

|

Hoofdpijnen onderzoeksverslag van het onderzoek dat is verricht in opdracht van Grondexploitatie maatschappij Californië B.V.

Datum: 16 november 2023

Status: Definitief

1. Inleiding

- 1.1 Grondexploitatie maatschappij Californië B.V. ('GEC' of 'Opdrachtgever') is in 2004 opgericht met het oog op een publiek-private samenwerking en heeft blijkens haar statuten tot doel:

“het duurzaam ontwikkelen van de glastuinbouw, waaronder begrepen het exploiteren - in de ruimste zin van het woord - en in uitgifte brengen van glastuinbouwgebied, in het bijzonder op de locatie Californië in de gemeente Horst aan de Maas, alsmede het houden van toezicht op die ontwikkeling en exploitatie.”

- 1.2 De aandeelhouders van GEC zijn De Stichting Versterking Tuinbouwcluster Greenport Venlo, B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, Limburgse Land- en Tuinbouw Bond (LLTB) en de N.V. LIOF. Van Greenport Venlo zijn onder meer aandeelhouders de Gemeente Horst aan de Maas, de Gemeente Venlo, de Gemeente Venray en de Provincie Limburg. GEC kende tot 16 december 2022 een Raad van Commissarissen ('RvC'), bestaande uit drie personen.
- 1.3 GEC kent twee ontwikkelgebieden: Californië I en Californië II. Californië I is ingedeeld in verschillende kavels. Voor elke kavel is het de bedoeling dat daar glastuinbouw ontwikkeld zou worden. Blijkens de betrokken bepalingen van het bestemmingsplan kunnen de aldus bestemde gronden niet alleen gebruikt worden voor glastuinbouw, maar kunnen deze ook worden gebruikt voor *“energievoorzieningen hoofdzakelijk gericht op de levering van energie aan bedrijven en functies in het plangebied alsmede aan andere lokale bedrijven c.q. functies”*.
- 1.4 Tegen de achtergrond van dreigende liquiditeitstekorten en een daaraan gekoppeld continuïteitsrisico, ondervond GEC in de loop van 2018 problemen met de verkoop van Kavels 5 en 16. Dat waren de laatste stukken grond waarop nog glastuinbouw gerealiseerd kon worden.¹ Daarnaast waren er nog restgronden rondom Kavel 16, hierna aangeduid als de Restkavels 16, en nog wat aanpalende losse stukken grond die voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied niet relevant waren. In 2019 en 2020 zijn deze kavels en stukken grond door GEC verkocht en geleverd aan vennootschappen van haar toenmalig directeur.² Op een groot deel van de betrokken gronden zijn zonnepanelen gelegd, ook op niet voor glastuinbouw bestemde gronden.
- 1.5 Een en ander heeft geleid tot persberichten, naar aanleiding waarvan op 17 maart 2023 door GEC aan mr. F.D. Stibbe van Ivy Advocaten (hierna: onderzoeker) opdracht is verstrekt tot het doen van een onafhankelijk en objectief onderzoek naar die grondtransacties. Het onderzoek heeft geleid tot een onderzoeksverslag van 17 oktober 2023 ('het Verslag') dat aan GEC is toegezonden voor oordeels- en besluitvorming. De

¹ Kavel 5 is 6,3 ha groot, waarvan 4,9 ha was bestemd voor glastuinbouw, 0,63 ha een agrarische bestemming en 0,85 ha bestemd was voor water. Kavel 16 is 13,38 ha groot waarvan 12,3 ha was bestemd voor glastuinbouw.

² In de stukken wordt telkens gesproken over het Zonneconsortium of een B.V. waar de directeur betrokken bij was. Uiteindelijk zijn kopers geweest vennootschappen waarvan de directeur direct of indirect alle aandelen hield. Voor de leesbaarheid wordt in het vervolg dan ook over “de directeur” gesproken waar in de stukken wordt verwezen naar het Zonneconsortium of een B.V. van de directeur.

onderzoeker heeft geen rol in deze oordeels- of besluitvorming.

- 1.6 Onderzoeker heeft op de verzoek van GEC deze hoofdlijnen van het Verslag opgesteld om met de Gemeente Horst aan de Maas, de Gemeente Venlo, de Gemeente Venray en de Provincie Limburg als indirecte aandeelhouders van GEC te kunnen delen en hen in staat te stellen aan hun maatschappelijke verantwoordingsplicht te kunnen voldoen. Onderzoeker tekent daarbij aan dat (deze) hoofdlijnen niet geacht kunnen worden in de plaats te treden van het Verslag dat gedetailleerder en meeromvattend is.

2. Onderzoeksvragen

- 2.1 Voor het te verrichten onderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd (de ‘Onderzoeksvragen’):
1. is er voorafgaand en bij het aangaan van de koopovereenkomsten tussen enerzijds de Opdrachtgever en anderzijds de vennootschappen van de voormalig directeur van Opdrachtgever en bij de uitvoering van die overeenkomsten (in voldoende mate) rekening gehouden met het feit dat de directeur van de Opdrachtgever, tevens directeur/eigenaar was van de koper;
 2. hoe en aan de hand waarvan is daar invulling aan gegeven;
 3. is deze invulling adequaat geweest;
 4. zijn de transacties zakelijk geweest, in welke vraag besloten zit de vraag of Opdrachtgever door de transacties benadeeld is. Als wordt geconstateerd dat daar sprake van is, dan zal daarvan zo mogelijk een indicatie worden gegeven; en
 5. hebben zich onregelmatigheden voorgedaan.

3. Verkoop Kavels 5 en Restkavels 16

- 3.1 Kavel 5 en de Restkavels 16 zijn als eerste aan de directeur verkocht. Dit vond plaats aan de hand van een Document Verkoopstrategie van mei 2019 dat door de directeur voor de RvC is opgesteld en waarbij de door hem op verzoek van de voorzitter van de RvC bijeengebrachte biedingen van partijen die zonneparken aanleggen zijn vergeleken, inclusief die van hemzelf, met ook de daarbij gestelde voorwaarden. Voorafgaand aan het opstellen van het Document Verkoopstrategie was er op 4 april 2019 nog een taxatierapport opgesteld, waarbij op basis van de functie agrarisch Kavel 5 werd getaxeerd op € 7 per vierkante meter en het getaxeerde gedeelte van de Restkavels 16 op € 5 per vierkante meter. De biedingen voor Kavel 5 liepen, op basis van een door de directeur gehanteerde rekenmethodiek, uiteen van € 7,57 per vierkante meter (in totaal € 477.000) tot € 10,42 per vierkante meter (in totaal € 539.597) door de hoogste bidder. Voor de Restkavels 16 bood de directeur € 6,20 per vierkante meter (in totaal € 279.100) en een andere aanbieder € 9,21 per vierkante meter (in totaal € 414.410). De directeur was bereid te kopen met alleen een financieringsvoorbehoud. De andere partijen stelden als voorwaarden het verkrijgen van vergunningen, subsidies en (project)financiering en gingen daarbij uit van een doorlooptijd van twee á drie jaar. Omdat verkoop aan de directeur zekerheid op korte termijn bood en GEC, om continuïteit te kunnen waarborgen,

snel over liquiditeiten diende te beschikken, heeft de RvC besloten de Kavels 5 en de Restkavels 16 aan de directeur te verkopen, waarbij het voorstel nog nader uitgewerkt moest worden en afstemming diende plaats te vinden met de aandeelhouders. Overigens is Greenport Venlo nadien nog in de gelegenheid gesteld te bieden op de kavels. Dit heeft niet geleid tot een bod op Kavel 5, wel op percelen van de Restkavels 16, maar voor de betrokken percelen overall minder dan het bod van de directeur.

- 3.2 Nadat de RvC had besloten tot verkoop van Kavel 5 en de Restkavels 16 aan de directeur, heeft de directeur namens GEC een adviesbureau opdracht gegeven te adviseren bij het vergunningsverleningstraject voor Kavel 5 en de Restkavels 16.
- 3.3 Vanwege het tegenstrijdig belang bij de transacties tussen GEC en de directeur is juridisch advies ingewonnen en heeft de RvC vervolgens de aandeelhouders om statutaire benodigde goedkeuring verzocht om GEC te mogen vertegenwoordigen bij de verkoop van de percelen. Die goedkeuring is verkregen, waarna de verkoop is vastgelegd in koopovereenkomsten gedateerd 10 augustus 2019 waarbij, overeenkomstig de biedingen als opgenomen in het Document Verkoopstrategie, Kavel 5 is verkocht voor € 477.000 en de Restkavels 16 voor € 279.100. Bij de Restkavels 16 is alleen in plaats van 4,5 ha voor dezelfde prijs 6,1 ha verkocht omdat het bij de extra grond zou gaan om onbruikbare puntjes, een landschapsdijk, een sloot die ondergebracht diende te worden en om een bassin dat vrij was gekomen, maar niet bruikbaar zonder afgraven en afvoeren, hoewel aan dat bassin door Greenport Venlo in haar bieding een waarde was toegekend van € 1,50 per vierkante meter. Naar aanleiding van artikelen in de pers in november 2022 over de grondtransacties met de directeur zijn de feiten door de RvC met input van de directeur met betrekking tot de koopovereenkomst voor de Restkavels 16 op een rij gezet. Dit heeft geleid tot een nabetaling in 2023 van € 46.543 omdat enerzijds was gebleken dat er bij de berekening van de koopprijs voor de Restkavels 16 ten onrechte geen rekening was gehouden met een aantal geleverde vierkante meters en anderzijds alsnog waarde is toegekend aan het bassin waarbij aansluiting gezocht bij de waarde die Greenport Venlo daaraan had toegekend bij haar bieding.
- 3.4 Hangende het verkoopproces heeft de directeur op 28 mei 2019 op naam van Landbouwbedrijf Californië BV (een dochtervennootschap van GEC) een aanvraag bij Gemeente Horst ingediend voor het realiseren van een zonnepark op het gedeelte van Kavel 5 waarop volgens de bestemming glastuinbouw kan worden gerealiseerd. Deze aanvraag is in de week daarna op het gemeentehuis van Horst aan de Maas besproken en zijn de te nemen acties afgestemd. De RvC leden hebben aangegeven dat zij van het inschakelen van het adviesbureau, het indienen van de vergunningaanvragen en van het overleg bij de gemeente niet op de hoogte zijn gesteld. Twee facturen van het adviesbureau zijn door GEC betaald, een van 21 mei 2019 ter grootte van € 13.750 exclusief BTW en een van 26 juni 2019 ter grootte van € 3.150 exclusief BTW.
- 3.5 Op 14 oktober 2019 is aan de kopende vennootschap van de directeur voor het glastuinbouwgedeelte van Kavel 5 een vergunning voor het aanleggen van een zonneweide verleend.³ Op 24 december 2019 is Kavel 5 geleverd voor de

³ De vergunningaanvraag gedaan door Landbouwbedrijf Californië was inmiddels op naam gezet van de betrokken vennootschap van de directeur.

overeengekomen koopsom van € 477.000. De Restkavels 16 konden om praktische redenen toen nog niet worden geleverd.

Observaties onderzoeker over de verkoop van Kavel 5 en de Restkavels 16

- 3.6 Onderzoeker heeft in het verslag zijn observaties ten aanzien van de verkoop van Kavel 5 en de Restkavels 16 opgenomen, waarvan – samengevat – de belangrijkste zijn:
- a. Bij het verkoopproces dat is gevolgd is weliswaar voldaan aan de (formele) eis dat GEC bij het tekenen van de grondtransactie met goedvinden van de aandeelhouders is vertegenwoordigd door de voorzitter van de RvC, maar dat vraagtekens gezet kunnen worden of ook qua proces zeker is gesteld dat de grondtransacties zakelijk en marktconform zijn geweest. Vanaf het moment dat de directeur zijn interesse in Kavel 5 en de Restkavels 16 had geuit, had de RvC (meer) inhoudelijk de rol van verkoper op zich moeten nemen of daarvoor iemand moeten inschakelen (bijvoorbeeld een makelaar) die deze rol namens de RvC had kunnen vervullen c.q. de RvC van advies had kunnen dienen. Dat is niet gebeurd. De directeur heeft de biedingen die zijn opgenomen in het door hem opgestelde Document Verkoopstrategie op verzoek van de voorzitter RvC opgehaald en de bidders voorzien van informatie, terwijl hij zelf belangstelling voor de gronden had;
 - b. De biedingen die in het Document Verkoopstrategie zijn opgenomen, zijn weergegeven op basis van een interpretatie van de directeur en blijken niet te kloppen c.q. niet herleidbaar tot de biedingen;
 - c. Het bod van de directeur op Kavel 5 als weergegeven in het Document Verkoopstrategie is door de RvC geaccepteerd zoals het er lag, zonder dat de mogelijkheden die Kavel 5 bood voor het aanleggen van een zonneweide en de meerwaarde die Kavel 5 daardoor had zijn besproken of onderkend. Er lijkt bij de verkoop een focus geweest te zijn op de boekwaarde en dat het bod hoger moest zijn dan de boekwaarde, maar met name ook op een snelle verkoop en afwikkeling in verband met doorlopende kosten en een gebrek aan liquiditeit;
 - d. In verband met dit laatste is wat betreft Kavel 5 tevens als observatie opgenomen dat niet kan worden vastgesteld of er een andere prijs uitgekomen zou zijn als de RvC van meet af aan het verkoopproces zelf ter hand genomen zou hebben en zich bewust geweest was van de mogelijkheden die het bestemmingsplan bood voor het aanleggen van zonneweiden.
 - e. Ten aanzien van de Restkavels 16 is niet (kenbaar) kritisch gekeken naar de 1,6 ha extra grond die om niet is mee verkocht, terwijl een gedeelte van deze grond aantoonbaar waarde vertegenwoordigde. Dit is pas rechtgetrokken naar aanleiding van artikelen in de pers.

4. Verkoop Kavel 16, verkoop extra grond en gronden tussen wal en schip

- 4.1 Het besluit om Kavel 16 aan te bieden aan ontwikkelaars van zonneweiden wordt door de RvC genomen op 27 januari 2020, gevolgd door het door de directeur in overleg met de

voorzitter van de RvC ophalen van twee biedingen, waarna de RvC het verkooptraject verder ter hand neemt. Zo wordt aan de directeur zelf gevraagd een bod uit te brengen en worden nog twee andere ondernemers benaderd. De opgehaalde biedingen, inclusief die van de directeur en de door de directeur opgehaalde biedingen, worden door de RvC samengevat en vergeleken, waarna de RvC buiten aanwezigheid van de directeur op 26 maart 2020 weloverwogen besluit Kavel 16 aan de directeur te gunnen. Het bod van de directeur betrof *“Verwerving van het perceel van circa 12 hectare voor een bedrag van € 14,50 / m², exclusief BTW en kosten koper.”* Het bod wordt op 7 mei 2020 toegelicht tijdens een aandeelhoudersvergadering waarbij wordt genotuleerd dat van de aandeelhouders goedkeuring is gekregen om Kavel 16 incl. restgronden te verkopen en de prijs van ca € 14,50 per m² voor benutbare grond. Op 27 mei 2020 wordt vervolgens de koopovereenkomst voor Kavel 16 getekend met een koopprijs van € 1.775.003 op basis van 122.414 m² benutbare grond.

- 4.2 In navolging van het tijdens de aandeelhoudersvergadering van 7 mei 2020 door een van de aandeelhouders gegeven advies, heeft de RvC een opdracht verstrekt tot het taxeren van de grond. De grond is blijkens een rapport van 17 augustus 2020 getaxeerd op € 14,50 tot € 16,50 per m².
- 4.3 Bij de afwikkeling van Californië I blijken er nog stukken grond te zijn waar wat mee moet gebeuren om Californië I af te kunnen wikkelen. Tijdens een RvC vergadering van 30 april 2020 komen de Restkavels 16 ter sprake omdat er meer restgronden blijken te zijn naast de 1,6 ha die al was meegenomen. Het zou gaan om ca 2,2 ha onbenutbare grond *“i.v.m. Enexis hoogspanning, dijk, sloot e.d.”* voor welke grond de directeur het bod voor de Restkavels 16 heeft verhoogd van € 279.100 naar € 290.100 en welk bod wordt geaccepteerd. Waar deze prijs van € 0,5 per m² op is gebaseerd, is echter onduidelijk. Er blijken nadien nóg meer stukken grond te zijn. Deze zijn, aldus de directeur, “tussen wal en schip beland” en er is besloten deze om niet mee te leveren bij de Restkavels 16 omdat GEC van alle grond af wilde. Een stuk grond met waterbestemming en dubbelbestemming met hoogspanningslijn en een afgesloten stuk grond dat in gebruik is bij Tennet voor een 150 Kv station.
- 4.4 Kavel 16, de Restkavels 16 - inclusief de 1,6 ha (zie 3.3) en de 2,2 ha (zie 4.3) - en de gronden tussen wal en schip worden op 7 december 2020 geleverd voor € 1.775.003, respectievelijk € 290.100.
- 4.5 Op 20 april 2021 wordt er een accountantsverslag afgegeven voor GEC, waarbij met betrekking tot de grondtransacties die in 2020 hebben plaatsgevonden met de vennootschappen van de directeur onder meer wordt opgetekend dat de zakelijkheid van de transacties is geborgd, doordat een biedingsproces heeft plaatsgevonden door diverse belangstellenden onder leiding van de RvC en dat de RvC op basis van de statuten goedkeuring heeft gevraagd aan de aandeelhoudersvergadering om dit proces zo te doorlopen, dat deze toestemming unaniem is verkregen en dat de RvC op basis hiervan in plaats van de directeur de overeenkomst is aangegaan namens de vennootschap met de koper.
- 4.6 Tijdens de aandeelhoudersvergadering van 4 mei 2021 komt blijkens de notulen onder meer het accountantsverslag aan de orde en wordt er op basis van unanimiteit decharge

verleend aan het bestuur en de RvC voor het gevoerde beleid. Per 4 mei 2021 heeft de directeur ontslag genomen en wordt opgetekend *“De RvC en de aandeelhouders zijn [de directeur] erkentelijk voor zijn inzet bij Californië BV en zijn bijdrage aan de ontwikkeling van glastuinbouw in Greenport Venlo.”*

Observaties onderzoeker ten aanzien van de verkoop van Kavel 16, de verkoop van de extra 2,2 ha en de kavels tussen wal en schip

- 4.7 Onderzoeker heeft in het verslag zijn observaties ten aanzien van de verkoop van Kavel 16, de uitbreiding van de Restkavels 16 en de kavels tussen wal en schip opgenomen, waarvan – samengevat – de belangrijkste zijn:
- a. Anders dan bij de verkoop van Kavel 5 en de Restkavels 16 heeft de RvC overeenkomstig van wat verwacht had mogen worden het voortouw met betrekking tot de verkoop van Kavel 16 genomen en heeft de RvC naar de mening van onderzoeker tot het oordeel kunnen komen dat de directeur met het beste bod voor GEC is gekomen;
 - b. Bij het beoordelen van de transactie met betrekking tot Kavel 16 valt op dat er onderscheid wordt gemaakt tussen “benutbare” vierkant meters en “onbenutbare” vierkante meters, waarbij er aan de niet benutbare vierkante meters geen waarde is toegekend, terwijl is gebleken dat deze vierkante meters deels gebuikt konden worden voor zonnepanelen. Het niet toekennen van waarde aan deze vierkante meters is terug te voeren op hoe de directeur en de voorzitter RvC destijds tegen de bruikbaarheid van de grond aankeken. Denkbaar is dat er een meerprijs afgesproken zou zijn voor de grond als deze alsnog gebruikt zou kunnen worden, maar daar is kennelijk niet aan gedacht. Het is in ieder geval niet overeengekomen.
 - c. Onderzoeker plaatst een kanttekening bij de extra grond die is verkocht bij de Restkavels 16. Voor 2,2 ha wordt € 11.000 betaald, € 0,5 per m2. Hoewel het gelet op de omschrijving in de notulen (onbenutbaar i.v.m. Enexis hoogspanning, dijk, sloot e.d.) en de ligging gaat om grond die voor GEC of een derde geen of weinig waarde zal vertegenwoordigen, heeft geen (kenbare) objectivering van de hoogte van de koopsom plaatsgevonden wat, gelet op het feit dat de directeur en GEC een tegenstrijdig belang hebben, voor de hand had gelegen.
 - d. Hoewel geen objectivering van de koopsom heeft plaatsgevonden voor de meegeleverde stukken grond “tussen wal en schip”, waarbij het stuk grond dat in gebruik is bij Tennet evident geen waarde vertegenwoordigt, kan onderzoeker er begrip voor opbrengen dat GEC bij de afronding van alles niet opgezadeld wilde blijven zitten met stukken grond die geen of weinig waarde vertegenwoordigen en deze stukken grond in de marge om niet meeleverde.

5. Beantwoording onderzoeksvragen

- 5.1 In zijn Verslag heeft onderzoeker de vragen, deels samengevat, als volgt beantwoord. Voor de leesbaarheid worden de vragen herhaald.
- 5.2 **Vraag 1:** Is er voorafgaand en bij het aangaan van de koopovereenkomsten tussen enerzijds de Opdrachtgever en anderzijds de vennootschappen van de voormalig directeur van Opdrachtgever en bij de uitvoering van die overeenkomsten (in voldoende mate) rekening gehouden met het feit dat de directeur van de Opdrachtgever, tevens directeur/eigenaar was van de koper
- 5.3 **Antwoord:** Bij alle transacties met de directeur waren de RvC en de aandeelhouders zich ervan bewust dat er tegenstrijdig belang situaties speelden. Er is toen dit voor het eerst speelde over dit onderwerp advies gevraagd bij de huisnotaris van GEC.
- 5.4 **Vraag 2:** Hoe en aan de hand waarvan is daar invulling aan gegeven.
- 5.5 **Antwoord:** De besluiten tot verkoop van de betrokken gronden zijn genomen door de RvC en (dus) niet door de directeur. De wet schrijft ook voor dat dat zo moet. Daarnaast hebben de aandeelhouders de voorzitter van de RvC toestemming gegeven GEC bij de transacties te vertegenwoordigen. De statuten boden die mogelijkheid. In de transactiedocumentatie (koop en leveringsakten) wordt verwezen naar de betrokken bepaling in de statuten. De accountant heeft onderzoek verricht naar hoe met het tegenstrijdig belang is omgegaan en daar melding van gemaakt.
- 5.6 **Vraag 3:** Is deze invulling adequaat geweest.
- 5.7 **Antwoord:** Bij de verkoop van de Kavels 5 en de Restkavels 16 is in overwegende mate aandacht gegeven aan de formele kant van de zaak; het besluit tot verkoop is genomen door de RvC en de goedkeuring om dat besluit te kunnen nemen, is verkregen van de aandeelhouders. De voorzitter RvC heeft met inachtneming van de statutaire bepalingen de koopovereenkomsten getekend. Inhoudelijk kleven er naar het oordeel van onderzoeker bezwaren aan de wijze waarop deze transacties tot stand zijn gekomen. Onderzoeker is van mening dat de RvC inhoudelijk gezien zijn rol als verkoper in onvoldoende mate heeft ingevuld. Uitgegaan is van de informatie die de directeur bijeen heeft gebracht en waarbij de biedingen zijn vergeleken op basis van aannames die niet uit de biedingen blijken. De directeur is niet transparant geweest ten aanzien van de kennis waarover hij beschikte en de activiteiten die hij al ontplooipte. De directeur is, anders dan bij verkoopbesluit van Kavel 16, aanwezig geweest bij de beraadslaging en besluitvorming van de RvC en heeft daarmee invloed kunnen uitoefenen. Van de RvC had verwacht mogen worden dat hij meer het voortouw ten aanzien van de verkoop had genomen. Met de term “voortouw” wordt bedoeld op een leidende, actieve positie, niet op de toch passieve wijze waarop de RvC haar taak heeft vervuld. Daarnaast is het met de verkoop van de Restkavels 16 minstgenomen rommelig en onzorgvuldig gegaan, wat ertoe heeft geleid dat er naar aanleiding van het onderzoek na de artikelen in de pers eind 2022 nog een nabetaling van € 46.543 heeft plaatsgevonden. Voorts is onduidelijk waarop de prijs van € 11.000 voor de 2,2 ha extra Restkavels 16 is gebaseerd.

- 5.8 Bij de verkoop van Kavel 16 is de invulling over hoe om te gaan met het tegenstrijdige belang tussen de directeur en GEC wél adequaat geweest, met als kanttekening dat de RvC mogelijk had kunnen en moeten voorzien dat er deels zonnepanelen op de als niet benutbaar bestempelde grond gelegd kon worden en daarmee (of anderszins) waarde vertegenwoordigde.
- 5.9 **Vraag 4:** Zijn de transacties zakelijk geweest, in welke vraag besloten zit de vraag of Opdrachtgever door de transacties benadeeld is. Als wordt geconstateerd dat daar sprake van is, dan zal daarvan zo mogelijk een indicatie worden gegeven.

Antwoord:

- 5.10 **Kavel 5.** Ten aanzien van Kavel 5 heeft onderzoeker aangegeven dat hij van oordeel is dat er ten tijde van de verkoop van deze kavel ten onrechte geen meerwaarde is toegekend aan het feit dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt op het voor glastuinbouw bestemde gebied zonnepanelen te leggen, terwijl die kavel juist voor de aanleg van zonnepanelen werd aangekocht. Dit had minst genomen onderwerp van gesprek moeten zijn en maakt dat de transactie niet tot stand is gekomen op een wijze waarbij recht is gedaan aan de eis (schijn van) persoonlijke bevoordeling te voorkomen. Tegelijkertijd staat daarmee niet onomstotelijk vast dat, als dat gesprek was gevoerd, de transactie op andere voorwaarden was gesloten vanwege de onmiskenbare en begrijpelijke focus op een snelle verkoop zonder (langlopende) voorwaarden.
- 5.11 Hoewel er naar het oordeel van onderzoeker meerwaarde toegekend had kunnen/moeten worden aan het feit dat er op het voor glastuinbouw bestemde gebied zonnepanelen gelegd konden worden, betekent dat nog niet dat als uitgangspunt genomen moet worden wat andere aanbieders hebben geboden, omdat het verkrijgen van een vergunning voor hen één van de voorwaarden was naast het verkrijgen van een SDE subsidie en een volledige (project)financiering.
- 5.12 **Restkavels 16.** Onderzoeker heeft geen aanwijzing dat de transactie ten aanzien van de Restkavels 16 zakelijkheid ontbeert, uitgaande van de omvang van 4,5 ha zoals weergegeven in het Document Verkoopstrategie. Onderzoeker heeft daarbij als kanttekening geplaatst dat, als de RvC in het Document Verkoopstrategie kennis had kunnen nemen van de ongefilterde biedingen (los van de gestelde voorwaarden met alle risico's van dien), de RvC mogelijk zou hebben aangedrongen op een hoger bod van de directeur, omdat het verschil tussen de geboden bedragen dan aanmerkelijk hoger uitkomt. Anders dan bij het voor glastuinbouw bestemde gebied bij Kavel 5 kon er in redelijkheid geen meerwaarde worden toegekend aan een mogelijke, onzekere ontwikkeling van de Restkavels 16 als zonneweide en was meest bepalende factor voor de verkoop, net als bij Kavel 5, het feit dat de directeur een bod deed met enkel een financieringsvoorbehoud voor de grondaankoop. Voorts gold dat Greenport Venlo op onderdelen van de Restkavels 16 had geboden en daarmee bijdroeg aan een objectivering van de waarde van die onderdelen. Deze zakelijkheid ontbeerde de uitbreiding om niet van de Restkavels 16 met 1,6 ha ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, daargelaten dat dit is rechtgetrokken in het kader van de nabetaling die in 2023 heeft plaatsgevonden.

- 5.13 Kavel 16. Wat de als “benutbaar” omschreven grond van Kavel 16 betreft, kan worden aangenomen dat de transactie op zakelijke basis is aangegaan. Onderzoeker vindt het niet goed navolgbaar waarom er geen enkele waarde is toegekend aan de “niet benutbare” grond omdat nog maar moest blijken of deze niet benutbaar waren. Onderzoeker meent dan ook dat GEC benadeeld is. Het is zonder een oordeel van een deskundige niet mogelijk hierover een indicatie te geven.
- 5.14 Extra grond. Onderzoeker heeft hiervoor een kanttekening geplaatst bij de verkoop van de extra grond die is verkocht bij de Restkavels 16 voor € 11.000 omdat er geen (kenbare) objectivering van de waarde heeft plaatsgevonden. Het is echter maar de vraag of hier veel aandacht aan besteed moet worden. Niet alleen acht onderzoeker het aannemelijk dat er geen of weinig waarde aan de betrokken gronden toegekend kan worden omdat, gegeven de verschillende bestemmingen, liggingen en versnippering van de betrokken percelen, derden geen relevante interesse in de grond zullen hebben gehad maar, belangrijker, de zakelijkheid van de transacties zich wat onderzoeker betreft voldoende, althans eveneens, laat borgen omdat, met de levering van de percelen, Californië I “leeg” was en kon worden afgewikkeld en dat ook gewenst was. Snelheid was van belang.
- 5.15 Vraag 5: Hebben zich onregelmatigheden voorgedaan.
- Antwoord:
- 5.16 Van onregelmatigheden in de zin van bijvoorbeeld fraude, omkoping of samenspanning is onderzoeker niet gebleken. Zo heeft onderzoeker geen enkele reden aan te nemen dat er samengespannen zou zijn tussen de directeur en (een van de leden van) de RvC om de directeur te bevoordelen of dat zich ten aanzien van de vergunningverlening door de Gemeente Horst aan de Maas integriteitsissues hebben voorgedaan.
- 5.17 Vraagtekens kunnen worden gezet bij de weergave van de biedingen in het Document Verkoopstrategie en het gebrek aan transparantie van de directeur ten aanzien van de mogelijkheden die het voor glastuinbouw bestemde gebied van Kavel 5 bood voor de aanleg van zonnepanelen ten tijde van de verkoop en dat hij toen al voorbereidingen had getroffen voor het aanvragen van een vergunning. De RvC is daarmee de mogelijkheid ontnomen om goed geïnformeerd tot besluitvorming over te kunnen gaan (daargelaten de vraag of er een ander besluit genomen zou zijn).
- 5.18 Hoewel in de marge, kunnen daarnaast vraagtekens gezet worden bij het feit dat er twee facturen van het adviesbureau door GEC zijn betaald. Met het feit dat de directeur geïnteresseerd was in koop is ook het tegenstrijdig belang ten aanzien van de inschakeling van het adviesbureau gegeven. Het had naar het oordeel van onderzoeker dan ook in de rede gelegen dat de (de vennootschap van) directeur ook de eerste twee facturen van het adviesbureau (achteraf) had betaald of voorgesloten.