



Provinciale Staten

Clustercode CON

Ons kenmerk DOC-00697435

Bijlage(n) 1

Uw kenmerk -

Maastricht 17 september 2024

Verzonden 17 september 2024

Onderwerp

Mededeling portefeuillehouder inzake stand van zaken Californië B.V.

Geachte Staten,

Op 24 november 2023 hebben uw Staten het Hoofdlijnenrapport ontvangen inzake het extern onafhankelijk onderzoek naar de grondtransacties tussen Californië B.V. en het privébedrijf van de voormalig directeur van die B.V. Dit Hoofdlijnenrapport betreft volgens de onderzoeker een samenvatting van het Onderzoeksverslag van 17 oktober 2023 (hetgeen niet in het bezit is van de Provincie).

De onderzoeker heeft als aanvulling op het hiervoor genoemde Hoofdlijnenrapport de bijgevoegde brief opgesteld. De reden voor deze aanvulling is dat de onderzoeker recentelijk namens de voormalig directeur (de heer L. Burghout) van GEC erop is gewezen dat de mogelijkheid bestaat dat het Hoofdlijnenrapport op een tweetal onderdelen een ander beeld kan geven dan uit het Onderzoeksverslag blijkt. Omdat dit, volgens hem, inderdaad mogelijk zo zou kunnen zijn, heeft hij bijgevoegde brief opgesteld en ons verzocht om deze brief te delen met degenen die indertijd het Hoofdlijnenrapport hebben ontvangen.

Zodra meer informatie voorhanden is, zullen wij uw Staten uiteraard nader informeren.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

S.H.M. Satijn



Ivy Advocaten
Teilingen 5
1082 JP Amsterdam

t +31 (0)20 240 27 70
fs@ivyadvocaten.com
www.ivyadvocaten.com

Grondexploitatie maatschappij Californië B.V.

Postbus 1257
6040 KG ROERMOND

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Datum

320230103/24-00005982

29 augustus 2024

Betreft

Hoofdlijnen onderzoeksverslag

Geachte

Zoals u weet heb ik in opdracht van Grondexploitatie maatschappij Californië B.V. ("GEC") objectief en onafhankelijk een onderzoek verricht naar de grondtransacties die hebben plaatsgevonden tussen GEC en (vennootschappen) van de voormalig directeur (hierna "de directeur") van GEC. Dit onderzoek heeft geleid tot een Onderzoeksverslag van 17 oktober 2023, gevolgd door een samenvatting daarvan als vastgelegd in de Hoofdlijnen onderzoeksverslag van 16 november 2023, opgemaakt voor publieke doeleinden.

Recentelijk werd ik er namens de directeur op gewezen dat de mogelijkheid bestaat dat Hoofdlijnen op onderdelen een ander beeld kan geven dan uit het Onderzoeksverslag blijkt. Omdat dit inderdaad mogelijk zo zou kunnen zijn, meen ik dat het recht doet aan de belangen van de directeur als ik u daarvan op de hoogte stel, met de bedoeling dat u deze brief ook deelt met degenen met wie GEC indertijd de Hoofdlijnen heeft gedeeld.

Het eerste mogelijk onjuiste beeld heeft betrekking op de Raad van Commissarissenvergadering van 21 mei 2019, waarin is besloten tot verkoop van de Kavels 5 en de Restkavels 16 aan de voormalig directeur. Voorafgaand aan deze vergadering heeft de directeur aan de leden van de Raad van Commissarissen een Document Verkoopstrategie toegezonden voor de nog niet verkochte percelen van Californië I. In dit document wordt eerst de context geschetst (de noodzaak om te komen tot snelle afwikkeling van Californië I), waarna uitvoerig wordt ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de nog niet verkochte percelen en welke mogelijkheden er zijn. Ten aanzien van Kavel 5 en de Restkavels 16 wordt toegelicht wat er tot dan toe (zonder succes) is gedaan om tot verkoop te komen en wordt aangegeven dat verkoop van die percelen op korte termijn niet goed mogelijk lijkt. Voor deze percelen is bedacht dat er voor GEC een meeropbrengst gegenereerd zou kunnen worden als de percelen verkocht zouden kunnen worden voor de aanleg van zonnepanelen. Over dit onderwerp is in 3.1 van de Hoofdlijnen opgenomen:



“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 bieder. 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.”

Wat er niet in de Hoofdlijnen staat, maar wat wel uit het onderzoek is gebleken en ook in het Onderzoeksverslag staat, is dat niet alleen het Document Verkoopstrategie onderdeel uitmaakte van de vergaderstukken, maar ook de biedingen van de externe partijen die in het Document Verkoopstrategie zijn verwerkt. De directeur hecht er aan dat dit expliciet naast wat er in de Hoofdlijnen staat kenbaar wordt gemaakt, omdat anders ten onrechte de indruk zou kunnen ontstaan dat hij die informatie niet met de Raad van Commissarissen zou hebben gedeeld. Dit laat overigens onverlet dat dit geen afbreuk doet aan mijn bevinding dat besluitvorming heeft plaatsgevonden aan de hand van het Document Verkoopstrategie, in welk document ook de biedingen van de directeur waren verwerkt, én dat de biedingen van derden die in het Document Verkoopstrategie zijn opgenomen, zijn weergegeven op basis van een interpretatie van de directeur die niet blijkt te kloppen c.q. niet herleidbaar zijn tot die biedingen.

Het tweede mogelijk onjuiste beeld heeft betrekking op de observatie opgenomen onder 3.6 onder c van de Hoofdlijnen waar staat:

“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;”

Uit deze observatie, zonder dat kennis genomen wordt van de volledige inhoud van het Verslag, zou mogelijk ten onrechte de conclusie getrokken kunnen worden dat de Raad van Commissarissen niet zou hebben geweten dat de directeur Kavel 5 wilde kopen voor het aanleggen van een zonneweide. Dat wist de Raad van Commissarissen wel. De observatie heeft uitsluitend betrekking op het feit dat de mogelijkheden die Kavel 5 al bood voor het aanleggen van een zonneweide en dat de meerwaarde die dat bood niet is besproken (met de Raad van Commissarissen) of onderkend (door de Raad van Commissarissen). Die meerwaarde volgt uit het bestemmingsplan die het aanleggen van een zonneweide op het voor glastuinbouw bestemde van Kavel 5 gebied mogelijk maakte. Die meerwaarde hadden de Restkavels 16 bijvoorbeeld niet of het niet voor glastuinbouw bestemde gebied van Kavel 5. Voor het aanleggen van zonneweides op die stukken grond zou eerst het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.

Met vriendelijke groet,
Ivy Advocaten