

Statenvoorstel 14/10 A

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 19 maart 2010

Statencommissie : Commissie Ruimte en Milieu, 26 februari 2010

Onderwerp

Beheersstatuut provinciaal ontwikkelbedrijf

's-Hertogenbosch

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1649618

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

3

Samenvatting

Zoals aangekondigd in notitie RM-1393 Ontwikkelbedrijf Noord-Brabant leggen wij ter vaststelling aan Uw Staten voor het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant. Dit statuut bevat het organisatorische en financiële kader voor de uitoefening van activiteiten door het Ontwikkelbedrijf van de provincie Noord-Brabant, verder te noemen het Ontwikkelbedrijf. Deze activiteiten bestaan in hoofdzaak uit het op bedrijfsmatige wijze deelnemen in grondexploitaties (projectmanagement locatie- of gebiedsontwikkeling) en het anticiperend of strategisch verwerven van grond en opstallen (grondverwerving).

1. Inleiding

In het bestuursakkoord 2007-2011 “Vertrouwen in Brabant” is aangekondigd dat een provinciaal ontwikkelbedrijf zal worden opgericht. In twee notities voor de commissie Ruimte en Milieu heeft ons college dit onderwerp aan de orde gesteld. In de eerste plaats in notitie RM-1311 Provinciale Grondbank, besproken op 26 september 2008 (in het commissiestuk is de aanvankelijk geplande vergaderdatum 24 oktober 2008 vermeld). En in de tweede plaats in notitie RM-1393 Ontwikkelbedrijf Noord-Brabant, besproken op 6 maart 2009, samen met leden van de commissie Bestuur en Middelen. In laatstgenoemde notitie hebben wij de opstelling aangekondigd van een beheersstatuut voor het ontwikkelbedrijf.

Het beheersstatuut is nodig omdat:

- het ontwikkelbedrijf een nieuwe eenheid is in de provinciale organisatie waaraan betrekkelijk nieuwe taken worden opgedragen, te weten het feitelijk tot uitvoering brengen van ruimtelijke projecten door op een bedrijfsmatige wijze deel te nemen in grondexploitaties en het anticiperend en strategisch grond verwerven;

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1649618

- met de activiteiten van het ontwikkelbedrijf aanzienlijke financiële middelen zijn gemoeid;
- aan de activiteiten van het ontwikkelbedrijf aanzienlijke financiële risico's zijn verbonden.

De noodzaak om over een beheersstatuut voor het ontwikkelbedrijf te beschikken is nog eens onderstreept in het rapport van de Zuidelijke Rekenkamer “Grondbeleid Provincie Noord-Brabant”, vastgesteld op 23 november 2009, en toegezonden aan de leden van Provinciale Staten op 30 november. Over dit rapport hebben uw Staten op 5 februari 2010 vergaderd, aan de hand van Statenvoorstel 07/10.

Door de vaststelling van het beheersstatuut wordt tevens uitvoering gegeven aan enkele onderdelen van artikel 20 van de Financiële beleids- en beheersverordening provincie Noord-Brabant, betreffende het grondbeleid.

2. Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant

Organisatie, doel en aard activiteiten

Zoals in het concept-beheersstatuut (bijlage 1) is aangegeven vormt het ontwikkelbedrijf een onderdeel van het Bureau Vastgoed van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Het hoofd van het Bureau Vastgoed is verantwoordelijk voor de activiteiten en de aansturing van het ontwikkelbedrijf.

Het ontwikkelbedrijf richt zich op de feitelijke realisering van ruimtelijke projecten van provinciaal belang. Welke projecten dit zijn wordt bepaald aan de hand van de provinciale structuurvisie. In hoofdzaak verricht het ontwikkelbedrijf twee activiteiten: het op bedrijfsmatige wijze deelnemen in grondexploitatie (projectmanagement locatie- of gebiedsontwikkeling) en het anticiperend of strategisch verwerven van grond en opstallen (grondverwerving). Daarnaast kan het ontwikkelbedrijf optreden als kennisleverancier voor ruimtelijke projecten van provinciaal belang waarin het bedrijf zelf (nog) niet deelneemt.

Groeimodel

In notitie RM-1393 hebben wij aangegeven dat wij hebben gekozen voor een groeimodel, volgens welk het bedrijf bij aanvang als een kleine en slagvaardige eenheid wordt ingericht en wordt belast met een beperkt werkpakket. Dit pakket bestaat uit het verwerven, beheren en verkopen van gronden en eventueel opstallen voor uiteenlopende doelen, en het feitelijk ontwikkelen van een beperkt aantal ruimtelijke projecten, al dan niet in samenwerking met andere (private en/of publieke) partijen en gebruikmakend van daarvoor geëigende contractuele en institutionele samenwerkingsverbanden (PPS).

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1649618

Uiteindelijk zal het ontwikkelbedrijf moeten beschikken over de volgende kennisvelden:

- projectmanagement: competenties voor projectmatig werken bij vastgoedprojecten;
- grondzaken: het verwerven, beheren en verkopen van gronden en eventueel opstellen;
- juridische zaken: kennis van juridische aspecten van het aangaan van samenwerkingsverbanden en het (mede) ontwikkelen van gronden;
- planvorming: het komen tot haalbare (marktconforme) plannen;
- planeconomie: het maken en beoordelen van grondexploitaties en het doorgronden en beoordelen van eventuele risico's;
- financiën: het zodanig inrichten van de administratie dat budgetten verantwoord en transparant worden beheerd.

Op dit moment zijn wij bezig om vooral de planeconomische deskundigheid en de financiële inrichting te verstevigen.

Financiële middelen

Bij de vaststelling van de begroting voor het jaar 2009 (Besluit 56/08 E) hebben uw Staten de Reserve Grondbank ingesteld, met votering van een krediet van € 89 miljoen, en ons college gemachtigd tot het doen van grondaankopen ten laste van deze reserve. In notitie RM-1393 hebben wij voorgesteld om de Reserve grondbank tevens te voeden met de budgetten verbonden aan de inmiddels opgeheven Strategische grondportefeuille en Grondportefeuille Revitalisering Landelijk gebied (RLG), destijds € 13,2 miljoen, en met het voor het ontwikkelbedrijf bij het bestuursakkoord 2007 – 2011 gereserveerde krediet van € 25 miljoen. Volgens ons voorstel zou de aldus tot € 127,2 miljoen aangevulde Reserve grondbank niet alleen worden ingezet voor grondaankopen, maar ook voor andere activiteiten van het ontwikkelbedrijf, met name ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en deelnemingen in projecten die gezamenlijk met andere overheden of private partijen worden uitgevoerd (PPS).

Bij de vaststelling van de begroting voor het jaar 2010 (Besluit 56/09 E) hebben uw Staten besloten om voor het provinciaal grondbeleid een krediet te voteren van maximaal € 250 miljoen, waarvan de risico's worden afgedekt binnen de Reserve grondbank. Volgens ons begrotingsvoorstel (Statenvoorstel 56/09A, pag. 22) ligt hieraan de overweging ten grondslag dat het toen bestaande investeringskrediet niet toereikend was om alle beleidsvoornemens van het ontwikkelbedrijf in oprichting uit te voeren. Ons voorstel luidde daarom het saldo van de Reserve grondbank, per 1 januari 2010 begroot op € 97,2 miljoen, de komende jaren te verhogen met € 4,8 miljoen en van het totaal € 50 miljoen te oormerken als risicoafdekking voor het project stimulering

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1649618

woningbouwproductie (onderdeel van het maatregelenpakket economische recessie). Het resterende bedrag, zijnde € 52 miljoen (in ons voorstel staat abusievelijk € 52,3 miljoen), geldt dan als risicoreservering voor het door uw Staten ter beschikking gestelde krediet van maximaal € 250 miljoen. Dit komt overeen met een risicoreservering van circa 20%.

Tot en met 31 januari 2009 is ten laste van de Reserve groundbank en de inmiddels opgeheven grondportefeuilles € 53,0 miljoen besteed (uitgaven verminderd met inkomsten). Tot op heden zijn verplichtingen aangegaan voor het bedrag van € 16,0 miljoen en zijn er voor een bedrag van circa € 175 miljoen projecten gepland (nog niet verplicht). In het eerste Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf, dat wij bij ons begrotingsvoorstel voor het jaar 2011 zullen aanbieden, geven wij inzicht geven in de opbouw van deze bedragen. De resultaten van het meerjarenperspectief leggen wij dan ter vaststelling voor aan uw Staten.

3. Concept-Beheersstatuut

Wijzigingen ten opzichte van conceptversie 18 december 2009

Op 30 november 2009 heeft de Zuidelijke Rekenkamer haar eerder genoemde rapport over het provinciale grondbeleid toegezonden aan uw Staten. Dit rapport is, in het kader van de behandeling van Statenvoorstel 07/10, op 15 januari 2010 besproken door de Commissie Bestuur en Middelen en op 21 januari 2010 door de Commissie Ruimte en Milieu.

In het verlengde van het rapport van de rekenkamer hebben beide commissies een conceptversie van 18 december 2009 van het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf besproken. Deze bespreking had een oriënterend karakter, vooruitlopend op een diepgaandere bespreking van het beheersstatuut door de Commissie Ruimte en Milieu bij de behandeling van het nu voorliggende Statenvoorstel.

In de nu bijgevoegde conceptversie van het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf zijn opmerkingen uit de commissies verwerkt. Bijlage 2 bevat een overzicht van de aanpassingen.

Inhoud in vogelvlucht

Beschrijving van het Ontwikkelbedrijf

In dit onderdeel worden de organisatie, het doel en de aard van de activiteiten van het provinciale Ontwikkelbedrijf uiteen gezet, voor zover dit nodig is voor de lezing van de spelregels. In de toelichting bij het statuut is uitvoeriger informatie gegeven over de achtergronden van de oprichting van het Ontwikkelbedrijf, de selectie van projecten, etc..

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1649618

Spelregels voor projecten

Een van de belangrijkste spelregels is dat het Ontwikkelbedrijf alleen wordt ingezet als het voorgenomen project naar het voorlopige oordeel van het Ontwikkelbedrijf, uitgaande van de locatie- of gebiedsspecifieke wensen van de provincie, financieel haalbaar kan worden geacht.

Spelregels voor grondverwerving

Grondverwerving moet marktconform plaatsvinden. Om dit te waarborgen wordt voorgeschreven dat er voor elke aankoop een taxatierapport moet zijn opgemaakt door twee gekwalificeerde taxateurs of rentmeesters, waarvan er tenminste één niet in dienst van de provincie mag zijn. Verder wordt voorgeschreven dat de leden van Gedeputeerde Staten zich moeten onthouden van beïnvloeding van taxateurs of rentmeesters in provinciale dienst.

Staatssteun, aanbestedingen en fiscale aspecten

De regels voor staatssteun, aanbestedingen en fiscale aspecten zijn voor het Ontwikkelbedrijf van bijzonder groot belang en moeten daarom extra aandacht krijgen.

Financieel kader

Tot de speciaal voor het Ontwikkelbedrijf geldende regels behoort dat voorcalculatorische verliezen bij de aanvang van een project moeten worden gedekt ten laste van de begroting van het betrokken beleidsveld, dat aan het Ontwikkelbedrijf een nader gedefinieerde financieringsrente in rekening wordt gebracht, dat in eigendom verkregen gronden en opstallen op de balans worden geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs te vermeerderen met rente en dat volgens een nader aangegeven verdeelsleutel apparaatskosten worden toegerekend aan elke grondexploitatie.

Financieel risicomanagement

Het risico van elk project van het Ontwikkelbedrijf wordt jaarlijks opnieuw bepaald, aan de hand van een best case, neutraal en worst case scenario.

Informatieverschaffing

Als met grondverwerving of met overeenkomsten die op voorstel van het Ontwikkelbedrijf worden aangegaan een belang is gemoeid van € 10 miljoen of meer, dan raadpleegt ons College vooraf vertrouwelijk de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling. Voor verwervingen of contracten met een financieel belang beneden € 10 miljoen wordt voorgeschreven dat ons college deze commissie vooraf vertrouwelijk informeert, indien bijzondere politieke of bestuurlijke belangen in het spel zijn.

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1649618

4. Uitwerking beheersstatuut en intrekking eerdere kaders voor grondverwerving

Het Concept-Beheersstatuut voorziet in een uitwerking door ons college. Een concept van deze uitwerking wordt ter kennisneming bij dit Statenvoorstel gevoegd (nazending). Alle eerdere kaders voor grondverwerving komen te vervallen bij de vaststelling van het statuut en de uitwerking. Om op dit punt volstrekte duidelijkheid te scheppen zijn in het hierna volgende ontwerp-besluit de beslispunten 3 t/m 7 opgenomen.

5. Het voorstel-

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerp-besluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

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

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: M.A. van Uden toestel (073) 681 24 36

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant, conceptversie 4 februari 2010, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 9 februari 2010
2. Notitie "Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf; overzicht van wijzigingen ten opzichte van conceptversie 18 december 2009"
3. Concept-uitwerking Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant, concept van .. (wordt nagezonden).

Ontwerp-besluit 14/10 B

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 19 maart 2010

Statencommissie : Commissie Ruimte en Milieu, 26 februari 2010

Onderwerp

Beheersstatuut provinciaal ontwikkelbedrijf

's-Hertogenbosch

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten, d.d. 9 februari 2010;
- gelet op artikel 20 van de Financiële beleids- en beheersverordening provincie Noord-Brabant;

besluiten:

1. vast te stellen het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant overeenkomstig het bijgevoegde concept van 4 februari 2010;
2. in te trekken de toetsingscriteria voor strategische grondaankopen die door Provinciale Staten zijn vastgesteld bij de instelling van de reserve strategische grondportefeuille (PS 68/02 E);
3. in te trekken de criteria ('kaders en hoofdlijnen') voor grondaankopen ten behoeve van de revitalisering van het landelijk gebied die door Provinciale Staten zijn vastgesteld bij de instelling van de reserve grondportefeuille revitalisering landelijk gebied (PS 77/04);
4. kennis te nemen van het feit dat Gedeputeerde Staten hebben ingetrokken de Werkwijze benutting portefeuille strategische grondposities, vastgesteld in hun vergadering van 25 februari 2003;
5. kennis te nemen van het feit dat Gedeputeerde Staten hebben ingetrokken de Werkwijze benutting grondportefeuille revitalisering landelijk gebied, zoals vastgesteld in hun vergadering van 27 juli 2006;
6. kennis te nemen van het feit dat de spelregels voor grondverwerving zoals die zijn opgenomen in de notitie Provinciale Grondbank, RM-1311, nimmer in werking zijn getreden;
7. kennis te nemen van het feit dat Gedeputeerde Staten zullen intrekken de spelregels voor grondverwerving zoals die zijn opgenomen in de notitie Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant RM-1393.

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1649618

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

3

's-Hertogenbosch, 19 maart 2010

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter

de griffier