

Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf
provincie Noord-Brabant
Deel 2 Rapport van bevindingen

31 mei 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Inperking onderzoek: programma's en projecten	6
2.1	Selectieproces	6
2.2	Geselecteerde projecten	7
2.3	Het onderzoeksproces	10
3	Samenvatting bevindingen	12
3.1	Beheersstatuut	12
3.2	Dossiers	12
3.3	Ruimte voor ruimte	13
3.3.1	Spelregels grondverwerving	13
3.3.2	Regels Ruimte voor Ruimte op hoofdlijnen	17
3.4	Logistiek Park Moerdijk	22
3.4.1	Ontwikkeling Logistiek Park Moerdijk	22
3.4.2	Aankopen LPM	23
3.5	Agro- en foodcluster West-Brabant	26
3.5.1	Ontwikkeling AFCWB	26
3.5.2	Dossiers	28
3.5.3	Aankopen AFCWB	29
3.6	Cultureel erfgoed	33
3.6.1	Spelregels grondverwerving	33
3.6.2	Regels cultureel erfgoed op hoofdlijnen	35
3.7	Informatievoorziening aan PS	42
3.7.1	Wijze van informatievoorziening	42
3.7.2	Kwaliteit informatie	43

1 Inleiding

In 2009 publiceerde de rekenkamer het rapport 'Grondbeleid provincie Noord-Brabant'.

De rekenkamer concludeerde onder meer dat de provincie, in strijd met de eigen regelgeving, haar beleidsvoornemens niet in een beheersstatuut had vastgelegd en op onderdelen onvoldoende 'in control' was. Belangrijke verbeterpunten zag zij bij het gebruik van interne en externe taxaties en de inzet van beëdigd taxateurs en de informatieverstrekking aan Provinciale Staten (PS) over de uitvoering van actief grondbeleid.

Behandeling van het rekenkamerrapport door PS vond plaats in februari 2010. PS onderschreven de conclusies en aanbevelingen van het rekenkamerrapport en droegen Gedeputeerde Staten (GS) op om de aanbevelingen van de rekenkamer uit te voeren. Met het opstellen van het 'Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant', dat organisatorische en financiële spelregels bevat voor de uitoefening van activiteiten door het Ontwikkelbedrijf, hebben GS aan de opdracht van PS invulling gegeven. In maart 2010 hebben PS het beheersstatuut vastgesteld.

In vervolg op haar onderzoek uit 2009 heeft de rekenkamer eind 2015 en begin 2016 onderzoek gedaan naar de toepassing van het beheersstatuut door de provincie. Daarbij richtte de rekenkamer zich, in het verlengde van de verbeterpunten die zij in 2009 formuleerde, met name op de spelregels voor grondverwerving en de informatieverzorging aan PS.

2009	Onderzoek Zuidelijke Rekenkamer naar Grondbeleid
2010	PS onderschrijven de aanbevelingen van de rekenkamer GS stellen Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant op PS stellen beheersstatuut vast GS voeren Plan van Aanpak naar aanleiding van rapport rekenkamer uit
2011 -2014	Ontwikkeling en implementatie SAP Real Estate en SAP GEO.e
2015/2016	Zuidelijke Rekenkamer onderzoekt toepassing beheersstatuut: • Handhaven spelregels • Informatievoorziening aan PS

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt beschreven hoe de selectie van de projecten tot stand is gekomen, waaraan de toepassing van het beheersstatuut wordt getoetst. Het betreft projecten waarbij sprake is geweest van grondverwerving door het Ontwikkelbedrijf in de periode juni 2010 tot en met juni 2015. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de bevindingen van het onderzoek. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het beheersstatuut, de (samenstelling van de)

dossiers en op de bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen bij de geselecteerde projecten.

Een uitgebreide beschrijving van het beheersstatuut en van de bevindingen over de toepassing van het beheersstatuut bij de geselecteerde projecten in de praktijk en de informatieverstrekking hierover aan PS, is opgenomen als bijlage.

2 Inperking onderzoek: programma's en projecten

In de Voortgangsrapportages (2010 tot en met 2014) van het Ontwikkelbedrijf wordt aangegeven dat grondverwerving door het Ontwikkelbedrijf plaatsvindt bij acht programma's.

1. Ruimte voor Ruimte.
2. Bedrijventerreinen.
3. Glastuinbouwprojecten.
4. Spoorzones.
5. Revitalisering Landelijk Gebied.
6. Stimulering Woningbouw.
7. Brabants Erfgoed, Cultuurhistorische complexen.
8. Campusontwikkeling.

Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op het selectieproces, welke programma's zijn onderzocht, en welke projecten daarbinnen. Ook worden enkele opmerkingen gemaakt over de informatievoorziening rondom het selectieproces en tijdens het onderzoek.

2.1 Selectieproces

De rekenkamer heeft bij de provincie alle dossiers¹ opgevraagd:

- waarbij sprake is geweest van een aankoop door de provincie in het kader van de hierboven weergegeven programma's;
- in de periode juni 2010 tot en met juni 2015;
- met uitzondering van het programma Revitalisering Landelijk Gebied, vanwege het besluit van PS in 2010 om géén nieuwvestiging meer toe te staan waardoor voor de provincie de grondslag verviel om (actief) locaties te verwerven.

Onder dossiers verstaat de rekenkamer documenten op basis waarvan het door de provincie doorlopen aankoopproces kan worden gereconstrueerd.

Het betreft ten minste:

- beslisdocumenten voor GS;
- Statenvoorstellen (indien aan de orde);
- taxatierapport(en);
- koopovereenkomst en aanvullende koopovereenkomsten (indien aan de orde);
- akte van levering.

¹ Van het programma Stimulering Woningbouw heeft de rekenkamer een overzicht gevraagd van alle door de provincie aangekochte woningen. In het onderzoek richt de rekenkamer zich bij dit programma uitsluitend op het taxatieproces. Over de uitvoering van het programma Stimulering Woningbouw heeft zij in 2013 het rapport 'Risicomanagement Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie Noord-Brabant' uitgebracht.

De rekenkamer heeft het verzoek om dossiers half oktober 2015 aan de provincie gedaan. Op drie momenten (2 november, 15 december en 21 december 2015) heeft zij mappen in ontvangst genomen met aankoopdossiers die in de onderzoeksperiode hebben plaatsgevonden in het kader van de programma's Ruimte voor Ruimte, Bedrijventerreinen, Glastuinbouw en Cultureel Erfgoed.

Daarnaast heeft de provincie de rekenkamer laten weten dat zij in de betreffende onderzoeksperiode geen aankopen heeft gedaan in het kader van de programma's Spoorzones en Campusontwikkeling. Deze programma's heeft de rekenkamer daarom buiten het onderzoek gelaten.

Geselecteerde programma's

In tabel 1 staat per programma het aantal door de rekenkamer ontvangen dossiers/taxaties vermeld en welke projecten het betreft.

Tabel 1: Aantal dossiers/taxaties en betreffende projecten per programma

Programma	# dossiers/ taxaties	Projecten
Ruimte voor Ruimte	10	• Bernheze • OostkamerTilburg • Ulicoten • Zundert • Oost West Middelbeers • Vught • Veen • Locatie 1, Berlicum • Locatie 2, Berlicum • Locatie 3, Berlicum
Bedrijventerreinen	1	• Logistiek Park Moerdijk
Glastuinbouw	1	• Agro- en Foodcluster West-Brabant
Brabants Erfgoed	4	• Mariadal, Roosendaal • Moederhuis Franciscanessen, Dongen • CHV-terrein, Veghel • BergOss Kantoorvilla, Oss
Stimulering Woningbouw	423	

2.2 Geselecteerde projecten

Ruimte voor Ruimte

De rekenkamer heeft besloten van de aangeleverde RvR-dossiers de dossiers, Zundert, Oost West Middelbeers en Veen niet in haar onderzoek mee te nemen.

- Zundert: De betreffende gronden worden ingezet voor het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en niet voor RvR-kavels.
- Oost West Middelbeers: Het betreft een verplaatsing van een intensieve veehouderij, gefinancierd uit het VIV-budget en niet uit het RvR-budget.

- Veen: Het betreft een registergoed en onderliggende gronden die in eerste instantie door de gemeente Aalburg zijn aangekocht. Omdat de RvR-CV op dit registergoed en omliggende gronden woningbouw wilde realiseren is de CV met de gemeente in overleg getreden om deze zaken van de gemeente over te nemen. Daartoe hebben zij een overeenkomst gesloten. Omdat het de RvR-CV ontbrak aan voldoende liquiditeiten heeft de provincie het registergoed en de gronden uiteindelijk aangekocht. De locatie Veen wordt echter geheel ontwikkeld en verkocht voor eigen rekening en risico van de ORR.

Van de zeven dossiers die in het onderzoek zijn betrokken zijn bij twee de taxatierapporten opgemaakt vóór de onderzoeksperiode (15 juni 2010 tot en met 15 juni 2015). Uitgaande van de datum van ondertekening van de (aanvullende) overeenkomsten van koop en aktes van levering, hebben de aankopen wel binnen deze periode plaatsgevonden. Op die momenten was ook het beheersstatuut (vastgesteld door PS in april 2010) van kracht.

Logistiek Park Moerdijk

Het door de provincie aan de rekenkamer aangeleverde dossier over het LPM bevat 16 cases waarbij sprake is (geweest) van een aankoop door de provincie. Uitgaande van de datum van ondertekening van de overeenkomst van koop, bleken hiervan 7 aankopen binnen de onderzoeksperiode te vallen. Deze heeft de rekenkamer nader onderzocht. Het betreft 4 aankopen van woningen van particulieren, grond van een particulier en gebouwen en grond van een autobedrijf en een loonbedrijf.

Bij 4 van de onderzochte dossiers is het betreffende taxatierapport opgemaakt vóór de onderzoeksperiode:

- één taxatierapport is opgesteld in januari 2010, akkoord bevonden door de interne taxateur in december 2010 en de overeenkomst van koop getekend in januari 2011;
- twee taxatierapporten zijn opgesteld in april 2010. Bij één daarvan is het rapport akkoord bevonden door de interne taxateur in november 2011 en de overeenkomst van koop ondertekend in september 2012. Bij de andere is de overeenkomst van koop in augustus 2010 ondertekend. De akkoordverklaring is niet ondertekend door de interne taxateur;
- één taxatierapport is opgesteld in mei 2010 en de overeenkomst van koop ondertekend in augustus 2010. De akkoordverklaring is bij dit dossier niet ondertekend door de interne taxateur.

Het beheersstatuut is in april 2010 is vastgesteld door PS. Op het moment van ondertekening van de overeenkomsten van koop en/of de akkoordverklaringen van de taxaties was dit beheersstatuut van kracht.

Agro- en Foodcluster West-Brabant

Het door de provincie aan de rekenkamer aangeleverde dossier over het AFCWB bevat 8 cases waarbij sprake is (geweest) van een aankoop door de provincie. Deze heeft de rekenkamer alle meegenomen in haar onderzoek.

Brabants Erfgoed

Van het Brabants erfgoed heeft de rekenkamer alle vier aangeleverde projecten nader onderzocht.

Stimulering Woningbouw

De rekenkamer heeft op 26 november 2015 van de provincie een lijst ontvangen met Corsanummers van alle woningen die zij in het kader van de maatregel Brabantse Verkoopgarantie (BVG) in haar bezit heeft (gehad) in de periode 2010 - 2015.

De rekenkamer is bij 26 van de 53 woningen die de provincie nog in bezit heeft, nagegaan welke documenten zich in Corsa bevinden. Hieruit is de rekenkamer gebleken dat het per woning om zeer veel bestanden gaat, waaronder veel dezelfde bestanden. Hierdoor kostte het de rekenkamer veel tijd om per woning de taxatie(s) 'boven water te krijgen'.

Bij de 26 onderzochte dossiers heeft de rekenkamer uit het briefverkeer tussen de provincie en de verkoper van de woning kunnen afleiden dat de aankoop is gebaseerd op twee taxaties (1 taxatierapport van de verkoper en 1 (in opdracht) van de provincie), of op 1 taxatie (als de verkoper geen eigen taxatierapport meestuurde bij de aanvraag van de BVG). Bij 9 van de 26 gevallen heeft de rekenkamer de daadwerkelijke taxatierapporten echter niet in CORSA weten te achterhalen. In brieven tussen de provincie en verkoper van de betreffende gevallen (die de rekenkamer wel in CORSA aantrof) worden echter wel taxatiewaarden genoemd.

In de meeste gevallen hebben de begunstigden een taxatierapport van de verkopend makelaar meegestuurd bij de aanvraag van de BVG. Daartoe waren zij echter niet verplicht. In het geval dat men er wel voor koos om een taxatierapport mee te sturen diende de verkopend makelaar ingeschreven te staan in het register van de Stichting VasgoedCert, kamer Wonen/MKB of de Stichting VBO-Makelaar (SCVM). In de betreffende onderzochte gevallen was daarvan ook sprake.

De aanvraag van de BVG bevatte ook een volmacht van de begunstigden aan de provincie om namens hen een taxateur de opdracht te geven de taxatiewaarde van de woning te bepalen. Deze taxateur diende ook ingeschreven te staan bij bovengenoemde instanties of lid te zijn van de brancheverenigingen; de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV); de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM); de Nederlandse Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT); de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO); de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

Indien de begunstigde een taxatierapport van de verkopend makelaar bij zijn aanvraag voegde, werd deze waarde vergeleken met de taxatie die voor de provincie werd uitgevoerd. Bij een afwijking van minder dan 5%, werd de taxatie van de verkopend makelaar gehanteerd om de garantieprijs te bepalen. In alle betreffende onderzochte gevallen lagen de taxatiewaarden binnen de 5% marge.

Onder meer op grond van de bevindingen die zijn voortgekomen uit de hierboven beschreven eerste inventarisatie, heeft de rekenkamer besloten het project Stimulering Woningbouw uiteindelijk niet verder mee te nemen in haar onderzoek.

Redenen:

- Op basis van de door haar onderzochte woningen, verwacht de rekenkamer dat bij de BVG de juiste taxatieprocedure is gevolgd.
- De rekenkamer heeft de maatregel BVG inhoudelijk reeds onderzocht in haar onderzoek 'Risicomanagement Stimulering Woningbouwproductie provincie Noord-Brabant' (2013).
- Ondanks de ontvangst van een lijst met een Corsanummer per door de provincie aangekochte woning, bleek het 'boven water krijgen' van de taxatierapporten zeer moeizaam te verlopen. Met het invullen van het Corsanummer verschijnen alle documenten die aan het betreffende project gelinkt zijn op het scherm, maar veelal zonder 'titel'. Om uit al deze documenten een taxatierapport te vinden kost zeer veel tijd. Deze inspanning staat naar verwachting niet in verhouding tot de te verwachten opbrengst.

2.3 Het onderzoeksproces

Bij het doornemen van de als eerste ontvangen dossiers heeft de rekenkamer geconstateerd dat deze veelal niet compleet waren, wat het volledig reconstrueren van het door de provincie doorlopen aankoopproces belemmerde. Daarop heeft de rekenkamer getracht in het documentinformatiesysteem van de provincie, Corsa, de ontbrekende stukken te achterhalen. Het intypen van de dossiernamen levert echter dusdanig veel bestanden op dat het ondoenlijk is om daar in korte tijd de juiste documenten uit te selecteren. Daarom heeft de rekenkamer de vraag naar aanvullende documenten bij de provincie neergelegd, samen met een aantal schriftelijke vragen over de inhoud van de dossiers.

De eveneens schriftelijk ontvangen antwoorden die de rekenkamer vervolgens op haar vragen heeft ontvangen en de daarbij toegestuurde documenten, leidden echter wederom tot (nadere) inhoudelijke vragen in plaats van duidelijkheid en tot de constatering dat de toegestuurde documenten niet alle gevraagde informatie bevatten.

Zo werd er bijvoorbeeld op de vraag van de rekenkamer om een overdrachtdossier van één van de projecten en de standaard toets financiering Grondbank van dat zelfde project toe te zenden, geantwoord dat er geen sprake is van een afzonderlijk overdrachtdossier.

De eerste zin van de brief van de ORR aan de provincie (d.d. 20 april 2010) luidt echter letterlijk:

‘Op 8 maart 2010 heeft u ons het overdrachtdossier inzake de Ruimte voor Ruimtelocatie .., gemeente Bernheze, toegestuurd.’

Vervolgens wordt in het schriftelijke antwoord van de provincie aan de rekenkamer aangegeven: ‘de brieven zijn er wel (die zijn al verstrekt), in die zin is er wel van een dossier sprake.’

Dit riep de vraag bij de rekenkamer op welke brieven dat dan zijn. Zij had namelijk alleen de brief van de ORR van 20 april 2010 toegestuurd gekregen, nadat zij daar nadrukkelijk om had gevraagd.

Een ander voorbeeld is dat mails, waarnaar verwezen wordt in een antwoord op een eerder door de rekenkamer gestelde vraag, bij doorvragen van de rekenkamer niet blijken te bestaan. De betrokken ambtenaar merkte op dat verslaglegging zich beperkt tot persoonlijke aantekeningen. Deze aantekeningen zaten echter niet bij de toegezonden stukken.

Onder meer naar aanleiding van bovenstaande gang van zaken heeft de rekenkamer besloten om op dat moment aanvullende interviews te houden met de projectleider(s) en eventueel andere inhoudelijk betrokken medewerkers van de dossiers die bij haar de meeste vragen oproepen.

Het betreft de volgende dossiers:

Het Agro- en foodcluster West-Brabant, van de Erfgoedcomplexen de BergOss-kantoorvilla en het CHV-Complex en van de Ruimte voor Ruimte projecten Oostkamer Tilburg, locatie 1 en 2 Berlicum, Bernheze, , Vught en Ulicoten.

De interviews hebben plaatsgevonden op 18 en 19 januari 2016. De rekenkamer heeft van deze interviews gespreksverslagen gemaakt, die zij ter verificatie heeft voorgelegd aan de betreffende ambtenaren. Daar waar relevant heeft zij de (geverifieerde) informatie die uit de interviews is verkregen, verwerkt in de (uitgebreide) beschrijving van de bevindingen.

3 Samenvatting bevindingen

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de bevindingen uit het onderzoek. Achtereenvolgens komen aan bod:

- het beheersstatuut (3.1);
- de samenstelling en aanlevering van de dossiers (3.2);
- de bevindingen over de geselecteerde projecten binnen de programma's Ruimte voor Ruimte (3.3), het bedrijventerrein Logistiek Park Moerdijk (3.4), het glastuinbouwprogramma Agro- en Foodcluster West-Brabant (3.5) en het programma Cultureel Erfgoed (3.6);
- de informatievoorziening over bovenstaande projecten aan PS (3.7).

Daar waar relevant worden, naast de bevindingen over de toepassing van het beheersstatuut bij grondverwerving en de informatievoorziening aan PS, ook bevindingen weergegeven over de uitvoering van de projecten.

3.1 Beheersstatuut

De commissies Bestuur en Middelen (BM) en Ruimte en Milieu (RM) hebben in januari 2010, bij de bespreking van het rapport 'Grondbeleid provincie Noord-Brabant' van de Zuidelijke Rekenkamer, ook het concept beheersstatuut besproken. Vervolgens heeft de commissie RM op 26 februari 2010 het Statenvoorstel en het tweede concept beheersstatuut (vastgesteld door GS op 9 februari 2010) besproken. Het (Statenvoorstel inzake het) Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant is op 19 maart 2010 besproken in PS die het (voorstel) unaniem hebben aangenomen.

Het beheersstatuut 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 beheersstatuut en regels voor GS. Het betreft spelregels voor projecten, grondverwerving, Staatssteun, aanbestedingen en fiscale aspecten, het financiële kader, financieel risicomanagement en de informatieverzorging aan PS. De betreffende spelregels zijn uitgewerkt in bijlage 1.

3.2 Dossiers

Met de provincie is de rekenkamer overeengekomen dat een dossier documenten bevat op basis waarvan het door de provincie doorlopen aankoopproces kan worden gereconstrueerd. Het betreft in ieder geval:

- beslisdocumenten voor GS;
- Statenvoorstellen (indien aan de orde);
- taxatierapport(en);
- koopovereenkomst en aanvullende koopovereenkomsten (indien aan de orde);
- akte van levering.

De rekenkamer constateert dat de door de provincie aan haar aangeleverde dossiers op een enkele na aan bovenstaande norm voldoen.

Daarbij plaatst zij wel de kanttekening dat dit in eerste instantie bij de aanlevering van de dossiers niet het geval was. De rekenkamer heeft bij vrijwel alle dossiers schriftelijk en tijdens de interviews, ontbrekende documenten moeten opvragen. De algemene indruk die uit de interviews bij de rekenkamer naar voren is gekomen, is dat:

- de betrokken ambtenaren zeer bereidwillig zijn om aan het onderzoek mee te werken;
- het medewerkers van de provincie veel moeite kost om alle relevante documenten in Corsa te vinden.

Wat betreft het aanleveren van (complete) dossiers door de provincie bij dit onderzoek is, ondanks de implementatie van een nieuw administratief systeem, sprake geweest van een moeizaam proces. De waarneming en ervaring van de rekenkamer is dat de oorzaak hiervan voornamelijk ligt in het door de provincie gehanteerde documentinformatiesysteem Corsa. Dit bevat een veelomvattende, maar niet gemakkelijk doorzoekbare verzameling van documenten.

3.3 Ruimte voor ruimte

De rekenkamer heeft van de provincie tien Ruimte voor Ruimte dossiers ontvangen, waarbij in de onderzoeksperiode (juni 2010 tot en met juni 2015) sprake is geweest van een aankoop door de provincie. Daarvan heeft zij 7 dossiers nader geanalyseerd. Daarbij heeft zij gekeken naar de toepassing van de spelregels voor grondverwerving uit het beheersstatuut en naar de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Bij dit laatste heeft de rekenkamer zich beperkt tot de informatie die hierover is opgenomen in de ontvangen dossiers en/of in de informatieverstrekking aan PS en tot informatie die hierover uit de interviews naar voren is gekomen.

3.3.1 Spelregels grondverwerving

De spelregels voor grondverwerving betreffen het taxatieproces:

- De betaalde prijs is gebaseerd op 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) zijn gecertificeerd door de Stichting Vastgoedcert te Rotterdam, of beëdigd door de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen.
- GS kunnen bij een taxatie die vermoedelijk lager uitkomt dan € 500.000, besluiten om de taxatie te laten uitvoeren door één taxateur of rentmeester die voldoet aan de kwalificaties.
- Bij het aangaan van een grondverwervingsovereenkomst mag de overeen te komen prijs niet meer dan 5 % afwijken van de getaxeerde prijs.

In tabel 2 op de volgende pagina staan de resultaten weergegeven over de toepassing van de regels voor grondverwerving uit het beheersstatuut bij de onderzochte Ruimte voor Ruimte projecten.

Tabel 2: Spelregels grondverwerving Ruimte voor Ruimte dossiers

Dossier/ gemeente	Taxatierapport	Aantal ha.	Taxatiebedrag	Aankoop bedrag
Bernheze	Interne taxateur/beëdigd rentmeester Beoordeeld door 2° interne taxateur/beëdigd rentmeester Datum ondertekening taxateurs: 23 april 2009.	2,0	€ 1.500.000,-	€ 1.500.000,-
Oostkamer Tilburg (1)	Interne taxateur/rentmeester Bureau Vastgoed Externe registertaxateur onroerende zaken, DNV gecertificeerd Datum ondertekening taxateurs: 30 november 2010	≈ 7,0	€ 3.105.000,-	€ 3.448.000,-
Oostkamer Tilburg (2)	Externe registertaxateur, rentmeester NVR, ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam Datum ondertekening taxateur: 10 januari 2013	0,4 0,33 0,42 0,86 ≈ 1,0	€ 189.525,- € 202.350,- € 197.600,- € 408.500,- € 299.100,-	€ 600.000,- € 400.000,- € 367.000,-
Ulicoten	Interne taxateur, rentmeester NVR Interne taxateur, rentmeester Datum ondertekening taxateurs: 15 december 2007	0,8	€ 1.720.000,-	€ 1.730.000,-
Vught	Externe taxateur, gecertificeerd rentmeester NVR, Interne taxateur, gecertificeerd rentmeester Datum ondertekening externe taxateur: maart 2012 Aanvullende taxatie Externe taxateur, gecertificeerd rentmeester NVR Mede ondertekend door interne taxateur, gecertificeerd rentmeester Datum ondertekening taxateurs: juni 2014	4,27	€ 45,-/m2 bij 29 woningen = € 1.920.465,- € 40,-/m2 bij 25 woningen = € 1.707.080,- € 52,50/m2 bij 35 woningen = € 2.240.000,-	€ 2.350.000,-
Locatie 1 Berlicum	Externe taxateur, rentmeester NVR, ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam.	1,42	€ 435.000, -	€ 436.250, -

	Akkoord bevonden door interne taxateur (tevens op drachtgever) Datum ondertekening taxateurs: 19 december 2013			
Locatie 2 Berlicum	Externe taxateur, rentmeester NVR, ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam. Datum ondertekening taxateur: 9 juli 2014	0,3	€ 150.000,-	€ 150.000,-
Locatie 3 Berlicum	Externe taxateur, rentmeester NVR, ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam. Datum ondertekening taxateur: 15 december 2014	0,38	€ 50.000,-	€ 50.000,-

Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat:

- a. 1 taxatierapport is opgesteld door twee interne taxateurs (Ulicoten);
- b. 1 taxatierapport is opgesteld door een interne taxateur en beoordeeld door een andere interne taxateur (Bernheze);
- c. 1 taxatierapport is opgesteld door een externe taxateur (Oostkamer Tilburg (2)), waarbij de taxatiewaarde hoger uitkomt dan € 500.000,-;
- d. 1 taxatierapport is opgesteld door een externe taxateur en akkoord bevonden door een interne taxateur/opdrachtgever van de taxatie (Locatie 1 Berlicum);
- e. 2 taxatierapporten en 1 aanvullend taxatierapport zijn opgesteld door een externe en beoordeeld door een interne taxateur (Oostkamer Tilburg (1) en Vught);
- f. 2 taxatierapporten zijn opgesteld door een externe taxateur (Locatie 2 en 3 Berlicum), waarbij de taxatiewaarde lager uitkomt dan € 500.000,-;
- g. in alle gevallen de taxaties zijn verricht door een gecertificeerd of beëdigd taxateur;
- h. in twee gevallen (beiden Oostkamer) het aankoopbedrag meer dan 5% afwijkt van het taxatiebedrag.

Ad a en b)

De taxatierapporten zijn opgesteld vóór het beheersstatuut vastgesteld en van kracht geworden is. De daadwerkelijke aankopen door de provincie hebben echter plaatsgevonden in november 2014 (Ulicoten), respectievelijk juni 2011 (Bernheze).

Ad d) Toelichting betrokken ambtenaren

‘Voor de aankoop van de gronden met betrekking tot de locatie 1 Berlicum 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.’

Ad e) Toelichting betrokken ambtenaren taxatieproces

‘Een gecertificeerd taxateur van de provincie beoordeelt het door de externe taxateur opgestelde taxatierapport. Daarmee is de onafhankelijkheid gegarandeerd en wordt tegemoet gekomen aan de regels van het beheersstatuut.’

Ad f)

In beide gevallen is geen sprake van een GS-besluit waarin besloten wordt om de taxatie te laten uitvoeren door één taxateur of rentmeester die voldoet aan de kwalificaties.

Ad h) Toelichting betrokken ambtenaren verschil taxatiewaarde en koopprijs

‘De gronden (Oostkamer 1) zijn extern getaxeerd voor een bedrag van € 3.105.000,- (prijsspeil 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 waardebepaling uit de extern opgestelde taxatie.’

‘Bij het betreffende perceel (Oostkamer 2) was een gedeelte bestemd voor toekomstig woongebied en het overige bestemd als een deel groen, een deel verkeer en een groter deel 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,- als grond nabij woningen die bijvoorbeeld als paardenweide of extensieve tuin verkocht zou kunnen worden. Destijds is bij de taxatie een complexwaarde, waarin alle bestemmingen zaten, gesteld op € 30,-/m².

Later is dit bij de onderhandelingen toch uitgewerkt als m² woongebied en m² overig, waarbij 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 aanbieding aan de verkoper.’

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer over het taxatieproces dat:

- twee taxatierapporten zijn opgesteld en/of akkoord bevonden door interne taxateurs. Op die momenten was het beheersstatuut nog niet vastgesteld, maar dat was wel het geval op de momenten waarop de aankopen plaats vonden;
- bij alle taxatierapporten die na vaststelling van het beheersstatuut zijn opgesteld een externe taxateur betrokken is geweest;
- de overige regels uit het beheersstatuut over het opstellen van een taxatierapport door betrokken ambtenaren binnen de provincie op verschillende wijze wordt geïnterpreteerd en uitgevoerd;
- bij drie taxatie onbeargumenteerd is afgeweken van de regel in het beheersstatuut dat een taxatierapport in principe door twee onafhankelijke taxateurs of rentmeesters moet worden opgesteld;
- In twee gevallen is afgeweken van de regel dat de overeen te komen prijs niet meer dan 5 % mag afwijken van de getaxeerde prijs.

3.3.2 Regels Ruimte voor Ruimte op hoofdlijnen

Uit de Voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf kan worden afgeleid dat:

- het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling is ‘het terugverdienen van de kosten voor sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw in kwetsbare gebieden en voormalige militaire terreinen in de EHS door uitgifte van woningbouwkavels’;
- de uitgifte van woningbouwkavels plaatsvindt door de Ruimte voor Ruimte CV/ Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR);
- het Ontwikkelbedrijf vooruitlopend op een vastgesteld bestemmingsplan gronden kan aankopen;
- het ontwikkelbedrijf de grondpositie (tegen kostprijs en rentevergoeding) overdraagt aan de ORR op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld;
- provincie met de betreffende gemeente een overeenkomst inzake de ruimte voor ruimte ontwikkeling sluit.

In een gesprek met de rekenkamer hebben betrokken ambtenaren aan bovenstaande punten toegevoegd dat:

- de provincie in principe niet zelf woningbouwkavels ontwikkelt, maar de aangekochte/aan te kopen percelen ter ontwikkeling aanbiedt aan de ORR.
- het provinciaal Ontwikkelbedrijf de ontwikkeling zelf ter hand neemt, indien over een locatie geen overeenstemming wordt bereikt tussen de provincie en de ORR over de voorwaarden van ontwikkeling.

Deze uitgangspunten zijn niet door GS vastgesteld, noch met PS afgestemd. In de door de rekenkamer onderzochte dossiers en uit enkele Voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf blijkt dat in de praktijk in overeenstemming met deze uitgangspunten is gehandeld.

In tabel 3 op de volgende pagina's wordt weergegeven in hoeverre de provincie bij de geselecteerde projecten de regels op hoofdlijnen heeft nageleefd.

Tabel 3: Regels Ruimte voor Ruimte dossiers

Dossier	Doel	Overeenkomst met gemeente	Overdracht aan RvR CV/ORR
Bernheze	1) afwaartse beweging intensieve veehouderij, bekostigd uit BIV 2) aanleveren van locaties voor RvR-ontwikkeling (terugverdienen kosten sanering).	2008: de gemeente benadert de provincie om met de veehouderijbedrijven te bezien hoe door de gemeente beoogde woningbouw mogelijk kan worden gemaakt. 2009: de gemeente toont zich bereid 4 woningen uit haar woningbouwprogramma beschikbaar te stellen, om de uitgifte van 6 RvR kavels op de percelen van de veehouderijbedrijven financieel sluitend te maken. Dit is niet vastgelegd in een overeenkomst tussen provincie en gemeente. 2011: de gemeente ziet af van de plannen uit 2009 en geeft voorrang aan eigen projecten. De provincie besluit daarop 9 RvR-kavels te ontwikkelen, om de verdien capaciteit zoveel mogelijk in stand te houden. Met de gemeenten is daartoe in 2015 een anterieure overeenkomst gesloten.	Aanbod provincie (8 maart 2010): 2 ha voor € 1,5 mln ² . Verzoek CV om nadere informatie (24 maart 2010): de CV zet vraagtekens bij de haalbaarheid. Nadere informatie van provincie aan CV (29 maart 2010): concept Overeenkomst met gemeente en veehouder. Bod CV aan provincie (20 april 2010): € 250.000,- voor 6 af te nemen bouwtitels, omdat locatie moeizaam te ontwikkelen is. De provincie accepteert bod niet. Afwijzing is niet vastgelegd in een document. De nieuwe situatie wordt voorgelegd aan de CV. Verwacht wordt echter dat de CV de ontwikkeling niet zal doen. De provincie gaat dat dan zelf doen.
Oostkamer Tilburg	Terugverdienen kosten sanering	Intentieovereenkomst ontwikkeling 100 RvR-kavels in Oostkamer(14 september 2010). De provincie had daar in 2009 gronden aangekocht van Heijmans. Daarnaast hebben in het gebied de gemeente en 2 particulieren gronden in eigendom. In de intentieovereenkomst zijn o.a. afspraken over het overnemen door de provincie van de gronden van de	In 2013 is met de ORR onderhandeld over het in ontwikkeling nemen van de locatie. Vervolgens ontstond bij de ORR door de vastgoedcrisis een liquiditeitsprobleem, waardoor de onderhandeling stil is komen te liggen. De liquiditeitsproblemen zijn voor de provincie o.m. aanleiding geweest om de particuliere

² Uit het beslisdocument voor GS blijkt dat de verwachting was dat de RvR CV bereid zou zijn de grond af te nemen voor € 1,3 miljoen. Toelichting betrokken ambtenaren: Destijds was de provincie niet de enige aandeelhouder van de ORR. De belangen van de ORR en de provincie waren niet volledig in overeenstemming. Als geen maximaal haalbare prijs zou worden gevraagd, zou dat gunstig zijn voor (de aandeelhouders van) de ORR, en zou de provincie het verlies van de afwaardering zelf moeten nemen.

		gemeente vastgelegd. Ontwikkel- en exploitatieovereenkomst (17 december 2012) Overeenkomst van grondoverdracht van gemeente aan provincie (22 januari 2013)	aandeelhouders uit te kopen. Sinds 18 december 2015 is zij enig aandeelhouder in de ORR ³ . De onderhandelingen met de ORR over overdracht zijn medio 2015 weer opgepakt.
Ulicoten	Terug verdienen aankoopbedrag van de veehouderijbedrijven, door op de vrijkomende bedrijfslocaties acht woningbouwkavels te ontwikkelen.	2008: gemeente sluit intentieovereenkomst met 2 veehouders over verplaatsing van hun bedrijven, zodat verdere ontwikkeling dorpskern mogelijk wordt. 2009: gemeente verzoekt provincie de met de verplaatsing vrijkomende grondposities van haar over te nemen. De verplaatsing blijkt voor de gemeente dusdanig kostbaar dat de grond te duur wordt en niet meer te verkopen is. 22 september 2009: GS besluiten tot aankoop en in ontwikkeling nemen van de bedrijfslocaties, ondanks advies Financiën, Planning en Control om niet met de financiële aspecten in te stemmen: met provinciale middelen wordt een gemeentelijk probleem opgelost en het levert concurrentie op met afzet RvR-kavels. Tegenargumenten: het provinciale belang ligt in het verplaatsen van intensieve veehouderijbedrijven uit extensiveringsgebied en concurrentie voor de RvR CV zit in het minder vasthouden aan het restrictieve beleid voor woningbouw in het buitengebied, dan alleen voor RvR. 2014: Overeenkomst inzake de koop, verkoop en levering	De locatie is voorgelegd aan de CV. Conclusie CV: gelet op de hoge aankoopkosten (€ 1.730.000), relatief lage uitgifteprijsen en een beperkte vraag in Ulicoten is de locatie niet te ontwikkelen binnen de bedrijfseconomische uitgangspunten van de CV. Toelichting betrokken ambtenaren: ‘Conform de SOK ⁴ moet de CV een rendementseis van 20% maken bovenop betaling van de titelprijs ⁵ . Hoofddoel 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 aanvaardbaar. Daarnaast is voor de provincie maatschappelijk rendement van belang (verwezenlijken doelen, zoals afwaartse beweging intensieve veehouderij). Om deze redenen achtte de provincie de voorgestelde aankopen rendabel. Over het oplossen van een combinatie van verschillende problemen is in het verleden niet aan PS gerapporteerd.

³ PS zijn over het uitkopen van de particuliere aandeelhouders op twee momenten geïnformeerd; middels het Statenvoorstel 66/14A (d.d. 16 september 2014), behandeld in de PS-vergadering van 31 oktober 2014 en middels het Statenvoorstel 68/15A (d.d. 29 september 2015), behandeld in de PS-vergadering van 20 november 2015.

⁴ Samenwerkingsovereenkomst Ruimte voor Ruimte tussen betrokken partijen van de RvR CV.

⁵ ‘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 € 140.000 van. Kocht de ORR een RvR-titel van de provincie, dan diende de ORR daar € 125.000, - voor te betalen. Deze bedragen zijn per november 2015 met een PS-besluit aangepast. In beide gevallen krijgt de provincie nu (tot 2020) per titel € 115.000.-.

		alsmede de ontwikkeling van grond tussen de gemeente Baarle-Nassau en de provincie (getekend door provincie op 29 april 2014).	Onlangs is afgesproken dat als er extra (maatschappelijke) doelen worden bereikt, dit aan PS zal worden gemeld.'
Vught	Naast het terugverdienen van al uitbetaalde sloopvergoedingen wordt een deel van het exploitatiesaldo ingezet ter compensatie van het negatieve resultaat van eerdere grondexploitaties in het kader van RvR. Toelichting betrokken ambtenaren: 'Het Ontwikkelbedrijf is in 2010 opgericht en zijn alle grondposities van de provincie hierbij ondergebracht. Ook grondposities met een negatieve Businesscase. Dit soort aankopen mogen nu, conform het Beheersstatuut, niet meer plaatsvinden. Besloten is de negatieve resultaten te compenseren met een deel van de exploitatiewinst van andere projecten. PS zijn over het inzetten van de exploitatiewinst voor het compenseren van negatieve resultaten van eerdere grondexploitaties in plaats van het terugverdienen van sloopvergoedingen in de 2^e Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf 2014 geïnformeerd.'	De gemeente heeft met de provincie een exploitatie- en ontwikkelovereenkomst getekend.	De ORR heeft de provincie schriftelijk had laten weten de locatie graag te willen ontwikkelen vanwege het te verwachten positieve resultaat, De provincie wilde echter eerst laten onderzoeken op welke wijze zij de locatie zou aanbieden (GS-besluit 24 juni 2014), vanwege de ontwikkelingen die op dat moment binnen de ORR speelden. Daarop vooruitlopend ging de provincie ervan uit dat zij de locatie zelf zou ontwikkelen. Toelichting betrokken ambtenaren: 'Omdat de provincie recent enig aandeelhouder van de ORR is geworden, is van een onderzoek afgezien. De ORR is thans bereid om de locatie over te nemen en verder in ontwikkeling te brengen. Daarbij worden de door de provincie gemaakte kosten vergoed en de RvR-titels afgerekend. Overdracht van de locatie moet formeel nog plaatsvinden.'
Locatie 1 Berlicum	Terugverdienen kosten sanering.	De gemeente heeft op 26 juni 2012 op verzoek van de ORR besloten medewerking te verlenen aan een RvR-ontwikkeling op locatie 1 Berlicum. De provincie heeft met de gemeente een 'Overeenkomst inzake RvR-ontwikkelingen in de gemeente Sint Michielsgestel en de afdracht aan de gemeente Sint Michielsgestel van	Met de ORR is destijds (2014) gesproken over haar rol in de ontwikkeling van de locatie. Het ontbrak de ORR op dat moment aan voldoende liquiditeit om de verwervingskosten voor rekening te nemen. Toelichting betrokken ambtenaren: 'Dat de ORR geen

		opbrengsten daaruit voor de provincie Noord-Brabant', getekend.	middelen had heeft de provincie er niet van weerhouden de grond toch aan te kopen, anders zou het een gemiste kans zijn. De provincie moet namelijk sloopvergoedingen terugverdienen met de aankoop en ontwikkeling van RvR-kavels. De locatie 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.'
Locatie 2 Berlicum	Terugverdienen sloopvergoedingen en compensatie van in het verleden genomen verliezen op RvR-projecten. Het GS-Beslisdocument GS (d.d. 28 oktober 2014) meldt dat het terugverdienen van € 100 mln. aan betaalde sloopvergoedingen als een groot risico voor de provincie wordt gezien.	Met de gemeente St. Michielsgestel is een Overeenkomst afdracht RvR aangegaan omdat in de gemeente al meer dan 30 RvR-kavels zijn ontwikkeld.	De locatie wordt ter ontwikkeling aangeboden aan de ORR. Het dossier is inmiddels wel besproken met de ORR. De ORR staat positief tegenover de ontwikkeling (gewilde gemeente en exploitatie laat positief resultaat zien). Momenteel loopt de bestemmingsplanprocedure.
Locatie 3 Berlicum	Terugverdienen sloopvergoedingen.	Met de gemeente St. Michielsgestel is een Overeenkomst afdracht RvR aangegaan omdat in de gemeente al meer dan 30 RvR-kavels zijn ontwikkeld.	Er zijn twee opties mogelijk: De verkopers kopen de percelen terug nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De kosten die de provincie heeft gemaakt worden dan opgenomen in de verkoopprijs. Voor de provincie resteert de reguliere afdracht voor het terug verdienen van de sloopvergoeding. De verkopers kopen de percelen niet terug. Dan worden deze voor ontwikkeling aangeboden aan de ORR. Omdat de bestemmingsplanprocedure momenteel nog loopt is nog niet duidelijk welke optie realiteit wordt.

Uit tabel 3 kan worden afgeleid dat:

- bij 4 projecten het doel van de RvR-ontwikkeling is het terugverdienen van betaalde saneringskosten (Bernheze, Oostkamer Tilburg, de Locatie 1 en 3 Berlicum);
- bij 1 project het doel van de RvR-ontwikkeling is het terugverdienen van het aankoopbedrag van de betreffende veehouderijbedrijven (Ulicoten);
- bij 2 projecten het doel van de RvR-ontwikkeling, naast het terugverdienen van betaalde sloopvergoedingen het compenseren van het negatieve resultaat van eerdere grondexploitaties is (Vught en Locatie 2 Berlicum);
- bij 2 projecten het initiatief voor de RvR-ontwikkeling van de gemeente kwam, met het streven verdere ontwikkeling in de betreffende dorpskernen mogelijk te maken. Bij één van deze projecten heeft de provincie daartoe, conform een met de gemeente gesloten 'Overeenkomst van Koop', de reeds door de gemeente aangekochte gronden overgenomen. In het andere geval zag de gemeente uiteindelijk af van gezamenlijke ontwikkeling, waardoor de provincie zich genoodzaakt zag uit kostenoverwegingen het aantal te ontwikkelen RvR-kavels te verhogen;
- de provincie bij alle projecten (uiteindelijk) met de betreffende gemeente een (anterieure) 'Ontwikkel- en Exploitatieovereenkomst' heeft gesloten en daar waar van toepassing tevens een 'Overeenkomst afdracht Ruimte voor Ruimte' is aangegaan;
- bij 2 projecten de ORR de betreffende locatie niet in ontwikkeling heeft genomen wegens geen/onvoldoende rendabele ontwikkelingsmogelijkheden;
- bij 5 projecten de onderhandelingen met de ORR nog gaande zijn, dan wel de betreffende locatie nog niet aan de ORR is aangeboden.

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer over het naleven van de Ruimte voor Ruimte regeling op hoofdlijnen dat:

- het doel van de regeling door betrokken ambtenaren binnen de provincie op verschillende wijze wordt geïnterpreteerd en nagekomen;
- het compenseren van het negatieve resultaat van eerdere grondexploitaties eenmalig is gemeld in een Voortgangsrapportage;
- er binnen de provincie verschillend wordt gedacht over de rol van de provincie bij het aangaan van een RvR-project;
- de provincie en de ORR de term rendabel op verschillende wijze interpreteren;
- RvR-locaties om verschillende redenen in de afgelopen jaren niet altijd aan de ORR zijn aangeboden.

3.4 Logistiek Park Moerdijk

3.4.1 Ontwikkeling Logistiek Park Moerdijk

Op 8 oktober 2007 hebben de provincie, de gemeente Moerdijk en het Rijk (EZ en VROM) de 'Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. Deze overeenkomst heeft onder meer betrekking op de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk (LPM). Na onderzoek naar de financiële haalbaarheid van dit LPM en

een nadere marktverkenning, zijn afspraken tussen de betrokken partijen vastgelegd de 'Bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk'.

Deze bestuursovereenkomst is op 10 juli 2009 door PS vastgesteld.

Voortvloeiend uit de afspraken zoals vastgelegd in de bestuursovereenkomst dienen alle binnen het inpassingsplangebied gelegen en voor de ontwikkeling van het LPM benodigde gronden door de provincie te worden verworven. Bij de vaststelling van de Bestuursovereenkomst hebben PS hiervoor voor de jaarschijven 2009 en 2010 een bedrag van € 12 miljoen beschikbaar gesteld.

In een beslisdocument voor GS (d.d. 13 december 2009) wordt aan GS 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. Aangegeven wordt dat overeenkomstig het Beheersstatuut Ontwikkelbedrijf de mogelijkheid bestaat om bedragen tot € 10 miljoen middels een GS-dossier beschikbaar te stellen.

In het Exploitatieplan LPM (d.d. 5 december 2014), behandeld en vastgesteld door PS op 6 februari 2015, wordt onder andere ingegaan op grondverwerving. Vermeld wordt onder meer: 'Door de provincie is van stond 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 LPM benodigde gronden. De op 1 oktober 2014 door of namens de provincie nog te verwerven gronden zijn aangegeven in een bijlage.

'De provincie, respectievelijk Havenschap Moerdijk, wenst de eigendommen van derden te verwerven om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van LPM op zich te kunnen nemen. 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.'

3.4.2 Aankopen LPM

In deze paragraaf wordt ingegaan op een aantal aankopen van eigendommen van derden door de provincie.

De rekenkamer heeft van de provincie 16 dossiers ontvangen. Bij 7 daarvan is in de onderzoeksperiode (juni 2010 tot en met juni 2015) sprake geweest van een aankoop door de provincie voor de ontwikkeling van het LPM. Deze 7 dossiers heeft zij nader geanalyseerd.

In tabel 4 staan de resultaten weergegeven over de toepassing van de regels voor grondverwerving uit het beheersstatuut.

Tabel 4: Spelregels grondverwerving LPM dossiers

Dossier	Taxatierapport	Grond/ opstal	Taxatiebedrag	Aankoopbedrag
Particulier 1	Externe taxateur, beëdigd rentmeester lid NVR. Datum ondertekening taxateur: januari 2010 Taxatierapport voor akkoord getekend door interne gecertificeerde taxateur: 6 december 2010.	woning en grond	€ 435.000,- (inclusief schadeloosst., excl. kosten deskundigen)	€ 459.000,- (incl. eventuele schadeloosst., incl. kosten deskundigen)
Particulier 2	Externe taxateur, beëdigd rentmeester lid NVR. Datum ondertekening taxateur: april 2010 Taxatierapport geaccordeerd door interne gecertificeerde taxateur (akkoordverklaring ondertekend: 9 november 2011).	Woning en grond	€ 469.000,- (inclusief schadeloosst., excl. kosten deskundigen)	€ 494.000,- (incl. eventuele schadeloosst., incl. aangepaste kosten deskundigen)
Particulier 3	Externe taxateur, beëdigd rentmeester lid NVR. Datum ondertekening taxateur: april 2010 Taxatierapport geaccordeerd door interne gecertificeerde taxateur (akkoordverklaring niet ondertekend).	woning en grond	€ 270.500,- (inclusief schadeloosst. en excl. kosten deskundigen)	€ 286.000,- (incl. kosten deskundigen ad. € 5.796,-)
Particulier 4	Externe taxateur, beëdigd rentmeester lid NVR. Datum ondertekening taxateur: mei 2010 Taxatierapport geaccordeerd door interne gecertificeerde taxateur (akkoordverklaring niet ondertekend).	woning en grond	€ 402.000,- (inclusief schadeloosst. en incl. kosten deskundigen)	€ 405.000,- (incl. eventuele schadeloosst., incl. kosten deskundigen)
Particulier 5	Externe taxateur, beëdigd rentmeester-taxateur Externe taxateur, beëdigd	0,57 ha grond	€ 169.650,- (inclusief schadeloosst.)	€ 169.650,- Incl. eventuele schadeloosst.,

	makelaar-taxateur Datum ondertekening: december 2010 Taxatierapport geaccordeerd door interne gecertificeerde taxateur (akkoordverklaring ondertekend: 8 december 2010)			excl. kosten deskundigen
Autobedrijf	Externe taxateur, beëdigd rentmeester lid NVR. Interne gecertificeerde taxateur. Taxatierapport alleen ondertekend door externe taxateur: mei 2013	Gebouwen en grond	€ 2.037.000,-	€ 2.035.000,- (overeenkomst) € 2.008.000,- (Akte van Levering ⁶)
Loonbedrijf	Externe taxateur, beëdigd rentmeester lid NVR. Datum ondertekening taxateur: april 2014. Beoordeeld en goedgekeurd door interne taxateur: 12 mei 2014	Gebouwen en grond	€ 1.165.000,-	€ 1.167.000,- (overeenkomst) € 1.159.500,- (Akte van levering)

Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat:

- één taxatierapport is opgesteld door twee externe taxateurs en gecontroleerd en geaccordeerd door een interne taxateur (particulier 5);
- vier taxatierapporten zijn opgesteld door een externe taxateur en gecontroleerd en/of geaccordeerd door een interne taxateur (waarvan bij twee een ondertekening van de interne taxateur ontbreekt), waarbij de taxatiewaarden lager uitkomen dan € 500.000,- (particulier 1 tot en met 4);
- één taxatierapport is opgesteld door een externe taxateur en een interne taxateur, maar alleen ondertekend door de externe taxateur (autobedrijf), waarbij de taxatiewaarde boven de € 500.000,- uitkomt;
- één taxatierapport is opgesteld door een externe taxateur en beoordeeld en goedgekeurd door een interne taxateur, waarbij de taxatiewaarde boven de € 500.000,- uitkomt (loonbedrijf);
- in alle gevallen de taxaties zijn verricht door een gecertificeerd of beëdigd taxateur.

⁶ Deze Akte vermeldt dat in verband met verontreiniging de prijs verlaagd is met € 27.000,-.

Ad b) Toelichting akkoordverklaring

‘De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedvererving 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.’

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer over het taxatieproces dat:

- bij alle taxatierapporten een externe taxateur betrokken is geweest;
- de overige regels uit het beheersstatuut over het opstellen van een taxatierapport door betrokken ambtenaren binnen de provincie op verschillende wijze wordt geïnterpreteerd en uitgevoerd;
- door het ontbreken van een ondertekende akkoordverklaring bij twee taxaties en bij één de ondertekening van het taxatierapport, formeel is afgeweken van de regel in het beheersstatuut dat een taxatierapport in principe door twee onafhankelijke taxateurs of rentmeesters moet worden opgesteld. Bij twee daarvan liggen de taxatiewaarden onder de € 500.000,- en bij één daarboven.

3.5 Agro- en foodcluster West-Brabant

3.5.1 Ontwikkeling AFCWB

De Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM) en de Suiker Unie (SU) hebben in 2010 plannen uitgewerkt voor de ontwikkeling van een projectvestigingslocatie glastuinbouw in combinatie met een specifiek bedrijventerrein voor bedrijven in de agro- en voedingsmiddelensector, aansluitend op het terrein van de SU. De provincie heeft in exploitatieovereenkomsten met de TOM en SU vastgelegd deze partijen hierbij te zullen ondersteunen.

Deze ondersteuning betreft onder meer het verwerven van gronden binnen het glastuinbouwgebied indien daarbij een onteigeningsprocedure nodig mocht zijn. Dit is als volgt vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst tussen de provincie en de TOM (d.d. juni 2010): ‘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 onteigeningsprocedure de onteigende gronden verkopen tegen de verwervingskosten plus de overdrachtskosten.’... 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.’

OP 9 juli 2010 hebben PS het Inpassings- en Exploitatieplan AFCWB behandeld en vastgesteld. In het bijbehorende Statenvoorstel wordt over de uitvoering onder meer opgemerkt: ‘De gronden in het plangebied zijn grotendeels in eigendom van de twee initiatief nemende ontwikkelaars (TOM en SU). Een aantal percelen is 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.’

In een notitie aan de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen (d.d. 24 mei 2011) laten GS weten dat de tijd is aangebroken om een door PS bij de Kroon in te dienen onteigeningsverzoek voor te bereiden. Het vervolgens opgestelde Statenvoorstel ‘Indienen onteigeningsverzoek aan de Kroon voor (gedeelten van) percelen benodigd voor de uitvoering van het inpassingsplan AFCWB (d.d. 7 augustus 2012)’ hebben PS in hun vergadering van 21 september 2012 vastgesteld.

In een volgend Statenvoorstel ‘Onteigening voor AFC Nieuw Prinsenland/West-Brabant (d.d. 9 september 2014) 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 nieuwe Statenvoorstel beogen GS een nieuwe onteigeningsprocedure in te zetten. Daarbij gaat het niet langer om circa 30 percelen, maar om 5 percelen van twee eigenaren. De overige 25 percelen zijn inmiddels minnelijk verworven.

Tot slot wordt in het Statenvoorstel aangegeven dat volgens de exploitatieovereenkomst de provincie de te onteigenen gronden direct na de onteigening door levert aan de SU/TOM, tegen betaling van alle kosten. Hetzelfde geldt voor gronden die de provincie langs minnelijke weg verkrijgt.

De rekenkamer constateert dat:

- bij de door haar onderzochte dossiers de provincie de verworven gronden daadwerkelijk door heeft geleverd aan de TOM (zie paragraaf 3.5.3);
- Bij 5 van de 8 onderzochte dossiers de doorlevering ruim een jaar na levering van de grond door de particulieren aan de provincie heeft plaatsgevonden.

3.5.2 Dossiers

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 schadeloosstelling doet aan enkele particulieren en B.V.'s. Daarin 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 biedingen 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: ‘De provincie is in het project AFCWB verantwoordelijk voor de ruimtelijke plannen. De TOM en 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 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.

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.’

De rekenkamer constateert dat de bij het AFCWB betrokken ambtenaren in eerste instantie geen volledige lijst van aankopen door de provincie aan de rekenkamer konden overleggen.

3.5.3 Aankopen AFCWB

De rekenkamer heeft 8 dossiers van de provincie ontvangen van aankopen ten behoeve van de ontwikkeling van het AFCWB. Deze heeft de rekenkamer alle meegenomen in haar onderzoek. Bij zes van deze dossiers is sprake van een aankoop door de provincie van een woning en ondergrond van particulieren, bij één alleen van tuinbouwgrond van een particulier en bij één alleen grond van een stichting.

In tabel 5 staan de resultaten weergegeven over de toepassing van de regels voor grondverwerving uit het beheersstatuut.

Tabel 5: Spelregels grondverwerving AFCWB dossiers

Dossier	Taxatierapport	Taxatiebedrag/ Schadeloos- stelling	Aankoopbedrag
Particulier 1	Externe taxateur (namens TOM), gecertificeerd taxateur, ingeschreven in register van SCVM. Interne taxateur (namens provincie), Rentmeester NVR Ondertekend door taxateurs: d.d. 28 september 2009 Akkoord: interne gecertificeerde senior taxateur provincie	€ 295.802,-	€ 305.000,- Exclusief kosten deskundigen ad. € 6.100,-
Particulier 2	Externe taxateur (namens TOM), gecertificeerd taxateur, ingeschreven in register SCVM. Interne taxateur (namens provincie), Rentmeester NVR Ondertekend door taxateurs:	€ 472.696,- (exclusief herinvesterings- schade)	1 ^o bod € 473.000,-

	d.d. 28 september 2009 Controle interne gecertificeerde senior taxateur provincie. Aanvullende taxatie: d.d. 18 maart 2010 (taxateur(s) onbekend, niet ondertekend) Akkoordverklaring aankoopdossier ⁷ : 2 interne taxateurs, rentmeester NVR, resp. register makelaar. Ondertekend: d.d. 26 april 2010	€ 499.840,- (inclusief herinvesterings- en omrij schade)	€ 500.000,- ⁸
Particulier 3	Externe taxateur (namens TOM), gecertificeerd taxateur, ingeschreven in register SCVM. Interne taxateur (namens provincie), Rentmeester NVR Ondertekend door taxateurs: d.d. 28 september 2009 Akkoord interne gecertificeerde senior taxateur Akkoordverklaring aankoopdossier: 2 interne taxateurs, rentmeester NVR resp. register makelaar. Ondertekend: d.d. 23 juni 2010	€ 547.310,-	€ 565.000,-
Particulier 4	Externe taxateur (namens TOM), gecertificeerd taxateur, ingeschreven in register SCVM. Interne taxateur (namens provincie), Rentmeester NVR Ondertekend door taxateurs: d.d. 28 september 2009 Akkoord interne gecertificeerde senior taxateur: 12 juli 2010	€ 440.280,-	€ 440.280,-

⁷ In de akkoordverklaring wordt uitgegaan van het taxatiebedrag van € 473.000,- en aankoopbedrag van € 500.000,-. Verklaring en toelichting: De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerving; 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.

⁸ Toelichting begeleidingsformulier Verzamellijststuk (GS-besluit 27 april 2010): 'Het aankoopbedrag ligt 5,37% boven de eertijds berekende schadeloosstelling. De overschrijding van 5% zit niet in het vergoeden van de taxatiewaarde, maar in verrekening van herinvesteringschade en de bijkomende kosten.

	Akkoordverklaring aankoopdossier: 2 interne taxateurs, rentmeester NVR, resp. register makelaar. Ondertekend: d.d. 12 juli 2010		
Particulier 5	Externe taxateur (namens TOM), gecertificeerd taxateur, ingeschreven in register SCVM. Interne taxateur (namens provincie), Rentmeester NVR Ondertekend door taxateurs: d.d. 7 september 2009	€ 225.300,- (incl. alle schadeloosst.) Vermogenswaarde woning + kavel: € 177.000,-	€ 230.000,- (inclusief alle schadeloosst.)
Particulier 6	Externe taxateur (namens TOM), gecertificeerd taxateur, ingeschreven in register SCVM. Interne taxateur (namens provincie), Rentmeester NVR Ondertekend door taxateurs: d.d. 7 september 2009	€ 139.760,- (schadeloosst.) Vermogenswaarde € 134.760,- Vermogenswaarde particulier 5 en 6 € 311.760, met schadeloosstelling € 365.000,-	€ 245.000,- (inclusief alle schadeloosst.)
Particulier Tuinbouw- grond	Externe gecertificeerd taxateur, ingeschreven in register SCVM. Ondertekend door taxateur: d.d. 8 mei 2012	€ 2.058.160,-	€ 2.058.160,-
Stichting	Externe gecertificeerd taxateur, ingeschreven in register SCVM. Ondertekend door taxateur: d.d. 8 mei 2012	€ 2.293.200,-	€ 2.293.200,- (overeenkomst) € 1.940.000,- (akte van levering) ⁹

Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat:

- 4 taxatierapporten zijn opgesteld door één externe en één interne taxateur, en tevens zijn gecontroleerd en geaccordeerd door een interne taxateur en/of voorzien van een akkoordverklaring opgesteld en ondertekend door 2 interne taxateurs (particulier 1 tot en met 4);
- van deze 4 bij 3 de taxatiewaarden lager uitkomen dan € 500.000,- en bij 1 de taxatiewaarde hoger dan € 500.000,-;
- 2 taxatierapporten zijn opgesteld door één externe taxateur en één interne taxateur, waarbij de taxatiewaarden lager uitkomen dan € 500.000,- (particulier 5 en 6);

⁹ Omdat verkoper niet heeft voldaan aan de verplichting het gekochte te leveren vrij van pacht is de koopprijs met € 4,-/m2 gekort.

- d. 2 taxatierapporten zijn opgesteld door één externe taxateur, waarbij de taxatiewaarden hoger uitkomen dan € 500.000,- (particulier tuinbouwgrond en stichting);
- e. in alle gevallen de taxaties zijn verricht door een gecertificeerd of beëdigd taxateur.
- f. in 2 gevallen het aankoopbedrag meer dan 5% afwijkt van het taxatiebedrag. Bij één daarvan wordt daarvoor in een begeleidingsformulier Verzamellijsstuk (GS-besluit 27 april 2010) als verklaring gegeven dat de overschrijding van 5% zit in verrekening van de herinvesteringschade en de bijkomende kosten. Bij het andere geval wordt de afwijking niet verklaard, terwijl het hier bijna een verdubbeling ten opzichte van de taxatiewaarde betreft (€ 245.000,- versus € 139.760,-).

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer over het taxatieproces dat:

- bij alle taxatierapporten een externe taxateur betrokken is geweest;
- de overige regels uit het beheersstatuut over het opstellen van een taxatierapport door betrokken ambtenaren binnen de provincie op verschillende wijze wordt geïnterpreteerd en uitgevoerd;
- bij vijf taxaties de taxatiewaarde lager uitkomt dan € 500.000,-, maar de taxatierapporten wel zijn opgesteld door twee taxateurs;
- bij twee taxaties, waarbij de taxatiewaarde hoger uitkomt dan € 500.000,- onbeargumenteerd is afgeweken van de regel in het beheersstatuut dat een taxatierapport in principe door twee onafhankelijke taxateurs of rentmeesters moet worden opgesteld;
- in twee gevallen is afgeweken van de regel dat de overeen te komen prijs niet meer dan 5 % mag afwijken van de getaxeerde prijs. Bij één hiervan trof de rekenkamer een sluitend argument aan, zij het in een begeleidingsformulier Verzamellijsstuk. Bij het andere geval ontbreekt een argument.

De overdracht van de percelen bouwgrond, waarvan alle opstallen zijn verwijderd van de provincie aan de TOM, is vastgelegd in een koopovereenkomst:

- percelen van voormalige eigenaren particulier 1 tot en met 4:
Koopovereenkomst d.d. 2 november 2011. Koopsom € 1.910.684,13, exclusief omzetbelasting ad. € 363.029,98 en exclusief de vergoeding voor gedeerde rente ad. € 87.347,95;
- percelen van voormalige eigenaren particulier 5 en 6:
Koopovereenkomst d.d. 6 maart 2012. Koopsom € 526.410,44, exclusief omzetbelasting ad. € 100.017,98, exclusief vergoeding gedeerde rente ad. € 6.227,55;
- tuinbouwgrond particulier:
Koopovereenkomst d.d. 24 juli 2012/7 augustus 2012. Koopsom € 2.058.160,- (exclusief overdrachtskosten, voorbereidingskosten, kosten externe adviseurs, zakelijke lasten en belastingen en rente);

- grond stichting:
Koopovereenkomst d.d. 2 mei 2013/23 mei 2013. Koopsom € 2.293.200,-
(exclusief overdrachtskosten, voorbereidingskosten, kosten externe adviseurs,
zakelijke lasten en belastingen en rente). Koopsom akte van levering
(d.d. 16 november 2015) € 1.958.394,74.

3.6 Cultureel erfgoed

Van het Brabants erfgoed heeft de rekenkamer alle vier aangeleverde projecten nader onderzocht. Het betreft het Moederhuis Franciscanessen te Dongen, het Klooster Mariadal te Roosendaal, het CHV-terrein te Veghel en de BergOss Kantoorvilla te Oss.

3.6.1 Spelregels grondverwerving

In tabel 6 staan de resultaten weergegeven over de toepassing van de regels voor grondverwerving uit het beheersstatuut.

Tabel 6: Spelregels grondverwerving Cultureel erfgoeddossiers

Dossier	Taxatierapport	Taxatiebedrag	Aankoopbedrag
Moederhuis Franciscanessen	Externe taxateurs (Redres), beëdigd taxateur onroerende goederen, respectievelijk erfgoedmakelaar Ondertekend door taxateurs: d.d. 27 mei 2012 Akkoordverklaring aankoop: Interne register taxateur d.d. 25 oktober 2012	Marktwaarde totaal: € 5.980.000,- Marktwaarde monumentale voordeel en achtergelegen kapel: € 2.618.000,-	(50%) € 3.050.000,-
Klooster Mariadal	Externe taxateurs (Redres), beëdigd taxateur onroerende goederen, respectievelijk erfgoedmakelaar Ondertekend door taxateurs: d.d. 19 oktober 2011 Aankoopverklaring: Interne register taxateur d.d. 28 februari 2012	Klooster en kapel bij realisatie 29 appartementen € 1.985.000,- Ambtswoning € 350.000,- Totaal: € 2.335.000,-	Aankoopverklaring € 2.350.000,- € 3.750.000,- Kosten verwerving kloostercomplex gebaseerd op taxatie en grondexploitatie ontwikkeling deel van de tuin
CHV-terrein	Externe taxateurs (RSP), beide gecertificeerd bij Stichting VastgoedCert Rotterdam Ondertekend door taxateurs: d.d. 2 mei 2014	€ 2.750.000,- Waarde bepaald als onderdeel van de totale waarde van het CHV-complex	€ 2.600.000,- Betreft meest monumentale delen van het CHV-complex

	Akkoord (via mail) interne taxateur: d.d. 1 oktober 2014 ¹⁰	(niet als een zelfstandig eigendom) ¹¹ .	
BergOss Kantoorvilla	In opdracht provincie: Externe taxateurs (Redres) beëdigd taxateur, respectievelijk erfgoedmakelaar Taxatierapport opgemaakt d.d. 10 juli 2013 (niet ondertekend) RSP (in opdracht van eigenaar) d.d. 19 juli 2013 RSP (in opdracht van eigenaar) d.d. 7 augustus 2013	Residuele w aarde Kantoorvilla en portierswoning: € 1,- Residuele waarde aanbouw: € 166.560,- Residuele waarde aanbouw: € 26.438,- Waardering Kantoorvilla in gerenoveerde en volledig verhuurde staat € 1.420.000,- Waardering in huidige staat € 500.000,-	(1/3^{de}) € 66.667,-

Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat:

- alle taxatierapporten zijn opgesteld door twee externe taxateurs (waarvan 1 taxatierapport niet is ondertekend door de taxateurs) en 3 daarvan tevens zijn gecontroleerd en geaccordeerd door een interne taxateur;
- in alle gevallen de taxaties zijn verricht door gecertificeerde of beëdigd taxateurs.
- in geen enkel geval het aankoopbedrag meer dan 5% afwijkt van het taxatiebedrag.

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer dat bij de onderzochte erfgoedprojecten alle taxaties hebben plaatsgevonden conform het Beheersstatuut.

¹⁰ Toelichting betrokken ambtenaren op taxatieproces: 'Er is door de provincie geen separate 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; een bevestiging per mail van de positieve beoordeling. Deze bevestiging is als formeel document, ingeschreven in Corsa, als onderdeel van het GS-dossier. Vanuit de visie van het ontwikkelbedrijf heeft dit dezelfde status als de betrokkenheid van een 2^e taxateur zoals bedoeld in het beheersstatuut.'

¹¹ Toelichting betrokken ambtenaren: De taxateurs is gevraagd om de door de provincie aan te kopen delen te taxeren rekening houdend met wat daarmee gerealiseerd wordt en niet als 'ruïne' te waarderen. Deze methode maakt het mogelijk om later de waarde op een vergelijkbare manier te bepalen. De waarderingsgrondslag kan per project verschillen.

3.6.2 Regels cultureel erfgoed op hoofdlijnen

Het investeringsprogramma grote Erfgoedcomplexen is van start gegaan met het PS-besluit PS 78/10A in december 2010. Het doel van het programma is om samen met partners op een zorgvuldige en op een kwalitatief hoogwaardige manier grote Erfgoedcomplexen die hun functie verliezen (economisch gezond) te herbestemmen en toegankelijk te maken voor het publiek. Met het PS-besluit is een eerste kader vastgesteld waarbinnen de uitvoering van het programma plaats dient te vinden. In de eerste helft van 2011 is dit kader nader uitgewerkt en aangevuld.

Uit de informatie over de erfgoedcomplexen die de rekenkamer heeft onderzocht komen de volgende uitgangspunten en criteria op hoofdlijnen naar voren:

- De provincie neemt het initiatief bij het investeren in cultuurhistorische complexen, door de samenwerking aan te gaan met partners.
- Externe partners moeten minimaal investeren in 1/3^{de} van de totale kosten per locatie.
- De risico's worden niet eenzijdig bij de provincie gelegd.
- De voorcalculatorisch berekende onrendabele top op de investering bedraagt maximaal € 5 miljoen locatie.
- Het risico op een vooraf berekende onrendabele top gefinancierd worden uit een andere financieringsbron dan het investeringskrediet van het provinciaal Ontwikkelbedrijf.
- Het heeft de voorkeur te investeren in herontwikkeling van locaties (niet subsidiëren).
- Middelen die de provincie inzet, moeten in principe uit de opbrengsten van de ontwikkeling terugkomen (revolvent).
- Middelen die de provincie inzet kennen marktconforme financiële voorwaarden (geen staatssteun).
- Een investering door de gemeente waar het erfgoed zich bevindt moet gegarandeerd zijn.

In tabel 7 op de volgende pagina's wordt weergegeven in hoeverre de provincie bij de geselecteerde projecten de regels op hoofdlijnen heeft nageleefd.

Tabel 7: Regels Erfgoedcomplexen

	Moederhuis Franciscanessen	Klooster Mariadal	CHV-complex	Kantoorvilla BergOss
Samenwerking	Verzoek congregatie tot gezamenlijke investering. Participatieovereenkomst gesloten met congregatie.	Provincie is alleen initiatiefnemer.	Eigenaar heeft provincie benaderd voor de herontwikkeling van het CHV-complex en een mogelijke inbreng van de provincie daarin.	De eigenaar heeft de provincie verzocht 1/3 ^{de} van de projectkosten te dragen.
Externe partner investeert minimaal 1/3 ^{de}	Provincie en congregatie investeren ieder 50% en zijn voor 50% eigenaar	Bij aankoop door provincie was geen sprake een investering door een externe partner. Verwacht werd deze investeerder wel te vinden, omdat zich al een aantal investeerders had gemeld.	Statenvoorstel (25 januari 2013) eigenaar 2/3 ^{de} en provincie 1/3 ^{de} in gehele complex. GS-Beslisd. (16 december 2014) provincie koopt de meest monumentale delen van het CHV-complex aan en wordt daar 100% resp. 50% eigenaar van (= $\approx$ 1/3 ^{de} deel geheel, eigenaar 2/3 ^{de} van geheel. ¹²	Voor renovatie kantoorvilla levert de provincie een risicodragende bijdrage van € 0,8 miljoen. Particulier draagt € 1,6 miljoen bij.
Risico's niet eenzijdig bij provincie gelegd	Financieel risico voor de provincie en congregatie ligt bij exit-moment na 5 jaar. Geen garantie dat na 5 jaar de verkoopprijs de gemaakte investeringen volledig compenseert. Verder weinig risicovolle investering: zorgverstreker heeft huurcontract tot 2024 voor deel dat al woon-zorgcomplex is en daarvoor een	Bij verwerving complex is provincie alleen eigenaar en enig risicodragers in de planontwikkelingsfase. De provincie gaat niet risicodragend herontwikkelen. Samen met de gemeente gaat ze op zoek naar een ontwikkelaar/ investeerder die risicodragend wil en kan investeren in de herontwikkeling en exploitatie van	Risicoverdeling 1/3 ^{de} provincie, 2/3 ^{de} eigenaar. Risico's: -Laag rendement: 2,8% (bij 15 jaar exploitatie). Voor de provincie 1,9% (5 jaar) en 2,5 % (10 jaar). Oorzaak laag rendement hoge ontwikkel- en exploitatiekosten complex,	De provincie loopt 1/3 ^{de} van het ontwikkelrisico. Risico's: -Laag rendement (2,2%). Een dergelijk rendement voldoet niet aan de voorwaarden in het Beheersstatuut (4,5%). De provincie wil in principe niet

¹² Het bezwaar van PS op het Statenvoorstel (25 januari 2013) was dat de betrokkenheid bij grootschalige detailhandel indien de provincie 1/3^{de} eigenaar van het geheel zou worden. In het GS-beslisdocument is met het oog daarop een andere manier van investeren uitgewerkt; geen gedeeld eigenaarschap, alleen eigenaar middendeel (100%) en graansilo's (50%), zijnde de meest monumentale onderdelen (geen zeggenschap over invulling andere gebouwen/detailhandel).

	ondernemingsplan opgesteld. Zorgverstrekker bereid betrokkenheid na transitie van het hele klooster tot woon-zorgcomplex uit over het hele complex.	het complex.	waarbij al € 3,3 miljoen niet rendabele kosten buiten exploitatie is gehouden¹³. -Achterblijvende huuropbrengst Exploitatie ligt voor 100% bij eigenaar. Provincie heeft geen invloed op de huuropbrengsten. -Lage verkoopwaarde Achterblijvende (huur)opbrengst betekent lagere verkoopwaarde. Met GS-besluit (juli 2014) zijn aanvullende risico's provincie: Subsidie : komt niet terug; € 1,1 miljoen moet worden afgedekt. Lening: gedekt door hypothecaire zekerheid. Onderpand van zelfde executiewaarde als de lening, mét 20% opslag. Omdat het uniek vastgoed betreft zal het in de markt zetten van het onderpand tegen deze voorwaarden echter lastig zijn.	langer dan 5 jaar participeren. Het is de vraag of er - behalve de eigenaar - interesse is in het overnemen van de provinciale participatie. Maatregel/exitstrategie De participatieovereenkomst verplicht eigenaar op moment dat provincie participatie wenst te beëindigen (niet eerder dan na 5 jaar) een marktconform bod uit te brengen op de provinciale participatie.
--	---	---------------------	---	--

¹³ Het betreft hier voor de provincie € 1,1 miljoen investeringen in de publieke ruimte. Hierover is in het 'Vervolgadvies - steunanalyse ontwikkeling CHV-terrein' (Pels Rijcken d.d. 5 december 2014) onder meer opgemerkt dat het de vraag is of het voor de hand ligt om de investeringen in de publieke ruimte buiten beschouwing te laten. Aangegeven wordt dat deze investeringen weliswaar onrendabel worden geacht, maar ook noodzakelijk om het complex als geheel rendabel te maken. Nu de afspraken omtrent de verdeelsleutel zien op de rendementen van het gehele complex (de ratio 1/3-2/3 is verlaten) had volgens Pels Rijcken evengoed ervoor kunnen worden gekozen om de investeringen in de publieke ruimte wél mee te nemen, waardoor het rendementsaandeel van de provincie met inbegrip van haar bijdrage van € 1,1 miljoen zou uitkomen op 3,7/20 (18,5%).

			Risico op verlies volledig voor rekening eigenaar.	
Onrendabele top maximaal € 5 miljoen	Er is geen voorcalculatorisch verlies.	Er is geen voorcalculatorisch verlies, zodat geen beroep wordt gedaan op het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.	Statenvoorstel (2013): Onrendabele investering van € 1,1 miljoen in kwaliteitsverbetering openbaar gebied (=1/3 ^{de}) en rentekosten € 650.000,-. ¹⁴	Voorcalculatorisch exploitatie-tekort van € 410.000,- op een investering van € 800.000,-.
Onrendabele top niet gefinancierd uit reserve Ontwikkelbedrijf	n.v.t.	n.v.t.	Statenvoorstel (2013): De € 1,1 miljoen wordt gefinancierd uit het investeringskrediet van erfgoedprojecten.	Het Ontwikkelbedrijf mag niet investeren in niet-revolverende projecten, tenzij het niet-voorcalculatorische verlies wordt afgedekt uit een ander budget. Bij de kantoorvilla wordt het voorcalculatorisch verlies afgedekt uit het budget Grote Erfgoedcomplexen.
Investeren, niet subsidiëren	Er wordt geen subsidie verstrekt.	Er wordt geen subsidie verstrekt.	GS-beslisdocument (2014): provincie investeert € 1,1 miljoen in kwaliteit openbare ruimte door een subsidie aan eigenaar ¹⁵ ; Provincie verstrekt een subsidie in de vorm van een lening van € 3,0 miljoen voor investeringen in cultuur- en foodcluster.	Er wordt geen subsidie verstrekt.

¹⁴ Toelichting betrokken ambtenaren: Het project kent onrendabele kosten. Met de eigenaar is afgesproken dat de provincie mee deelt in de winstgevende delen, maar ook in de onrendabele investeringen in de publieke ruimte (investeringen die niet tot rendement leiden maar wel een bijdrage leveren aan het rendabel maken van de te exploiteren gebouwdelen). Ook hier geldt de afspraak 1/3^{de} - 2/3^{de}. De provincie betaalt € 1,1 miljoen en de eigenaar € 2,2 miljoen om de onrendabele top van € 3,3 miljoen af te dekken.

De eigenaar heeft verzocht de € 1,1 miljoen. uit het exploitatiemodel te houden. Om een evenredige rendementsverdeling te houden, is ook de € 2,2 miljoen uit dit model gehouden.

¹⁵ In het Statenvoorstel (2013) was nog sprake van een investering.

Revolverend	Hangt af van verkoopprijs	Doel: middelen revolverend inzetten. Bij verkoop complex (bij onherroepelijk bestemmingsplan en ondertekende ontwikkel- en exploitatieovereenkomst met gemeente) wordt uitgegaan van een minstens kostendekkende opbrengst. Indien na 5 jaar geen bindende afspraken zijn gemaakt, dan wordt het complex verkocht aan de meestbiedende partij en een eventueel verlies afgeboekt.	T.o.v. PS besluit is de situatie aangepast met consequenties voor gekozen inzet middelen , het rendement en voor de risico's ¹⁶ . Naast rendabele investeringen is sprake van onrendabele investeringen. Deze laatste zijn omgezet naar subsidies (niet revolverend)	Om te komen tot rendabele investering wordt een storting van € 410.000,- uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen gedaan in de risicoreserve Ontwikkelbedrijf. Het project levert op termijn rendement op hierdoor is er sprake van revolverendheid.
Geen staatssteun	n.v.t.	n.v.t.	Behandeling Statenvoorstel: zorgen over publiek-private samenwerking. Staatssteun moet worden uitgesloten. GS hebben daarom en vanwege kritiek van concurrenten uit de detailhandel het plan voorgelegd aan staatssteunfunctionarissen provincie en een extern bureau ¹⁷ . Conclusie checks: geen sprake van staatssteun (ook niet van	Tijdens de behandeling van het Statenvoorstel (14 maart 2014) is door de oppositie opgemerkt dat wegens het meedelen in eventuele huuropbrengsten de participatie van de provincie volgens de letter van de wet waarschijnlijk geen staatssteun zal zijn, maar dat dat nog een keer getoetst moet worden, ook volgens GS zelf.

¹⁶ Toelichting betrokken ambtenaren: 'In totaal gaat het om dezelfde bedragen (zowel bijdragen als 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. Op deze manier wijken financiële kaders niet af van het PS-besluit uit 2013. Over de vorm van het eigenaarschap was niets in het kader opgenomen. Omdat slechts sprake is van nuanceverschillen ten opzichte van het PS-besluit uit 2013 is het voorstel niet opnieuw geagendeerd. PS hebben de samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar via de dagmail toegezonden gekregen en zijn op die manier geïnformeerd over de andere invulling van de door PS gegeven kaders dan ten tijde van behandeling in PS kon worden voorzien. '

¹⁷ Respectievelijk brief aan provincie van advocatenkantoor Loyens en Loeff namens Sligro (d.d. 18 juli 2014), Memo analyse staatsteunaspecten CHV (d.d. 20 augustus 2014), Quick scan steunanalyse ontwikkeling CHV-terrein (Pels Rijcken d.d. 29 oktober 2014) en Vervolgadvies - steunanalyse ontwikkeling CHV-terrein (Pels Rijcken d.d. 5 december 2014).

			geoorloofde). De casus hoeft niet aan de Europese Commissie te worden voorgelegd.	Een dergelijke toets heeft de rekenkamer niet aangetroffen.
Investing gemeente	De gemeente ziet geen mogelijkheden te investeren in het behoud en de herontwikkeling van het complex. Wel heeft ze een structuurvisie opgesteld, waarvan het complex onderdeel is. In het bestemmingsplan voor het centrum-gebied is de verdere transitie tot woon-zorgcomplex aangegeven. De gemeente heeft bereidheid tot medewerking schriftelijk vastgelegd.	De gemeente participeert in het project door haar bereidheid: - gronden in gemeentelijk eigendom in plangebied voor herontwikkeling van het kloostercomplex om niet beschikbaar te stellen; - tot financieren van doorgaande openbare langzaam-verkeersroutes in het plangebied; - uit haar woningbouwprogramma woningen beschikbaar te stellen als medefinancieringsbron voor herontwikkeling van het complex; - planologische procedures voor herontwikkeling van het complex te starten. Afspraken liggen vast in de SOK dan wel ontwikkel- en exploitatie-overeenkomst met de gemeente.	De gemeente heeft de intentie om het kunst- en cultuurcluster in het complex te huisvesten. Het eerste deelbesluit is genomen: inmiddels huurt zij een ruimte voor het jeugd- en jongeren centrum en heeft ze 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 (investeringen in de openbare ruimte).	De gemeente stelt € 65.000,- beschikbaar en brengt de gronden in via een erfpacht constructie.

Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat:

- a. bij drie erfgoedprojecten de eigenaar de provincie heeft benaderd om gezamenlijk de (bestaande) ontwikkeling van het complex (verder) mogelijk te maken;
- b. bij één erfgoedproject de provincie de ontwikkeling (vooralsnog) alleen ter hand neemt en daardoor (ook) geen sprake is van een externe partner die minimaal in één derde van de totale kosten investeert;
- c. bij de overige drie projecten de risico's niet eenzijdig bij de provincie zijn belegd;
- d. de provincie bij drie projecten, door participatie van in principe vijf jaar, het risico op lagere rendementen loopt bij verkoop van haar aandeel in het eigendom;
- e. bij twee erfgoedprojecten sprake is van een voorcalculatorisch berekende onrendabele top op de investering van minder dan € 5 miljoen. Deze worden gefinancierd wordt uit het investeringskrediet van erfgoedprojecten/budget Grote Erfgoedcomplexen;
- f. de provincie bij één project, naast investeerder, ook subsidies verstrekt (aan de eigenaar) om het project (mede) te financieren;
- g. bij twee erfgoedprojecten de term revolverend wordt gekoppeld aan het behalen van rendement en bij de andere twee projecten aan (minstens) kostendeekkende opbrengst bij verkoop;
- h. bij twee erfgoedprojecten staatssteun (vanwege participatie van een private partij met commerciële doeleinden) een punt van aandacht vormt;
- i. bij één project de gemeente daarin niet investeert. Bij de andere drie projecten investeert de gemeente bij één project direct met een bijdrage aan de (her)ontwikkeling en bij twee projecten indirect.

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer over het naleven van de Culturele Erfgoed regeling op hoofdlijnen dat:

- de uitvoering van erfgoedprojecten doorgaans niet (volledig) conform de regels plaatsvindt;
- de provincie bij alle in het onderzoek betrokken projecten financiële risico's loopt, waarbij bij één project de risico's eenzijdig bij de provincie liggen;
- door het (juist) toepassen van de regel over het financieren van een voorcalculatorisch berekende onrendabele top uit het investeringskrediet Erfgoedprojecten, zowel het netto rendement als de financiële risico's die de provincie loopt te rooskleurig worden weergegeven in de Statenvoorstellen.
- de term revolverend binnen de provincie op verschillende manieren wordt geïnterpreteerd.

3.7 Informatievoorziening aan PS

Met betrekking tot de informatievoorziening aan PS heeft de rekenkamer gekeken naar de wijze waarop dit heeft plaatsgevonden in de onderzoeksperiode over de in haar onderzoek betrokken programma's en projecten daarbinnen. Daarnaast heeft zij gekeken naar de kwaliteit van de betreffende informatie.

3.7.1 Wijze van informatievoorziening

Over informatievoorziening aan PS is in het beheersstatuut opgenomen:

1. GS bieden PS twee maal per jaar (met de begroting en jaarstukken), een rapportage aan 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. GS raadplegen vooraf de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling vertrouwelijk over het sluiten van samenwerkings-, exploitatie- en bestuursovereenkomsten waarmee een provinciale financiële inzet is gemoeid van € 10 miljoen of meer.
3. GS informeren vooraf de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling vertrouwelijk over het sluiten van samenwerkings-, exploitatie- en bestuursovereenkomsten met een financiële inzet van minder dan € 10 miljoen, als de inhoud van de overeenkomst daar aanleiding toe geeft, met name vanwege politieke of bestuurlijke aspecten.
4. GS raadplegen vooraf de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling vertrouwelijk over de verwerving van een ruimtelijk of organisatorisch samenhangend complex van gronden voor een bedrag van € 10 miljoen of meer.
5. GS informeren vooraf de Statencommissie belast met het beleidsveld ruimtelijke ontwikkeling vertrouwelijk over een grondverwerving beneden het bedrag van € 10 miljoen als met deze grondverwerving bijzondere politieke of bestuurlijke belangen zijn gemoeid.

De rekenkamer heeft vastgesteld dat informatievoorziening aan PS over de door haar onderzochte programma's plaatsvindt in Programmabegrotingen, Jaarstukken en Voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf. De Begrotingen 2011 tot en met 2015 en de Jaarstukken 2010 tot en met 2014 bevatten geen informatie over afzonderlijke projecten binnen deze programma's. Wel bevatten vanaf 2012 de Programmabegrotingen programma- /themabeschrijvingen. Voor informatie over afzonderlijke projecten wordt in alle Programmabegrotingen en Jaarstukken verwezen naar de Voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf.

De Voortgangsrapportages zelf bevatten algemene informatie over het Ontwikkelbedrijf en de activiteiten die daarbinnen worden uitgevoerd. Het betreft de financiële resultaten, het meerjarenperspectief, de kaders, het portfolio- en risicomanagement van het Ontwikkelbedrijf. In afzonderlijke delen/bijlagen bij de Voortgangsrapportages wordt voor elk project een factsheet weergegeven, dat

inzicht geeft in de algemene projectgegevens, huidige stand van zaken en de risico's. Bij de vergaderstukken voor PS, weergegeven op de site van de provincie, heeft de rekenkamer bij drie Voortgangsrapportages (2^e VR 2011, 2^e VR 2014 en 1^e VR 2015) geen afzonderlijk deel/bijlage met factsheets per project aangetroffen.

Naast informatie in Voortgangsrapportages zijn PS (op eigen verzoek) over aankopen binnen het programma Cultureel Erfgoed geïnformeerd in Statenvoorstellen. Statenvoorstellen die de rekenkamer in de dossiers heeft aangetroffen over de programma's Ruimte voor Ruimte, Logistiek Park Moerdijk en Agro- en Foodcluster West-Brabant betreffen het aangaan (beëindigen) van samenwerkings-, exploitatie-, en/of bestuursovereenkomsten (boven de € 10 miljoen) en niet over individuele grondaankopen. De individuele grondaankopen binnen deze programma's liggen allemaal (ver) beneden het bedrag van € 10 miljoen en zijn niet aangemerkt als aankopen waarmee politieke of bestuurlijke belangen mee zijn gemoeid.

De rekenkamer constateert op grond van bovenstaande feiten dat de wijze waarop de informatievoorziening aan PS over aankopen binnen de door de rekenkamer onderzochte programma's plaatsvindt, grotendeels voldoet aan de regels die daarover zijn opgenomen in het beheersstatuut.

3.7.2 Kwaliteit informatie

Voor het beoordelen van de kwaliteit van de informatievoorziening aan PS over de grondaankopen voor de geselecteerde projecten binnen de in het onderzoek betrokken programma's, is de rekenkamer nagegaan of PS op basis daarvan hun kaderstellende en controlerende taak adequaat hebben kunnen uitoefenen. Daartoe dient de informatie, conform algemeen aanvaarde normen, tijdig, juist, bruikbaar, begrijpelijk, op elkaar aansluitend en transparant te zijn en te voldoen aan de volgende binnen de provincie geldende uitgangspunten:

- aan projecten die in ontwikkeling en uitvoering worden genomen ligt een grondexploitatie ten grondslag, die in financieel-technische zin een beeld geeft van de kosten en opbrengsten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen (kosten voor grondverwerving, bouwrijp maken en inrichting en de opbrengsten uit onder meer de verkoop van kavels ten behoeve van woningbouw);
- van elk door het Ontwikkelbedrijf in exploitatie genomen project en grondverwerving door het Ontwikkelbedrijf wordt de stand van zaken opgenomen in Voortgangsrapportages;
- de factsheet per project geven inzicht in de algemene projectgegevens, stand van zaken en de risico's.

De rekenkamer heeft voor de beoordeling van de informatie over in het onderzoek betrokken projecten gekeken naar de factsheets bij de Voortgangsrapportages en voor Cultureel Erfgoed tevens naar Statenvoorstellen. Alleen deze documenten bevatten informatie over afzonderlijke projecten.

Grondexploitaties

Uit de aan haar aangeleverde dossiers leidt de rekenkamer af dat over het algemeen aan de ontwikkeling en uitvoering van de projecten grondexploitaties ten grondslag liggen. In meerdere Voortgangsrapportages wordt echter vermeld dat vanwege de vertrouwelijkheid van de gegevens grondexploitatieberekeningen geen integraal onderdeel van de factsheets uitmaken en niet aan PS worden voorgelegd. Overigens hebben PS hier bij de in het onderzoek betrokken projecten ook niet naar gevraagd.

Informatie over de financiële resultaten en het meerjarenperspectief wordt in de Voortgangsrapportages gepresenteerd op het niveau van de beleidsthema's.

In de Statenvoorstellen inzake de (her)ontwikkeling van de in het onderzoek betrokken cultureel erfgoedprojecten wordt PS inzicht geboden in de investeringen, kosten en opbrengsten die daarmee gepaard gaan.

De rekenkamer constateert dat PS:

- bij geen van de onderzochte projecten op basis van de Voortgangsrapportages kunnen vaststellen of de kosten en opbrengsten die met de verwezenlijking van de projecten samenhangen een reëel beeld vertonen;
- geen inzage hebben gevraagd in de grondexploitaties;
- met uitzondering van het programma Cultureel Erfgoed, bij de in het onderzoek betrokken programma's ook anderszins geen inzicht verkrijgen in de kosten en opbrengsten op het niveau van afzonderlijke projecten.

Factsheets

Ruimte voor Ruimte

Van de in het onderzoek betrokken projecten binnen het programma Ruimte voor Ruimte zijn alleen factsheets opgesteld over Bernheze, Oostkamer Tilburg en Ulicoten.

Bernheze:

De informatie (projectbeschrijving en stand van zaken/ projectvoortgang), die in de opeenvolgende factsheets wordt weergegeven, geeft de relevante ontwikkelingen binnen dit project weer.

Dit beperkt zich echter tot 'mededelingen', zoals:

- 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 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 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 Bernheze. Met de gemeente wordt nu overleg gevoerd over wat de exacte consequenties zijn van dit besluit.

Op de achterliggende redenen voor de besluiten van de gemeente en de ORR en/of de (financiële) consequenties daarvan wordt niet ingegaan, ook niet bij de risico's.

Oostkamer Tilburg

De projectbeschrijving en beschrijving van de stand van zaken/projectvoortgang bevatten in de opeenvolgende factsheets nagenoeg dezelfde tekst.

Het betreft vooral informatie over met de gemeente te sluiten/gesloten intentieovereenkomst, ontwikkel- en exploitatieovereenkomst en over het ter inzage leggen van het door de gemeente opgestelde bestemmingsplan. Daarnaast wordt uit de factsheets niet duidelijk wie de gronden gaat ontwikkelen.

In opeenvolgende factsheets wordt hierover opgemerkt:

- 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 (1^e VR 2011).
- In 2012 wordt getracht tot overeenstemming te komen met de ORR over het overnemen van de locatie en over de condities en voorwaarden daarbij (1^e VR 2012).
- 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 (1^e VR 2013).
- Met de ORR wordt gesproken over het oprichten van een GEM (Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij) voor het in ontwikkeling nemen van de locatie. Voor de kavelverkoop start moet hierover duidelijkheid zijn (2^e VR 2013).

In de volgende factsheet (bij de 1^e VR 2014) wordt niet meer gesproken over de ORR.

Onduidelijkheid over wie de gronden in ontwikkeling gaat nemen leidt ook tot onduidelijkheid over wie het risico op toenemende rentekosten loopt.

In de factsheets behorend bij de eerste Voortgangsrapportages (1^e VR 2011 tot 2^e VR 2013) wordt namelijk bij het risico op een tegenvallende looptijd opgemerkt dat hierdoor de rentekosten mogelijk zullen toenemen, maar dat dit risico overgaat naar de ORR op het moment dat de afspraken met de ORR zijn gemaakt.

Daarnaast wordt, evenals bij Bernheze, niet (in termen van bedragen) ingegaan op consequenties keuzes die zijn/worden gemaakt.

Ulicoten

In tegenstelling tot de andere twee in het onderzoek betrokken projecten worden bij het project Ulicoten in de factsheets bedragen genoemd:

- ‘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.’
- Risico tegenvallende looptijd: ‘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,- ten laste van de risicoreserve binnen het ontwikkelbedrijf te treffen.’ (2^e VR 2012 en 2^e VR 2013).
- ‘In de GREX is rekening gehouden dat de opbrengstpotentie van kavels in Ulicoten niet hoog is. Reservering reserve Ontwikkelbedrijf € 383.763,-.’ (1^e VR 2014).

Verder is bij de factsheets over Ulicoten behorende bij opeenvolgende Voortgangsrapportages veelal sprake van dezelfde teksten.

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer dat:

- niet van elke grondverwerving door het Ontwikkelbedrijf binnen het programma RvR de stand van zaken is opgenomen in Voortgangsrapportages/factsheets;
- PS op basis van de informatievoorziening over de projecten die binnen het programma Ruimte voor Ruimte wel in factsheets bij de Voortgangsrapportages zijn opgenomen, weinig inzicht wordt geboden in concrete plannen voor de ontwikkeling van de grondaankopen en de financiële gevolgen daarvan, ook als het om de risico's gaat.

Logistiek Park Moerdijk

De factsheets over het LPM bevatten voornamelijk informatie over de voortgang in de procedures rondom opstelling van het ruimtelijk ontwerp, de project-MER, het provinciaal inpassingsplan, de inrichting van een ontwikkelentiteit/ontwikkeling van het LPM door het Havenschap Moerdijk en van het exploitatieplan.

Buiten de opmerking (in alle factsheets) dat er sprake is van een positief sluitende grondexploitatie wordt niet ingegaan op grondaankopen door de provincie.

Uitzonderingen:

- Factsheet behorend bij 2^e VR 2012: Medio 2012 is € 13,1 miljoen van het beschikbaar gestelde krediet, voor verwerving van grond/woningen en plankosten aangewend.
- Factsheet behorend bij de 1^e VR 2014: De provincie heeft inmiddels verschillende grondposities in het plangebied verworven.

Daarnaast wordt bij de risico's in alle factsheets opgemerkt dat als de ontwikkeling van het LPM niet door mocht gaan er een waardevermindering plaatsvindt van de provinciale eigendommen (gronden + woningen) van naar schatting € 4 miljoen en de plankosten van circa € 2 miljoen niet worden terugverdiend.

Met ingang van de 1^e VR 2012 wordt het verloop in boekwaarden toegelicht. Voor het LPM wordt in dat verband opgemerkt:

- Naast de rentebijbeschrijving zijn er gronden en woningen gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk (1^e VR 2012).
- Naast de rentebijbeschrijving zijn er gronden en woningen gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk groot 9,7 miljoen (2^e VR 2012).
- Naast rentebijbeschrijving zijn gronden en woningen gekocht voor € 8.400.000 in plaats van de verwachte € 9.700.000 zoals in de 2^e VR 2012 geprognosticeerd. Deze resterende gronden zullen in 2013 worden aangekocht. Daarnaast zijn niet voorziene pachtinkomsten in 2012 ontvangen voor een bedrag van € 54.508 (1^e VR 2013).
- 'Naast de rentebijbeschrijving zijn c.q. worden er gronden en woningen gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk (2^e VR 2013).
- Naast de rentebijbeschrijving zijn er gronden gekocht voor de realisatie van het Logistiek park Moerdijk (1^e VR 2014).
- Voor LPM is 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 (1^e VR 2015).

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer dat:

- de voortgangsrapportages en factsheets over het LPM geen informatie bevatten over afzonderlijke grondaankopen die binnen dit programma hebben plaatsgevonden/plaatsvinden.

Agro- en Foodcluster West-Brabant

De factsheets over het AFCWB bevatten voornamelijk informatie over de voortgang in de procedures rondom de totstandkoming van de overeenkomsten met de initiatiefnemers (TOM en SU), het Provinciaal Inpassingsplan en het daarbij behoren exploitatieplan en over de onteigeningsprocedure.

Over de onteigeningsprocedure wordt in navolgende factsheets opgemerkt:

- 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 (2^e VR 2010).
- In 2011 is een 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 PS. Dit verzoek is gericht op de verwerving van de laatste percelen die nog niet in handen zijn van provincie, gemeente Steenbergen en hoofdontwikkelaars. Gezamenlijke omvang circa 50 ha, zijnde circa 10 % van de bruto oppervlakte van het plangebied (1^e VR 2012, 2^e VR 2012).

- In september 2012 hebben PS 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 Steenbergen en de hoofdontwikkelaars. Gezamenlijke omvang circa 50 ha, zijnde circa 10 % van de bruto oppervlakte van het plangebied (1^e VR 2013, 2^e VR 2013).
- Dezelfde tekst als in 1^e en 2^e VR 2013 aangevuld met de volgende tekst: 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 (1^e VR 2014).

Verder wordt vanaf de 2^e VR 2012 bij de risico's de volgende opmerking gemaakt over grondaankopen:

- In 2012 zijn 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 (2^e VR 2012, 1^e en 3^e VR 2013 en 1^e VR 2014).

Met ingang van de 1^e VR 2012 wordt het verloop in boekwaarden toegelicht.

Voor het AFCWB wordt in dat verband opgemerkt:

- Door het onherroepelijk worden van het PIP voor het AFCWB zijn conform de exploitatieovereenkomsten met de twee hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suikerunie bijdragen ontvangen van € 3.000.000,-. Hiervan zal in 2012 € 2.400.000,- worden doorbetaald aan Rijkswaterstaat, waardoor er per 31-12-2011 een negatieve boekwaarde ontstaat. Daarnaast is € 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 (1^e VR 2012).
- Er zijn 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 € 18.745,00 zijn in 2012 ten laste van de risicoreserve gebracht (2^e VR 2012).
- Er zijn gronden aangekocht voor een bedrag van € 2.074.844 in plaats van de verwachte € 2.081.910 zoals in de 2^e VR 2012 geprognosticeerd. Reden hiervoor is dat de kosten koper lager zijn uitgevallen dan afhankelijk geraamd. Met de TOM is overeengekomen dat de gronden in 2014 tegen boekwaarde zullen worden overgenomen (1^e VR 2013).

- De hogere boekwaarde ontstaat door aankoop van gronden te Dinteloord ten behoeve van het Agro Food Cluster (AFC). Met de TOM is overeengekomen dat gronden in 2014 tegen boekwaarde zullen worden overgenomen (2^e VR 2013 en 1^e VR 2014).
- 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 (2^e VR 2014).
- 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 (1^e VR 2015).

Op grond van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer dat:

- de voortgangsrapportages en factsheets over het AFCWB geen informatie bevatten over afzonderlijke grondaankopen die binnen dit programma hebben plaatsgevonden/plaatsvinden;
- in meerdere voortgangsrapportages en factsheets over het AFCWB wordt gesproken over renteverlies op de doorlevering van grondposities aan de TOM;
- zowel de termijn waarop (2012, respectievelijk 2015-2016 en 2023) als de voorwaarden waaronder (tegen boekwaarde, respectievelijk tegen boekwaarde inclusief rente) de gronden aan de TOM worden doorgeleverd in de opeenvolgende Voortgangsrapportages en factsheets van elkaar verschillen.

Cultureel Erfgoed

In de 2^e VR 2012 en 1^e en 2^e VR 2013 is in de bijbehorende factsheets ook informatie opgenomen over erfgoedcomplexen. In de 1^e VR 2014 vindt rapportage hierover in een afzonderlijke bijlage bij de Voortgangsrapportages plaats. Per project wordt dan ingegaan op de achtergrond, huidige status, visie op herbestemming, ondertekende besluiten en contracten, procedures, huidig gebruik, relatie met overige actielijnen Erfgoedfabriek, aandacht in de media, risicoanalyse en een planning. In de 2^e VR 2014 en 1^e VR 2015 wordt vervolgens in de afzonderlijke bijlage bij de projecten alleen ingegaan op de herontwikkeling en de planning en voortgang.

Na bestudering van de inhoud van de factsheets over de in het onderzoek betrokken culturele erfgoedprojecten, constateert de rekenkamer dat door de veranderingen in rapportageopzet hiervan de informatie niet (volledig) op elkaar aansluit. Dit bevordert de leesbaarheid, begrijpelijkheid en transparantie niet.

Kloostercomplex Mariadal

Statenvoorstel 23/12 A (PS vergadering 11 mei 2012)

In het Statenvoorstel wordt aangegeven dat voor de aankoop, de planontwikkeling en beheer de provincie een bedrag van € 5.906.104,- beschikbaar stelt en deze middelen revolverend worden 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 kosten van de verwerving van het kloostercomplex zijn gebaseerd op de taxatie van het complex op basis van een potentieel programma en grondexploitatie voor de potentiële ontwikkeling van een deel van de tuin.

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,-.

Bij verkoop van het kloostercomplex wordt, gelet op de huidige belangstelling van ontwikkelende partijen, een kostendekkende opbrengst reëel geacht. Bij verkoop van het kloostercomplex 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	Gemeente heeft gebiedsvisie vastgesteld voor kloostercomplex met mogelijkheid voor toevoegen max. 100 woningen in kloostergebouw en -tuin. Provincie en gemeente sluiten een SOK waarbij de gemeente toezegt de planologische procedure om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen, te starten. In een rapport van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is beperkte bebouwing van de kloostertuin bespreekbaar.	nee
Looptijd	De grondexploitatie gaat uit van een lange looptijd voor uitgifte van de woningen. Met plaatselijke makelaars is overlegd over aan welke woningen in de gemeente behoefte is en welke snel afgenomen zullen worden.	Nee, wel wordt grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend.
Kosten of opbrengsten	Verwervingsprijs op basis van kleiner woningbouwprogramma vastgesteld dan waarvan in gebiedsvisie sprake is. Provincie verkoopt complex met ontwikkelrecht binnen 5 jaar aan een ontwikkelende partij die voor eigen risico en rekening ontwikkelt. Vooraf is opbrengst verkoop niet aan te geven. Een rapport van de provinciale Monumentendienst stelt dat het kloostercomplex in excellente staat van onderhoud verkeert.	Nee, wel wordt grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend.
Specifieke risico's	De jaarlijkse beheers- en onderhoudskosten worden zo veel als mogelijk gecompenseerd uit opbrengsten voor tijdelijk gebruik. Onderzocht wordt hoe het beheer het beste georganiseerd kan worden.	Nee, wel wordt de grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend.

Omvang voorziening	Voorziening Ontwikkelbedrijf: nihil. Geen voorcalculatorisch verlies voorzien. Voorziening Erfgoedcomplexen: n.v.t. Geen voorcalculatorisch verlies.	
-----------------------	---	--

Factsheets Voortgangsrapportages

De factsheets in de 2^e VR 2012 en 1^e VR 2013 bevatten informatie over het Kloostercomplex Mariadal. In beide factsheets is dezelfde tekst opgenomen. Over de aankoop wordt hierin opgemerkt: ‘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.’

In de 2^e VR 2013 wordt onder het kopje projectvoortgang onder meer opgemerkt dat de aktepassering in het najaar van 2013 zal plaatsvinden en dit om verschillende redenen langer heeft geduurd dan was voorzien. Verder wordt onder meer opgemerkt dat in 2013 een marktconsultatie plaats zal vinden om naast ideeën voor herbestemming, informatie te vergaren over welke partners onder welke voorwaarden samen met de provincie de herbestemming willen oppakken.

In de bijlage bij de 1^e VR 2014 wordt onder het kopje risicoanalyse vermeld: ‘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.’

In de bijlage bij de 2^e VR 2014 en 1^e VR 2015 zijn over Klooster Mariadal vrijwel dezelfde teksten opgenomen. Onder het kopje Planning en voortgang 2014 wordt vermeld: ‘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 van een marktconsultatie) eerst helder krijgen welke ontwikkelingen kansrijk zijn, welke partijen een bijdragen kunnen leveren aan de herbestemming, hoe die samenwerking eruit kan zien en onder welke voorwaarden partijen willen instappen.’

Op basis van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer dat:

- de provincie sinds 2013 aan het nagaan is welke partijen onder welke voorwaarden samen met de provincie de herbestemming willen oppakken, maar dit nog niet heeft geleid tot daadwerkelijke participatie van een externe partij;
- niet wordt ingegaan op de consequenties hiervan voor de (financiële) risico's.

Moederhuis Franciscanessen

Statenvoorstel (PS vergadering 25 januari 2013)

In het Statenvoorstel wordt opgemerkt dat de provincie met de congregatie een participatieovereenkomst heeft gesloten om te komen tot de afronding van de transitie.

De onderhandelingen zijn uitgekomen op:

- de provincie neemt 50% van het complex in eigendom.
- congregatie en provincie investeren gezamenlijk, ieder voor de helft in het nog te doorlopen transitietraject.
- 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)

De congregatie raamt de investeringen om te komen tot afronding van het transitietraject 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 huurvergoeding van € 240.000,- per jaar, waarvan de provincie de helft ontvangt. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. Het huurcontract maakt deel uit van de participatieovereenkomst.

In de participatieovereenkomst is verder vastgelegd dat de zusters voor dat deel dat 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 woon-zorgcomplex 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.	

Factsheets Voortgangsrapportages

In de 2^e VR 2013 wordt voor het eerst gerapporteerd over het Moederhuis Franciscanessen. Onder het kopje 'Projectvoortgang' wordt aangegeven dat de congregatie en de provincie ieder voor de helft investeren in de herontwikkeling hiervan, waarbij de provincie ook 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 word duidelijk welk rendement de provincie over haar investeringen gaat ontvangen. Het streven daarbij is een jaarlijks rendement van 5,5%.'

1^e VR 2014

Besluiten en contracten

'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.'

Risicoanalyse

Op basis van de voortgang wordt geconcludeerd dat er geen nieuwe risico's te melden zijn. De planologische, planning en kosten risico's zijn in beeld en afgedekt.

2^e VR 2014 en 1^e VR 2015: alleen informatie over herbesteding en planning (nagenoeg dezelfde teksten als wat hierover is opgenomen in 1^e VR 2014)

CHV-Complex Veghel

Statenvoorstel 76/12 A (PS-vergadering 25 januari 2013)

In het Statenvoorstel wordt opgemerkt dat de provincie voor 1/3^{de} deel mede-eigenaar wil worden van het complex.

Financiën

Investerings provincie:	
Aankoop 1/3 ^e 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
Opbrengsten provincie:	
Verkoop participatie in het eigendom	€ 2.600.000
Onrendabele investeringen	€ 1.750.000
Risico-opslag 20% over onrendabele investeringen	€ 350.000

‘Uitgegaan wordt van een onrendabele investering in de kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied van € 1,1 miljoen. Dit geldt ook voor de rentelasten op de investering in het eigendom (over vijf jaar € 650.000,-).

Risicoanalyse

De provincie wil over vijf jaar haar participatie in het CHV-terrein beëindigen. Het risico daarbij is dat investeringen die zijn gedaan niet tot een waardevermeerdering leiden. Dan rest een verkoopwaarde op basis van een bedrijventerrein. Deze is gelijk aan de waarde bepaald in het taxatierapport (€ 7,6 miljoen).

Risicoanalyse

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening
Planologisch risico	Gemeente is bereid het bestemmingsplan te wijzigen.	nee
Looptijd	De participatie gaat uit van een looptijd van 5 jaar. In bepaalde situaties is dit met max. 2 jaar te verlengen. Rentelasten investeringen Ontwikkelbedrijf worden gecompenseerd uit investeringskrediet.	Ja, storting uit invest. krediet erfgoed van € 650.000,- in risicores. Ontwikkelbedrijf.
Kosten of opbrengsten	Kosten kwaliteitsimpuls openbaar gebied gefinancierd uit het investeringskrediet erfgoedcomplexen. Reservering voor ontwikkeling food-experience wordt enkel ingezet onder conditie van een rendement van 8%	Ja, storting uit invest. krediet erfgoed van € 1,1 mln. in risicores. 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 uit invest. krediet erfgoed van € 350.000,- in risicores. Ontwikkelbedrijf.
Omvang voorziening	Jaarlijks wordt de grondexploitatie conform het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf geactualiseerd.	€ 2.100.000,-

Factsheets *Voortgangsrapportages*

In de 2^e VR 2013 wordt voor het eerst gerapporteerd over het CHV-complex. Onder meer wordt opgemerkt dat het voornemen is om voor € 2,6 miljoen te participeren in 1/3^{de} deel in het CHV-complex, € 1,1 miljoen te investeren in kwaliteitsverbetering van het openbare gebied en publieksruimtes op het complex en € 3,0 miljoen te reserveren voor investeringen in de gebouwen die een functie met provinciaal belang krijgen.

Risico's

Planologisch risico: De gemeente is bereid om het bestemmingsplan te wijzigen.

Tegenvallende looptijd: De participatie gaat uit van een looptijd van 5 jaar.

In bepaalde situaties is dit met maximaal 2 jaar te verlengen. 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.

Voor de onrendabele top heeft in 2013 een storting plaatsgevonden vanuit het investeringskrediet erfgoedcomplexen van € 2.100.000,- in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

1^e VR 2014

Voor de provincie bevindt het CHV-project zich nu in de contractfase. We bespreken met de eigenaar hoe de provincie definitief kan participeren in de ontwikkel-BV van het CHV-complex.

Risicoanalyse

...

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 de ontwikkel BV.

2^e VR 2014

...De betrokken partijen bespreken de mogelijkheid van een herontwikkelingstraject van circa vijf jaar met een mogelijke verlenging van twee jaar.

Planning en voortgang

Begin 2014 is bij de Rechtbank 's-Hertogenbosch een bezwaar ingediend tegen de omgevingsvergunning. De uitspraak van de rechter wordt rond de zomer verwacht. 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 ontwikkel BV willen eind 2014 een definitief contract sluiten.

1^e VR 2015

In het proces zijn grote stappen gezet:

- De in 2013 verleende omgevingsvergunning is op 3 oktober 2014 onherroepelijk geworden. Daarmee kan het cluster volgens plan worden afgebouwd.
- GS hebben besloten een deel van de het CHV-terrein aan te kopen voor € 2,6 miljoen. PS hebben in januari 2013 deze middelen gereserveerd om aan de herontwikkeling van dit erfgoedcomplex bij te dragen. De op 23 december 2014 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 € 1,1 miljoen in de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het complex, en verstrekt een lening van € 3 miljoen voor verbouwprojecten die een duurzame economische versterking zijn van het food- en cultuurcluster. De basis voor deze samenwerking ligt in de SOK tussen provincie en Noordkade. In deze SOK worden het eigendom en exit, de financiën en het beheer en exploitatie geregeld.

Op basis van bovenstaande feiten constateert de rekenkamer dat PS niet zijn geïnformeerd over de interne en externe staatssteunanalyses op de plannen voor de herontwikkeling van het CHV-complex.

BergOss

Statenvoorstel 01/14A (PS-vergadering van 7 februari 2014)

In het Statenvoorstel wordt over de Kantoorvilla opgemerkt dat de totale kosten 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^{de} van de kosten te dragen.

In een concept-participatieovereenkomst stelt de provincie maximaal € 800.000,- beschikbaar als participatie in de kosten. De provincie wordt voor 1/3^{de} eigenaar van het pand en ontvangt 1/3^{de} van de netto-opbrengst gedurende de periode dat zij participeert.

Op de investering van maximaal € 800.000 wordt uitgegaan van een netto-opbrengst van € 25.000,- per jaar. Een dergelijk rendement biedt geen revolverendheid.

Om te komen tot een rendabele investering wordt een storting van € 410.000,- uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen gedaan in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

De provincie wil 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.

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.

Bijlage: Vinklijstje Kantoorvilla

Financieel	
Sluitende exploitatie	Voorcalculatorisch tekort van € 465.000 ¹⁸ op investering van € 800.000.
Binnen beschikbare budgetten	Ja, investering provincie is ca. € 800.000.
Investering externe partners minimaal 1/3 ^{de} totale kosten	Ja, particulier is verantwoordelijk voor 2/3 ^{de} van de financiering.
Onrendabele top < € 5 mln	Voorcalculatorisch is er een tekort van € 465.000.
Risico's niet eenzijdig belegd	De particulier draagt 2/3 ^{de} van het risico.
Marktconforme voorwaarden	Ja, participatie valt binnen twee extern opgestelde taxatierapporten.
Revolverendheid	Er is binnen het ontwikkelbedrijf sprake van een revolverend project.
Ondernemingsplan	Ondernemingsplan opgesteld door particulier. Exploitatie komt uit op netto rendement van jaarlijks € 2,6% na ca. anderhalf jaar.

Memorie van Antwoord 01/14D (d.d. 11 maart 2014)

In de Memorie van Antwoord wordt ingegaan op de financiële constructie. Vermeld wordt dat het project op termijn rendement oplevert waardoor sprake is van een revolverendheid.

Onder risico's wordt opgemerkt: 'Het zijn van mede eigenaar, met verplichte terugkoop biedt voor de provincie de meeste garantie. Het NRF heeft het recht van eerste hypotheek, de provincie kan voor haar lening het tweede recht van hypotheek krijgen. Hierdoor is elke vorm van financiering van de kantoorvilla, zonder dat sprake is van mede-eigendom en de verplichte terugkoop voor de provincie altijd risicovoller.'

Project-object	Kantoorvilla
Totale investeringsbehoefte	2.400.000
Investering provincie in projectkosten	800.000
Investering derden	Particulier € 662.000 € 938.000 laagrentelening (1,5%) NRF waarbij voor € 238.000 de voorwaarde geldt dat de provincie participeert Gemeente € 65.000
Eigenaarschap	1/3 ^{de} provincie, 2/3 ^{de} particulier
Rendementseis Ontwikkelbedrijf	4,5 %

¹⁸ Hier had € 410.000,- moeten staan. Het bedrag van € 465.000,- is naar zeggen van betrokken ambtenaren per ongeluk blijven staan en niet geactualiseerd op basis van het definitieve GS/PS-dossier.

rendementsverwachting	2,2% ¹⁹
Verwachting rendementsopbrengst	€ 87.500 over 5 jaar Jaar 1: € 0, jaar 2: € 12.500, jaar 3 t/m 5 25.000 netto/jr
Exit	5 jaar
Financieel exit-doel	Uitgangspunt: participatie van 5 jaar. Reëel exit doel € 390.000. Bij keuze langere participatie is hoger financieel exit mogelijk.
Vooraf afdekking rendementsrisico	€ 410.000,- uit erfgoedbudget
Afdekking projectrisico bij exit	Verplichting eigenaar aandeel provincie tegen marktconforme voorwaarden over te nemen, vrij van hypotheek
	Bij geen overeenstemming over marktwaarde kan deze door een derde partij wordt vastgesteld.
Financieel exit-doel	Hoogte verkoopsom afhankelijk van marktomstandigheden, bezettingsgraad huurders, hoogte huur, duur huurcontracten.
	Jaarlijks monitoring en bijstelling projectresultaat onder andere door wijzigingen in rentevoet, huurders, etc.

2^e VR 2014 en 1^e VR 2015

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.

¹⁹ Eerder werd gesproken over 2,6%. Betrokken ambtenaren hebben aangegeven dat 2,2% juist is.