewerkt.

8. Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg Noordoost (27 ha; waarvan 12 ha uitgeefbaar woningbouw)

Nagenoeg dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2013.

11. Ulicoten, Dorpsstraat 4 en 7 (8 ruimte voor ruimte kavels; ca 0,8 ha uitgeefbaar woningbouw)

Dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2013.

Aanvulling onder projectvoortgang:

'In opdracht van de provincie is het bestemmingsplan voor de realisatie van de 8 ruimte voor ruimte kavels uitgewerkt. Het besluit tot ter inzage legging staat geagendeerd voor de vergadering van het college van B&W van 13 augustus aanstaande. Bij positief besluit ligt dit plan van 20 augustus tot en met 30 september 2013 ter inzage.'

***Bedrijventerreinen:***

1. Logistiek Park Moerdijk (190 ha, eigendom: 04.07.09 ha provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op 83.49.24 ha)

Nagenoeg dezelfde tekst als in 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2013.

Aanvulling onder projectvoortgang:

'...Het definitieve inpassingsplan, MER en exploitatieplan voor het LPM zullen naar verwachting in mei 2014 ter vaststelling aan Provinciale Staten worden voorgelegd. Na de vaststelling van het definitieve inpassingsplan, MER en exploitatieplan voor het LPM moeten de stukken ter inzage gelegd worden voor beroep. De plannen zijn pas onherroepelijk na een positieve uitspraak van de Raad van State. Op het inpassingsplan LPM is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de Raad van State uiterlijk 6 maanden na de beroepstermijn uitspraak moet doen. Daarmee zou er eind 2014 duidelijkheid kunnen zijn of het inpassingsplan onherroepelijk is en de ontwikkeling van het LPM door het Havenschap verder ter hand genomen kan worden.'

...

***Glastuinbouwprojecten***

2. Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) (03.59.87 ha provincie, waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC)

Dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2013.

### *Grote Erfgoedcomplexen*

#### 2. Kloostercomplex Mariadal Roosendaal

Onder projectomschrijving en provinciaal belang dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2012.

Andere tekst onder projectvoortgang:

‘De aktepassering zal in het najaar van 2013 plaatsvinden. Dit heeft langer geduurd dan was voorzien. De oorzaken zijn divers. Zo is op verzoek van de Congregatie de aankoopakte gesplitst (één voor het klooster en één voor de tuin). Daarnaast bleek dat de afspraken over tijdelijk gebruik en tijdelijke bewoning nog niet op papier waren vastgelegd. In samenwerking met de Congregatie zijn deze afspraken in overleg met alle gebruikers en bewoners na de zomer op papier gezet. Tenslotte was medeondertekening van Stichting Juzt noodzakelijk in verband met een recht van opstal. Die medeondertekening heeft plaatsgevonden in augustus. Ondertussen is een beheerplan opgesteld en zijn de voorbereidingen in gang gezet voor een open marktconsultatie in het kader van de herontwikkeling. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de gemeente Roosendaal die bezig is met de uitwerking van een plan voor de binnenstad. Dit biedt aanknopingspunten voor de herontwikkeling van Mariadal. In het kader van deze ontwikkelingen zal een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld in 2013.

Naast het ophalen van ideeën voor herbestemming is het belangrijkste doel van de consultatie om informatie uit de markt te halen welke partners onder welke voorwaarden samen met de provincie de herbestemming willen oppakken. Planning is om deze consultatie nog af te ronden in 2013. Op basis van het resultaat van de open marktconsultatie zal het vervolg worden bepaald (bijvoorbeeld concrete selectieprocedure van een ontwikkelingspartner, verkoop onder voorwaarden, stapsgewijze herontwikkeling, ...)’

#### 4. Moederhuis Franciscanessen Mariaoord Dongen.

Project omschrijving

‘Met de Zusters Franciscanessen wordt geïnvesteerd in de herontwikkeling van het Moederhuis te Dongen met als doel het rijksmonument een bestendige nieuwe functie te geven.’

Provinciaal belang

‘Het behoud van een rijksmonument door een toekomstbestendige herontwikkeling.’

Projectvoortgang

‘De provincie gaat samen met de Congregatie Franciscanessen investeren in de herontwikkeling van het Moederhuis in Dongen. Het gaat daarbij om het afronden van een al in gang gezette transitie van klooster naar woon-zorgcomplex. Congregatie en provincie investeren daarin ieder voor de helft, waarbij de provincie ook nog voor de helft eigenaar wordt van het kloostercomplex. Na afronding van de transitie wordt gezocht naar een nieuwe eigenaar voor het dan als woon-zorgcomplex functionerend voormalig klooster. De verwachting is dat het complex

verkocht kan worden voor minstens het bedrag dat geïnvesteerd is. Op 1 juli 2013 zijn Congregatie en provincie een gemeenschap aangegaan waarbij de provincie voor een bedrag van € 3.050.000 eigenaar is geworden van 50% van het complex. Op dit moment wordt gewerkt aan een exploitatieopzet voor 2013 en de jaren daarna. Dan wordt duidelijk welk rendement de provincie over haar investeringen gaat ontvangen. Het streven daarbij is een jaarlijks rendement van 5,5%.’

## 5. CHV-Complex Veghel

### Project omschrijving

‘Het CHV-complex vertegenwoordigt het verhaal van de ontwikkeling van het Brabantse boerenbedrijf. Door de vestiging van de CHV in Veghel, groeide deze plaats uit tot het centrum van de voedingsindustrie in Veghel en Brabant. Doel is om het complex als identiteitsdrager van het Brabantse culturele erfgoed te behouden met een duurzame toekomstbestendige functie waarin food & feed en kunst & cultuur verenigd worden. Hierbij staan het gebouw en het verhaal centraal.’

### Provinciaal belang

‘Het voornemen is om voor € 2,6 miljoen te participeren in 1/3 deel in het CHV-complex, om € 1,1 miljoen te investeren in een kwaliteitsverbetering van het openbare gebied en publieksruimtes op het (private) CHV-complex en € 3,0 miljoen te reserveren voor investeringen in de gebouwen die een functie met provinciaal belang krijgen. Bij de herontwikkeling van het CHV-complex hanteert de provincie, met inachtneming van de gemeentelijke ontwikkelingskaders, uitgangspunten, die beschreven staan in de ruimtelijk-functionele verkenning.’ (...)  
Voor wat betreft het proces kiest de provincie voor een open ontwikkelingsaanpak waarbij samenwerking en betrokkenheid van (toekomstige) gebruikers en inwoners voorop staat. Een uiteindelijk duurzame en zelfstandige exploitatie van het complex is daarbij het uitgangspunt.’

### Projectvoortgang

‘PS hebben op 25 januari ingestemd met het voornemen van GS om te participeren in de herontwikkeling van het voormalig CHV-complex. Het voorstel vormt het kader waarbinnen contractvorming met de eigenaar van het CHV-complex tot stand kan komen. Deze contractvorming is in voorbereiding. Voor wat betreft het food-gedeelte zit het project in de initiatieffase.’

### Risico's

#### Planologisch risico

‘De gemeente moet het bestemmingsplan wijzigen en is daartoe bereid’

#### Tegenvallende looptijd

‘De participatie gaat uit van een looptijd van 5 jaar. In bepaalde situaties is dit met maximaal 2 jaar te verlengen. De rentelasten over de investeringen uit het ontwikkelbedrijf worden gecompenseerd uit het investeringskrediet.’

#### Tegenvallende kosten of opbrengsten



‘De kosten voor de kwaliteitsimpuls openbaar gebied worden gefinancierd uit het investeringskrediet erfgoedcomplexen. De reservering voor de ontwikkeling van het foodexperience worden enkel ingezet onder de conditie van een rendement van 8%.’

Specifieke risico’s

‘Op bedragen die worden ingezet uit het investeringskrediet erfgoedcomplexen wordt gelet op het risico bij de herontwikkeling van cultureel erfgoed een extra risico van 20% toegerekend. Jaarlijks wordt de grondexploitatie conform het beheersstatuut van het ontwikkelbedrijf geactualiseerd Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf € 2.100.000,-.’

Toelichting

‘Overige beschrijving risico’s

Voor de onrendabele top van dit project heeft in 2013 een storting plaatsgevonden vanuit het investeringskrediet erfgoedcomplexen van € 2.100.000,- in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

De provincie wil voor 1/3<sup>de</sup> deel mede-eigenaar worden van het complex. Om in deze minderheidspositie toch een beslissende invloed te kunnen hebben op belangrijke besluitvorming over het eigendom, wordt in de overeenkomst met de huidige eigenaar (en eventueel volgende) opgenomen dat belangrijke besluiten met  $\frac{3}{4}$  meerderheid dienen te worden genomen. Belangrijke besluiten zijn de verkoop van het complex of delen ervan en investeringen voor een eindgebruik.’

## **Planning en controlcyclus 2014**

Jaarstukken 2013

Onder de kopjes ‘Hebben we bereikt wat we wilden bereiken?’, ‘Hebben we daarvoor gedaan wat we wilden doen?’ en ‘Heeft het gekost wat het mocht kosten?’ zijn nagenoeg dezelfde teksten opgenomen als in de *Programmabegroting 2014*, met uitzondering van de omvang van de genoemde reserves en (logischerwijs) de bedragen voor risicoafdekking. Bij dit laatste is de volgende toelichting opgenomen: ‘In onderstaande tabel wordt het verloop van de verwachte verlies- en winstnemingen weergegeven welke is gebaseerd op de projecten in uitvoering. Deze mutaties komen ten laste c.q. ten gunste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf. De hier gepresenteerde informatie betreft nadrukkelijk een prognose op basis van het worst case scenario. Uitgangspunt is dat als in een project een verlies optreedt, dit in mindering wordt gebracht op het totaal van de Reserve ontwikkelbedrijf. Indien een voorziening niet (geheel) nodig blijkt, valt deze vrij en wordt daarmee de benutte ruimte verlaagd en de resterende ruimte evenredig verhoogd. Op de voortgangsrapportage wordt stil gestaan bij de hoogte van de risicovoorziening per project. Voor een onderbouwing van de getroffen voorzieningen wordt verwezen naar de voortgangsrapportage van het ontwikkelbedrijf, waarin de factsheets per project zijn opgenomen.’

Naast het verloop van verwachte verlies- en winstnemingen wordt er conform onderstaande uiteenzetting gerapporteerd over de realisaties van 2013:

		uitgaven	inkomsten
Ontwikkelbedrijf	Aan-en verkoop grond en opstallen	19.083.476	10.750.551
	Storting en onttrekking grondbankreserve	<b>Storting</b> 9.396.861	<b>Onttrekking</b> 2.295.662

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf.

#### Eerste Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2014

...

#### Boekwaarde en voorzieningen

Thema	Per 31-12-2012		Per 31-12-2011	
	Boekwaarde	Voorziening	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	33.303.246	15.101.498	30.082.758	12.982.741
Glastuinbouwprojecten	3.125.284	0	2.060.881	0
Ruimte voor Ruimte	14.766.759	918.135	12.424.149	1.067.153
..				
Grote erfgoedcomplexen	12.589.068	7.645.006	5.493.609	1.200.000
Eindtotaal	78.042.003	30.266.092	70.484.691	20.462.212

Toelichting verloop boekwaarden.

#### *'Boekwaarde ontwikkeling algemeen*

Op de totale boekwaarde is per 1-1-2013 de provinciale rekenrente bijgeschreven.

#### *Bedrijventerreinen*

Naast de rentebijschrijving zijn er gronden gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk.

#### *Glastuinbouwprojecten*

De hogere boekwaarde is ontstaan door aankoop van gronden te Dinteloord ten behoeve van het Agro Food Cluster (AFC). Met de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij is overeengekomen dat gronden in 2014 tegen boekwaarde zullen worden overgenomen.

#### *Ruimte voor Ruimte*

De verhoging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door de in 2013 gekochte grondposities in de orde van grootte van € 3,5 miljoen voor het volgende Ruimte voor Ruimte project: Berkel-Enschot, Rauwbrakenweg. Daarnaast is er voor project Oost West en Middelbeers: Heiakkerweg 6 een bijdrage ontvangen van € 1,35 miljoen vanuit de begrotingspost "ondersteuning transitie stad-platteland"

### *Grote erfgoedcomplexen*

De stijging van de boekwaarde is het gevolg van de aankoop van het onroerend goed en herontwikkelingskosten van erfgoedcomplexen Mariadal te Roosendaal en moederhuis Franciscanessen te Dongen voor € 6,9 miljoen.'

### Factsheets per locatie

#### *Ruimte voor Ruimte:*

2. Bernheze, project Loosbroek (2,0 ha, waarvan 1,6 ha uitgeefbaar woningbouw)

Dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2013.

9. Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg Noordoost (27 ha; waarvan 12 ha uitgeefbaar woningbouw)

Nagenoeg dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2013.

Andere tekst onder projectvoortgang:

'De gemeente stelt het bestemmingsplan voor de locatie Oostkamer op. De verwachting is dat het bestemmingsplan voor de zomervakantie 2014 ter inzage kan worden gelegd. Het betreft het bestemmingsplan voor het deel Oostkamer. Met het opstellen van het deel Oostkamer Zuid is gestart. Het definitief maken van dit bestemmingsplan wacht op het afronden van de verwerving. De verwerving is de verantwoordelijkheid van de gemeente.'

11. Ulicoten, Dorpsstraat 4 en 7 (8 ruimte voor ruimte kavels; ca 0,8 ha uitgeefbaar woningbouw)

Dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2013.

Aanvulling onder projectvoortgang:

'In opdracht van de provincie is vervolgens het bestemmingsplan voor de realisatie van de 8 ruimte voor ruimte kavels uitgewerkt. Het bestemmingsplan is op 11 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.'

### *Bedrijventerreinen:*

2. Logistiek Park Moerdijk (190 ha, eigendom: 04.07.09 ha provincie Noord-Brabant, daarnaast middels een koopovereenkomst grip op 83.49.24 ha)

Nagenoeg dezelfde tekst als in 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2013.

Aanvulling onder projectvoortgang:

'In de bestuursovereenkomst "Moerdijk Meer Mogelijk" uit 2009, is bepaald dat de provincie aan de lat staat voor de totstandkoming van het Provinciaal Inpassingsplan voor het Logistiek Park Moerdijk (LPM). Tevens is bepaald dat de gemeente Moerdijk en de provincie samen onderzoek gaan naar een ontwikkelentiteit, die de realisatie van het LPM ter hand zal nemen. Inmiddels heeft de provincie verschillende grondposities in het plangebied verworven.

In 2013 is, in samenwerking met de gemeente en het Havenschap Moerdijk, het Ontwerp Inpassingsplan opgesteld en hebben de gemeente en provincie een Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) met het Havenschap Moerdijk gesloten. PS hebben in augustus 2013, onder voorwaarde van het uit laten voeren van een second opinion naar de 'Nut en Noodzaak' van het LPM, ingestemd met het Ontwerp

Inpassingplan en de LOO. Na verwerking van de uitkomsten van de second opinion, zal het Ontwerp Inpassingplan naar verwachting medio 2014 worden vastgesteld. Een definitief Inpassingplan en de daaraan gekoppelde levering van de provinciale gronden aan het Havenschap, wordt verwacht in 2015.

(...)

De plannen zijn pas onherroepelijk na een positieve uitspraak van de Raad van State. Op het inpassingsplan LPM is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de Raad van State uiterlijk 6 maanden na de beroepstermijn uitspraak moet doen. Daarmee zou er eind 2015 duidelijkheid kunnen zijn of het inpassingsplan onherroepelijk is en de ontwikkeling van het LPM door het Havenschap verder ter hand genomen kan worden.'

#### *Glastuinbouwprojecten*

1. Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) (03.59.87 ha provincie, waarvan 02.76.97 stroken langs de provinciale weg, is geen onderdeel van plangebied maar worden wel rotondes tbv AFC)

Dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2013.

Aanvulling onder projectvoortgang:

'In september 2012 hebben Provinciale Staten besloten tot indiening van een verzoek om onteigening aan de Kroon. In december 2012 is het onteigeningsverzoek ingediend. Dit verzoek was gericht op de verwerving van de laatste percelen die nog niet in handen zijn van de provincie, de gemeente Steenberg en de hoofdontwikkelaars (gezamenlijke omvang op 1 januari 2014 circa 3,5 ha). In overleg met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is in december 2013 verzocht om de procedure te staken. De belangrijkste reden hiervoor was dat één van de te onteigenen partijen had aangegeven tot zelfrealisatie over te willen gaan en dit beroep onvoldoende was weerlegd door de provincie. Dit mede in verband met de vraag of het tracé van een ontsluitingsweg in het bedrijventerrein, welk tracé over de grond van de betrokken eigenaar liep, kon worden gehandhaafd. Thans zal een nieuw onteigeningsverzoek moeten worden ingediend bij de Kroon, tenzij de grond alsnog via minnelijk overleg kan worden verworven.'

Bijlage: Voortgangsrapportage locaties van het programma grote erfgoedcomplexen.

#### *Projecten*

- Fact sheet CHV Veghel

'Gedeputeerde Staten willen investeren in het voormalige CHV-complex in Veghel. De provincie wil in dit herontwikkelingstraject graag samenwerken met de gemeente Veghel en de eigenaar van het complex, Bouwbedrijf van de Ven. De betrokken partijen bespreken nu de mogelijkheid van een herontwikkelingstraject van circa vijf jaar met een mogelijke verlenging van twee jaar.'

(...)

Procedures, besluiten en contracten

'De gemeente heeft een aantal belangrijke besluiten genomen waardoor maatschappelijk en culturele functies zijn overgeheveld naar het CHV-complex.

Daarbij is een overeenkomst aangegaan met Noordkade Ontwikkeling BV voor de duur van vijftien jaar.

In december 2013 verstrekte het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor de Noordkade. De definitieve vergunning maakt een totaalconcept kunst, cultuur en food mogelijk. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft eerder in 2013 ter inzage gelegen.

Voor de provincie bevindt het CHV-project zich nu in de contractfase. We bespreken met de eigenaar hoe de provincie definitief kan participeren in Noordkade Ontwikkeling BV, de ontwikkel-BV van het CHV-complex.'

(...)

#### Risicoanalyse

'De gemeente heeft voor het toekomstige gebruik passend in het concept food&cultuur eind december een omgevingsvergunning afgegeven. Begin 2014 eindigt de beroepstermijn. Op basis van de omgevingsvergunning zal het bestemmingsplan door de gemeente worden aangepast.

De participatieovereenkomst is nog niet vastgesteld, de onderhandelingen daarover zijn nog gaande. De participatie blijft vooralsnog uitgaan van een looptijd van 5 jaar. In bepaalde situaties is dit met maximaal 2 jaar te verlengen.'

#### Planning 2014

De provincie wil in 2014 een definitief contract sluiten met Noordkade BV. Ook willen we kijken hoe JOB-house (Jij Ontwikkelt Brabant, het provinciale initiatief om jongeren in contact te brengen met erfgoed) een plek kan krijgen in het activiteitenprogramma op het CHV-complex.'

- Fact Sheet Klooster Mariadal Roosendaal

'De provincie Noord-Brabant werd in oktober 2013 officieel eigenaar van het Klooster Mariadal in Roosendaal. Het complex stamt uit 1934 en was eigendom van de Franciscanessen. In oktober en november 2013 riep de provincie marktpartijen en burgers op ideeën aan te leveren voor de herbestemming. Op basis van de resultaten besluit de provincie in de eerste maanden van 2014 wat de volgende stap zal zijn in de herontwikkeling van Mariadal.'

(...)

#### Risicoanalyse

Met de gemeente Roosendaal is eind 2013 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin de planologische medewerking in het kader van een eventuele voor de herontwikkeling van het complex noodzakelijke herbestemming is geborgd. De huidige planning is nog steeds gericht op een projectlooptijd van 5 jaar. Met betrekking tot de financiën is vooraf geconcludeerd op basis van de taxatie-uitkomst en de extern opgestelde grondexploitatie dat er geen risico is dat financieel moet worden afgedekt. De belangstelling van relatief veel ontwikkelende partijen ook in de marktconsultatie om risicodragend te participeren in de herontwikkeling bevestigt dit beeld.'

#### Planning 2014

‘In 2014 neemt de provincie een besluit over de verdere procedure voor herbestemming van Klooster Mariadal. Daarvoor wil de provincie (mede op basis van de resultaten marktconsultatie) eerst helder krijgen:

- welke ontwikkelingen kansrijk zijn;
- welke partijen een bijdragen kunnen leveren aan de herbestemming;
- hoe die samenwerking eruit kan zien;
- onder welke voorwaarden partijen willen instappen.

Net als in 2013 overlegt de provincie hierbij met de gemeente Roosendaal, in het bijzonder het programma ‘Hart voor de Binnenstad’ onder leiding van stedenbouwkundige Riek Bakker. In 2013 heeft de provincie veel energie gestoken in de organisatie van het tijdelijke gebruik en in beheer en onderhoud (huismeesterfunctie, rol van de stichting bepalen, incidenteel gebruik regelen). De feitelijke afspraken daarover leggen we vast in maart 2014.’

- Fact Sheet Moederhuis Dongen

‘Al meer dan tweehonderd jaar wonen de Franciscanessen in het Moederhuis in Dongen. Het klooster, waarvan het oudste deel uit 1801 stamt, is sinds de jaren tachtig een woonplek voor bejaarde zusters. Nu veel zusters een hoge leeftijd hebben bereikt, wordt het Moederhuis omgezet in een woon-zorgcomplex. Het kloostercomplex is een rijksmonument en de historische waarde moet behouden blijven. De provincie draagt daarom bij in de kosten voor het behoud en de herbestemming van het klooster.’

(...)

#### Besluiten en contracten

‘De provincie is op 1 juli 2013 voor de helft eigenaar geworden van het Moederhuis. De congregatie is eigenaar van de andere helft én draagt de helft van de investeringen. Per kalenderjaar wordt een exploitatieplan opgesteld met een beschrijving van alle planbare activiteiten, die in dat kalenderjaar of deel daarvan ten behoeve van het beheer en onderhoud van het registergoed verricht moeten worden en alle investeringen die in dat kalenderjaar of deel daarvan voor de innovatie/modernisering van het registergoed gepleegd moeten worden met een bijbehorende begroting van inkomsten/opbrengsten en uitgaven/kosten.’

#### Planning 2014

‘In 2014 wordt het transitietraject van klooster naar woon-zorgcomplex verder ingevuld. De provincie overlegt regelmatig met de zusters over de voortgang van het project. Ook zal 2014 worden gebruikt om na te gaan wat de beste aanpak cq zoekproces is om te komen tot een nieuwe eigenaar van het complex.’

#### Begroting 2015

Onder het kopje ‘Wat willen we bereiken?’ is dezelfde tekst opgenomen als in de Programmabegroting 2014. Onder het kopje ‘Wat willen we daarvoor doen?’ is de tekst over het Ontwikkelbedrijf ook nagenoeg hetzelfde als in de

Programmabegroting 2014. De themabeschrijvingen wijken daar echter vanaf, vooral in die zin dat er minder uitgebreid op in wordt gegaan.

Bij Ruimte voor Ruimte wordt (voor het eerst) aangegeven dat er locaties in portefeuille zijn die de ORR niet overneemt en het provinciaal Ontwikkelbedrijf de locaties in 2015 zelf tot woningbouwkvavels ontwikkelt.

Bij glastuinbouwprojecten wordt de volgende tekst weergegeven: ‘De provinciale inbreng in glastuinbouwprojecten is op verschillende manieren vormgegeven. De provincie participeert in de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij (TOM) en heeft daarnaast een garantstelling afgegeven aan de TOM om glastuinbouwlocaties te kunnen ontwikkelen. Ook ‘stalt’ de provincie tijdelijk gronden voor de TOM binnen het provinciaal ontwikkelbedrijf. Met de TOM zijn overeenkomsten gesloten die erin voorzien dat deze gronden in 2014, respectievelijk 2015 voor de verwervingsprijs met rente plus bijkomende kosten worden overgenomen door de TOM.... Ten behoeve van ontwikkeling van het Agro- en Foodcluster West Brabant/Nieuw Prinsenland (AFCWB/AFC NP) verzorgt het provinciaal ontwikkelbedrijf het beheer van de overeenkomsten tussen betrokken partijen, en de grondverwerving, inclusief onteigening indien nodig....

Voor de ontwikkeling van het projectvestigingsgebied Dinteloord (AFCWB/AFC NP) heeft de TOM nieuwe exploitatieberekeningen gemaakt waaruit naar voren komt dat zij behoefte heeft aan extra kapitaal en dat er vrijwel zeker een flink verlies zal overblijven.’

Bij grote erfgoedcomplexen is alleen opgenomen: ‘Het Ontwikkelbedrijf draagt door gerichte investeringen bij aan een zorgvuldige herbestemming van dit voor Brabant zo kenmerkende erfgoed.’

#### Tweede Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2014

...

#### Boekwaarde en voorzieningen

Thema	Per 31-12-2014		Per 31-12-2013	
	Boekwaarde	Voorziening	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	36.098.839	14.198.160	33.303.246	15.101.498
Glastuinbouwprojecten	5.428.249	0	3.125.284	0
Ruimte voor Ruimte	23.528.017	776.837	14.766.759	918.135
..				
Grote erfgoedcomplexen	17.603.545	4.044.855	12.589.068	7.645.006
Eindtotaal	97.666.894	23.780.430	78.042.003	30.266.092

#### Toelichting verloop boekwaarden

...

### *Glastuinbouwprojecten*

‘De hogere boekwaarde is ontstaan door aankoop van gronden te Dinteloord ten behoeve van het Agro Food Cluster (AFC). Met de TOM is overeengekomen dat gronden in 2015-2016 tegen boekwaarde inclusief rente zullen worden overgenomen.

### *Ruimte voor Ruimte*

De verhoging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door de in 2014 gekochte c.q. nog te kopen grondposities en ontwikkelkosten ad € 8 miljoen voor de volgende Ruimte voor Ruimte projecten:

- o Gilze Rijen, Laarpad
- o Vught, Esschweg
- o Teteringen, Hoevenseind
- o Etten-Leur, Meeuwisdijk
- o Ulicoten, Dorpsstraat
- o Etten-Leur, De Streek
- o Berlicum, De Ploeg II
- o Veen, Nieuwstraat

Van een aantal projecten zal een gedeelte van het verwachte batig exploitatiesaldo € 1,5 miljoen worden gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf ter compensatie van in het verleden genomen verliezen € 2,9 miljoen.

### *Grote erfgoedcomplexen*

De stijging van de boekwaarde is het gevolg van de aankoop van onroerend goed en herontwikkelingskosten van erfgoedcomplexen Mariadal te Roosendaal en moederhuis Franciscanessen te Dongen, Dongecentrale en Bergoss € 5 miljoen.’

### Bijlage 4 Programma grote erfgoedcomplexen

#### Projecten

- CHV in Veghel
- (...)

#### Herontwikkeling

‘Gedeputeerde Staten willen investeren in het voormalige CHV-complex in Veghel.

De provincie wil in dit herontwikkelingstraject graag samenwerken met de gemeente Veghel en de eigenaar van het complex, Noordkade BV De betrokken partijen bespreken nu de mogelijkheid van een herontwikkelingstraject van circa vijf jaar met een mogelijke verlenging van twee jaar.

De gemeente, ondernemer en de provincie willen komen tot een duurzame toekomstbestendige functie waarin food & feed en kunst & cultuur verenigd worden. Hierbij staan het gebouw én het verhaal centraal. De gebiedsontwikkeling biedt kansen voor een uniek programma op deze locatie, complementair aan het bestaande centrum van gemeente Veghel. In het concept krijgen cultuur, entertainment, horeca, openbare ruimte, werken en leren een plek.’



### Huidige status

‘Vanaf januari 2014 werken culturele organisaties samen op CHV Noordkade. Het complex biedt ruimte om te ontmoeten, verblijven, verbinden en (ver)maken.’ (...)

### Planning en voortgang

‘De gemeente heeft voor het toekomstige gebruik passend in het concept food&cultuur eind december een omgevingsvergunning afgegeven. Begin 2014 is bij de Rechtbank ‘s-Hertogenbosch een bezwaar ingediend tegen de omgevingsvergunning. De uitspraak van de rechter wordt rond de zomer verwacht (noot, 22 augustus heeft de Rechtbank rechter alle bezwaren niet ontvankelijk verklaard). Op basis van de omgevingsvergunning zal het bestemmingsplan door de gemeente worden aangepast. De participatieovereenkomst is nog niet vastgesteld, de onderhandelingen daarover zijn nog gaande. De provincie en de Noordkade BV willen eind 2014 een definitief contract sluiten.

- De provincie wil bekijken hoe de jongerenlijn JOB-house een plek kan krijgen in het activiteitenprogramma op het CHV-complex.
- Er heeft een cross-over-bijeenkomst plaatsvonden met partijen vanuit agrofood, visit brabant, verkeer en vervoer en cultuur. Aanwezig waren partners van gemeente, ondernemers en provincie. Het effect van deze workshop op locatie is dat Visit Brabant dit najaar bij CHV haar startbijeenkomst organiseert.’

- Klooster Mariadal Rosendaal

Nagenoeg dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2014.

- Moederhuis Franciscanessen Dongen

Nagenoeg dezelfde tekst als in de 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2014

Aanvulling voortgang:

‘Onderzocht wordt welke marktpartijen als nieuwe eigenaar geïnteresseerd zouden kunnen zijn in zorgwoningen. Deze vraag is zeer actueel temeer omdat woningbouwcorporaties als mogelijke partij haast niet meer in beeld zijn. Het was nb. een corporatie die zich terugtrok uit het project. Dit onderzoek kan ook informatie geven voor vergelijkbare opgaven in andere projecten.’

- Bergoss in Oss

‘Het Bergosscomplex was een tapijtfabriek en was een icoon voor de maakindustrie van Brabant. Ruim 120 jaar lang verschaft Bergoss werkgelegenheid in de regio Oss. Op het terrein resteren nog drie karakteristieke objecten uit die tijd: het hoofgebouw, de kantoorvilla die ooit directiekantoor was en een gevel met zaagtandvormige sheddaken met staalconstructie. Het terrein meet in totaal 5 hectare.’

### Herontwikkeling

‘Samen met de gemeente Oss en een particuliere eigenaar gaat de provincie het directiekantoor en een deel van het terrein met sheddaken herbestemmen. De

kantoorvilla wordt hersteld en krijgt een moderne kantoorfunctie. De sheddaken, waarvan nu alleen de dakspanten en de gevels nog aanwezig zijn, worden herbouwd. Het moet een locatie worden voor startende bedrijfjes en horeca Al in de jaren '90 werd gestart met de herontwikkeling van het gehele Bergoss complex. Op een deel van het terrein staat nu een woonwijk en in het hoofdgebouw is een hotel gevestigd.'

#### Planning en voortgang

'In april 2014 vond de ondertekening plaats van de samenwerkingsovereenkomst door provincie en gemeente + de ondertekening van de participatieovereenkomst door provincie en eigenaar van de kantoorvilla. De kantoorvilla wordt momenteel herontwikkeld en is naar verwachting september 2014 gereed. De kantoorvilla is al volledig verhuurd.

De gemeente is in overleg met geïnteresseerde gebruikers c.q. eigenaren voor de sheddaken. In de tussentijd worden de sheddaken deze zomer gebruikt als manifestatieruimte voor o.a. het zandkastelenfestival. Een tentoonstelling van ruim 25 zandsculpturen variërend van twee tot wel zeven meter hoog, in combinatie met workshops en een gezellige Zand Bar.'

### **Planning en controlcyclus 2014**

#### Jaarstukken 2014

##### *Ontwikkelbedrijf en grondbeleid*

'Het Provinciaal grondbeleid heeft als doel om tegen aanvaardbare prijzen (tijdig) gronden beschikbaar te krijgen voor realisering van door haar beoogde doelen. De Provincie voert grondbeleid uit door zowel regulerend optreden, participaties zoals deelnemingen in externe Ontwikkelmaatschappijen (zoals de ORR en TOM), maar ook door het zelf verwerven, ontwikkelen en verkopen van gronden. Waar wenselijk geacht gebeurt dit ook anticiperend. De verschillende vormen kennen verschillende voor- en nadelen en risicoprofielen. Per situatie wordt de afweging gemaakt over de toe te passen vorm en uitvoeringswijze.

#### Ontwikkelingen 2014

De ontwikkelingen binnen de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf zijn in lijn met de algemene vastgoedontwikkelingen. Op grond van deze ontwikkelingen, actuele grondexploitaties en taxaties is de waarde van de portefeuille naar beneden bijgesteld.'

#### 'Ontwikkelingen per beleidsveld

##### Ruimte voor Ruimte

De provincie heeft binnen de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte haar participaties van 24% naar 76 % vergroot.

#### Glastuinbouw

In 2014 is het besluit genomen om de omvorming van de TOM tot de OGNP mogelijk te maken, zodat de door de aandeelhouders voorgestane ontwikkeling van het

projectgebied voor glastuinbouw in het Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland (AFC NP) veilig wordt gesteld. Dit is van belang voor de duurzame productie van groenten, de werkgelegenheid in West-Brabant, en om het AFC NP te kunnen laten uitgroeien tot een productie- en innovatiecentrum van de biobased economy. Hiervoor wordt een geldlening van maximaal € 75 miljoen beschikbaar gesteld ten laste van het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf.’

...

#### ‘Risicomanagement grondportefeuille

Jaarlijks worden alle grondexploitaties geactualiseerd. Hierbij wordt conform richtlijnen prudent te werk gegaan, wat betekent dat verliezen worden genomen zodra ze worden voorzien en winst pas wordt genomen als deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt ook op basis van risicoanalyse een risicoreservering/voorziening opgenomen of bijgesteld. Zie verder ook Paragraaf 3 Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

#### Ontwikkelbedrijf

Het ontwikkelbedrijf is in 2009 opgericht als aparte entiteit binnen de Provinciale organisatie en is gericht op de realisering van ruimtelijke projecten van provinciaal belang. In hoofdzaak betreft dit het op bedrijfseconomische wijze deelnemen in grondexploitaties en het anticiperend of strategisch verwerven van grond en opstallen. Voor de uitvoering van haar taken beschikt het ontwikkelbedrijf over een investeringskrediet van € 235 miljoen dat revolverend ingezet wordt. Voor de afdekking van financiële risico’s is daarnaast een risicoreserve beschikbaar.

#### Financiën

De resterende ruimte in het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf per 31-12-2014, rekening houdend met afgegeven garantstellingen en toekomstige uitgaven en inkomsten, wordt bepaald op € 35 miljoen. De omvang van de voorzieningen en risicoreserve is respectievelijk € 22,1 miljoen en € 28,5 miljoen, waarvan voor € 21 miljoen aan risicoreserveringen voor projecten zijn opgenomen. Conform de risicoanalyses, welke periodiek worden geactualiseerd, is het investeringskrediet en de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf van voldoende omvang om aan de aangegane verplichtingen en voorziene risico’s te kunnen voldoen.’

Voor een meer gedetailleerd inzicht in de activiteiten en resultaten van het ontwikkelbedrijf zie hiervoor de separate bijlage bij de jaarverantwoording ‘Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf’.

#### Eerste Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2015

...

‘

## Boekwaarde en voorzieningen

Thema	Per 31-12-2014		Per 31-12-2013	
	Boekwaarde	Voorziening	Boekwaarde	Voorziening
Bedrijventerreinen	35.810.588	15.148.160	33.303.246	15.101.499
Glastuinbouwprojecten	5.107.675	0	3.125.284	0
Ruimte voor Ruimte	21.418.327	0	14.766.759	918.135
..				
Grote erfgoedcomplexen	21.706.680	3.008.839	12.589.068	7.645.006
Eindtotaal	97.557.638	23.784.278	78.042.003	30.266.092

### Toelichting verloop boekwaarden

...

#### *Bedrijventerreinen*

... 'Daarnaast is er voor LPM 1,6 miljoen aan gronden verworven en voor 0,4 miljoen aan plankosten gemaakt. Op grond van een actuele taxatie zijn de grondposities 's-Hertogenbosch: A2 corridor afgewaardeerd met 0,372 miljoen.

#### *Glastuinbouwprojecten*

De hogere boekwaarde is ontstaan door aankoop van gronden te Dinteloord ten behoeve van het Agro Food Cluster (AFC). Met de TOM is overeengekomen dat gronden in 2023 tegen boekwaarde inclusief 4,5% rente zullen worden overgenomen.

#### *Ruimte voor Ruimte*

De verhoging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door de in 2014 gekochte c.q. nog te kopen grondposities en ontwikkelkosten ad € 7,6 miljoen voor de volgende Ruimte voor Ruimte projecten:

- o Heeswijk-Dinther, project Loosbroek
- o Wijk en Aalburg Nieuw Gansoijen
- o Vught, Esschweg
- o Teteringen, Hoevenseind
- o Ulicoten, Dorpsstraat
- o Berlicum , Groenstraat/Het Laar
- o Berlicum, De Ploeg II
- o Veen, Nieuwstraat

Op basis van de geactualiseerde taxaties en grondexploitaties zijn de locaties Deurne: Helenaveen, 's-Hertogenbosch: Kloosterstraat en Ulicoten: Dorpstraat 4 en 7 afgewaardeerd met € 1,25 miljoen.

Verder is er vertraging opgetreden in de verkoop van percelen op bovengenoemde locaties, waardoor de verwachte verkoopopbrengsten ad € 3 miljoen niet zijn gehaald.

Van een aantal projecten zal een gedeelte van het toekomstig batig exploitatiesaldo € 2,2 miljoen worden gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf ter compensatie van in het verleden genomen verliezen € 2,9 miljoen.

### *Grote erfgoedcomplexen*

De stijging van de boekwaarde is het gevolg van de aankoop van onroerend goed en herontwikkelingskosten van erfgoedcomplexen Mariadal te Roosendaal en Moederhuis Franciscanessen te Dongen, Dongecentrale, KVL -terrein ,CHV-terrein en Bergoss € 9 miljoen.'

#### Bijlage 2 Programma grote erfgoedcomplexen

##### Projecten

- CHV in Veghel

(...)

##### Planning en voortgang

'Wat herontwikkeling betreft zijn vanaf januari 2014 zijn de Veghelse werken culturele organisaties samen gevestigd in het cultuurcluster op CHV Noordkade. Er zijn inmiddels al veel functies gecreëerd. Ook in het proces zijn in 2014 grote stappen gezet.

Ten eerste is De in 2013 verleende omgevingsvergunning is op 3 oktober 2014 onherroepelijk geworden omdat de enige bezwaarmaker besloot geen beroep in te dienen. Daarmee kan het cluster volgens plan worden afgebouwd. Dat betekent o.a. dat na het cultuurcluster ook het foodcluster wordt ingericht.

Ten tweede hebben Gedeputeerde Staten besloten een deel van de het CHV-terrein aan te kopen voor €2,6 mln. Provinciale Staten hebben in januari 2013 deze middelen gereserveerd om aan de herontwikkeling van dit erfgoedcomplex bij te dragen. De op 23 december jl. aangekochte gebouwen hebben een hoge cultuurhistorische waarde, en krijgen vooral een ondersteunende functie voor het cultuur- en fooddeel dat al gerealiseerd is. De provincie investeert verder €1,1 mln. in de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het complex, en verstrekt een lening aan Noordkade van € 3 mln. voor verbouwprojecten die een duurzame economische versterking zijn van het food- en cultuurcluster. De basis voor deze samenwerking ligt in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen provincie en Noordkade. In deze SOK worden het eigendom en exit, de financiën en het beheer en exploitatie geregeld.'

(...)

- Klooster Mariadal te Roosendaal  
Nagenoeg dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2014.
- Moederhuis Dongen  
Nagenoeg dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2014.
- Bergoss in Oss ('actualisatie loopt')  
Dezelfde tekst als in de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage 2014.

De rekenkamer heeft bij de 1<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2015 op de (intra) site van de provincie Noord-Brabant geen Factsheets per project aangetroffen.