

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

Inhoud

- 1 Inleiding en werkwijze
- 2 Belangrijkste feiten algemeen
- 3 Belangrijkste feiten Markdal
- 4 Belangrijkste feiten Markhoeve
- 5 Primaire beoordeling feiten en enkele aanvullende waarnemingen

bijlagen

- 1 toelichting op financiële gegevens uitvoering natuurbeleid
- 2 overzichten verworven gronden
- 3 overzicht totale kosten Markhoeve
- 4 overzicht personen uitgenodigd voor interview

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

-1 Inleiding en werkwijze

Op 1 maart 2021 heeft de provincie Noord-Brabant aan het bestuur van Vereniging en Stichting Markdal medegedeeld dat aan Hordijk & Hordijk BV opdracht zou worden verleend voor het verrichten van een “feitenonderzoek” met betrekking tot Markdal en Markhoeve. De vraagstelling betrof de vermogenspositie (financiën, grond, Markhoeve) van Markdal en het feitencomplex dat daaraan ten grondslag ligt. De directe aanleiding is het onbetaald blijven van rekeningen voor de bouw van de Markhoeve, naar aanleiding waarvan door de aannemer is gestart met het verkennen van de mogelijkheden van verhaal of beslag.

De formele opdracht is op 8 maart 2021 door de provincie verstrekt.

Daarop vooruitlopend is op 2 maart 2021 aan het bestuur van Vereniging en Stichting Markdal (verder in dit rapport aan te duiden als Markdal) een lijst met vragen voorgelegd, aangevuld met het verzoek om diverse documenten ter beschikking te stellen.

Een eerste gesprek met een vertegenwoordiging van het bestuur van Markdal heeft plaatsgevonden op 9 april 2021.

In het kader van het onderzoek zijn gesprekken gevoerd (in de vorm van interviews, in de vorm van mailverkeer en in de vorm van telefoongesprekken) met in totaal 26 personen. Op verschillende momenten zijn aanvullende stukken opgevraagd, in de meeste gevallen zijn die ook vlot verstrekt.

Door Markdal, door de provincie, door Bouwbedrijf Van der Ven, door [REDACTED] en door verschillende andere gespreksdeelnemers zijn in totaal meer dan 600 documenten beschikbaar gesteld.

In dit memorandum doen wij verslag van ons onderzoek naar deze documenten, de uitkomsten van de gehouden gesprekken benutten wij daarbij ter inkleuring van of als aanvulling op hetgeen in die documenten is terug te vinden.

Een eerdere versie van dit memorandum is in mei 2021 voorgelegd aan alle gespreksdeelnemers en aan de personen die we wel hebben uitgenodigd maar die daarop niet zijn ingegaan. Door de meeste van deze personen is op het concept gereageerd, soms met instemming en soms met belangrijke kanttekeningen en/of toevoegingen. Voor zover passend binnen onze taakopvatting hebben wij de tekst van dit memorandum aangepast aan de aldus (soms opnieuw) geleverde inbreng.

Ook door de stichting Markdal is gereageerd in het kader van het wederhoor, de in hun brief en in de bijlagen ingebrachte punten zijn in deze versie verwerkt of van commentaar voorzien. In bedoelde brief schrijft Markdal het niet zinvol te vinden om alle opmerkingen die zij over het concept hebben aan ons door te geven. Wij hebben hier niet nader op gereageerd: alle genoemde feiten zijn gebaseerd op stukken en op informatie uit de interviews.

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

-2 Belangrijkste feiten algemeen

1. De Vereniging Markdal is in 2013 opgericht als de “formele” invulling van in 2012 opgerichte bewonersinitiatief Platform Markdal Duurzaam en Vitaal. Op basis van onder meer het principe “werken van binnenuit” is door Platform en vervolgens Vereniging gewerkt aan een bidbook waarin een voorstel aan de provincie werd gedaan voor een samenwerkingsovereenkomst. In de opzet van de samenwerking is zoveel mogelijk geanticipeerd op de Omgevingswet;
2. Markdal en provincie hebben in de periode 2013/2021 samengewerkt op basis van een vervolgens in oktober 2013 gesloten overeenkomst. De oorspronkelijke overeenkomst was voorzien voor de periode 2013 – 2018. Na uitvoerige gesprekken is de overeenkomst eind 2019 beperkt uitgebreid en is de looptijd verlengd tot en met 31 december 2022;
3. Stichting Markdal heeft vanaf de start gefungeerd als uitvoeringsvehikel van de vereniging. De besturen kennen (grotendeels) dezelfde personele bezetting. De basisovereenkomst tussen provincie en Markdal is een overeenkomst met de vereniging. In latere documenten worden stichting en vereniging in één adem of afwisselend genoemd. In het kader van dit onderzoek zien wij vereniging en stichting als één verbonden partij, verder te noemen “Markdal”. Uitsluitend wanneer dat voor het desbetreffende deel van het feitencomplex relevant kan zijn, zullen wij onderscheid maken tussen vereniging en stichting;
4. De hoofdpoging is het verwerven en vervolgens herinrichten en tenslotte overdragen van gronden in het Markdal. De provincie subsidieert het verwerven van gronden voor grofweg 85 procent en het herinrichten voor grofweg 50 procent. In de basisovereenkomst uit 2013 is vastgelegd dat de voor de aankopen ontbrekende 15 procent vrij zou moeten vallen door tussentijdse verkoop van verworven gronden aan terrein beherende organisaties. De ontbrekende 50 % voor de herinrichting is voorzien te worden ingevuld door tussenkomst van het waterschap Brabantse Delta. De bijdrage van het waterschap is gekoppeld aan de doelen op basis van de Kader Richtlijn Water en aan het creëren van de hydrologische randvoorwaarden voor natte natuur. In 2015 is aan de basisovereenkomst de optie van particulier natuurbesluit (als alternatief voor verwerving) toegevoegd;
5. Markdal is succesvol geweest in het organiseren van de dialoog in de streek en in het verlengde daarvan in het verwerven van gronden ten behoeve van de beoogde groene ontwikkelingen. De manier van werken werd in 2016 beloond met het winnen van de Eenvoudig Beter Trofee, een prijs ingesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in het kader van de introductie van de Omgevingswet;
6. In de loop van 2016 is – om de bereidheid van ondernemers en eigenaren om mee te doen te bevorderen – gestart met de inzet van zogeheten meerwaardetrajecten, waarin door het geven van planologische ruimte in samenhang met die ruimte een groene ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, soms feitelijk, soms financieel. De impact van deze trajecten qua doorlooptijd en qua benodigde procesaandacht is fors geweest;

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

7. Anno 2021 is ruim 71 hectare verworven of door middel van particulier natuurbeheer zeker gesteld. Van die 71 hectare dient circa 11 hectare (verworven als ruilgrond) nog door middel van aanvullende transacties tot onderdeel van het NNB (Natuur Netwerk Brabant) te worden gemaakt;
8. Naast genoemde 71 hectare is ruim 30 hectare aan te merken als “in de pijplijn”, deels vast te leggen in het kader van meerwaardetrajecten, deels door middel van andere transacties;
9. Met de aldus door Markdal verworven c.q. onder voorbehoud verworven 101 hectare is in beginsel – zie ook hierna - voor een zeer groot deel invulling gegeven aan de aankoop opgave;
10. Bij een beperkt aantal transacties zijn vervreemdingsbeperkingen vastgelegd;
11. Sommige transacties – zoals bijvoorbeeld de overeenkomst met [REDACTED] – laten een vindingrijke aanpak zien, waarin de meerwaarde van de lokale betrokkenheid en bekendheid goed tot uitdrukking komt;
12. Er wordt al enige tijd intensief gewerkt aan het inrichtingsplan voor het gebied, de uitvoering dient – met uitzondering van enkele in particulier beheer in te richten hectares - nog te worden gestart;
13. Er zijn nog geen gronden overgedragen. In algemene zin ontbreekt een uitgewerkte visie op de lange termijn, in die zin dat Markdal geen beeld heeft bij de termijn waarop de Stichting – die (alleen) zou moeten fungeren als uitvoeringsvehikel – kan worden ontbonden en geliquideerd. Voor een scenario waarin de stichting – in afwijking van de oorspronkelijke bedoeling - op de langere termijn blijft fungeren als beheerorganisatie zijn wel de nodige uitgangspunten op papier gezet maar ontbreekt een uitgewerkte visie op de organisatie en op de kosten van dat beheer;
14. De uitermate laat (maart 2021) opgestelde begroting voor 2021, met een doorkijk naar 2022 en 2023, laat een forse financiële opgave zien. In deze begroting is bovendien de situatie met de Markhoeve (zie hierna) niet verwerkt. Overigens betreft de begroting primair een overzicht van beoogde mutaties in de liquiditeit. In algemene zin is de financieel-administratieve procesgang, zeker tot de entree van de huidige penningmeester van de Stichting Markdal, marginaal van opzet en invulling geweest. Pas recent is een (nadere) rubricering van alle bankmutaties (vanaf de start) naar baten en specifieke soorten lasten c.q. investeringen gemaakt.

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

-3 Belangrijkste feiten Markdal

15. Het in de samenwerkingsovereenkomst c.q. in de bijbehorende subsidiebeschikking vastgelegde bedrag van de provinciale bijdrage was € 6.737.300,=. Meteen bij de start van de samenwerking (in 2013) heeft de provincie een voorschot overgemaakt van € 670.000,=. Een tweede voorschot van € 2.260.000,= is overgemaakt in 2015. Het derde voorschot bedroeg € 3.003.000,= en is overgemaakt in 2016;
16. Eind 2017 is een verzoek gedaan voor een vierde voorschot, naar aanleiding waarvan (het gevraagde voorschot was groter dan de resterende subsidie) een langdurig traject van toetsen en opnieuw onderhandelen is begonnen, uiteindelijk resulterend in een verhoging van het beschikbare budget door de provincie met € 369.943,=. Het mede daarop gebaseerde vierde voorschot is eind 2019 betaald en bedroeg € 1.031.300,=. Er resteert van het (aldus verruimde) provinciale budget per heden nog € 142.900,=;
17. Door de gemeente Alphen-Chaam is een bijdrage in de (algemene) proceskosten verleend en in 2018 betaald van € 153.000,=;
18. Door de gemeente Breda is verspreid over de jaren 2016 tot en met 2020 in totaal € 280.500,= bijgedragen. Volgens opgave Markdal is er nog € 113.500,= te ontvangen van Breda, wij gaan ervan uit dat dit de eind 2019 afgesproken extra bijdrage van Breda in de proceskosten betreft;
19. De hiervoor genoemde gerealiseerde inkomsten tellen op tot € 7.397.800,=, daar komen dan nog bij inkomsten voor pacht en rente, plus de bijdragen aan het bestemmingsplan en enkele kleinere posten, maakt een totaal aan inkomsten gedurende de jaren 2013 tot en met maart 2021 van € 7.625.235,=;
20. Aan grondaankopen heeft Markdal tot en met 2020 in totaal € 5.339.740,= aan directe kosten (koopsom, notariskosten, kadaster, diverse bijkomende kosten, kwalitatieve verplichtingen) uitgegeven;
21. De nog te incasseren inkomsten bedragen volgens opgave Markdal per heden circa € 764.527,= (inclusief het restant van de door Breda toegezegde bijdrage en inclusief een bedrag van € 40.000,= voor EHS-compensatie te ontvangen van het waterschap en inclusief de voor de Markhoeve uitgegeven bedragen en ook inclusief het restant van de provinciale subsidie) en het banksaldo is per eind maart 2021 afgerond € 440.000,=, in totaal derhalve circa € 1,2 miljoen;
22. In 2021 worden – los van de uitgaven voor grond – grofweg € 200.000,= aan uitgaven geraamd voor de facto structurele kosten, daarnaast staat een verplichting aan het waterschap open van ruim € 160.000,= bij elkaar dus € 360.000,=;

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

23. Het geld besteed aan de Markhoeve (in de begroting staat € 224.000,=) komt uiteraard uitsluitend dan terug wanneer er alsnog een voldoende ruime vorm van financiering wordt gevonden voor de Markhoeve;
24. De resterende ruimte bedraagt derhalve maximaal € 1,2 miljoen minus € 360.000,= is afgerond € 840.000,=;
25. Er staat nog € 1.172.000,= aan aankoopverplichtingen open, dit bedrag zal nog enigszins oplopen in verband met onder meer de nog te realiseren ruilingen van grond;
26. Dit betekent dat de restverplichting met betrekking tot de aankoop van gronden uitsluitend kan worden waargemaakt wanneer de uitgaven voor de Markhoeve alsnog volledig vrijvallen en wanneer Markdal bovendien alternatieve bronnen van inkomsten kan realiseren;
27. Los van de grondverwerving moet vrijwel de gehele aanpassing van de inrichting van de aangekochte en nog definitief te verwerven hectares nog plaatsvinden. Hiervoor was in de overeengekomen opzet inclusief de bijdrage voor het soortenbeleid (die uitgaaf is nog niet gerealiseerd) een bedrag opgenomen van circa € 812.000,=, dat was op dat moment het bedrag volgens de landelijke normen;
28. De werkelijk te maken kosten zullen zeker niet minder zijn. In een calculatie gebaseerd op het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan wordt gerekend met een inbreng vanuit Markdal van € 1.148.398,=, dat is het bedrag voor de daadwerkelijke uitvoering en voor zover wij kunnen nagaan exclusief de afgesproken investering van € 123.000,= voor het soortenbeleid;
29. In de realisatieovereenkomst tussen het waterschap, de betrokken gemeenten, Brabants Landschap en Markdal is vastgelegd dat de partijen hun financiële aandeel daadwerkelijk moeten inbrengen voorafgaand aan het (door het waterschap) sluiten van een aannemingsovereenkomst. Dit betekent dat op relatief korte termijn de nodige liquiditeit beschikbaar zal moeten worden zijn;
30. Door Markdal is op meerdere momenten aangegeven dat men zich in staat acht om uit het gebied aanvullende financiering op te halen, bijvoorbeeld door middel van de uitgifte van obligaties. Laatstelijk op 21 december 2020 is daarover in de ALV van Markdal gesproken. Tot dusverre zijn er geen aanvullende middelen verworven, afgezien van de afdrachten van particulieren en/of ondernemers mogelijk gemaakt in de meerwaardetrajecten;
31. Wanneer Markdal op korte termijn alle reeds verworven en op naam van Markdal staande gronden zou kunnen doorleveren aan een beherende instantie, dan valt er grofweg (rekening houdend met bijkomende kosten, ruilgrond buiten beschouwing gelaten en uiteraard ook particulier beheer buiten beschouwing gelaten) € 550.000,= vrij, zodat ook in dat scenario te weinig middelen resteren. Een toelichting op de in deze paragraaf gepresenteerde cijfers is opgenomen in bijlage 3.

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

-4 Belangrijkste feiten Markhoeve

32. Na een start van de bouw eind 2019 is in 2020 nieuwbouw gerealiseerd op het terrein van de voormalige Markhoeve, dit terrein is eind 2019 voor dit doel door Markdal gekocht van de provincie;
33. Het bestuur van Markdal stelt zich anno maart 2021 op het standpunt dat Markdal voor wat betreft de Markhoeve het slachtoffer is van het optreden van de aannemer. De aannemer (bouwbedrijf Van der Ven) zou het project voor eigen rekening en risico hebben ontwikkeld;
34. Er zijn geen documenten beschikbaar op grond waarvan de stelling dat de aannemer de Markhoeve voor eigen rekening en risico zou hebben gebouwd, kan worden geschraagd;
35. De stukken laten iets heel anders zien: reeds vanaf 2014 is Markdal – met de passage in de samenwerkingsovereenkomst als vertrekpunt – bezig met het nadenken over een zinvolle herbestemming van de Markhoeve;

Hieronder volgt een selectie van waarnemingen uit de vele beschikbare documenten:

36. De basisovereenkomst van eind 2013 kent een tamelijk vrijblijvende formulering over de Markhoeve, die bovendien is gericht op de gehele kern van Strijbeek en niet uitsluitend op dit ene bedrijfsgebouw;
37. In 2015 wordt [REDACTED] bij het Uitvoeringsprogramma Markdal (waar de Markhoeve deel van uitmaakt) betrokken, voor een deel van zijn inzet betaald en voor een deel als vrijwilliger. Eveneens in 2015 ontstaan de eerste contacten met de Waardenmakers (destijds De Gruyter) en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Ook in deze fase ontstaan de eerste contacten met bouwbedrijf Van der Ven, dit bedrijf is door de Waardenmakers genoemd als mogelijk interessante partner;
38. In eerste verkenningen wordt nog ingezet op herontwikkeling van het bestaande gebouw. Door het snelle verval van het gebouw wordt die optie onhaalbaar;
39. Op 17 juli 2017 zendt [REDACTED] namens Markdal een aantal bestanden met betrekking tot de Markhoeve naar [REDACTED] van de provincie, bedoeld als informatie over de plannen met de Markhoeve en om bij de provincie de bereidheid tot medewerking te toetsen. Uit deze stukken blijkt onder meer dat er dan al enkele kandidaat-huurders zijn. Daartoe behoort onder meer [REDACTED]. De plannen zijn gericht op een ook voor de landbouw interessant project, de ambitie is een proefboerderij te realiseren zoals die ook elders in Nederland bestaan;

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

40. Op 25 september 2017 geeft Markdal de provincie aan te opteren voor overname van de Markhoeve, bij voorkeur met een gespreide betaling van de overnamesom. Markdal benadrukt daarbij dat er geen risico voor de provincie in zit;
41. Op 14 oktober 2017 nodigen Markdal en De Gruyter onder meer de provincie uit voor een presentatie van de plannen;
42. Op 26 april 2018 is er intern beraad bij de provincie over de Markhoeve, daarin wordt gesuggereerd om low profile te starten en eventueel eerst met een verhuur aan Markdal te gaan werken;
43. Op 19 juni 2018 beschrijft [REDACTED] (Markdal) al gedetailleerd hoe het nieuwe gebouw er uit zal gaan zien, inclusief sloop/vervanging van de (niet in het sloopplan opgenomen) silo;
44. Op 1 augustus 2018 wordt aan Markdal en aan de provincie het benodigde taxatierapport uitgebracht, waarin gemeld wordt dat is getaxeerd op basis van de toekomstige bestemming (bedrijfsverzamelgebouw);
45. Na de nodige mailwisselingen tussendoor – vooral over de koopsom en over bijkomende kosten - meldt de provincie op 22 februari 2019 expliciet aan Markdal dat de ontwikkeling van de Markhoeve volledig is gebaseerd op de wensen van de koper (Markdal) en niet op die van de provincie;
46. Op 11 maart 2019 tekent namens Markdal [REDACTED] de anterieure overeenkomst met de gemeente Alphen-Chaam waarin onder meer is vastgelegd dat Markdal nieuwbouw op de Markhoeve gaat realiseren;
47. Op 13 maart 2019 geeft [REDACTED] in een mailbericht aan [REDACTED] aan op welke wijze de sloop van de bestaande opstallen en de beoogde nieuwbouw samenhangen, concreet door de wens om sloop en nieuwbouw te combineren met de ambitie om circulair te bouwen. De opdracht voor de sloop wordt in mei 2019 met instemming van Markdal verstrekt door de provincie;
48. Op 13 mei 2019 betaalt Markdal de in de anterieure overeenkomst vastgelegde bijdrage van € 5.400,- aan de gemeente Alphen-Chaam;
49. Op 21 augustus 2019 neemt het “Algemeen Beraad” van de vereniging met instemming kennis van de plannen voor de Markhoeve, inclusief de opdracht aan [REDACTED] voor de directievoering;
50. Op 9 september 2019 tekenen [REDACTED] (namens Markdal) een contract waarin de directievoering voor de nieuwbouw aan [REDACTED] wordt opgedragen. De gecontracteerde werkzaamheden omvatten onder meer de zorg voor het

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

verkrijgen van de benodigde vergunningen en het tot stand brengen van een aanvaardbare exploitatie. Als ingangsdatum vermeldt de overeenkomst 15 juli 2019;

51. Op 9 oktober tekent [REDACTED] namens Markdal de bouwteamovereenkomst, waarmee de eerste formele stap is gezet naar een bouwopdracht. Aan het tekenen van deze overeenkomst zijn verschillende bouwteamvergaderingen vooraf gegaan;
52. In het kader van de voorbereiding van het project en met als datum november 2019 levert [REDACTED] een projectplan Markhoeve aan waarin gedetailleerd is beschreven wat de plannen van Markdal zijn, inclusief een kostenraming van de aannemer. Financiering zal extern plaatsvinden;
53. Op 26 november 2019 verleent de gemeente de door Markdal aangevraagde bouwvergunning, de dag erna start de bouw, Markdal maakt dat op 23 december bekend via hun gebruikelijke nieuwsbrief;
54. Op 17 december 2019 wordt door het bestuur de koopovereenkomst voor de Markhoeve getekend, de economische eigendom gaat onmiddellijk over en er worden geen opstalrechten gevestigd (waardoor gebouwen op het terrein dus ook meteen eigendom van Markdal zijn), wel geldt een voorbehoud voor de financiering tot 1 februari 2020;
55. In de overeenkomst is vastgelegd dat in opdracht van Markdal op het gekochte perceel zal gaan worden gebouwd door de firma Van der Ven;
56. Op 24 december 2019 dient Markdal bij de provincie een aanvraag in voor een garantie c.q. een lening. Deze aanvraag wordt ingediend na voorafgaande contacten met in eerste instantie RABO en in tweede instantie Bank Nederlandse Gemeenten. Door BNG is gevraagd om een overheidsgarantie. Met die vraag is Markdal naar de provincie gegaan en in de contacten met de provincie is vervolgens geconstateerd dat het aanvragen van een lening direct bij de provincie dezelfde “procesgang” zou betekenen als het vragen van een garantie;
57. Op 13 januari 2020 ondertekent [REDACTED] namens Markdal de aannemingsovereenkomst. Door [REDACTED] is ons meegedeeld dat [REDACTED] hiervoor in de DB vergadering van Markdal van 7 januari 2020 een voorafgaand akkoord heeft gevraagd. Op ons verzoek aan Markdal om alle relevante bestuursverslagen aan ons aan te leveren is niet gereageerd;
58. Op 20 januari 2020 vindt een algemene ledenvergadering plaats, waarin wordt ingestemd met het feit dat Sjef Langeveld per die datum het voorzitterschap overneemt van Jettie Rattink;
59. Op 1 februari 2020 vervalt het financieringsvoorbehoud;
60. Op 10 februari 2020 betaalt Markdal € 30.500,= bouwleges voor de Markhoeve;

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

61. Op 26 februari 2020 mailt [REDACTED] met een verzoek om spoedig overleg in verband met de noodzaak om te overleggen over de coulance van de aannemer. Er is in december, januari en februari niets betaald;
62. Op 4 maart 2020 wordt de betonnen vloer gestort, getuige de foto's in aanwezigheid van onder meer [REDACTED], namens de provincie was er niemand aanwezig;
63. Op 23 maart 2020 deelt de provincie bij brief aan Markdal mee dat er nog geen duidelijkheid kan worden gegeven over de op 24 december 2019 ingediende aanvraag voor een lening of garantie;
64. Op 30 maart 2020 vraagt [REDACTED] of er al een besluit is genomen over het maken van een financieel gebaar naar de aannemer;
65. Op 10 april 2020 wordt een ambtelijk advies uitgebracht aan gedeputeerde Erik van Merrienboer waarin per saldo een negatief advies over de aangevraagde lening of garantie (dit maakt voor de provincie de facto geen verschil) wordt geformuleerd. Dit advies is tot stand gekomen in een afstemmingsoverleg met alle betrokken managers;
66. Op 14 april 2020 betaalt Markdal een bedrag van € 100.000,- aan de aannemer. Bij deze betaling wordt niet gerefereerd aan een openstaande factuur en er wordt ook niet gespecificeerd of er sprake is van omzetbelasting;
67. Op 15 april 2020 is de situatie met gedeputeerde Van Merrienboer besproken, waarbij door de gedeputeerde is benadrukt dat er weliswaar geen formele opdrachten zijn verleend en dat er ook geen toezeggingen zijn gedaan, maar dat tegelijkertijd het project Markhoeve regionaal en maatschappelijk een relevant project is. Uiteraard dienen de risico's te worden geminimaliseerd, maar een nadere verkenning van de mogelijkheden is wenselijk, bijvoorbeeld in een groeimodel;
68. Op 15 mei 2020 trad een nieuw college van G.S. aan, waarmee de facto de bemoeienis van gedeputeerde Van Merrienboer tot een einde kwam;
69. Op 19 mei 2020 tekent [REDACTED] een intentieverklaring m.b.t. de huur van 550 m2, contractpartner is de vereniging Markdal;
70. Op 1 mei tekent [REDACTED] een intentieverklaring m.b.t. de huur voor bedrijfsruimte voor de [REDACTED] magazijn en horeca. Looptijd van 1 mei 2020 tot 1 juli 2020. [REDACTED] voorzag dat i.i.g. [REDACTED] - en magazijngedeelte voor het einde van de looptijd beschikbaar kon komen voor [REDACTED]. Op 6 mei stuurt de Vereniging Markdal een persbericht uit en worden contacten gelegd door de Vereniging met de *regionale* media waarin dit bekend wordt gemaakt. [REDACTED] legt contact met de *lokale* media. De genoemde intentieverklaring is op 1 juli 2020 verlengd, omdat het

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

- bedrijfspannd niet binnen de toegezegde periode opgeleverd kon worden. Nieuwe looptijd van 1 juli 2020 tot 1 januari 2021;
71. Op 21 mei 2020 mailt [REDACTED] aan [REDACTED] van het bouwbedrijf dat de betaling echt goed komt en benadrukt dat bouwbedrijf Van der Ven op de hoogte zal worden gehouden over het verkrijgen van de benodigde financiering;
72. Op 25 mei 2020 bevestigt de aannemer aan Markdal dat er een retentierecht op het gebouw zal worden gevestigd en dat tot nader order Markdal en beoogde huurders van Markdal geen toegang hebben tot het gebouw;
73. Op 18 juni 2020 schrijft de provincie in een brief aan Markdal (met een verzoek om aanvullende gegevens) nogmaals expliciet dat uit dat verzoek om aanvullende informatie geen enkele suggestie in zich heeft over de uitkomst van de ingediende aanvraag;
74. Op 24 juli 2020 is een taxatie beschikbaar gekomen m.b.t. de waarde van de nieuwe Markhoeve als hypothecair onderpand: de waarde wordt geraamd op bijna € 2 miljoen, een eventuele executiewaarde op circa € 1,4 miljoen;
75. Op 28 augustus is de situatie m.b.t. de Markhoeve met de nieuwe portefeuillehouders besproken. In het ambtelijk advies wordt voorzichtig geadviseerd om over te gaan tot het onder voorwaarden verstrekken van een lening van maximaal € 2 miljoen. De (drie) betrokken gedeputeerden hebben daarover nog de nodige vragen en er wordt dan ook geen besluit genomen;
76. Op 3 september 2020 stuurt de provincie een betalingsherinnering: de eerste termijn van € 93.000,= voor de aankoop van de Markhoeve (had betaald moeten zijn in juni 2020) staat nog open;
77. Op die zelfde dag stuurt de provincie nogmaals een verzoek om aanvullende informatie (deze keer over de beoogde huurders) aan Markdal;
78. Op 5 oktober 2020 deelt potentieel huurder [REDACTED] Markdal per brief mee dat zij geen vertrouwen meer hebben in de samenwerking, onder meer vanwege de voor food productie desastreus tekort schietende kwaliteit van het gebouw;
79. Op 16 oktober 2020 zendt de provincie opnieuw een brief aan Markdal met een verzoek om aanvullende informatie, ook deze brief bevat een expliciete waarschuwing dat niet mag worden vertrouwd op een positieve beslissing op de aanvraag;
80. Op 4 november 2020 heeft [REDACTED] de huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte voor de [REDACTED] en magazijn getekend ten kantore van [REDACTED] [REDACTED], Breda. Naast [REDACTED] hebben ook [REDACTED] en 1 andere huurder op die avond een huurcontract getekend;

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

81. Op 6 november 2020 deelt Markdal mede dat [REDACTED] niet meer namens Markdal optreedt, in plaats van [REDACTED] is [REDACTED] nu aangewezen;
82. Op 9 november 2020 dient [REDACTED] namens Markdal met een nadrukkelijk akkoord van alle bestuursleden een nieuw en uitvoerig gedocumenteerd verzoek voor een provinciale lening in, de intentieverklaring van [REDACTED] is daarin meegenomen. In de begeleidende brief wordt op geen enkele wijze afstand genomen van de verantwoordelijkheid van Markdal en wordt de voorgeschiedenis inclusief het eerdere idee van financiering bij RABO geschetst;
83. Op 26 november 2020 wijst de aannemer op de mogelijkheid van een beslaglegging, hij geeft daarbij niet aan op welke vermogensbestanddelen een dergelijk beslag betrekking zou kunnen hebben;
84. Op 21 december 2020 vindt een algemene ledenvergadering van (Vereniging) Markdal plaats. In die vergadering wordt niets gemeld over de Markhoeve;
85. De ALV van 21 december 2020 was tevens de laatste vergadering van oud-voorzitter Jettie Rattink, zij treedt terug uit het bestuur;
86. Direct betrokken ([REDACTED]) schrijft op 28 december 2020 een mailbericht aan [REDACTED] over het niet informeren van de ALV, een inhoudelijke reactie blijft uit;
87. Gedurende de gehele periode van 2019 tot en met november 2020 is op geen enkel moment en op geen enkele wijze door Markdal betwist dat er in hun opdracht een gebouw werd neergezet. Ook is geen enkele actie ondernomen om de bouw te laten stoppen of om de provincie op dat spoor te zetten. De aannemer maakte voor de bouwvergaderingen gebruik van een ruimte in het woonhuis. Voor de bouwstroom is (bij de start van de bouw) gebruik gemaakt van de aansluiting in het woonhuis;
88. Op 15 februari 2021 maant bouwbedrijf Van der Ven schriftelijk het inmiddels deels vernieuwde bestuur om mee te werken aan een oplossing. In diezelfde brief worden ook de individuele bestuursleden aansprakelijk gesteld en worden zij gemaand om geen delen van het vermogen van stichting of vereniging Markdal te vervreemden;
89. Naast de diverse genoemde feiten – allemaal terug te voeren op de ons beschikbaar gestelde documenten - zijn er nog vele documenten waaruit de actieve en exclusieve rol van bestuur en projectleiding van Markdal blijkt. De onderlinge communicatie tussen de twee primair betrokken bestuursleden ([REDACTED]) en de projectleider ([REDACTED]) is intensief;
90. De totale investering voor de Markhoeve zal naar huidige raming circa € 4 miljoen bedragen, dat is inclusief ruim € 5 ton BTW, zie ook de tabel in de bijlagen. Over de verrekening van de BTW zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de inspecteur. Vooralsnog is dan ook niet zeker gesteld dat de betaalde BTW als voorbelasting kan worden verrekend.

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

5 Beoordeling feiten en enkele aanvullende waarnemingen

91. Markdal heeft zich gedurende de jaren 2013 tot en met heden niet beperkt tot de taken en rollen die voortvloeien uit de met de provincie gesloten overeenkomst. Die keuze heeft bijgedragen aan een brede en op zichzelf succesvolle taakinvulling, maar heeft ook grote risico's met zich gebracht. De hier bedoelde brede taakopvatting is overigens verschillende keren met de provincie gedeeld, bijvoorbeeld reeds in een bestuurlijk overleg op 5 januari 2016;
92. Naast de kwestie van de Markhoeve laten bijvoorbeeld ook de gang van zaken met betrekking tot de beoogde verwerving van het [REDACTED] (waarbij Markdal zich richt op een integrale gebiedsontwikkeling) en de ambities met betrekking tot de energietransitie (Markdal sloot een contract met [REDACTED]) een taakopvatting zien die verder strekt dan bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst met de provincie voor ogen stond. Binnen de provinciale organisatie is met nadruk gewezen op de daaruit voortvloeiende risico's. Markdal is daar ook op aangesproken;
93. De bedrijfsvoering van Markdal is relatief duur geweest. Een simpele optelsom van alle min of meer als proceskosten aan te duiden uitgaven komt uit op ruim € 1,6 miljoen over een periode van ruim zeven jaar, fors meer dan waarmee bij de start van de overeenkomst is gerekend en ook fors meer dan beschikbaar was. Hierbij past de kanttekening dat de opdracht van Markdal – los van de zelf gekozen brede taakopvatting – sowieso meer procesgeld zou kosten dan oorspronkelijk geraamd, tevens is de doorlooptijd van het project fors langer geworden dan voorzien. Daar staat weer tegenover dat er in 2019 door drie van de betrokken overheden een extra bijdrage van in totaal € 454.000,= is verleend;
94. De bedrijfsvoering is niet adequaat beheerst: op basis van de beschikbare cijfers hadden bestuur en Raad van Toezicht (veel) eerder moeten ingrijpen, ook de provincie had hier scherper op moeten toezien;
95. In de samenwerkingsovereenkomst worden formuleringen gebruikt als “De provincie wil de vernieuwingsaanpak “van binnen uit” op alle mogelijke manieren steunen” en ook “De provincie wil gezien het innovatieve en experimentele karakter van de aanpak ... zo goed mogelijk omgaan met belemmeringen in regelgeving”. Een dergelijk vertrekpunt is geen onverkort solide basis voor een zakelijke verhouding;
96. Ook de grote externe waardering voor Markdal heeft bijgedragen aan een welwillende en weinig controlerende rol van andere betrokken partijen. Hier is in de loop van 2017 verandering in ontstaan, met als directe aanleiding het feit dat Markdal een (vierde) voorschot op het verleende subsidiebedrag aanvroeg voor een bedrag dat ruim 5 ton hoger was dan het resterende subsidiebedrag;
97. Op 5 maart 2020 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de samenwerking. De uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in een verslag. Met de uitkomsten daarvan is tot dusverre voor zover

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

wij kunnen nagaan niets gebeurd, dit is verklaarbaar doordat juist in de fase daarop aansluitend de situatie met betrekking tot de Markhoeve in toenemende mate de samenwerking ging overschaduwen;

98. De Markhoeve is een project waarbij vooral in wenselijkheden is gedacht en niet in zakelijke mogelijkheden. Het is niet te verklaren – anders dan door ongefundeerd optimisme – dat een project van een dergelijke omvang is opgepakt zonder te waarborgen dat er voldoende en brede deskundigheid in het proces werd ingebracht en zonder dat er zekerheid bestond over de financiering van de bouw en over de haalbaarheid van de exploitatie. In de interviews is de term “onhandig” gebruikt, hoewel op zichzelf juist achten wij dit een understatement;
99. Door Markdal is gewezen op het feit dat in de begroting 2020 van de provincie een post van € 2,6 miljoen zou zijn geraamd voor een lening ten behoeve van de Markhoeve. Dit is een misverstand: de desbetreffende vermelding maakt inderdaad onderdeel uit van een bijlage bij één van de begrotingswijzigingen, maar staat daar in de rubriek “pijplijn”, met andere woorden het betreft een vermelding als één van de (vele..) nog in behandeling zijnde aanvragen;
100. De aannemer heeft bijgedragen aan de omvang van het echec door niet te stoppen met de bouw, ook niet toen duidelijk werd dat de financiering nog bepaald niet rond was;
101. Er is een groot aantal provinciale medewerkers betrokken geweest bij het project Markhoeve. Door de meeste betrokken medewerkers is wel zoveel mogelijk de afstemming gezocht, maar die afstemming heeft niet geresulteerd in voldoende grip op het dossier. Met name op het moment dat Markdal aangaf de Markhoeve te willen “kopen op afbetaling” (september 2018) hadden er alarmbellen moeten afgaan;
102. Tijdens een op 7 april 2020 gehouden bijeenkomst van de betrokken managers is geen oplossing of gedeeld standpunt gevonden, mede daardoor heeft de procedure van het beoordelen van de aanvraag (zeer) lang geduurd;
103. De vraag kan worden gesteld of van de kant van de provincie had moeten c.q. kunnen worden ingegrepen op een moment dat dit nog zinvol was, dat is dan de facto rond de jaarwisseling van 2019/2020. Door Markdal is echter vanaf de start van het project de indruk gewekt dat de exploitatie van de Markhoeve een op zich zelf staande activiteit zou worden. Er is nooit een bijdrage in de exploitatie gevraagd;
104. Onduidelijk blijft hoe het mogelijk is dat gedurende de toch vrij lange periode dat de Markhoeve object van voorbereiding was en daarna in uitvoering was, dit onderwerp vrijwel niet aan de orde is geweest in het zo geheten Breed Bestuurlijk Overleg, waaraan naast Markdal ook wordt deelgenomen door de beide betrokken gemeenten, het waterschap en de provincie;

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

105. Ter illustratie: op 5 juli 2019 vindt een “breed bestuurlijk overleg” plaats – op de locatie van de Markhoeve – waar de Markhoeve niet aan de orde komt. De anterieure overeenkomst is enkele maanden daarvoor al getekend. Een paar weken na dat breed bestuurlijk overleg namelijk op 21 augustus 2019 wordt wel de ALV van Markdal bijgepraat over de Markhoeve;
106. Er is een veelheid aan mailberichten, concepten van contracten en andere documenten uitgewisseld tussen [REDACTED], projectleider [REDACTED] en – vooral in het laatste gedeelte van het proces – [REDACTED] over de verhuizing van [REDACTED] naar de Markhoeve;
107. De eerste contacten dateren al van 2014, het geheel beslaat dus een periode van circa zeven jaar. Gedurende deze periode is verschillende keren scherpe en onderbouwde kritiek geleverd ([REDACTED]) op de kwaliteit van het proces, verschillende keren is bijna een definitieve breuk ontstaan, onder meer gedocumenteerd in een mailbericht aan [REDACTED] d.d. 8 februari 2020;
108. De eigenaar van de dorpsbrouwerij heeft voor minimaal € 20.000,= kosten gemaakt in verband met de verhuizing en het bedrijf staat noodgedwongen inmiddels al een aantal maanden op een laag pitje als gevolg van de stagnatie met de Markhoeve. Omzetverlies en inkomensverlies zijn evident en lopen nog altijd verder op;
109. Het tot dusverre ondanks het ontbreken van financiering door Markdal in de Markhoeve geïnvesteerde bedrag is minimaal € 263.000,=. Dit is gebeurd met middelen die daarvoor niet waren bedoeld;
110. Er zijn geen aanwijzingen voor persoonlijke verrijking of daarmee vergelijkbare zaken;
111. Gedurende een reeks van jaren is fors geld besteed aan projectleiding/ projectcoördinatie, zonder dat daar een adequate aanbesteding aan vooraf is gegaan. Markdal kwalificeert op basis van de Aanbestedingswet 2012 als aanbestedende dienst, waardoor er – eventueel in de loop van de verstreken periode - een aanbesteding had moeten plaatsvinden. Weliswaar heeft in 2013 een open werving plaatsgevonden, deze was echter gericht op het in dienst nemen van een coördinator en niet op (langdurige) inhuur;
112. Er kunnen vraagtekens worden geplaatst bij meerdere aspecten van de opzet van de recente jaarrekeningen van met name de Stichting Markdal. Mede gezien de nijpende financiële situatie is het tegelijk bijzonder dat Markdal nog niet beschikt over de jaarrekeningen 2020;

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

113. De beoogde huurders van de Markhoeve zijn inmiddels voor een groot deel afgehaakt, definitief of in elk geval voor dit moment. Zonder aanvullende investeringen (omvang nog onbekend) zullen er geen huurders komen. Door de handelwijze van Markdal zijn de beoogde huurders benadeeld, in minstens één geval zodanig dat het voortbestaan van het bedrijf ernstig wordt bedreigd. Vanuit dit bedrijf is een nog voor te bereiden (en nog specifiek te adresseren) claim wegens gemaakte kosten en (vooral) geleden en nog te lijden bedrijfsschade aangekondigd.

**

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

Bijlagen:

- 1 toelichting op financiële gegevens uitvoering natuurbeleid
- 2 overzichten verworven gronden
- 3 overzicht totale kosten Markhoeve
- 4 overzicht personen uitgenodigd voor interview

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

Bijlage 2: overzichten verworven gronden

KAD AANDUIDING KADGROOTTE EIGENAAR OPP

CHA00H857 5740	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	6.230,1
GNK02H1578 29300	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	29.397,0
CHA00H2038 16210	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	16.198,2
CHA00H395 2295	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	2.293,1
CHA00F546 7055	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	7.052,4
GNK02H1577 5720	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	5.764,0
GNK01E2203 475	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	550,6
CHA00H878 8510	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	8.396,1
CHA00H866 1225	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	1.203,1
GNK02H1579 7780	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	7.350,2
CHA00F70 2230	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	2.277,6
CHA00F77 11390	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	11.463,7
CHA00H793 3470	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	3.646,0
CHA00H2027 12505	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	12.515,0
CHA00H319 1735	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	1.690,4
CHA00F550 26115	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	25.989,0
CHA00H809 13350	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	7.085,2
CHA00F103 30	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	27,6
GNK02D2945 19952	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	19.926,5
GNK02H2340 19040	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	19.066,7
CHA00H1978 15800	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	16.271,2
CHA00H908 3105	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	3.136,7
CHA00H1953 17895	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	17.251,1
CHA00H1970 8500	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	8.432,4
CHA00F545 260	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	253,4
CHA00F548 6470	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	6.443,7
CHA00H2030 10900	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	10.824,2
GNK01D4438 8360	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	8.354,5
CHA00F62 3630	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	3.568,5
CHA00F56 17820	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	17.685,6
CHA00H2029 4580	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	4.548,5
CHA00H2000 1325	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	1.325,5
GNK01D5107 47788	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	47.844,0
CHA00F52 42420	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	42.370,5

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

CHA00H2034 6885	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	7.265,7
GNK01E2157 10390	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	10.678,7 ruilgrond
CHA00H867 10420	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	10.285,5
CHA00H2032 24920	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	24.620,5
CHA00H1972 6000	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	5.935,9
CHA00H880 6070	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	6.232,8
GNK01E2755 37305	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	37.305,1 ruilgrond .
CHA00H2010 22815	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	22.621,5
CHA00F547 4810	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	4.815,9
CHA00F85 2910	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	2.839,9
CHA00H1968 8710	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	8.511,4
CHA00H910 555	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	578,0
CHA00H2008 7845	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	7.780,9
GNK02D2880 27377	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	27.379,2
CHA00H1974 4800	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	4.439,7
CHA00H2036 18795	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	18.560,7
CHA00H881 2760	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	2.753,5
GNK02H2339 2065	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	1.768,9
CHA00H930 15210	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	1.347,9
GNK01E2172 46470	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	7.390,4
CHA00H501 3830	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	313,3
GNK01E2172 0	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	38.897,3 ruilgrond
CHA00H860 0	STICHTING MARKDAL DUURZAAM EN VITAAL	21.418,8 ruilgrond
CHA00F86 7580	Caris, Paulus Antonius Maria	7.621,9 part natuurbeheer
CHA00F460 17180	Caris, Paulus Antonius Maria	5.607,8 part natuurbeheer
GNK01D4441 830	Logtestijn, Johannes Maria Cornelis Gerardus van	546,2 part natuurbeheer
GNK02H2243 89720	Logtestijn, Johannes Maria Cornelis Gerardus van	21.946,9 part natuurbeheer
GNK02D2895 16065	Romme, Antonetta Maria Theresia	16.089,2 part natuurbeheer
GNK02D2894 9340	Romme, Antonetta Maria Theresia	6.723,2 part natuurbeheer
GNK02D2896 3920	Romme, Antonetta Maria Theresia	4.094,7 part natuurbeheer
Subtotaal 712.803,8 ha ; € 4.835.963,22		

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

Bijlage 3 : investering Markhoeve

Aankoopbedrag inclusief woonhuis en grond na kortingen	637.100
Notaris en kadaster en taxaties et cetera, raming	5.000
Bijdrage fonds Alphen-Chaam	25.000
Bijdrage grondexploitatie gemeente (reeds betaald)	5.400
Inzet 4D (betaald)	124.050
Aanneemsom + huurdersinvesteringen (100.000 betaald)	2.363.412
Terreininrichting nog uit te voeren, voorlopige raming	50.000
Bouwleges + architect + bijdrage bestemmingsplan (betaald)	39.000
Nog te maken afbouwkosten	PM
Extra bouwkosten RED Lecithin in opdracht Markdal	17.500
Sloopkosten (betaald door provincie)	151.000
BTW	531.385
Kosten beheer en verzekering door aannemer	PM
Rente over achterstallige termijnen	PM
Risico claims huurders	PM
Totale investering	3.948.847

Feitenonderzoek Markdal en Markhoeve

Versie 16 juni 2021

Bijlage 4 : overzicht personen met wie is gesproken:

1. [redacted] Vereniging en Stichting Markdal
2. [redacted] Vereniging en Stichting Markdal
3. [redacted] van Markdal
4. [redacted] Markdal
5. [redacted] Markhoeve
6. [redacted] G. van der Ven BV
7. [redacted], G. van der Ven BV
8. [redacted] Noord-Brabant
9. [redacted] gemeente Alphen-Chaam
10. [redacted] Waterschap Brabantse Delta
11. [redacted] Studio EMW
12. [redacted], Waardenmakers
13. [redacted], RED Lecithin, beoogd huurder Markhoeve
14. [redacted], Dorpsbrouwerij de Pimpelmeesch BV
15. [redacted] DGA Dorpsbrouwerij de Pimpelmeesch B.V. – beoogd huurder
16. [redacted] Natuur provincie Noord-Brabant
17. [redacted] Natuur provincie Noord-Brabant
18. [redacted], provincie Noord-Brabant
19. [redacted], provincie Noord-Brabant
20. [redacted], provincie Noord-Brabant
21. [redacted], provincie Noord-Brabant
22. [redacted], provincie Noord-Brabant
23. [redacted], provincie Noord-Brabant
24. [redacted], provincie Noord-Brabant
25. [redacted], manager provincie Noord-Brabant
- [redacted], provincie Noord-Brabant

Aan de Raad van Toezicht van Markdal is een uitnodiging voor een interview gezonden, daarop is geen reactie ontvangen.

[redacted] gedurende een groot deel van de periode waarop dit onderzoek betrekking heeft) is ook uitgenodigd voor een gesprek, maar heeft aangegeven daar niet op in te willen gaan. Voor een interview heeft [redacted] – in lijn met de opstelling van het huidige bestuur – verwezen naar het nieuwe bestuur. [redacted] heeft wel gereageerd op het voor wederhoor voorgelegde concept.