

Statenmededeling

Onderwerp

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

De gevolgen van de nieuwe Omgevingsverordening voor de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte BV & CV en de uitgangspunten voor de aanpassing van het handelingskader van de Ontwikkelingsmaatschappij.

Aanleiding

Naar aanleiding van de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening Noord-Brabant (verder OV) ter vaststelling voorgelegd aan PS. Met deze nieuwe omgevingsverordening verandert het planologisch speelveld waarbinnen de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte BV en CV (verder ORR) functioneert. In deze Statenmededeling gaan we nader in op gevolgen van de Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het functioneren en de opdracht van de ORR. En we geven aan welke uitgangspunten we hanteren om de ORR in positie te brengen. Zodanig dat de taakstelling, het terugverdienen van de in het kader van Ruimte voor Ruimte gedane uitgaven (inclusief de verbrede toepassing), in stand blijft. Daarbij positioneren we de ORR, aansluitend op de in 2015 met u ingezette koers, in toenemende mate als maatschappelijk ontwikkelaar, om maatschappelijke doelen van gemeenten en provincie te realiseren.

We komen met deze statenmededeling tegemoet aan motie 177a-2021, waarin u ons opdraagt "om scenario's voor te leggen hoe de financiële effecten van de herkadering van het Ruimte voor Ruimtebeleid waar de Zuidelijke Rekenkamer toe oproept in de toekomst gedekt kunnen worden".

Bevoegdheid

Het aanpassen van het handelingskader voor de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte BV via de aandeelhoudersinstructie en de nadere instructies is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten.

De vaststelling van de Omgevingsverordening is een bevoegdheid van uw Staten. Het is relevant dat de consequenties van wijzigingen in beleid bij de vaststelling inzichtelijk zijn.

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

Kernboodschap

1. *De ORR ligt in de huidige situatie op schema om de afspraken uit de nadere instructie (voor de periode 2019 tot en met 2022) na te komen.*

De huidige opdracht van de ORR

De aanleiding voor het oprichten van de ORR is de Ruimte voor Ruimte regeling die in het Pact van Brakkenstein is afgesproken tussen Rijk, provincies en de VNG. De uitvoering van deze regeling is bij de provincies neergelegd waarbij gemeenten meewerken via inzet van reeds in bezit zijnde gronden en planologische procedures. Later is in Brabant een verbreding toegepast voor tuinbouwkassen en voormalige militaire terreinen. Deze verbreding is mede op verzoek van gemeenten ingezet.

De provincie Noord-Brabant heeft in het verleden €215 miljoen uitgekeerd aan de sanering van de intensieve veehouderij, tuinbouwkassen, voormalige militaire terreinen en overtollige bebouwing in het buitengebied. Hiervan is € 166 miljoen besteed aan sloop van stallen gerelateerd aan de RBV (oorspronkelijke ruimte voor ruimte regeling; Regeling Beëindiging Veehouderijen) en € 30 miljoen aan de sloop en sanering van kassen, MOB complexen (latere verbrede toepassing van ruimte voor ruimte). € 19 miljoen is er besteed aan rentekosten voor de voorfinanciering door de provincie.

De ORR is speciaal opgericht om deze investeringen in het landelijk gebied terug te verdienen. Hiervoor ontwikkelt de ORR woningbouwkavels en verkoopt zij ruimte voor ruimte-woningbouwtitels aan particulieren. Per verkochte ruimte voor ruimte-kavel of titel ontvangt de provincie op dit moment een afdracht ter hoogte van €100.000 van de ORR, die wordt afgeboekt op de genoemde investeringen.

Om gemeenten te stimuleren medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van ruimte voor ruimte-projecten, kunnen ze in aanmerking komen voor een deel van de afdracht. Vanaf de 30^e ruimte voor ruimte-titel die is ingezet in een gemeente, ontvangt de gemeente een bijdrage van €50.000 per volgende ruimte voor ruimte-kavel of titel. Hiervoor sluit de provincie overeenkomsten met de betreffende gemeenten af. Er is in totaal € 65 miljoen aan stimuleringsbijdragen begroot tot aan het eind van de looptijd.

De ORR is een deelneming van de provincie. Sinds 2016 is de provincie enig aandeelhouder. Op dat moment moest er van de genoemde €215 miljoen nog €103 miljoen terug verdiend worden. De toen opgestelde businesscase voor het project Ruimte voor Ruimte (de terugverdienopgave) kent een looptijd van 16 jaar, tot en met 2032.

Afspraken met de ORR zijn vastgelegd in een aandeelhoudersinstructie. De gehele looptijd van de businesscase is onderverdeeld in 4 perioden, waarbij per periode nadere instructies meegegeven worden aan de ORR. We zitten nu in periode 2, die loopt van 2019 tot en met 2022. Aan het eind van iedere periode wordt het functioneren van de ORR geëvalueerd alvorens een nieuwe nadere instructie te verstrekken. De ORR heeft de opdracht meegekregen om zoveel mogelijk bij te dragen aan het realiseren van maatschappelijke doelstellingen die van provinciaal belang zijn. Deze opdracht in aanvulling op de terugverdienopgave is vastgelegd in de aandeelhoudersinstructie.

Datum

18 januari 2022

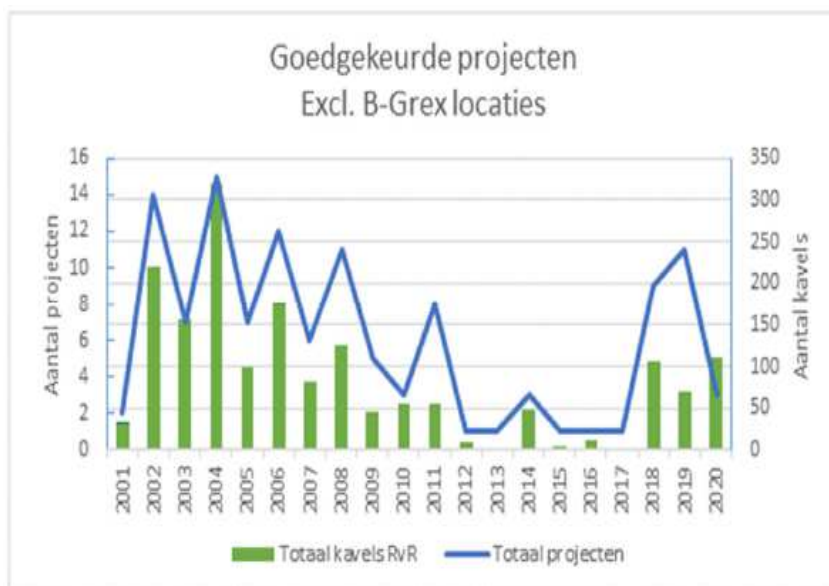
Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

Wat is de stand van zaken en hoe functioneert de ORR nu

Onderstaande grafiek komt uit de jaarrekening 2020 van de ORR en geeft goed aan hoe het verloop van de kavels en project door de jaren is geweest:



**Niet in de grafiek opgenomen zijn de zogenaamde B-grex projecten die in 2016 - 2018 door de provincie zijn aangeleverd. Als zodanig geeft de grafiek vooral een beeld van de eigen acquisities van Ruimte voor Ruimte.*

***De groene staven betreft alleen het aantal RvR-titels. In 2019 bijvoorbeeld zijn ruim 250 kavels verworven, echter het aantal RvR-titels daaronder is 67. In het boekjaar 2020 gaat het om 177 kavels met 110 RvR titels.*

****In het "totaal aantal kavels RvR" zijn de raamcontracten In Oisterwijk (50), Laarbeek (24) en Sint Anthonis Peelkant (6) meegenomen aangezien daar bindende afspraken met de gemeente onder liggen.*

Na een succesvol begin heeft vooral de invoering van de 'Buitengebied In Ontwikkeling' regeling uit 2004 ertoe geleid dat het ontwikkelingsvolume in de jaren daarna is teruggelopen. Vervolgens heeft de financiële crisis ervoor gezorgd dat er nog minder ontwikkeld is. Vanaf 2017 laat de ORR weer een forse groei zien in het ontwikkelingsvolume. Dat loopt parallel met de aanvullende opdracht tot het realiseren van maatschappelijke meerwaarde. Als maatschappelijke ontwikkelaar is de ORR steeds succesvoller. Uiteraard heeft deze ontwikkeling ook te maken met de, voor aanbieders, goede woningmarkt. Juist de combinatie van deze factoren werkt momenteel goed.

Het is voor de ORR al langer een lastige opgave om in de Brabantse gemeenten goede posities te verwerven om tot ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels te komen. De trend is dat gemeenten graag zelf de regie voeren over ontwikkelingen en zelf de opbrengsten benutten. Het historisch besef en daarmee de medeverantwoordelijkheid voor de provinciale terugverdienopgave is (groten)deels verdwenen en gemeenten zaten met grote verliezen op eigen grondportefeuilles tijdens de vastgoedcrisis rond 2010. De animo om mee te doen aan Ruimte voor Ruimte was heel beperkt. De stimuleringsbijdrage van de provincie was over het algemeen nog een trigger om deel te nemen. De planologische uitzonderingspositie van de Ruimte voor Ruimte titel was aanwezig, maar toen al steeds minder bepalend voor het succes van de ORR gezien genoemde argumenten. In 2011 en 2016 is daarom al door Provinciale Staten gewijzigd beleid vastgesteld dat door GS vertaald is in de aandeelhoudersinstructie voor de ORR.

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

In 2016 moest de provincie nog ruim €100 miljoen terugverdienen aan geïnvesteerde sloopkosten (RBV en Ruimte voor Ruimte verbreed). De andere (private) aandeelhouders lagen op ramkoers. Er lagen op dat moment feitelijk twee uiterste scenario's voor: (1) Faillissement ORR en afboeken oorspronkelijke investering of (2) doorgaan met het instrument dat deze kosten kan terugverdienen (ORR). Voor het laatste scenario is gekozen. De financiële risico's liepen we al als provincie. Als enige eigenaar zitten we vanaf dat moment aan het stuur om de financiële opgave te sturen. Daarmee konden we de ORR ook een maatschappelijk opdracht meegeven. Deze opdrachten zijn vastgelegd in de aandeelhoudersinstructie en nadere instructies waar een businesscase tot en met 2032 onderdeel van uitmaakt.

De opdracht aan de ORR was vanaf dat moment om zich als maatschappelijk ontwikkelaar te gaan positioneren. Dit betekende een andere opstelling richting gemeenten. Dat is ook de reden dat op dat moment een andere directeur is aangesteld met het profiel dat bij de nieuwe opgave past.

In de afgelopen 5 jaar heeft de ORR zich kunnen positioneren als maatschappelijk ontwikkelaar. De denklijn vanaf 2016 was dat de marktpositie van de ORR juist uit deze toegevoegde waarde moest komen en niet zozeer alleen gebaseerd kon blijven op de planologische positie. Zo werkt de ORR samen met onder andere gemeenten aan de leefbaarheid van Noord-Brabant. Op de site van de ORR zijn hiervan goede voorbeelden weergegeven, zie: <https://www.ruimtevoorruimte.com/maatschappelijk>.

De prognose is dat het totale bedrag dat uiteindelijk terugverdiend moet worden € 280 miljoen bedraagt:

- € 166 miljoen sloop stallen onder RBV regeling
- € 30 miljoen verbrede aanpak
- € 19 miljoen door provincie betaalde rente bij voorfinanciering
- € 65 miljoen uit te keren stimuleringsbijdragen aan gemeenten waarvan circa € 35 miljoen prognose.

Eind 2021 moet er nog ongeveer € 63 miljoen worden terugverdiend exclusief de toekomstige stimuleringsbijdragen. De ORR heeft haar begroting over 2021 ruim gerealiseerd en daarmee een goed jaar achter de rug. De ORR ligt hiermee op schema conform de actuele aandeelhoudersinstructie (die loopt tot 31 december 2032) en op schema conform de nadere instructie (die loopt tot 31 december 2022).

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

De prognose van de ORR op basis van de halfjaarcijfers van 2021, uitgaande van ongewijzigd beleid, is de volgende:

Totaal beschikbare RvR titels (1e en 2 ^e tranche):	2916
Verkochte RvR kavels:	1461
Verkochte RvR titels:	473
RvR kavels in verkoop:	11
RvR kavels in ontwikkeling(*):	310
RvR kavels in raamcontracten(*) (**):	92
Acquisitie opgave (kavels / losse titels):	569

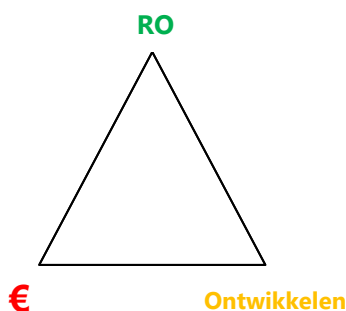
(*): niet al deze kavels zijn contractueel zeker gesteld.

(**): met enkele gemeenten is afspraken gemaakt over de ontwikkeling van RvR kavels en maatschappelijke doelen in raamcontracten. De daarvoor te ontvangen stimuleringsbijdrage is voorgefinancierd. Veelal moet voor deze kavels nog een locatie gevonden worden, waarvoor de betreffende gemeenten zal zorgen.

2. *Met de vaststelling van de nieuwe Omgevingsverordening in de huidige vorm verandert de positionering van de ORR als maatschappelijk ontwikkelaar niet. Wel heeft de ORR nu ondersteuning nodig om het effect van het verdwijnen van de planologische uitzonderingspositie op te vangen.*

Verwachte consequenties Omgevingsverordening Noord-Brabant

Om de positie van de ORR goed te beschouwen gaat het naast de wijziging van de OV ook om de financiële mogelijkheden en de instrumenten om te ontwikkelen. Het totale speelveld van de ORR bestaat uit deze drie aspecten:



RO: zie OV (zie hierna)

€: Vanwege de financiële afdracht die de ORR aan de provincie moet doen is op dit aspect geen sprake van een gelijk speelveld. Veel gemeenten zijn geneigd bij ontwikkelingen in en bij het landelijk gebied te kiezen voor partijen (waaronder zij zelf) die zorgen voor een maximale opbrengst voor de gemeente zelf.

Ontwikkelen: de ORR is beperkt tot het voeren van grondexploitaties zonder dat het zelf strategisch grondposities voor de langere termijn inneemt. Dit maakt het een heel herkenbare maar ook afhankelijke speler in de markt

De concept OV zoals die nu ter vaststelling voorligt heeft naar verwachting gevolgen voor de businesscase van de ORR en daarmee financiële consequenties voor de provincie. De OV biedt meer mogelijkheden voor gemeenten en private partijen om in het landelijk gebied ontwikkelingen te realiseren die eerder grotendeels waren voorbehouden aan de ORR.

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

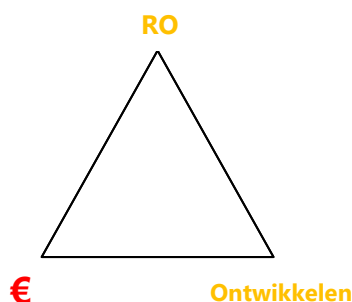
GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

De OV beoogt daarmee een planologisch gelijk speelveld te creëren voor ORR, gemeenten en private partijen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de verschillen tussen de interim OV en de nieuwe OV voor de ORR. In de kern gaat het erom dat het primaat van ruimte voor ruimte in het landelijk gebied buiten de zoekgebieden verdwijnt. En dat er meer mogelijkheden zijn voor initiatiefnemers om vanuit het versterken van omgevingskwaliteit woningen te realiseren. Daarnaast wijzigt het systeem voor het voorzien in de woningbouwbehoefte door stedelijke ontwikkeling: de zoekgebieden vervallen en gemeenten moeten zelf de gebieden aanwijzen waar stedelijke ontwikkeling plaatsvindt.

Het is van belang dat dit 'gelijke speelveld' vanuit juridische optiek ontstaat. Anders zouden we de ORR bevoordelen ten opzichte van andere partijen. De ORR is inmiddels niet meer bezig met terugverdienen van de subsidies in het kader van de RBV maar met de verbrede aanpak. Als de ORR vanuit de verbrede aanpak mag ontwikkelen dan moeten we dat ook aan andere initiatiefnemers aanbieden vanuit het gelijkheidsbeginsel.

In het landelijk gebied buiten de zoekgebieden ontwikkelt de ORR bij bebouwingsconcentraties kleine projecten met kavels. Daarbij moet worden opgemerkt dat de ORR deze kleinere projecten de laatste jaren steeds minder ontwikkelt. Gemeenten zijn steeds minder genegen dit soort projecten mogelijk te maken. Daarvoor in de plaats is de ORR steeds meer grootschaliger, meer stedelijke projecten gaan ontwikkelen aan de randen van kernen, vaak in combinatie met een positie in het landelijk gebied net daarbuiten. De mogelijkheden daartoe worden in de nieuwe OV juist verruimd: gemeenten kunnen zelf gebieden met 'verstedelijking wenselijk' aanwijzen en bij grotere bebouwingsconcentraties kunnen nu ook grotere projecten ontwikkeld worden.



De vraag is wat deze verschuiving aan de RO kant doet met het totale speelveld van de ORR. In de huidige situatie heeft de ORR al een lastige concurrentiepositie door de verplichte afdrachten. Dat wordt nu beïnvloed door deze verschuiving aan de RO kant. Voor gemeenten wordt het gemakkelijker zelf de regie te voeren over ontwikkelingen en zo meer te sturen op maximale opbrengstpotentie voor henzelf. Het blijft overigens planologisch voor de ORR mogelijk tot ontwikkeling te komen in alle gebieden waar ze dat nu ook kunnen. En met meer mogelijkheden om grootschalige meer stedelijke projecten te ontwikkelen.

3. *Gedeputeerde Staten heeft uitgangspunten vastgesteld om vanuit het perspectief van de ORR als maatschappelijk ontwikkelaar de terugverdienopgave te realiseren.*

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

Sinds het opstellen van de Interim omgevingsverordening in 2019 zijn we in gesprek met de ORR over op handen zijnde wijzigingen in de ruimte voor ruimte regeling en de mogelijke effecten daarvan op hun bedrijfsvoering. Met als doelstelling het veilig stellen van de terugverdienopgave van de door de provincie gedane investeringen in het landelijk gebied als uitvloeisel van de landelijke Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) en de verbrede toepassing van Ruimte voor Ruimte.

In een werkgroep met vertegenwoordigers vanuit de ORR en ambtelijke deskundigen zijn diverse voorstellen geanalyseerd en uitgewerkt. Vervolgens hebben we aan een onafhankelijk adviesbureau (Stec) gevraagd ons te adviseren over de voorstellen en een overzicht te geven van mogelijke maatregelen met hun bevindingen over de haalbaarheid en effecten daarvan.

Dit heeft geleid tot een rapport met aanbevelingen. In het rapport van Stec (bijlage 1) is opgenomen welke maatregelen in beschouwing zijn genomen en hoe deze kunnen worden vertaald naar scenario's om tot goede keuzes te komen. Stec hanteert hiervoor een beslisboom. Die is afzonderlijk opgenomen als bijlage 3. Met behulp van deze beslisboom hanteren wij de volgende lijn:

Stap I: De ORR voldoet op dit moment aan haar taakstelling, maakt goed gebruik van de marktomstandigheden en vult haar opdracht van maatschappelijk ontwikkelaar goed in. De ORR levert zo maatschappelijke meerwaarde. We zien mogelijkheden om de verschuiving in haar planologische positie door de OV te repareren door aanvullende maatregelen te treffen. Stec bevestigt dat. Bovendien is de opgave een gezamenlijke opgave van provincie én Brabantse gemeenten en willen we precedentwerking voorkomen. Het is vanuit financieel oogpunt niet wenselijk de resterende financiële opgave af te boeken. Het betreft nog een forse opgave. Uitgangspunt is daarmee de ORR in positie te houden, ook vanwege haar portefeuille van lopende en toekomstige projecten en daar vaak bij betrokken maatschappelijke doelen.

Stap II: Het voorstel voor invoering van de nieuwe OV ligt bij PS. We gaan hierbij uit van de OV zoals die door ons in concept is vastgesteld en aan u ter vaststelling is aangeboden.

Stap III: Door een mix van maatregelen in te zetten is het de verwachting dat de ORR haar taakstelling voldoende kan invullen. Daarbij zijn ook concrete afspraken en contractueel afdwingbare maatregelen nodig. We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten die we gaan uitwerken als aanpassing van het handelingskader van de ORR:

- a. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte Beheer BV en CV meer financiële mogelijkheden te bieden om haar rol als maatschappelijk ontwikkelaar waar te maken;
- b. Afspraken maken met de Brabantse gemeenten over verdeling en planning voor de resterende Ruimte voor Ruimte titels via de regionaal ruimtelijke overleggen;
- c. De positionering van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte Beheer BV en CV als maatschappelijk ontwikkelaar te betrekken bij de te maken afspraken onder b;
- d. Het nakomen van de afspraken monitoren en als er onvoldoende uitvoering aan wordt gegeven voeren van bestuurlijk overleg en indien nodig te bezien of en welke nadere stappen mogelijk zijn (inzet instrumenten Omgevingswet, koppeling andere dossiers).

Datum

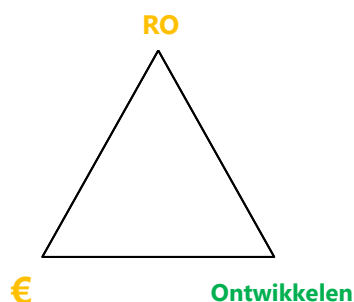
18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

Dit totaal aan uitgangspunten wijzigt het speelveld voor de ORR als volgt:



RO: cf de nieuwe OV, dus licht negatief voor de ORR

€: door de afdrachten residueel te bepalen is er meer ruimte voor de ORR om te concurreren en om tegelijkertijd tot een stimuleringsbijdrage te komen. Omdat er uiteindelijk toch geld verdient moet worden om tot afdracht te komen blijft dat wel licht negatief ten opzichte van andere partijen.

Ontwikkelen: als provincie brengen we de ORR beter in positie door ze mee te koppelen met beleid, geldstromen en andere afspraken.

Het proces om te komen tot voorstellen is zoals aangegeven samen met de ORR doorlopen. De ORR geeft aan dat 'harde' maatregelen noodzakelijk zijn. 'Harde maatregelen' zijn door Stec gedefinieerd als 'gebaseerd op bestuurlijke afspraken die zodanig zijn geborgd, dat ervan uitgegaan kan worden dat deze worden nagekomen. Voor de ORR is het van belang dat de maatregelen zorgen voor een gelijk speelveld in de totaliteit van RO-aspecten, financiële mogelijkheden en ontwikkelinstrumenten.

De ORR ziet de harde maatregelen bij voorkeur opgenomen in de OV zodat het speelveld op dezelfde manier gelijk blijft als in de afgelopen jaren en de ORR maximaal zelfstandig kan opereren. Wij concluderen dat het vanuit juridisch oogpunt niet mogelijk is sommige maatregelen in de OV op te nemen, bijvoorbeeld omdat ze vanuit het belang van de fysieke leefomgeving niet relevant zijn. Bovendien beoogt de OV nu juist een gelijk speelveld voor de ORR en andere ontwikkelende partijen. Wij kiezen daarom niet voor een aanpassing van de OV. Het maken van concrete en solide bestuurlijke afspraken met de Brabantse gemeenten vanuit het perspectief van maatschappelijk ontwikkelen is dan een goed alternatief voor de ORR, zo geeft Stec aan.

4. *In antwoord op motie 177a-2021 zijn scenario's doorgerekend voor de financiële effecten van mogelijk te hanteren uitgangspunten.*

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

Door Stec is een beoordeling gegeven van de haalbaarheid van scenario's op het realiseren van de terugverdienopgave. Samengevat is die als volgt:

Scenario	haalbaarheid terugverdienopgave
0: verder met IOV (opmerking: juridisch niet houdbaar dus niet uitgewerkt)	75 - 100 %, mogelijk na 2032
1a: invoering OV & bestuurlijke afspraken & projectbesluit	tot 100 %, mogelijk na 2032
1b: invoering OV & bestuurlijke afspraken & boete	tot 100 %, mogelijk na 2032
1c: invoering OV & bestuurlijke afspraken & monitoring	75 – 80 %
1d: invoering OV & specifieke contractuele maatregelen (bijvoorbeeld grondaankoop, afspraken maken bij projecten met provinciale deelname)	40 – 60 %
1c icm 1d	90 – 100%
1e: invoering OV & residueel rekenen	25 %
2: invoering OV & niet afdwingbare maatregelen	10 – 25 %
3: invoering OV	10 - 25 %
4: invoering OV & opheffen ORR, alleen titelafrachten en afdracht kwaliteitsimpuls	0 - 10 %

Wij onderschrijven deze beoordeling. Het is de motivatie voor maken van bestuurlijke afspraken met de Brabantse gemeenten via de RRO's. Telkens vanuit het uitgangspunt van de rol van de ORR als maatschappelijk ontwikkelaar. Dus gekoppeld aan regionale en gemeentelijke maatschappelijke opgaven. En dat te doen in samenhang met aanvullende maatregelen, zoals specifieke contractuele maatregelen en residueel rekenen. Het nemen van projectbesluiten houden we als maatregel achter de hand. Het opleggen van boetes vinden we niet realistisch. We gaan immers al concrete afspraken maken over de stimuleringsbijdragen. Wij kiezen dus voor een combinatie van scenario 1c met 1d en voegen daar ook 1e en 2 aan toe. De optie van een projectbesluit (scenario 1a) houden we achter de hand voor als dat nodig is. Daarnaast houden we rekening met het eventueel verlengen van de termijn en het schrappen van de rendementsdoelstelling voor de ORR.

In bijlage 4 is een financiële uitwerking van scenario 3, 1a/b, 1c en van onze keuze voor de combinatie van scenario 1c&1d inclusief 1e en 2 opgenomen. Een aandachtspunt hierbij is dat de ORR een minimale projectenportefeuille nodig heeft om de overheadkosten naar redelijkheid om te kunnen slaan over de projecten en als werkorganisatie goed te kunnen functioneren.

Consequenties

1. *Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om aanpassingen in de aandeelhoudersinstructie door te voeren en een nieuwe nadere instructie op te stellen.*

De genoemde uitgangspunten worden vertaald in de aandeelhoudersinstructie en de nieuwe nadere instructie. De huidige nadere instructie loopt tot 1 januari 2023; er moet dus sowieso een nieuwe nadere instructie worden opgesteld dit jaar.

2. *Met het besluit van Gedeputeerde Staten tot vaststelling van de hierboven genoemde uitgangspunten en de informatie in deze Statenmededeling gaan wij in op de aanbevelingen van de Zuidelijke Rekenkamer in haar rapport over Ruimte voor Ruimte Noord-Brabant.*

We komen tegemoet aan de aanbevelingen van de ZRK aan GS om:

- (A1) Zorg voor voldoende geëxpliciteerde doelstellingen aan de voorkant om de realisatie in de tijd te kunnen volgen: dat doen we via de uitwerking van de hierboven genoemde uitgangspunten. De uitgewerkte uitgangspunten vertalen we in de nieuwe nadere aandeelhoudersinstructie voor de ORR;
 - (A2) Evalueer met regelmaat de realisatie van beleid aan de hand van de oorspronkelijke doelen en achterliggende bedoeling: dat doen we via de nadere aandeelhoudersinstructies en de evaluatie daarvan. Die afspraken monitoren we jaarlijks en verslag daarvan doen we via de provinciale jaarrekening en meerjarenbegroting. Daarnaast vindt aan het eind van elke periode van de nadere aandeelhoudersinstructie een evaluatie plaats;
 - (A10) Informeer PS over de risico's van de nieuwe omgevingsverordening voor de terugverdienopgave. Monitor de effecten van de nieuwe omgevingsverordening met betrekking tot het realiseren van de terugverdienopgave: PS zijn in statenvoorstel 67/21 tot vaststellen van de Omgevingsverordening reeds geïnformeerd dat vaststelling van de Omgevingsverordening consequenties kan hebben voor de terugverdienopgave van de ORR en dat zij daarover worden geïnformeerd via een apart dossier. Daar voorziet dit dossier in Voor het tweede zie A2;
 - (A15) Maak jaarlijks voor PS een begrijpelijk en gemakkelijk af te lezen totaaloverzicht van de terugverdienopgave. Benoem ook de maatschappelijke resultaten en de meest relevante successen, tegenvallers en verwachtingen/uitdagingen: dat nemen we mee in de jaarlijkse S&V cyclus.
3. *Om slagvaardig als maatschappelijk ontwikkelaar op te kunnen treden is het wenselijk de financiële mogelijkheden voor de ORR te versterken en als volgt aan te passen:*
 - kunnen rekenen met andere titels dan alleen titels voor grote kavels voor vrijstaande woningen, dus bijvoorbeeld ook titels met een lagere financiële waarde voor rijwoningen en tweekappers (wordt al voorbereid);

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

- residueel kunnen rekenen op grondexploitaties voor projecten. Er wordt dan door de ORR niet meer per kavel standaard € 100.000,- afgedragen maar het bedrag dat resteert per project;
 - de stimuleringsbijdragen die nu generiek aan gemeenten worden uitgekeerd die met de provincie een overeenkomst hebben gesloten toespitsen op de betreffende maatschappelijke opgave en de omvang ervan daarop baseren op basis van de residuele benadering zoals hierboven benoemd;
 - uitgaan van een sluitende businesscase als totaal eindresultaat van de ORR in plaats van de nu in de aandeelhoudersinstructie opgenomen (niet ingeboekte) winstdoelstelling van € 7 miljoen. Daarbij rekening houdend met een buffer voor eventuele tegenvallers. Dit legitimeert het profiel als maatschappelijk ontwikkelaar beter;
 - als uitgangspunt hanteren dat de ORR ook na 2032 nog functioneert als maatschappelijk ontwikkelaar met een nader te bepalen rendementseis. De rendementseis kan worden ingezet om de terugverdienopgave zo nodig verder in te vullen. Nu nog niet door te voeren maar per periode van nadere aandeelhoudersinstructie nader te bepalen;
 - waar mogelijk meekoppelen van provinciale belangen en geldstromen. Daar waar dit past bij de beoogde maatschappelijke doelen. Ook kan er omgekeerd bij het uitwerken van provinciale belangen en geldstromen nadrukkelijker dan nu worden gekeken naar het meekoppelen van de ORR.
4. *Het is logisch en in feite een reparatie van vanaf 2000 niet concreet gemaakte afspraken, om met de Brabantse gemeenten over verdeling en planning voor de resterende Ruimte voor Ruimte titels via de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken te maken.*

De RvR regeling is vanaf het begin een gezamenlijke verantwoordelijkheid geweest van provincie én gemeenten. Het Pact van Brakkenstein is immers ook door de VNG ondertekend en in vervolg op de eerste RvR regeling in het Streekplan zijn intentieovereenkomsten gesloten met 49 van de toen 55 reconstructiegemeenten in Brabant. Ook de verbrede toepassing van Ruimte voor Ruimte, onder andere voor tuinbouwkassen, sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied en MOB complexen, was mede op verzoek van de Brabantse gemeenten. Pas vanaf 2011 zijn er met gemeenten overeenkomsten gesloten met meer concrete afspraken, toen naar aanleiding van het invoeren van de stimuleringsbijdragen voor gemeenten; maar ook daarin waren geen afspraken over te leveren kavels en titels opgenomen. Het is zaak nu meer generiek harde afspraken te gaan maken: over de te ontwikkelen kavels en titels binnen een nader te bepalen tijdsbestek. Het maken van afspraken gaat over planologische aspecten en past daarom in het kader van de regionale ruimtelijke overleggen. Vanuit het gelijkheidsbeginsel is het juridisch niet houdbaar de huidige kaders uit de IOV te continueren. Omdat de ORR in financiële zin een achterstand heeft ten opzichte van andere ontwikkelende partijen (de ORR moet immers tot € 100.000 per kavel afdragen aan de provincie) is het voor het in stand houden van een gelijk speelveld daarom nodig om tot dit type afspraken te komen.

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

5. *Voor een goede legitimatie van de te maken afspraken in de regionale ruimtelijke overleggen is het nodig de rol van de ORR als maatschappelijk ontwikkelaar te benoemen en in die afspraken uit te werken.*

De hierboven bedoelde afspraken worden gekoppeld aan te bereiken maatschappelijke doelen. Dat kunnen regionale doelen zijn die in de regionale ruimtelijke overleggen zijn benoemd en/of specifieke gemeentelijke maatschappelijke opgaven. De afspraken worden gekoppeld aan de inzet van de stimuleringsbijdragen voor deze doelen. Daarmee ontstaat de motivatie en legitimatie voor gemeenten om de afspraken te maken. Het hoeven overigens niet persé vooraf geconcretiseerde doelen te zijn, het kunnen ook in de loop van de tijd gezamenlijk te benoemen doelen zijn.

De trend van de afgelopen jaren is dat de ORR succesvol is in deze rol en het steeds beter lukt deze rol te vervullen en dat deze rol vaak de doorslag geeft bij gemeenten om mee te werken. Het is dus zaak deze trend door te zetten en te versterken. Ook heeft de ORR de afgelopen jaren getoond als maatschappelijk ontwikkelaar in staat te zijn tot afdrachten te komen.

6. *Om de taakstelling van de ORR in zicht te houden is het nodig als provincie de gemaakte afspraken te bewaken en maatregelen te kunnen treffen als dat nodig is.*

We gaan met gemeenten die in de loop van de komende jaren de gemaakte RRO afspraken niet voldoende nakomen en die daarnaast minder Ruimte voor Ruimte titels hebben gegenereerd dan er ter plekke stalruimte is gesloopt in gesprek en zo nodig over tot het nemen van ter zake doende maatregelen, zoals projectbesluiten indien de ORR over de grondpositie beschikt.

De ervaring van de ORR leert dat het nodig is met gemeenten contractuele afspraken te maken om de ontwikkeling van projecten te verzekeren. Dus bij het maken van afspraken via de regionale ruimtelijke overleggen een passend instrument beschikbaar te hebben.

7. *Afboeken van de terugverdienopgave is niet nodig en niet wenselijk*

We achten het kansrijk om met de voorgestelde maatregelen de terugverdienopgave te realiseren. Daarnaast is de ORR succesvol bezig met maatschappelijk relevante projecten en is het goed eerst te bezien hoe de nieuwe OV en de te nemen maatregelen in de praktijk uitpakken. Monitoring en evaluatie zijn hierbij uiteraard belangrijk.

Europese en internationale zaken

Niet van toepassing.

Communicatie

Zie bij vervolg.

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

Vervolg

De uitwerking van de uitgangspunten zal plaatsvinden in samenwerking met de ORR. De Brabantse gemeenten worden betrokken via de regionale ruimtelijke overleggen.

Datum

18 januari 2022

Documentnummer

GS : C2292343/5013525

PS : 5016563

Bijlagen

1. Rapport Stec
2. Beslisboom uit rapport Stec
3. Overzicht gevolgen OV voor ORR
4. Financiële uitwerking scenario's

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: de heer W. de Bruijn, (06) 55 68 66 39,
wdbuijn@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer D. van Grinsven, (06) 55 39 45 76,
dvgrinsven@brabant.nl.