

Statenmededeling

Onderwerp

Voortzetting verbonden partij Ruimte voor Ruimte Beheer BV

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Het besluit van Gedeputeerde Staten om;

1. Verbonden partij Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. ook na de realisatie van de terugverdienopgave in te blijven zetten voor de bijdrage en realisatie van gebiedsontwikkeling;
2. De huidige B.V./C.V. structuur te wijzigen naar een vereenvoudigde B.V. structuur;
3. Daartoe de statuten en aandeelhoudersinstructie aan te passen.

Aanleiding

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (hierna: RvR) is begin deze eeuw (2001-2003) opgericht. Met als doel het terugverdienen van de sloopvergoedingen voor de sanering van intensieve veehouderij, tuinbouwkassen, voormalige militaire terreinen en overtollige bebouwing in het buitengebied door de in het pact van Brakkestein verkregen bouwtitels om te zetten in gelden.

In 2023 is aandeelhoudersinstructie aangepast, wat RvR in staat stelde om zich te ontwikkelen tot een maatschappelijk ontwikkelaar. In die rol maakt RvR gronden geschikt voor woningbouw en het geldt dat daarmee wordt gegenereerd, wordt ingezet wordt op actuele ruimtelijke knelpunten. Wanneer de laatste titel planologisch belegd is, laat zich moeilijk voorspellen. Mogelijk is dit al in 2025 of begin 2026 aan de orde. Hiermee zal de terugverdienopgave ruim voor 2032 planologisch belegd zijn en naar verwachting ook voor 2032 financieel zijn afgerekend.

Gedeputeerde Staten zien RvR in de rol als maatschappelijk ontwikkelaar als een waardevol instrument om provinciale en ook gemeentelijke doelen te realiseren en daarom is er gewerkt aan het doorontwikkelen van RvR. Hiermee geven Gedeputeerde Staten uitvoering aan het bestuursakkoord, waarin is opgenomen dat de provincie RvR in wil blijven zetten als partner voor gemeenten en projectontwikkelaars om de woningbouwopgave te realiseren en ruimtelijke vraagstukken op te lossen.

Datum

5 november 2024

Documentnummer

GS: 5983952

PS: 6021915

Programma

Slimme financiering en participaties

Bevoegdheid

Gedeputeerde Staten zijn op grond van artikel 158, lid 1 van de Provinciewet bevoegd om 'tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de provincie te besluiten'. Het uitoefenen van stemrecht in de algemene vergadering van aandeelhouders (AvA) en de vergadering van vennoten (VvV) is een privaatrechtelijke rechtshandeling. In de nieuwe opzet is RvR geen nieuwe verbonden partij (art. 158 lid 2 Provinciewet) en de huidige 100% van de zeggenschap van de provincie blijft ook na de structuurwijziging in stand. Daarmee heeft het besluit geen ingrijpende gevolgen voor de provincie zoals bedoeld in artikel 167, lid 4 van de provincie wet en de Nota verbonden partijen van de provincie Noord-Brabant en is gekozen u te betrekken met een statenmededeling. Uw Staten kunnen hiervan kennisnemen op grond van uw controlerende rol.

Rollen en belangen

In de huidige situatie is provincie Noord-Brabant enig aandeelhouder in Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. en de provincie heeft als enig commanditair vennoot een belang van 99% in Ruimte voor Ruimte C.V. Het resterende belang van 1% is in bezit van Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. als beherend vennoot. Na de voorgenomen structuurwijziging is provincie Noord-Brabant alleen 100% aandeelhouder van Ruimte voor Ruimte Beheer B.V.

Als aandeelhouder hebben we kapitaal gestort en staan we borg voor de kredietfaciliteit die RvR aanhoudt bij BNG Bank.

Kernboodschap

1. *De terugverdienopgave van RvR is naar verwachting voor 2032 gerealiseerd.*

RvR heeft de opgave om in totaal 2.916 RvR-titels te verkopen om daarmee in totaal ca. 286 miljoen aan de terugverdienopgave te realiseren. Per 30 juni 2024 zijn er 2.325 RvR-titels verkocht en zijn er 395 titels in ontwikkeling/verkoop. Het moment waarop alle RvR-titels planologisch zijn belegd, is naar verwachting eind 2025 begin 2026 bereikt. Daarop volgt nog een periode van enkele jaren om de planologische procedures engineering en financiële afwikkeling te verzorgen, waarna de terugverdiendoelstelling van RvR bereikt is.

2. *Zoals opgenomen in ons Bestuursakkoord wil de provincie RvR in blijven zetten als partner voor gemeenten en projectontwikkelaars om de woningbouwopgave te realiseren en ruimtelijke vraagstukken op te lossen.*

Ook op het moment dat de laatste RvR titel planologisch belegd is, kan RvR doorgaan met haar werkzaamheden als maatschappelijk ontwikkelaar. Tot op heden dient RvR in alle projecten bouwtitels onder te brengen. In de situatie dat RvR gecontinueerd wordt als maatschappelijk ontwikkelaar hoeft dat niet meer (omdat de terugverdienopgave terugverdiend is) en kan RvR

Datum

5 november 2024

Documentnummer

GS : 5983952

PS : 6021915

gemeenten helpen met de woningbouwopgaven in het stedelijk en landelijk gebied en met het rendement op die ontwikkelingen direct actuele maatschappelijke knelpunten oplossen.

De overgang naar de nieuwe werkwijze zal geleidelijk gaan. Ook nu al kan RvR het oplossen van actuele knelpunten koppelen aan projecten. Daar dienen zij, in tegenstelling tot de nieuwe situatie, dan wel titels in onder te brengen. RvR kan nu zelf afwegen hoeveel titels in een project moeten landen, waardoor ze kan zorgen voor een soepele overgang van de huidige naar de nieuwe situatie. RvR kan tevens met profilering en acquisitie aan de slag.

Bij knelpunten moet worden gedacht aan stoppende agrarische bedrijven, het vlottrekken van flexwoninglocaties en het vitaliseren van recreatieparken. Voor de goede orde, RvR zal net als alle andere marktpartijen aan de voorwaarde van onze maatwerkregel omgevingskwaliteit moeten voldoen indien zij in het buitengebied tot kavelontwikkeling wil komen.

RvR heeft in haar rol van maatschappelijk ontwikkelaar reeds diverse knelpunten op weten te lossen en de verwachting is dat ze dit ook de komende jaren, zonder de inzet van bouwtitels, kan blijven doen. Dit beeld is met behulp van een extern deskundig adviesbureau Republiq getoetst. In de conclusies uit haar onderzoek onderschrijft Republiq de potentie van RvR als maatschappelijk ontwikkelaar. De werkwijze past binnen de huidige wet- en regelgeving en de businesscase biedt comfort om RvR in de rol van maatschappelijk ontwikkelaar zonder grote financiële risico's voort te kunnen laten bestaan. De inschatting is dat RvR jaarlijks projecten kan draaien waarmee 250 tot 300 woningen door ontwikkelaars en particulieren kunnen worden gerealiseerd. Naar verwachting worden met die projecten 3 tot 6 knelpunten per jaar opgelost. Hoe groot die knelpunten hangt af van de omvang en het verdienvermogen van de kavelontwikkeling. Orde grootte van €3 tot €5 mln. lijkt daarin realistisch.

Naast aantallen woningen en de opbrengst in geld is het goed te beseffen dat het hier (i) om feitelijke realisatie gaat en (ii) de knelpunten in een aantal gevallen mogelijk een grotere spin-off hebben in het vlottrekken van gebiedsprocessen die door de markt niet worden opgepakt. Denk hierbij ook aan de GGA-processen waarvoor dit instrument een katalyserende functie kan hebben. De toegevoegde waarde van RvR is dus groter dan de optelsom van aantallen.

De provincie vindt het van belang om dit extra instrument, naast het publieke spoor, in te kunnen blijven zetten. De expertise van RvR wil de provincie graag behouden. RvR is in de markt inmiddels een gevestigde, herkenbare partij met, dankzij de kennis en ervaring die is opgedaan, een sterke slagkracht in de sector.

Datum

5 november 2024

Documentnummer

GS : 5983952

PS : 6021915

3. De wijziging van de structuur van BV-CV naar BV zorgt met vereenvoudiging voor meer transparantie.

De vennootschap Ruimte voor Ruimte Beheer BV werd opgericht op 24 januari 2002 en voert sindsdien de directie over, inmiddels alleen nog, de

commanditaire vennootschap Ruimte voor Ruimte CV. De bedrijfsvoering vindt plaats in deze commanditaire vennootschap.

Op 28 december 2016 werd een statutenwijziging doorgevoerd en traden de private partijen uit de vennootschap. Sindsdien is provincie Noord-Brabant enig aandeelhouder in Ruimte voor Ruimte Beheer BV en de provincie heeft als enig commanditair vennoot een belang van 99% in RvR CV. Het resterende belang van 1% is in bezit van RvR Beheer BV als beherend vennoot.

Vanuit organisatorisch en governance perspectief is dit niet het meest logische organisatiemodel en relatief complex om de grondontwikkelactiviteiten te verrichten, maar in de beginsituatie van RvR had deze structuur een duidelijke functie. Door het transparante karakter van de CV kon via de overheidstakenvrijstelling het deel wat toekwam aan Provincie Noord-Brabant vrijgesteld blijven van vennootschapsbelasting. Nu andere (private) partijen geen deel meer uitmaken van de structuur, is deze functie minder duidelijk omdat ook via een 100% BV van de provincie onder voorwaarden de overheidstakenvrijstelling kan worden geclaimd.

Door de activiteiten uit de CV nu over te dragen aan de BV en de CV te beëindigen resteert er één entiteit met één bedrijfsvoering en jaarrekening, waardoor het organisatiemodel wordt vereenvoudigd. De zeggenschap (100% provincie Noord-Brabant) wijzigt niet.

Met de structuurwijziging wordt recht gedaan aan een door uw Staten in een debat in februari 2022 uitgesproken aandachtspunt om tot een vereenvoudigde structuur te komen.

Datum

5 november 2024

Documentnummer

GS : 5983952

PS : 6021915

Consequenties

1. RvR blijft als Besloten Vennootschap voortbestaan als verbonden partij van de provincie Noord-Brabant.
Rechtspersoonlijkheid is in het geval van RvR wenselijk. Bij de BV is de provincie als aandeelhouder in beginsel niet aansprakelijk voor de schulden van de BV. Daarnaast blijkt uit de ervaring die door en met RvR is opgedaan dat het gezien de aard van de bedrijfsvoering en de markt waarin wordt geacteerd nodig kan zijn om commercieel/privaat te kunnen handelen, om maatschappelijke belangen (publieke belangen) te kunnen realiseren. RvR bevindt zich in hetzelfde werkveld als ontwikkelaars (zij het met een andere werkwijze door het onderscheidende maatschappelijke karakter) en heeft als rechtspersoon meer slagkracht dan de provincie.

De kaders en uitgangspunten van de [Nota verbonden](#) zijn en blijven van toepassing. In het geval van RvR wordt er niet afgeweken van de kaders en uitgangspunten zoals opgenomen in de nota. Dat betekent o.a. dat er ten minste elke vier jaar een evaluatie plaatsvindt, voor het eerst uiterlijk in 2028. Daarnaast blijft de provincie als (enig) aandeelhouder actief sturen

op o.a. de kwaliteit en samenstelling van het bestuur en toezicht (waaronder benoemingen en beloningen), het maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), de strategie en de financiële positie van de verbonden partij.

Datum

5 november 2024

Documentnummer

GS : 5983952

PS : 6021915

2. De financiële consequenties zijn beperkt. De continuering van RvR leidt niet tot een extra financieringsbehoefte. Een kapitaalstorting is dan ook niet nodig en de bestaande risicoafdekking volstaat.

De winst die RvR realiseert zal worden ingezet voor het oplossen van knelpunten. De winstverwachting is extern getoetst door vastgoedconsultant Republiq. Zij concludeert dat de bedrijfsvoering in het - als niet taakstellende beoordeelde - basisscenario voldoende robuust is om zonder grote financiële risico's te kunnen doorgaan met RvR. Er wordt een resultaatdoelstelling meegegeven, waarop zal worden gestuurd.

De huidige entiteiten (de BV en CV) staan samen in totaal voor een bedrag ad circa €25.000.000,- als deelneming op de provinciale balans met een risicoafdekking van €21.000.000,-. Dat wijzigt niet. Wel zal worden onderzocht of de huidige financieringsconstructie voldoende passend is.

Europese en internationale zaken

Na toetsing is geconcludeerd dat de voortzetting van RvR past binnen de Europese staatssteunregels.

Communicatie

Er zal een persbericht uitgaan over het besluit dat Gedeputeerde Staten genomen hebben. Daarnaast zal GS communiceren met alle gemeenten van Brabant. De communicatie zal gaan over:

1. Het besluit om ook na 2032 met RvR 3.0 door te gaan.
2. Gemeenten aan te sporen de laatste RvR titels t.b.v. de terugverdien opgave bij RvR af te nemen/in te laten zetten.
3. Gemeenten erop te wijzen dat als de titels op zijn onze maatwerkregel omgevingskwaliteit en RvR 3.0 het alternatief zijn.

Vervolg

De governance waaronder de statuten van de BV moeten worden aangepast, zodat RvR ook zonder de inzet van titels door kan na 2032 vanaf het moment dat de laatste RvR titel planologisch is belegd. De statuten zullen worden aangepast naar de BV structuur. Gedeputeerde Smeulders zal uw Staten met een Memo gedeputeerde informeren op het moment dat deze stukken door Gedeputeerde Staten en de AvA zijn besloten.

Datum

5 november 2024

Documentnummer

GS : 5983952

PS : 6021915

Bijlagen

Geen

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. G.H.E. Derks MPA