

Voortgangsrapportage Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden Limburg

Halfjaarlijkse rapportage aan Provinciale Staten over de voortgang van de Regeling
Beëindiging Veehouderijtakken en Ruimte voor Ruimte, eerste en tweede tranche in
Noord- en Midden Limburg

Maastricht, juni 2008

Inhoud

1.	INLEIDING	5
2.	EERSTE TRANCHE	7
2.1	Evaluatie en beëindiging RBV-1	7
2.2	Voorfinanciering eerste tranche	7
2.3	De planologische afwikkeling	8
3	TWEEDE TRANCHE	9
3.1	Samenvoeging Rabo Vastgoed en Bouwfonds MAB Ontwikkeling	9
3.2	Voorfinanciering tweede tranche	11
3.3	De planologische afwikkeling en stand van zaken verkoop	12
3.4	Aandeelhoudersbesluiten	14

1. INLEIDING

Met deze twaalfde voortgangsrapportage geven wij invulling aan de wens van Provinciale Staten om hen elk halfjaar te informeren over de stand van zaken van het project “Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg” (motie juli 2002). De peildatum van deze rapportage is 20 juni 2008.

Deze voortgangsrapportage heeft een andere opzet dan de voorgaande.

De meer algemene uitgangspunten zoals de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), het Pact van Brakkenstein, de Ruimte voor Ruimte regeling in Noord- en Midden-Limburg en de wijze waarop die voor-gefinancierd zijn, worden verondersteld inmiddels genoegzaam bekend te zijn. Alle sloopactiviteiten en subsidietrajecten zijn voltooid (op enkele eindafrekeningen na). Daarom wordt ook over deze onderwerpen niet langer meer melding gemaakt in de voortgangsrapportages.

In het kader van de (nagenoeg afgeronde) evaluatie en de beëindiging van de RBV-1 zullen we u binnenkort meer uitvoerig informeren over de RBV-1.

2. EERSTE TRANCHE

2.1 EVALUATIE EN BEËINDIGING RBV-1

Wij willen met de participerende Noord- en Midden-Limburgse gemeenten de eerste tranche van het project Ruimte voor Ruimte gaan beëindigen. Daartoe hebben wij deze gemeente aangekondigd dat wij zijn begonnen met de in artikel 18 van de bestuursovereenkomst vermelde evaluatie van de eerste tranche van de RBV. Wij hebben hen gevraagd om ons formeel de stand van zaken in hun gemeente te bevestigen. Deze evaluatie – die nagenoeg afgerond is – zullen wij binnenkort aan u en de deelnemende gemeente toezenden. Op basis van de reacties van de gemeenten zullen we dan met wederzijdse instemming de bestuursovereenkomst met de participerende gemeenten gaan beëindigen.

2.2 VOORFINANCIERING EERSTE TRANCHE

De 17 Noord- en Midden-Limburgse gemeenten hebben de voorfinanciering op zich genomen tot een bedrag van in totaal € 19.250.824. De ondernemers die van de zogenaamde zelfbouwregeling hebben gemaakt, zullen de door hen ontvangen sloopsubsidies terugbetalen. Naar verwachting is hiermee een bedrag gemoeid van € 623.023. Het voordelig rentesaldo op dit project wordt geraamd op € 63.283. In totaliteit bedragen de baten van het project € 19.946.130. Het totaal dat de provincie aan sloopsubsidies en taxatiekosten heeft betaald bedraagt € 19.432.612. Zodoende resteert een verwacht voordelig saldo van € 513.518 (zie figuur 1). Ten opzichte van de vorige rapportage neemt het voordelig saldo aanzienlijk toe, met name als gevolg van hogere terugbetalingen van zelfbouwers.

Figuur 1

		20 juni 2008		31 januari 2008
Maximaal door PS gevoteerd krediet voor sloopvergoeding		<u>€ 22.000.000</u>		<u>€ 22.000.000</u>
Voorgefinancierd bedrag door gemeenten		€ 19.250.824		€ 19.480.124
Ontvangsten van zelfbouwers		€ 632.023		
Voordelig verschil tussen de ten gunste van het project gebrachte rente en de aan gemeenten vergoede rente		<u>€ 63.280</u>		<u> </u>
		€ 19.946.130		€ 19.480.124
Uitbetaalde subsidiekosten	€ 19.338.634		€ 19.338.634	
Uitbetaalde taxatiekosten	<u>€ 93.978</u>		<u>€ 93.978</u>	
		<u>€ 19.432.612</u>	€ 19.432.612	<u>€ 19.432.612</u>
Verschil		€ 513.518		€ 47.512

2.3 DE PLANOLOGISCHE AFWIKKELING

Vanaf 1 juli is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing (Wro). De ontwikkelingen die in deze halfjaarrapportage worden beschreven vallen nog geheel onder de oude WRO.

Beoogde locaties voor de realisering van één of meerdere compensatiewoningen kunnen op verzoek door ons beoordeeld worden door middel van een ruimtelijke en archeologische pré-toets. Deze beoordeling gaat vooraf aan de formele WRO procedure en biedt zo de mogelijkheid risico's te minimaliseren. In 2008 zijn geen plannen in de eerste tranche meer ter beoordeling voorgelegd.

Bouwplannen in het kader van Ruimte voor Ruimte kunnen bij de Provincie worden ingediend op basis van de artikel 19 procedure dan wel via de bestemmingsplanprocedure van de WRO.

In figuur 2 wordt een overzicht gegeven van de voortgang van het aantal compensatiewoningen dat gebouwd is / wordt in de eerste tranche.

Hieruit blijkt dat 238 compensatiewoningen in de eerste tranche worden gerealiseerd, waarvan 24 door middel van zelfbouw. Van dit totaal zijn er 159 planologisch geregeld (evenveel als op de peildatum van de vorige rapportage van 31 januari 2008). 76 compensatiewoningen zijn op dit moment in ontwikkeling (6 meer sinds 31 januari). Voor 3 woningen moet de ontwikkeling nog worden gestart (6 minder dan 31 januari).

Figuur 2

Gemeente	Voorgefinancierd door gemeente	Zelfbouwers	Planologisch geregeld	In ontwikkeling	Nog te ontwikkelen
Arcen en Velden	1	0	0	1	0
Beesel	0	0	0	0	0
Bergen	10	0	10	0	0
Echt-Susteren	42	2	43	0	1
Gennep	7	0	7	0	0
Helden	29	2	0	31	0
Horst aan de Maas	35	4	38	1	0
Kessel	0	1	1	0	0
Leudal	34	4	26	10	2
Maasbree	5	0	5	0	0
Maasgouw	0	0	0	0	0
Meerlo-Wanssum	3	0	3	0	0
Meijel	4	0	4	0	0
Mook en Middelaar	0	0	0	0	0
Nederweert	0	7	7	0	0
Roerdalen	2	0	1	1	0
Roermond	0	0	0	0	0
Sevenum	4	1	4	1	0
Venlo	3	0	3	0	0
Venray	35	0	7	28	0
Weert	0	3	0	3	0
TOTAAL 20 juni 2008	214	24	159	76	3

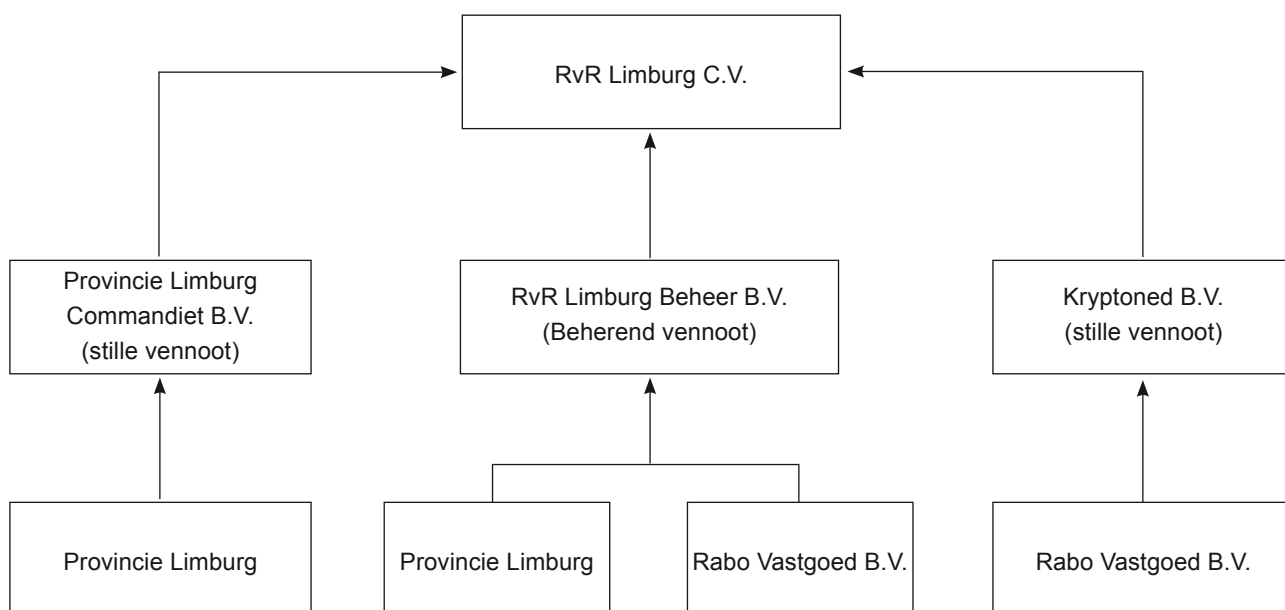
3 TWEEDE TRANCHE

SAMENVOEGING RABO VASTGOED EN BOUWFONDS MAB ONTWIKKELING

In de tweede tranche van het project Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg wordt tot een bedrag van maximaal € 40,7 miljoen voorgefinancierd door de commanditaire vennootschap RvR Limburg C.V., waarin de Provincie Limburg en Rabo Vastgoed B.V. (indirect) elk voor 50% deelnemen (zie figuur 3).

In april 2008 hebben wij u op de hoogte gesteld van de samenvoeging en overdracht van aandelen Rabo Vastgoed B.V. aan Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. in het kader van het project Ruimte voor Ruimte Noord en Midden-Limburg tweede tranche en de consequenties daarvan.

Figuur 3



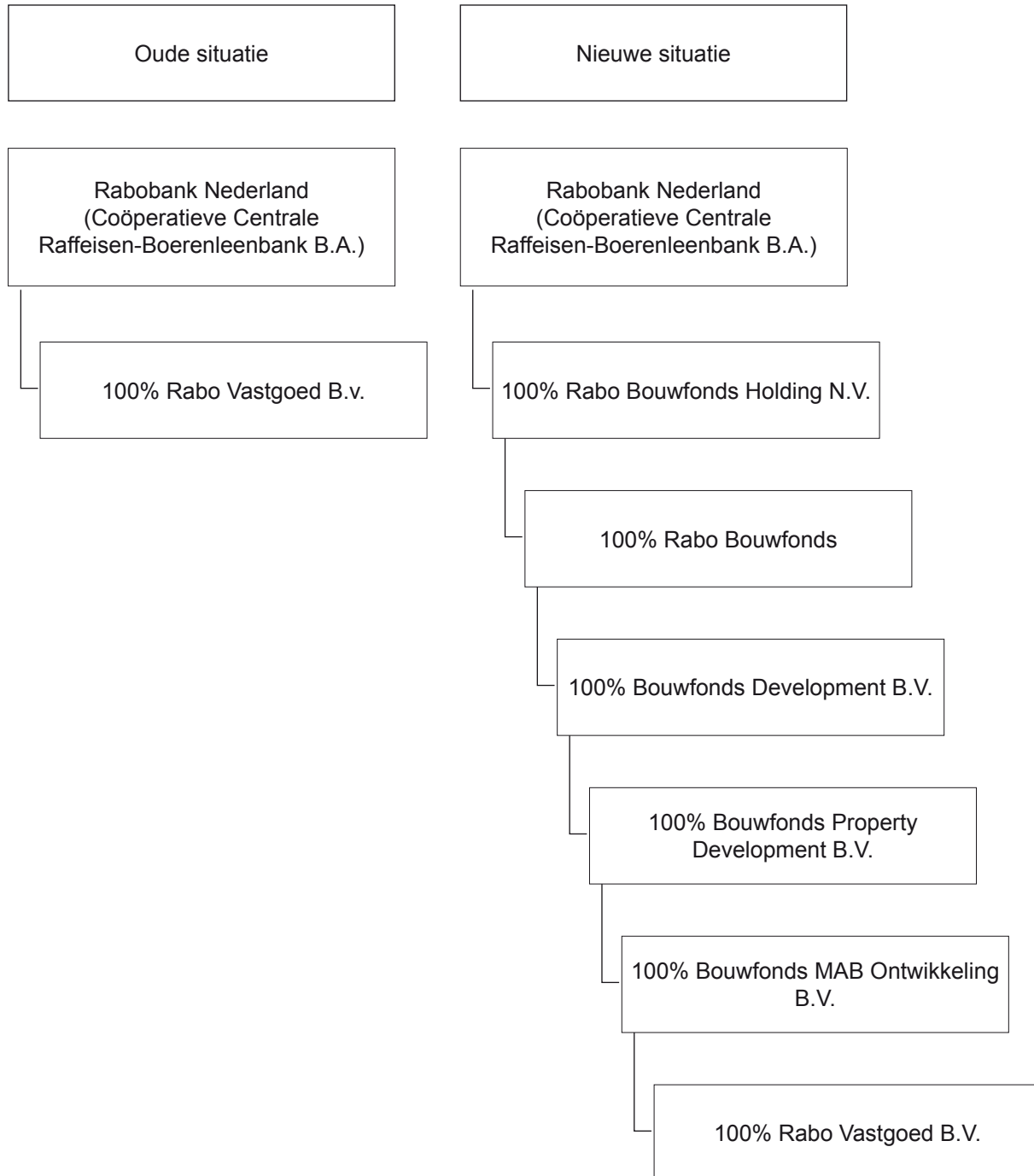
Rabobank Nederland heeft eind vorig jaar Bouwfonds overgenomen en wil haar vastgoedactiviteiten onderbrengen in een eigen divisie. In de oude situatie was Rabo Vastgoed B.V. voor 100% eigendom van Rabobank Nederland (Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A.). In de nieuwe situatie die ontstaan is na de fusie zijn hier vijf andere B.V.'s en N.V.'s tussengevoegd (zie figuur 4).

Kort samengevat komt de nieuwe situatie op het volgende neer:

- de aandelen binnen Rabo Vastgoed B.V. komen volledig in handen van Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.;
- Rabo Vastgoed B.V. wordt een (volle) achterkleindochter van Rabobank Nederland;
- Rabo Vastgoed B.V. blijft participeren in de RvR Limburg Beheer B.V.

Formeel heeft de overdracht van de aandelen binnen Rabo Vastgoed B.V. aan Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. tot gevolg dat er sprake is van een wijziging van de zeggenschap in Rabo Vastgoed B.V. als bedoeld in artikel 12 van de statuten van RvR Limburg Beheer B.V. Op grond daarvan diende

Figuur 4



Rabo Vastgoed B.V. haar aandelen in RvR Limburg Beheer B.V. aan te bieden aan de provincie Limburg. De aanbiedingsplicht vervalt indien en zodra de medeaandeelhouder van Rabo Vastgoed B.V. in RvR Limburg Beheer B.V. - in casu de provincie Limburg - instemt met het feit dat de aandelen in Rabo Vastgoed B.V. in andere handen overgaan (van Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.). Gelet hierop verzocht Rabo Vastgoed B.V. ons om in te stemmen met de overdracht van de aandelen in Rabo Vastgoed B.V. aan Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V., zonder dat daarbij aanbidding van de aandelen in RvR Limburg Beheer B.V. aan de provincie Limburg behoeft plaats te vinden.

Om te kunnen bepalen of wij aan dit verzoek tegemoet wensten te komen hebben wij na laten gaan of de positie en de zekerheden van de Provincie door de aandelenoverdracht veranderen. Daarbij hebben wij de landsadvocaat Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn geraadpleegd. Dit bleek niet het geval te zijn omdat het gaat om een overdracht van aandelen binnen een concern én omdat Rabo Vastgoed B.V. een onderneming van Rabobank Nederland blijft. Op grond daarvan hebben wij geconcludeerd dat er geen reden is aan te nemen dat de positie van de Provincie Limburg zal wijzigen en op 15 april 2008 ingestemd met de overdracht van de aandelen in Rabo Vastgoed B.V. aan Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.

3.2 VOORFINANCIERING TWEEDE TRANCHE

De RvR Limburg Beheer B.V. kent twee aandeelhouders en wordt bestuurd door een directie bestaande uit 2 directeuren. Het provinciaal aandeelhoudersstandpunt ten behoeve van de aandeelhoudersvergadering (AVA) wordt bepaald door ons College binnen de door uw Staten vastgestelde kaders. Het betreft dan voornamelijk besluiten die betrekking hebben op de bouwkwavelontwikkeling, de core-business van de onderneming, maar ook besluiten die reguliere aandeelhouderstaken betreffen zoals de vaststelling van de jaarrekening, benoeming van nieuwe directieleden en dergelijke. Daar waar door de aandeelhouders besluiten moeten worden genomen die de doelstelling, de structuur of de continuïteit van de onderneming wezenlijk aantasten en daarmee het door uw Staten geformuleerd beleid, zal steeds vooraf met uw Staten overleg worden gevoerd. Dit laatste geldt voornamelijk voor wijzigingen van de Samenwerkingsovereenkomst II RvR Limburg.

Ten behoeve van het terugverdienen van deze voorfinancieringsmiddelen heeft RvR Limburg C.V. 750 contingenten tot haar beschikking. Indien het rendement lager is dan het redelijk rendement gesteld in de Samenwerkingsovereenkomst II tussen Rabobank Vastgoed B.V. en de Provincie, kunnen extra woningbouwcontingenten toegekend worden. Hiervoor heeft de Provincie tenminste 167 extra contingenten beschikbaar uit het Pact van Brakkenstein.

De onderneming hanteert een interne taakstelling ten behoeve van de realisatie van de 750 woningbouwkavels. Deze taakstelling is een belangrijke richtsnoer voor de onderneming om hieraan de doelen per regio en gemeente te kunnen bepalen en hierop de interne organisatie in te richten. Woningmarktaspecten en regionale spreiding zijn in deze taakstelling inbegrepen. In verband met risicospreiding heeft RvR Limburg Beheer B.V. gezocht naar reservekavels. Daarmee zijn momenteel in totaal 766 kavels in beeld. Deze zijn ingevoerd in de grondexploitatieopzet (GREX).

De directie heeft de opdracht gekregen dat RvR Limburg Beheer B.V. zich in eerste instantie richt op het doorontwikkelen van de locaties die nodig zijn om het getal van 750 kavels vol te maken.

Wij bevorderen dit proces waar mogelijk bij het afhandelen van de vereiste (wettelijke) procedures voor het ontwikkelen en het aan- en verkopen van deze kavels. Waar nodig bemiddelen wij tussen de gemeenten en RvR Limburg Beheer B.V. en voeren wij overleg.

Volgens de meest recente gegevens van de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV zullen de sloop-subsidies rond € 36,3 miljoen gaan bedragen, zodat ruimschoots wordt gebleven binnen het bedrag van € 40,7 miljoen (zie figuur 5)

Figuur 5

	Per 20 juni 2008	Per 31 januari 2008
Maximaal door PS gevoteerd krediet voor sloopvergoeding	€ 40.700.000	€ 40.700.000
Vastgestelde subsidies en taxatiekosten	€ 36.347.000	€ 36.357.610

Er is € 36,3 mln. nodig voor het afdekken van de RBV-2 subsidies. Hieraan kan ruimschoots worden voldaan met het (uitsluitend) inzetten van het door Ruimte voor Ruimte C.V. onvoorwaardelijk ter beschikking gestelde bedrag van € 40,7 mln. Het is niet nodig om ook het voorwaardelijk ter beschikking gestelde bedrag van € 7 mln. op te vragen bij Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

Conform de vorige rapportage is de verwachting dat de beide partijen in deze PPS bij het beëindigen van deze onderneming voor het beschikbaar gestelde eigen vermogen en achtergestelde leningen een vergoeding ontvangen van afgerond € 14 mln. De IRR (het rendement uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen) neemt echter af van 17,5% naar 15% doordat het eigen vermogen langer als financieringsmiddel wordt benodigd door de onderneming.

Van het verwachte rendement van € 14 mln. ontvangt de Provincie Limburg de helft bij het beëindigen van het project. Deze middelen kan de Provincie Limburg inzetten ten behoeve van maatschappelijke ontwikkelingen. Te zijner tijd zullen wij met een voorstel naar Provinciale Staten komen om deze gelden te gebruiken voor structuurverbetering in de gemeenten die hebben deelgenomen aan de tweede tranche. Daarbij zullen wij ook voorstellen om bij gemeenten, die in het kader van de tweede tranche extra bijdragen hebben bedongen, deze bijdragen met de in hun gemeente te besteden gelden te verrekenen.

3.3 DE PLANOLOGISCHE AFWIKKELING EN STAND VAN ZAKEN VERKOOP

In de tweede tranche zijn in 2008 tot 20 juni 17 plannen als principeverzoek ter beoordeling voorgelegd, waarvan 14 als kansrijk en één als kansrijk onder voorwaarde.

In figuur 6 wordt een overzicht gegeven van de voortgang van het aantal compensatiewoningen dat gebouwd wordt in de tweede tranche.

Per 20 juni 2008 zijn 580 kavels aangekocht (13 meer sinds de peildatum van de vorige rapportage van 31 januari 2008). Daarvan zijn 319 woningbouwkavels planologische geregeld (9 meer ten opzichte van 31 januari). Inmiddels zijn 311 verkocht (26 meer ten opzichte van 31 januari). Een klein aantal van die verkochte kavels is echter nog niet definitief planologisch geregeld. Er zijn 199 kavels notarieel geleverd (16 meer ten opzichte van 31 januari).

De verkoop verloopt momenteel langzamer dan voorheen. Potentiële kopers lijken terughoudender. De projecten in Maasbree en Bergen zijn vertraagd door bestuursrechtelijke procedures van omwonenden. En hoewel de meeste gemeenten voortvarend meewerken in de tweede tranche van Ruimte voor Ruimte constateren we dat in een aantal gemeenten de voortgang reeds langere tijd stagneert of stroever verloopt dan verwacht.

In het eerste kwartaal van 2008 heeft de directie van Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. een intern marktonderzoek laten uitvoeren. De belangrijkste bevindingen van dit onderzoek zijn dat geconstateerd wordt dat:

- er veel concurrentie is met huidige bouwkevels die elders in de regio worden aangeboden;
- sprake is van een zwakke woningmarktsituatie waarbij het hogere segment afkoelt en de verkooptijden oplopen en de betaalbaarheid van woningen afneemt door stijgende bouwkosten en hypotheekrente;
- de vraag per jaar naar bouwkevels met RvR-maatvoering circa 150 kevels is.

Deze analyse van de markt is de grondslag voor een visie van de directie om de stagnatie van de verkopen te doorbreken, met als inzet: "hoe kan de doelgroep worden vergroot". Daarbij denkt de directie aan het optimaliseren van projecten door aantrekkelijk openbaar groen te creëren, meer te variëren in oppervlakte van de kevels, fysieke scheiding aan te brengen bij storende elementen;

Figuur 6

Gemeente	Prognose	Aangekocht	Planologisch geregeld	Verkocht	Waarvan notarieel geleverd
Arcen en Velden	26	26	26	11	10
Beesel	0	0	0	0	0
Bergen	40	35	35	27	13
Echt-Susteren	28	23	6	3	3
Gennep	40	40	0	0	0
Helden	42	4	1	1	1
Horst a/d Maas	100	81	74	75	58
Kessel	25	11	0	0	0
Leudal	92	69	49	50	44
Maasbree	75	75	75	35	28
Maasgouw	45	45	0	27	0
Meerlo-Wanssum	6	2	0	0	0
Meijel	10	10	10	10	10
Mook & Middelaar	0	0	0	0	0
Nederweert	69	55	16	32	13
Roerdalen	14	10	10	10	10
Roermond	35	0	0	0	0
Sevenum	39	39	0	0	0
Venlo	1	1	1	1	1
Venray	38	28	11	6	6
Weert	41	26	5	23	2
TOTAAL 20 juni 2008	766	580	319	311	199

3.4 AANDEELHOUDERSBESLUITEN

De notulen van de meest recente aandeelhouders- en vennotenvergadering van 15 mei 2008 zijn nog niet vastgesteld. Met inachtneming van dat gegeven kan gemeld worden dat in die vergadering de volgende zaken aan de orde zijn gesteld.

De directie heeft de bevindingen van het voornoemde interne marktonderzoek toegelicht en haar visie daarop uiteengezet.

In de vergadering is aangedrongen ervoor te zorgen dat er verdeeld over de verschillende regio's voldoende kavels gereed zijn om te verkopen. Omdat de verkopen niet volgens planning verlopen heeft de directie toegezegd aan de verkoopinspanningen een hoge prioriteit toe te kennen.

In de samenwerkingsovereenkomst II tussen de Provincie Limburg en Rabo Vastgoed B.V. van 27 februari 2003 is in de bijlage de voorgenomen planning opgenomen. In de vergadering is deze planning bijgesteld. Figuur 7 bevat een overzicht van verkochte en door middel van notariële akte getransporteerde kavels.

Figuur 7

Op basis van		T/m 2006	2007	2008	2009	2010	2011	na 2011
SOK II	Verkopen:							
	- Jaarlijks		105	100	90	85	0	
	- cumulatief	370	475	575	665	750	750	
Prognose directie op AVA van 15 mei 2008	Verkopen:							
	- jaarlijks			125	125	125	100	
	- cumulatief		285	410	535	660	760	760
	Getransporteerd:							
	- jaarlijks			47	130	130	130	40
	- cumulatief		183	330	460	590	720	760

Ook is geconstateerd dat de procedures die in het kader van de ruimtelijke ordening doorlopen moeten worden diverse tijdspaden kennen. Met name het ontwikkelingstraject – de afstemming met de gemeentebesturen, aankoop van gronden en de planologische procedures leveren regelmatig stagnatie van het in ontwikkeling nemen van een plan op. De procedures hebben ertoe geleid, dat een deel van de in 2002 verworven gronden voor een deel nog niet in exploitatie zijn.

De directie heeft aangegeven dat vertraging in de ontwikkeling en verkopen consequenties heeft voor de financiering van het project. Het merendeel van de uitgaven - te weten de sloopkosten en de grondverwerving - heeft reeds plaatsgevonden. Om die reden zal later dan gepland restitutie van de achtergestelde leningen van de aandeelhouders plaatsvinden en dient een beroep gedaan te worden op aanvullende financiering.