

Statenmededeling

Onderwerp

Aankoop gronden vanwege opheffing Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Ons besluit om een aantal gronden die eigendom van de TOM zijn over te nemen alsook in de rechten en plichten van enkele door de TOM aangegane koop(optie)overeenkomsten te treden vanwege het in de Algemene vergadering van aandeelhouders van de TOM genomen besluit om de TOM op te heffen.

Datum

14 april 2020

Documentnummer

GS: 4656046

PS: 4684175

Aanleiding

11 juli 2002 is de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM) opgericht als rechtstreeks uitvloeisel van een overeenkomst die 5 februari 2002 is gesloten tussen de provincie en NCB-Ontwikkeling. De TOM bestaat uit een BV als beherend vennoot en een CV als exploitatiemaatschappij (voor het feitelijke werk van het saneren van kassen en ontwikkelen van duurzame glastuinbouwlocaties). Opzet hiervan was om de doelen van de toenmalige Beleidsnota Glastuinbouw, zoals die door provincie, ZLTO, BMF en andere partijen onderschreven werd, te realiseren. Deze kwamen neer op het verminderen van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven en het zoveel mogelijk concentreren van glastuinbouw door het realiseren van 1 à 2 nieuwe projectvestigingslocaties. Tevens zou bij deze concentratie ruimtelijke kwaliteits- en milieuwinst geboekt moeten worden en de door de partijen ingezette financiële middelen een redelijk rendement moeten opleveren. De overeenkomst is sindsdien enige malen aangepast. De door de TOM opgepakte projectvestigingslocaties zijn gronden in Deurne en in Steenbergen. Sinds 2014 richt de aandacht van de TOM zich hoofdzakelijk op het Agro-Foodcluster Nieuw Prinsenland (AFC NP) in Steenbergen. In 2015 heeft u besloten tot omvorming en herfinanciering van de TOM. Sinds 2017 is, na de economische crisis die in 2008 begon, de markt weer flink aangetrokken en is concreet de verkoop van glastuinbouwpercelen in AFC NP sterk toegenomen, zodat het eind van het werk van de TOM in zicht is en het eerder voorziene laatste uitgiftejaar 2025 vervroegd is naar 2020. In de Algemene vergadering van aandeelhouders van de TOM is 10 oktober 2019 het besluit genomen om de TOM op te heffen (feitelijke liquidatie voorzien eind 2020/voorjaar 2021).

Bevoegdheid

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de provincie te besluiten (Provinciewet art. 158, eerste lid sub e).

Wat betreft de hier in het geding zijnde grondaankopen: die vallen binnen het door het *Beheersstatuut ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant* aan Gedeputeerde Staten toegekende mandaat (ingeschat risico lager dan €5 mln.).

Datum

14 april 2020

Documentnummer

GS: 4656046

PS: 4684175

Kernboodschap

1. *De inhoudelijke doelen van de TOM zijn grotendeels bereikt, waarmee het niet langer nodig is de TOM in stand te houden.*

Onderbouwing:

Wat betreft het grotendeels bereikt zijn van de doelen, zij verwezen naar de bijgevoegde beknopte evaluatie. Er heeft een sanering van verspreid liggende glastuinbouw plaatsgevonden en er is een flinke concentratieslag in de glastuinbouw gemaakt. U bent eerder op de hoogte gesteld van de focus van de TOM op Nieuw Prinsenland in Dinteloord en het afvallen van de oriëntatie van de TOM op het glastuinbouwgebied in Deurne. Duurzaamheids- en landschapsdoelen zijn voor een groot deel in Nieuw Prinsenland bereikt. De gronden in Nieuw Prinsenland zijn verkocht aan glastuinders, een deel ervan nog in optie die nu door de provincie zijn verworven vanwege de opheffing van de TOM. Enkele restgronden (niet voor glastuinbouw bestemd) worden 'om niet' in de loop van dit jaar overgedragen aan gemeente en waterschap. De provincie zelf heeft 'om niet' een bermperceel naast de provinciale weg verworven. Ook heeft de provincie twee percelen grond in Prinsenbeek verworven waarvoor eerder al de TOM een koopovereenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte (ORR) had gesloten, die nu eveneens door de provincie is overgenomen. De bedoeling is dat die grond door de provincie aan de ORR wordt overgedragen zodra er een onherroepelijke bestemming voor woningbouw op ligt. Een bestemmingsplanprocedure daarvoor loopt nu. Met dit alles zit het inhoudelijke werk van de TOM erop, en rest enkel nog de organisatorische, financiële en juridische afwikkeling van de opheffing.

2. *Het financiële doel van de TOM, in het bijzonder een redelijk rendement, is vanwege de in 2008 uitgebroken economische crisis niet bereikt.*

Onderbouwing:

Provinciale Staten is in de loop der jaren uitgebreid op de hoogte gesteld van de situatie aangaande de TOM, zowel in officiële documenten (statenvoorstellen en statenmededelingen) als via al dan niet vertrouwelijke themabijeenkomsten. De laatste jaren is gerapporteerd via het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf. In het bijzonder de crisis van de jaren 2008 en volgende maakte verkoop van glastuinbouwkavels een moeizaam gebeuren. 2017 bracht de kentering, maar kon niet voorkomen dat er per saldo verlies is geleden. Het gaat om een totaalverlies van naar huidige schatting zo'n €12 miljoen, die ieder voor de helft gedragen wordt door beide aandeelhouders. Hierbij dient dan wel de kanttekening geplaatst te worden dat in de loop der jaren bij de provincie flink wat rente-inkomsten op de aan de TOM verstrekte leningen zijn

binnengekomen à zo'n €5 miljoen. En wanneer de indertijd afgesproken garantievergoeding voor de aandeelhouders niet wordt meegerekend, dan is het verlies van de TOM beperkt gebleven tot een kleine €6 miljoen (€3 mln voor iedere partner).

Datum

14 april 2020

Documentnummer

GS: 4656046

PS: 4684175

3. Opheffing van de TOM op korte termijn spaart nodeloze organisatiekosten uit.

Onderbouwing:

Het in stand houden van de TOM kost de provincie jaarlijks drie ton aan organisatiekosten (o.a. personeel en overhead). Er zijn afvloeiingsregelingen opgesteld voor het personeel (directeur en administratieve ondersteuning) en het huurcontract voor het TOM-kantoor wordt ontbonden. Dit al vooruitlopend op de definitieve liquidatie van de TOM eind 2020/voorjaar 2021.

4. Aankoop door de provincie van de gronden levert een financieel risico op.

Onderbouwing:

De gronden van de TOM (afgezien van het bermperceel dat 'om niet' verworven is) zijn verworven tegen de prijzen waarvoor de koop(optie)overeenkomsten zijn afgesloten. Juist omdat er een geldige koopovereenkomst onder ligt, is er sprake van een marktconforme prijs. Maar het is niet zeker dat die gronden voor die prijzen zullen worden afgenomen. De koopopties voor de gronden in Nieuw Prinsenland gelden tot eind 2021 en het is mogelijk dat de optiekopers afzien van definitieve overname. Ze moeten wel rente betalen in de periode lopende de koopoptieovereenkomst en zullen een boete moeten betalen indien ze van definitieve koop zouden afzien. Het is de vraag wat de gronden zullen opleveren indien ze opnieuw door de provincie in de markt gezet zouden moeten worden. We hebben eind maart/begin april taxatierapporten laten opstellen door onafhankelijke taxateurs hoe zij op dat moment de waarde van de gronden taxeren. Die rapporten komen uit op wat lagere grondprijzen dan de marktwaarden die wij als provincie voor overname van de gronden betaald hebben. Dat komt neer op een provinciaal risico van samen €1,5 mln. (€1,3 mln. voor Nieuw Prinsenland en €0,2 mln voor Prinsenbeek) voor het geval de gronden niet op basis van de eerder met de TOM afgesloten overeenkomsten worden afgenomen. Daarbij past meteen de kanttekening dat het juist vanwege die coronacrisis onmogelijk lijkt om een goede inschatting van de waarde te maken. De taxatierapporten noemen dit in het SWOT-analyse als een zwakte: *"Economie door de huidige 'coronacrisis' afwachtend."* Bovendien is daarin een 'disclaimer' opgenomen: *"De in de maand maart 2020 uitgebroken wereldwijde 'corona-crisis' kan economisch effect gaan sorteren op de industrie, handel en ook de land- en tuinbouw. Dat is momenteel een grote onzekerheid en voor niemand te overzien."*

Wat betreft de grond in Prinsenbeek geldt de onzekerheid wat de uitkomst van de lopende bestemmingsplanprocedure zal zijn (zie onder kernboodschap 1). De kans bestaat dat ruimte voor ruimte-woningen op die locatie onmogelijk blijken

te zijn en dan zou de grond een lagere marktwaarde (nl. landbouwgrond) hebben dan waarvoor die nu door de provincie gekocht is (nl. potentiële bouwgrond).

De planeconoom van het ontwikkelbedrijf heeft wel rekening gehouden met een scenario van verder dalende grondprijzen als gevolg van de corona-crisis, zodat wij uitgekomen zijn op een risico-bandbreedte van €1,5 -€4miljoen.

Datum

14 april 2020

Documentnummer

GS: 4656046

PS: 4684175

Consequenties

1. *Door de aankoop van de gronden door de provincie kan de TOM feitelijk geliquideerd worden*

Eigendom en beheer van de gronden gaat over op de provincie, die daar zorg voor draagt zolang de gronden niet aan derden (aan glastuinders en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte, de voorziene kopers) verkocht zijn. Aldus kan de balans van de TOM worden opgemaakt en kunnen o.a. administratieve zaken worden afgewikkeld.

2. *Het risico van de aankoop van de gronden komt bij de provincie te liggen*

Er zijn concrete koopoptieovereenkomsten voor de gronden in Nieuw Prinsenland en een overeenkomst onder ontbindende voorwaarde (nl. wanneer er geen onherroepelijk bestemmingsplan komt voor de bouw van RvR-woningen) afgesloten. Het risico dient zich aan wanneer de huidige optiekopers zouden afzien van definitieve koop, resp. wanneer de voorziene bestemmingsplanwijziging geen onherroepelijke bouwlocaties oplevert. Vanwege de huidige onzekere marktsituatie in de economie door de coronacrisis is het niet ondenkbaar dat de nu nog steeds voorziene aankoop van de bewuste glastuinbouwpercelen niet doorgaat. In dat geval zal de provincie de gronden op termijn aan andere partijen verkopen. Het risico hiervoor (zie vierde kernboodschap) past binnen de eerder voor de TOM gereserveerde risicovoorziening.

Europese en internationale zaken

De prijzen waartegen de in het geding zijnde gronden van de TOM worden overgenomen zijn marktconform, zodat geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Communicatie

Het besluit om de TOM op te heffen is genomen in goed onderling overleg van de vertegenwoordigers van de aandeelhouders (provincie en NCB- Ontwikkeling) van de TOM, de directeur en de commissarissen van de TOM, met unaniem resultaat. Er wordt nog een boekwerkje opgesteld over 18 jaar TOM.

Vervolg

Uiterlijk 1 juli 2020 opheffing van de TOM CV

Uiterlijk eerste kwartaal 2021 opheffing van TOM BV, waarmee op dat moment de hele TOM geliquideerd is.

Datum

14 april 2020

Documentnummer

GS: 4656046

PS: 4684175

Bijlagen

1. Evaluatie TOM

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: de heer A.H.J. van den Hurk, 06-55686957
avdhurk@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer E.J.A.M. de Groot, edgroot@brabant.nl.