

Statenmededeling

Onderwerp

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte
Wijziging van samenwerking Ruimte voor Ruimte

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4068419

PS: 4071893

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

het door GS aangaan van de 'overeenkomst tot wijziging samenwerking Ruimte voor Ruimte' (bijlage 1) en het vaststellen van de 'aandeelhoudersinstructie RvR' (bijlage 2).

Aanleiding

De provincie heeft in het verleden € 216 mln uitgekeerd aan sanering van de intensieve veehouderij, kassen, overtollige bebouwing in het buitengebied en voormalige militaire terreinen. Dit heeft onder meer geleid tot het uit de markt halen van 8,7 miljoen kilogram fosfaten en 1.841.204 m² gesloopte stallen.

Via de Ruimte voor Ruimte (RvR) systematiek (ontwikkeling en verkoop van vrije woningbouw kavels) verdient de provincie dit terug. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) is specifiek voor dit doel opgericht. In de afgelopen jaren is via deze systematiek € 113 mln terugverdiend. Hierdoor resteert een bedrag van € 103 mln aan nog terug te verdienen saneringskosten.

Door verslechterde marktomstandigheden is de business case van de ORR afgelopen jaren onder druk komen staan. Om de kans te vergroten om de eerder uitgekeerde saneringskosten terug te verdienen hebben uw Staten middels de besluiten 66/14¹ en 68/15² het mogelijk gemaakt om als provincie als enige participant door te gaan met de ORR. Doorzettingsmacht voor de provincie in de onderneming was hierbij uitgangspunt. Genoemde 'overeenkomst tot wijziging samenwerking Ruimte voor Ruimte' en de

¹ [PS besluit 66 / 14](#)

² [PS besluit 68 / 15](#)

'aandeelhoudersinstructie RvR' zijn documenten om de eerder genoemde besluiten te effectueren.

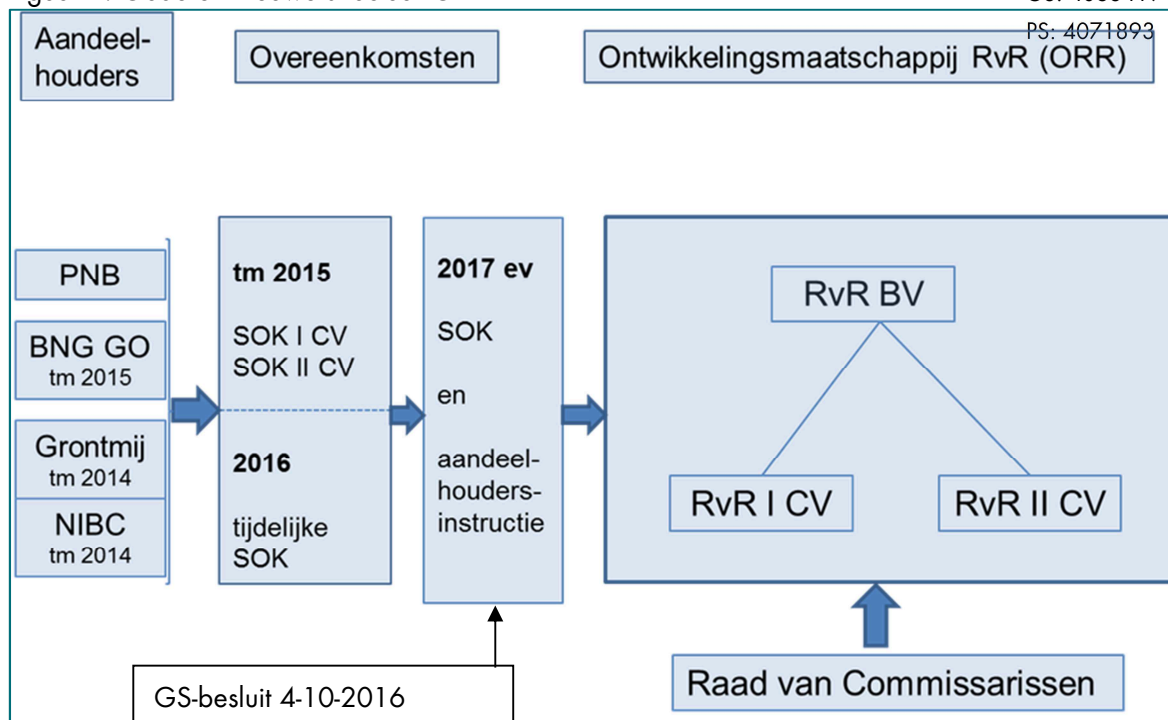
Datum
4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4068419

PS: 4071893

Figuur 1: Oude en nieuwe structuur ORR



Bevoegdheid

Het aangaan van de 'overeenkomst tot wijziging samenwerking RvR' en de vaststelling van de 'aandeelhoudersinstructie RvR' betreffen privaatrechtelijke handelingen. Op grond van artikel 158 lid 1 sub e Provinciewet zijn GS bevoegd hiertoe te besluiten.

Kernboodschap

1. *Sturing op de ORR om provinciale doelen te realiseren is beter mogelijk.*

De governance van de Samenwerking RvR is aangepast aan de situatie per 1-1-2016 waarin de provincie de enige participant is en daarmee haar doorzettingsmacht kan effectueren.

In de 'overeenkomst tot wijziging samenwerking RvR' is onder andere vastgelegd dat de uitvoering van het project RvR plaatsvindt binnen de ORR. Deze uitvoering gebeurt in overeenstemming met instructies die de provincie (via de aandeelhoudersvergadering (AvA)) aan de directie van de ORR oplegt.

In de 'Aandeelhoudersinstructie RvR' is de inhoud van de provinciale instructie vastgelegd. De provincie is bevoegd deze 'Aandeelhoudersinstructie RvR' te geven en te wijzigen indien zij dit

noodzakelijk acht voor het bereiken van haar doelen. Deze werkwijze biedt de mogelijkheid tot directe resultaatgerichte sturing door de provincie.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4068419

PS: 4071893

Consequenties

1. *Medewerking van gemeenten bij de ontwikkeling van RvR kavels, en daarmee het terugverdienen van de in het verleden door de provincie uitgekeerde saneringsbijdragen, is cruciaal.*

In het 'Pact van Brakkestein' hebben partijen, waaronder gemeenten, aangegeven mee te werken aan de RvR regeling. Verder ontvangen gemeenten een financiële bijdrage (conform besluit PS 68/15). Om medewerking van gemeenten in de toekomst verder te borgen wordt, waar mogelijk, gezocht naar het realiseren van aanvullende maatschappelijke doelstellingen bij de ontwikkeling van RvR locaties.

2. *Onderdeel van de wijziging in de samenwerking is om grondposities in bezit van het provinciaal ontwikkelbedrijf over te brengen naar de ORR.*

De overdracht gebeurt gefaseerd op basis van oa fiscale optimalisatie en liquiditeitspositie van de ORR. Nu de provincie de enige participant in de ORR is is het niet efficiënt binnen twee organisaties dezelfde werkzaamheden uit te voeren. De planning is om eind 2018 de locaties bedoeld voor RvR ontwikkeling binnen het provinciaal ontwikkelbedrijf te hebben overgedragen aan de ORR.

3. *In de nieuwe situatie is de kans groter dat de afdrachten³ aan de provincie eerder worden uitgekeerd door de ORR. Daarnaast wordt het geprognosticeerde netto resultaat van de ORR bepaald op € 11,7 mln.*

In verband met de gewijzigde wet op Vennootschapsbelasting (Vpb) is er uiteindelijk voor gekozen om de beide CV's niet in elkaar te schuiven (of samen te voegen). Hierdoor ontstaat een nieuwe situatie. Sinds het Statenvoorstel van november 2015 zijn er wijzigingen in de uiteindelijke Businesscase van de beide CV's ontstaan. Het netto resultaat is hierdoor gedaald van € 39,7 miljoen naar € 11,7 miljoen.

De consequenties van deze wijzigingen worden hier in het kort weergegeven voor RvR:

Tabel I	Bedragen in miljoenen
Oorzaak	Gevolg
Algemene herziening van bestaande projecten in 2015 (goedgekeurd door GS bij vaststellen van de jaarrekeningen 2015 in de Algemene Vergadering van	-/- € 6,5

³ Ter compensatie van de in het verleden gemaakte saneringskosten

Aandeelhouders)	
Taxatie van de percelen (goedgekeurd door GS bij vaststellen van de jaarrekening 2015 in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders)	-/- € 2,0
Inbreng van gronden die provincie in bezit heeft voor nieuwe locaties *)	-/- € 8,7
Toename rentekosten door beperkte inbreng van Eigen vermogen (inbreng EV daalt met ruim € 7,5 miljoen)	-/- € 6,0
Balansfinanciering i.p.v. projectfinanciering	-/- € 3,2
Mutaties in de loop van 2016 ontstaan door gewijzigde inzichten	-/- € 1,5
TOTAAL wijzigingen	-/- € 28,0

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4068419

PS: 4071893

*) Door de overdracht van provinciale gronden wordt de kans groter dat afdrachten aan de provincie eerder plaats vinden dan nu in de prognose was opgenomen. Het terugverdienen van de sloopvergoedingen is de hoofddoelstelling van de Ontwikkelingsmaatschappij. De bijbehorende afdrachten van de provinciale projecten zijn berekend op ruim € 30 miljoen.

In tabel I staan de consequenties voor RvR. Daarnaast zijn er ook directe consequenties van de aangepaste businesscase voor de provincie. Deze zijn voornamelijk positief (zie tabel II).

Tabel II	Bedragen in miljoenen
Oorzaak	Gevolg
Extra borgstellingsvergoeding	+ € 2,5
Extra rente van de achtergestelde lening	+ € 6,5
TOTAAL extra inkomsten	+ € 9,0

In de eerste voortgangsrapportage 2016 van het Ontwikkelbedrijf (bijlage bij de jaarrekening 2015 is gemeld dat gezien de nieuwe situatie van de ORR, waarbij de provincie enig participant is, gewerkt wordt aan een gefaseerde overdracht van alle posities van het ontwikkelbedrijf aan de ORR. De provinciale gronden worden tegen de boekwaarde (ongeveer € 18 miljoen) ingebracht. Als de provincie deze locaties zelf zou ontwikkelen zou er een boekverlies worden gerealiseerd. Dan wel de afdracht aan de terug te verdienen sloopvergoeding zou lager worden dan nu is berekend op € 30 miljoen. Dat is een direct voordeel waarvan geen exacte inschatting kan worden gemaakt.

De borgstellingsvergoeding wordt ingezet voor de terug te verdienen sloopvergoeding. Eventuele meeropbrengsten (meer dan in de provinciale begroting opgenomen) op de achtergestelde lening zullen eveneens ten gunste van het terug te verdienen bedrag worden gebracht.

Op Prinsjesdag is nieuwe wetgeving aangekondigd die levering van Ruimte voor Ruimte kavels in de Overdrachtsbelasting sfeer vanaf 1-1-2017 onmogelijk zal

maken. Indien dit doorgang gaat vinden dan zal dit een negatief effect van ongeveer € 11 miljoen hebben op de businesscase.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4068419

PS: 4071893

De huidige risicoreservering en - voorziening worden voldoende geacht om de risico's als gevolg van de businesscase af te dekken.

Europese en internationale zaken

Communicatie

Vervolg

Bijlagen

1. 'Overeenkomst tot wijziging van de samenwerking RvR'
2. 'Aandeelhoudersinstructie RvR'

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

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

ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: de heer W. de Bruijn, (073) 681 21 37, wdbruijn@brabant.nl,
cluster Projecten en Vastgoed van eenheid Algemeen Directeur.